



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“2 STRUKTURA BANIMI DHE APART-HOTEL 6 KATE, ME 1 KAT PARKIM
NËNTOKË NË GOLEM, KAVAJË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "PRIME CAPITAL"
SH.P.K.

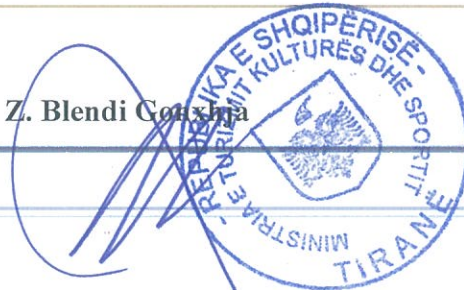
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

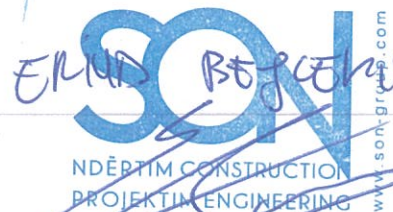
Z. Blendi Goxha



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.60, Datë 18.04.2025

Projektues:

SON Engineering & Construction



Zhvillues:

Prime Capital 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 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: "2 struktura banimi dhe apart-hotel 6 kate, me 1 kat parkim nëntokë në Golem, Kavajë" me subjekt zhvillues shoqërinë "PRIME CAPITAL" sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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 Kavajë, Bashkia Kavajë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Golem, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 1791. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe hoteleri. Pozicioni i objekteve të propozuar do të ketë akses me rrugët kryesore, me një distancë rreth 300 m nga vija bregdetrare . Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 808 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Kavajë. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.96 datë 19.12.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 96, datë 19.12.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Kavajë”, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “2 struktura banimi dhe apart-hotel 6 kate, me 1 kat parkim nëntokë në Golem, Kavajë”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore G1-A23-04.



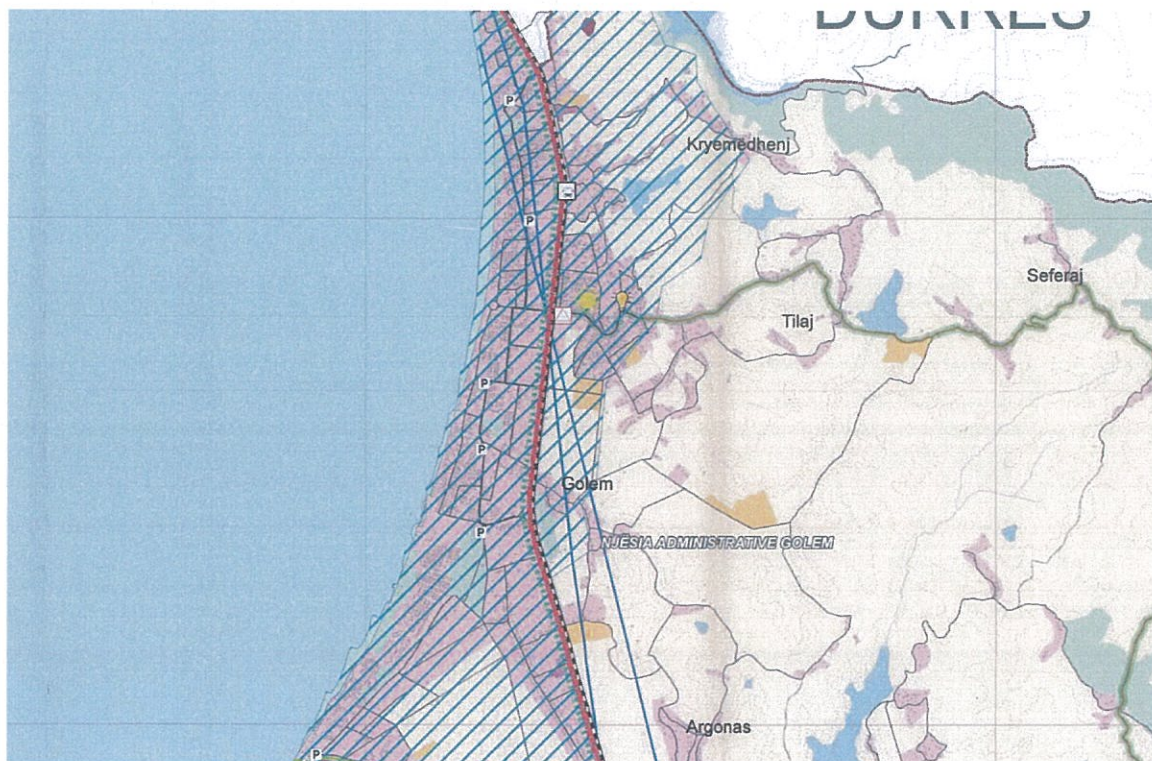


Fig. 3 Harta vizionit strategjik, ekstraktuar nga PPV Bashkia Kavajë.



Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Kavajë.

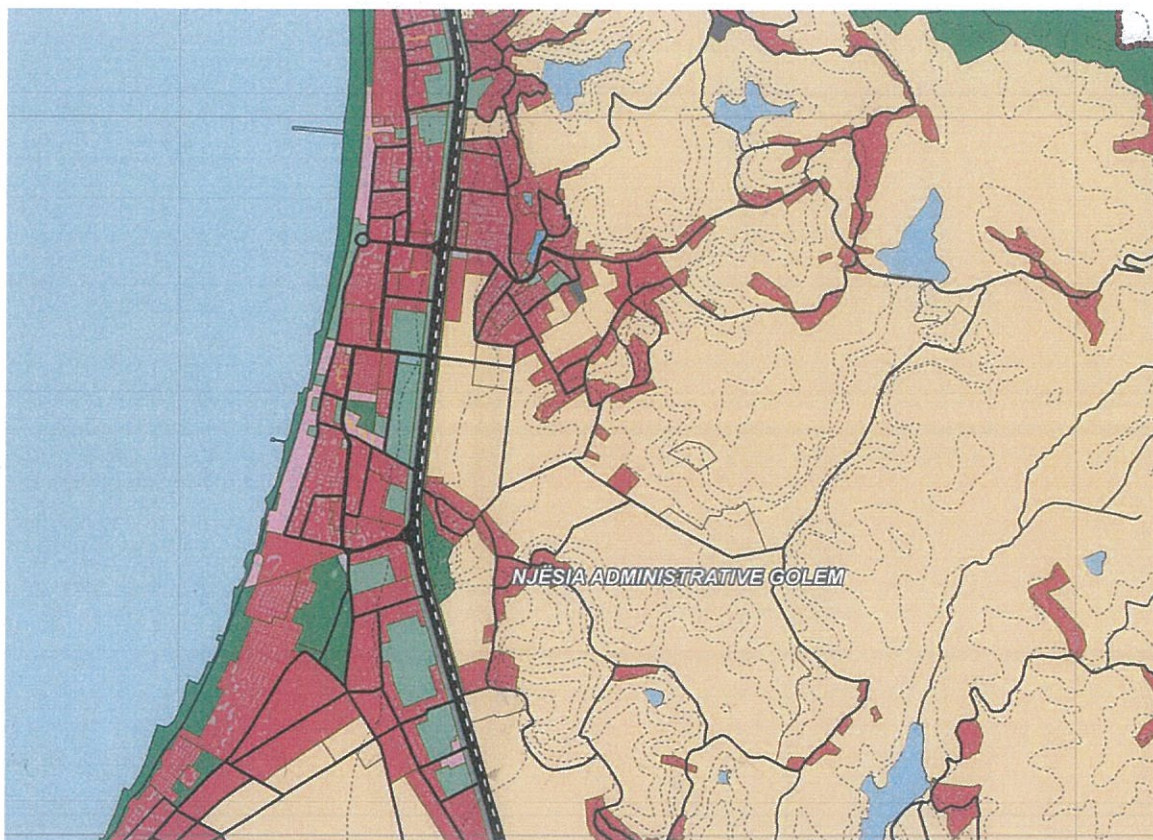


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Kavajë

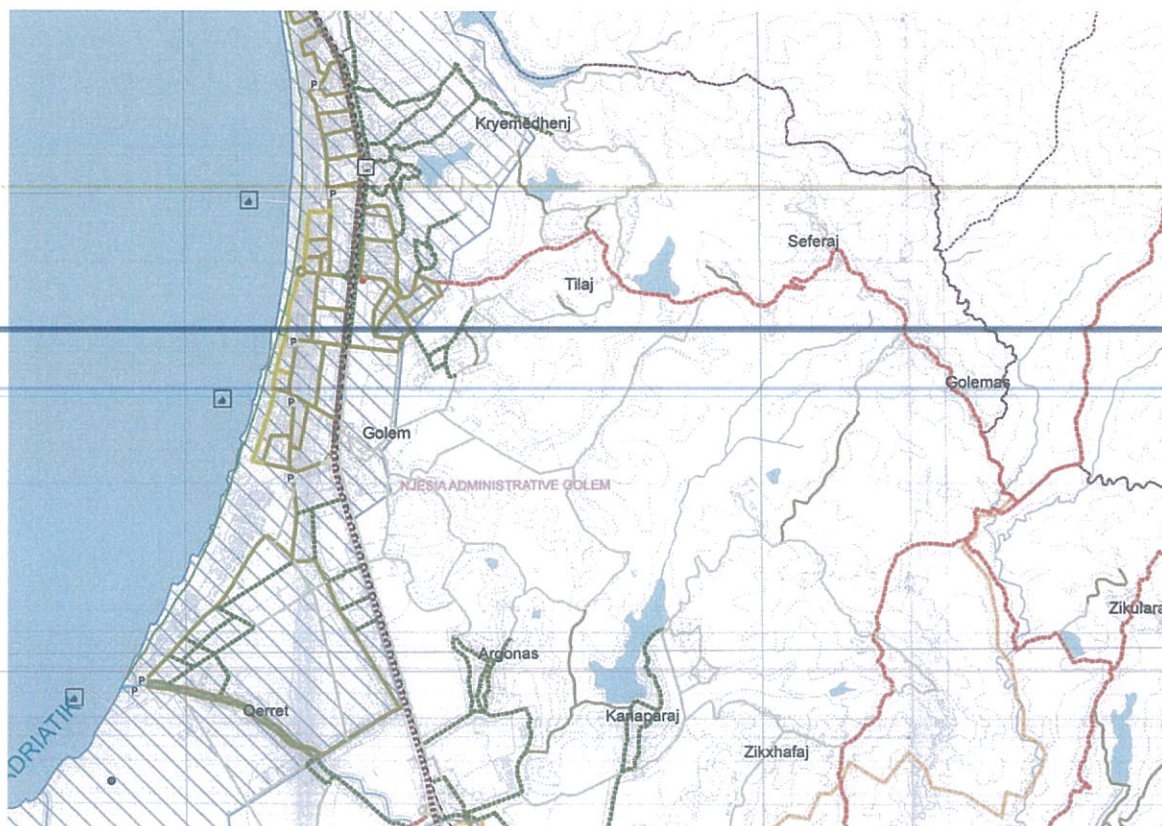


Fig. 6 Infrastruktura e transportit të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Kavajë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe hotelier ku dominojnë godinat hoteliere dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet në krah të rrugës "Armand Arkaxhiu". Objektet e propozuar pozicionohen në një pozicion strategjik, me një distancë rreth 300 m nga vija bregdetare por gjithashtu shumë pranë autostradës.

Sipërfaqja pronës është 808 m²

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 6 kate lartësi, ku funksionet e propozuara janë apart-hotel për objektin 1 dhe apartamente banimi për objektin 2. Struktura e objektit përbëhet nga shumëfishimi i dy kateve bazë, të cilat reduktohen gradualisht ndërsa ngrihen në lartësi. Kjo zgjidhje volumetrike gjeneron një lojë dinamike fasadash, ku krijohen thyerje kuboidale të theksuara nga ballkonet e secilit apartament.

