



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: OBJEKT BANIMI DHE APART-HOTEL 5, 6, DH E 8
KAT MBITOKË DHE 1 KAT PARKIM NËNTOKË RRUGA "ISMAIL QEMALI",
BASHKIA KAVAJË ME ZHVILLUES: GENTRY AL CONSTRUCTION SH.P.K DHE
TEXAS DEVELOPMENT SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.11, Datë 28.05.2025

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/13

ZHVILLUES:
"GENTRY AL CONSTRUCTION" Sh.p.k
"TEXAS DEVELOPMENT" Sh.p.k



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	4
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese.....	6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	6
4.1. Koncepti urban.....	6
4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	7
4.3. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	7
4.4. Imazhe ilustruese	8
4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	10
4.6. Planimetritë për secilin nivel në objekt	10
4.7. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	15
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	15
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	15
5.2. Planvendosja e strukturës	15



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: OBJEKT BANIMI DHE APART-HOTEL 5, 6, DH E 8 KAT MBITOKË DHE 1 KAT PARKIM NËNTOKË RRUGA "ISMAIL QEMALI", BASHKIA KAVAJË ME ZHVILLUES: GENTRY AL CONSTRUCTION SH.P.K DHE TEXAS DEVELOPMENT SH.P.K bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.
- Vendimin Nr. 2, datë 27.04.2018, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Kavajë".

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në brendësi të plazhit të Golemit, përgjat rrugës 'Ismail Qemali'. Zona në të cilën ndodhet prona i përket njësisë strukturore G1-A41-08. Ajo gjendet rreth 16 km distance ajrore nga qendra e qytetit të Kavajës. Parcela në zhvillim është e vendosur në një reliev të sheshtë shumë pranë vijës bregdetare me distancë rreth 0.4km larg detit.

Prona me nr. pasurie 110/234, 110/300 dhe 110/233 zhvillohet në pjesën veriore të njësisë strukturore G1-A41-08, në afërsi të rrugës 'Ismail Qemali'. Parcela në të cilën propozohet projekti ka një sipërfaqe prej 6040 m² në total.



Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, "Për miratimin e normativave të projektimit të banesave".

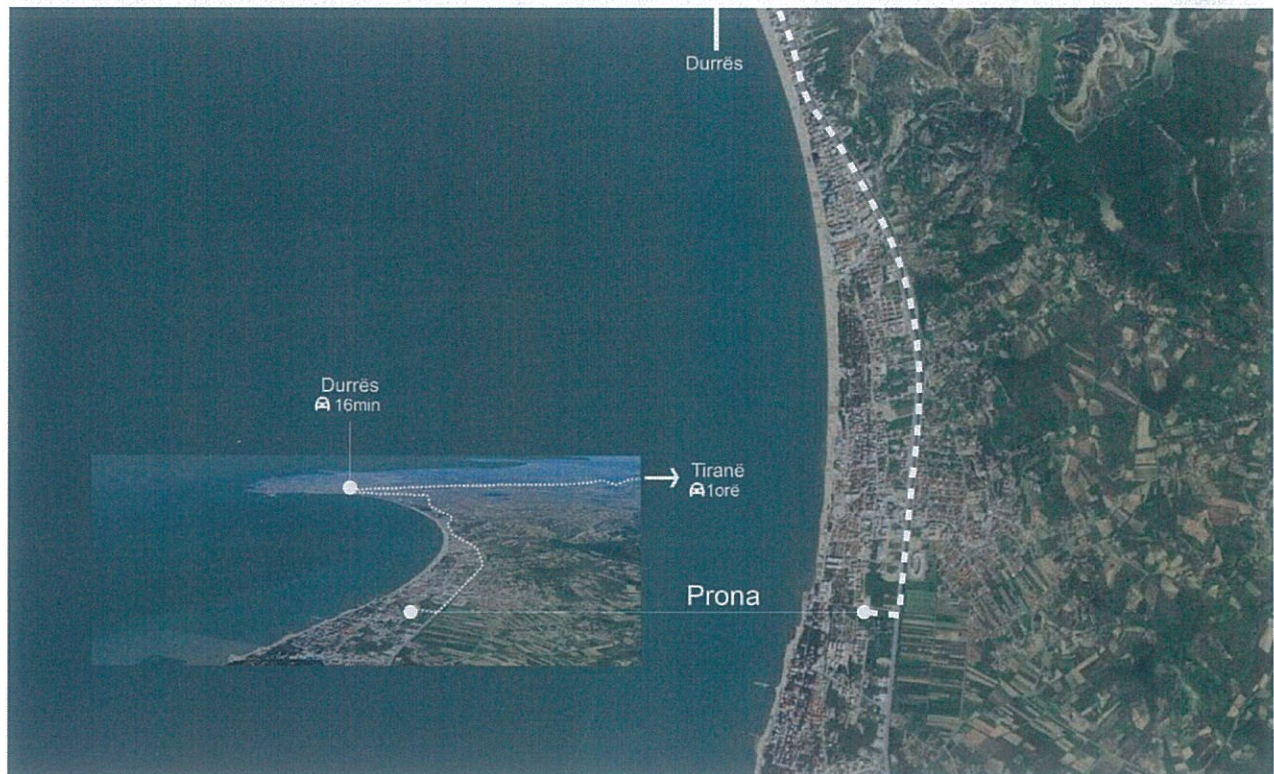


Fig. 2. Zona për zhvillim

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