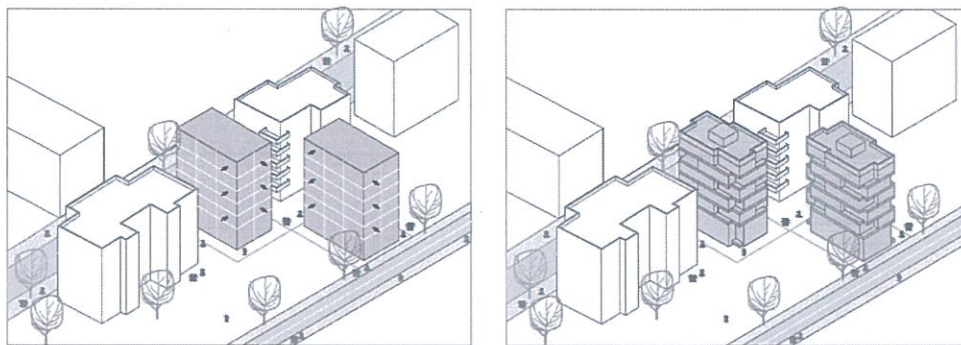


Fig. 7 Aksonometri e konceptit

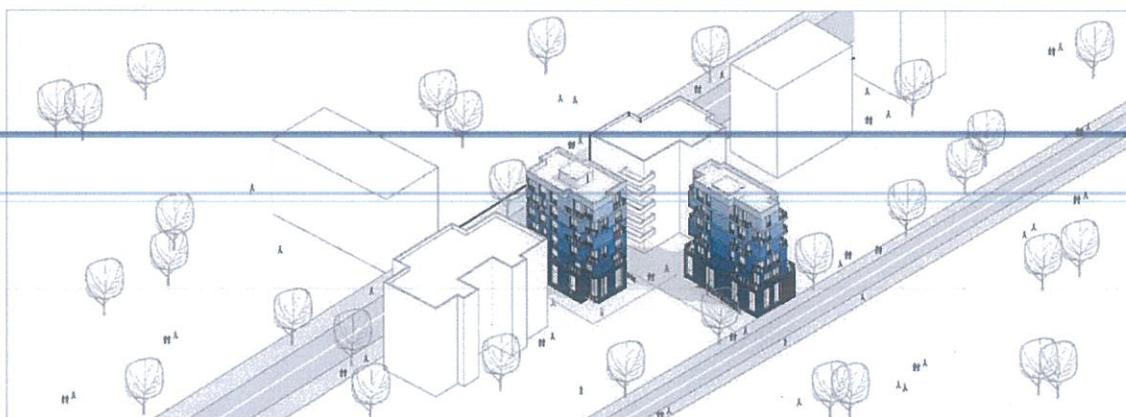


Fig. 8 Aksonometri e objekteve.



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

Objekti formësohet përmes shumëfishimit të dy kateve bazë që përsëriten në mënyrë ritmike , duke gjeneruar kështu një lojë dinamike kuboidale në fasadë, të theksuar nga tërheqjet e ballkoneve në çdo kat. Fasada është konceptuar si një gradient ngjyrash blu–mavi, i cili vjen duke u zbehur gradualisht me rritjen e numrit të kateve, duke i dhënë objektit një efekt të lehtë dhe vertikal.



Fig. 9 Imazh i fasadës.



Volumetria

Objekti paraqet një volumetri me karakter kuboidal, ndërsa artikulimi vertikal arrihet përmes zhvendosjeve ritmike të masave që gjenerojnë ballkonet individuale të njesive të banimit. Në zhvillimin e objektit në lartësi parashikohen gjithashtu tërheqje të pjesshme të kateve, të cilat mundësojnë krijimin e ballkoneve me pamje të tërthortë drejt detit.



Fig. 11 Vizualizim i objektit.



Fasada

Fasada është konceptuar si një gradient ngjyrash, ku bluja me nuanca lejlaje gradualisht zbehet nga kati në kat. Elementi që siguron një tranzicion të harmonizuar mes kateve është shiriti struktural ndarës, i cili ka një nuancë ndërmjetëse që lidh vizualisht dy katet. Vetratat e objektit janë të larta, duke zgjatur nga dyshemeja deri në tavan, duke theksuar transparencën dhe hapësirën e brendshme.



Fig. 12 Vizualizim i ballkoneve.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 90/27, 90/159
Zona Kadastrale: 1791

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri : 4m nga kufiri i pronës për objektin 5k
4m nga kufiri i pronës për objektin 6k
1.8m nga kufiri i pronës për objektin 2k
1.8m nga kufiri i pronës për objektin 1k
Jug: 3.2m nga kufiri i pronës për objektin 6k
5m nga kufiri i pronës për objektin 6k
Lindje: 5m nga kufiri i pronës për objektin 5k
6.1m nga kufiri i pronës për objektin 6k
Perëndim: 0.4m nga kufiri i pronës për objektin 6k

Distancat nga objektet rrethuese:

Veri : 10.1m për objektin 6 kate nga objekti ekzistues 6kat
6m për objektin 2 kate nga objekti ekzistues 2kat
8m për objektin 3 kate nga objekti ekzistues 3kat
10m për objektin 6 kate nga objekti ekzistues 4kat
Jug : 10.5m për objektin 6 kate nga objekti ekzistues 6kat
Perëndim : 10m për objektin 6 kate nga objekti ekzistues 6kat

Distancat nga trupi i rrugës:

Lindje: 1.2m per volumen 6 kate nga trupi i rruges

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në objekt sigurohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore. Përveç hyrjes së parkingut në katin përdhe, është parashikuar edhe hyrja e njësive të banimit, e cila lidh hapësirat e brendshme përmes një shkalle, duke marrë parasysh se objekti është i ngritur mbi kuotën e sistemimit. Përveç shkallës, aksesit në objekt mundësohet gjithashtu përmes rampave, duke garantuar qasje të përshtatshme dhe të sigurt për të gjithë përdoruesit.

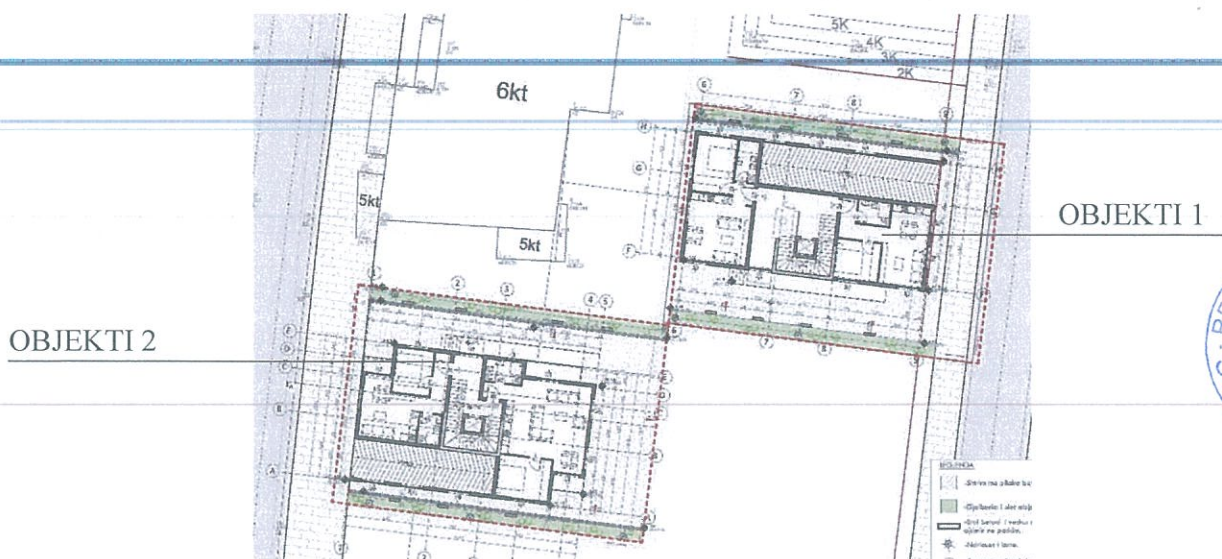


Fig. 12 Zhvillimi i sistemimit.



Fig. 13 Imazh i sistemit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 1 kat parking nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet si dhe ambjente teknike/depo. Lëvizja e automjeteve organizohet në mënyrë qendrore, duke u shpërndarë përgjatë perimetrit të objektit. Hyrjet parashikohen në mënyrë specifike në anët lindore dhe perëndimore të objekteve.

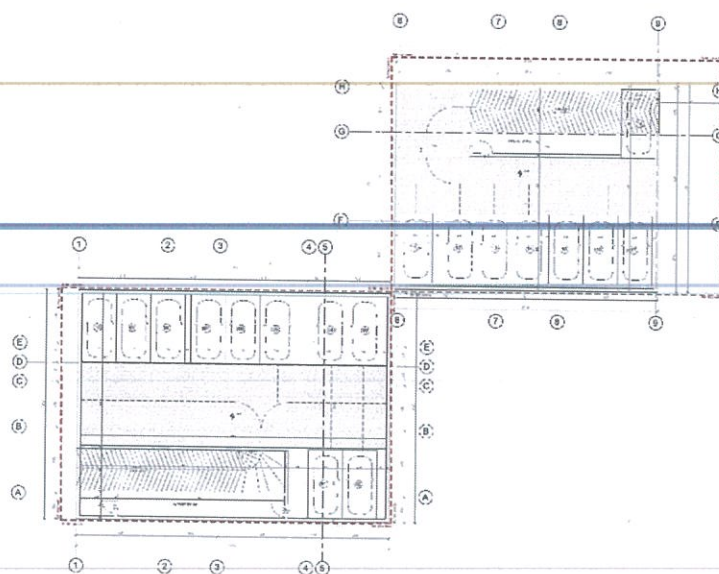


Fig. 17 Kati i parë nëntokë - parkim



KATET E BANIMIT

Në katin përdhe të objektit 1, i cili ka funksion apart-hotel, pozicionohet hyrja për në parkingun nëntokësor, grupi shkallë-ashensor që vazhdon deri në tarracë, si dhe recepsioni i cili është në funksionon të apart-hoteleve në të gjithë objektin . Në këtë objekt zhvillohen tipologji 1+1 dhe 2+1.

Në katin përdhe të objektit 2, i cili ka funksion banim, pozicionohet hyrja përkatëse në parkingun nëntokësor, grupi shkallë ashensor si dhe 2 apartamente banimi. Në këtë objekt zhvillohen tipologji të apartamenteve 1+1.

OBJEKTI 2
BANIM

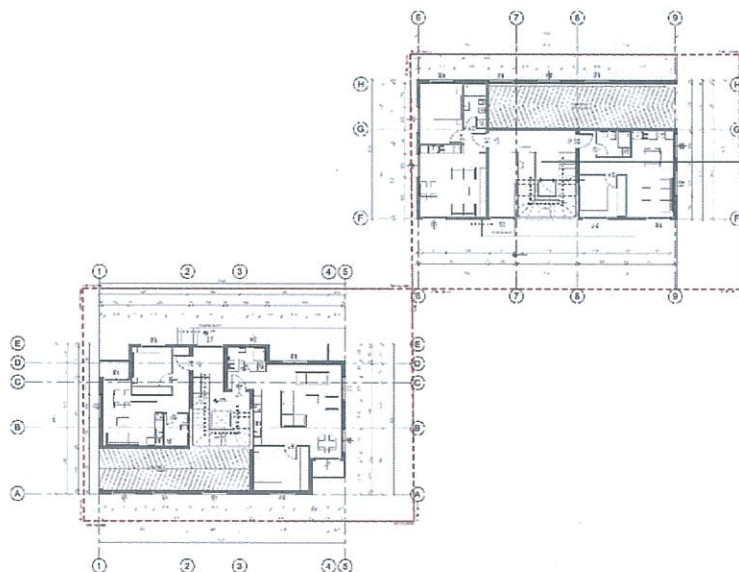


Fig. 18 Planimetri kati përdhe.

OBJEKTI 2
BANIM

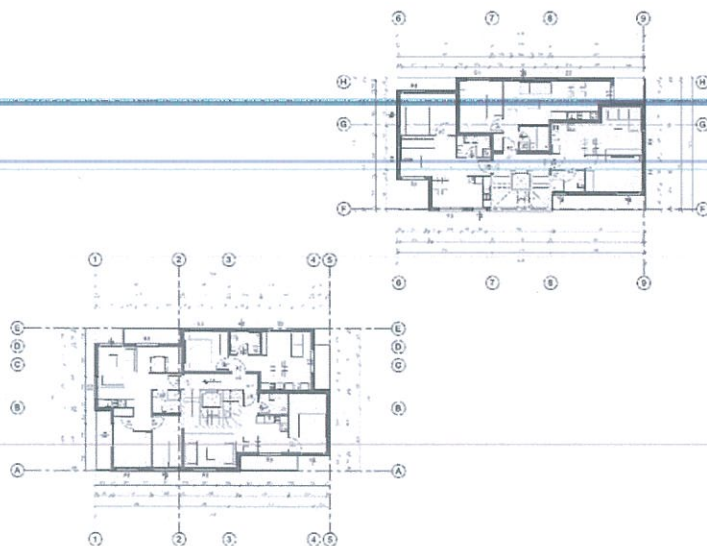
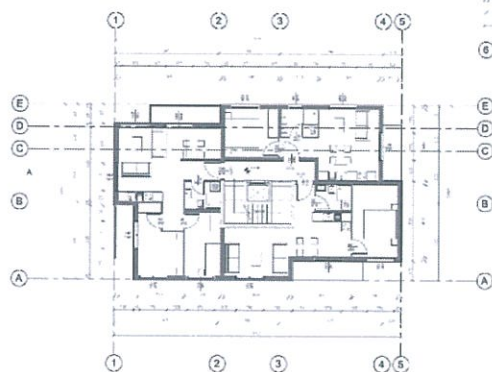


Fig. 19 Planimetri kati +1.



OBJEKTI 2
BANIM



OBJEKTI 1
APART-HOTEL



Fig. 20 Planimetri kati +3.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	808 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	808 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma kati përdhe):	382 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	2674.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	2009.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	665 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.2%
Intensiteti i ndërtimit:	2.48
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	23.51 m
Numri i kateve mbi tokë:	6 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth objektit parashikohen me rrugëkalime të shtruara me pllaka, të cilat mundësojnë qarkullimin e këmbësorëve përgjatë perimetrit të ndërtesës. Përveç kësaj, në këto hapësira është planifikuar gjelbërim i ulët dhe shkurre të përshtatura me karakteristikat e zonës ku ndodhen objektet.



Fig. 21 Zona dhe kalimet.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria e objekteve bëhet nëpërmjet 2 rrugëve, rruga Armand Arkaxhiu në anën lindore, e cila funksionon për të aksesuar objektin 1, si dhe rruga në anën perëndimore e cila akseson objektin 2.

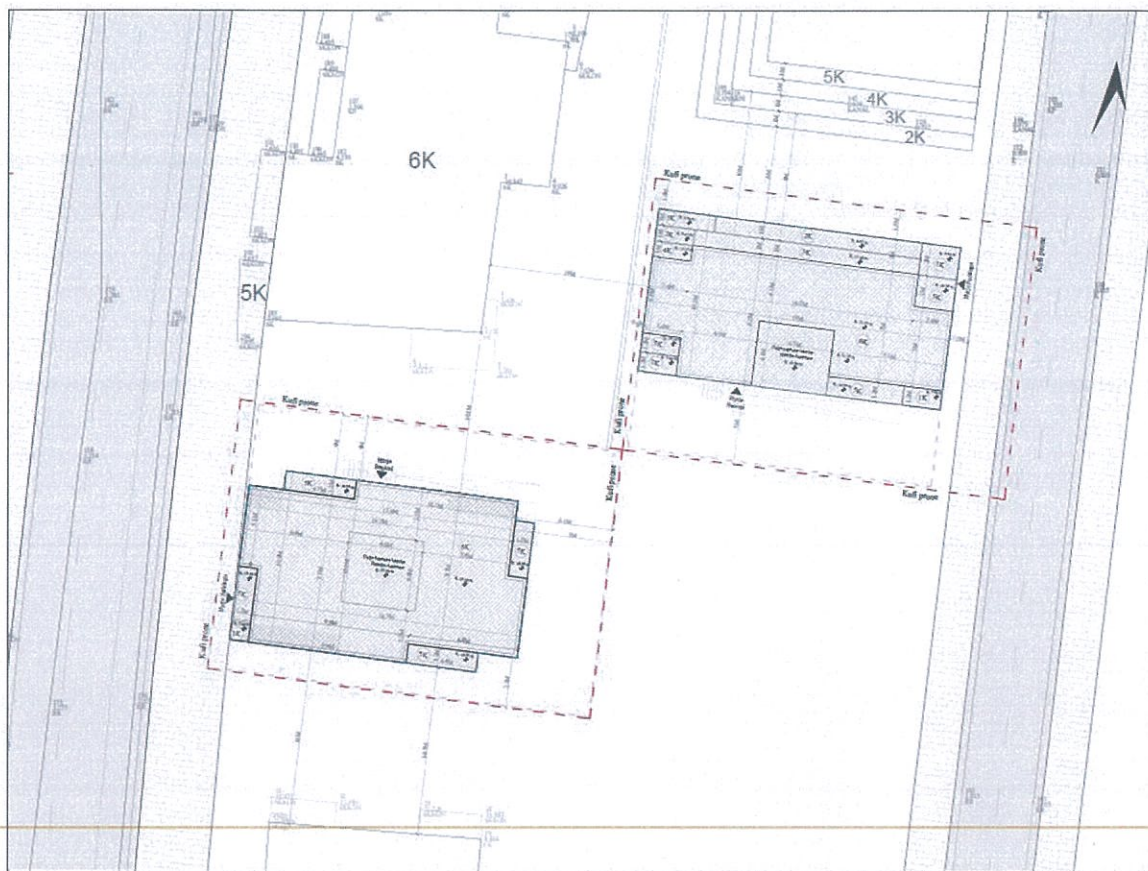


Fig. 22 Planvendosje.

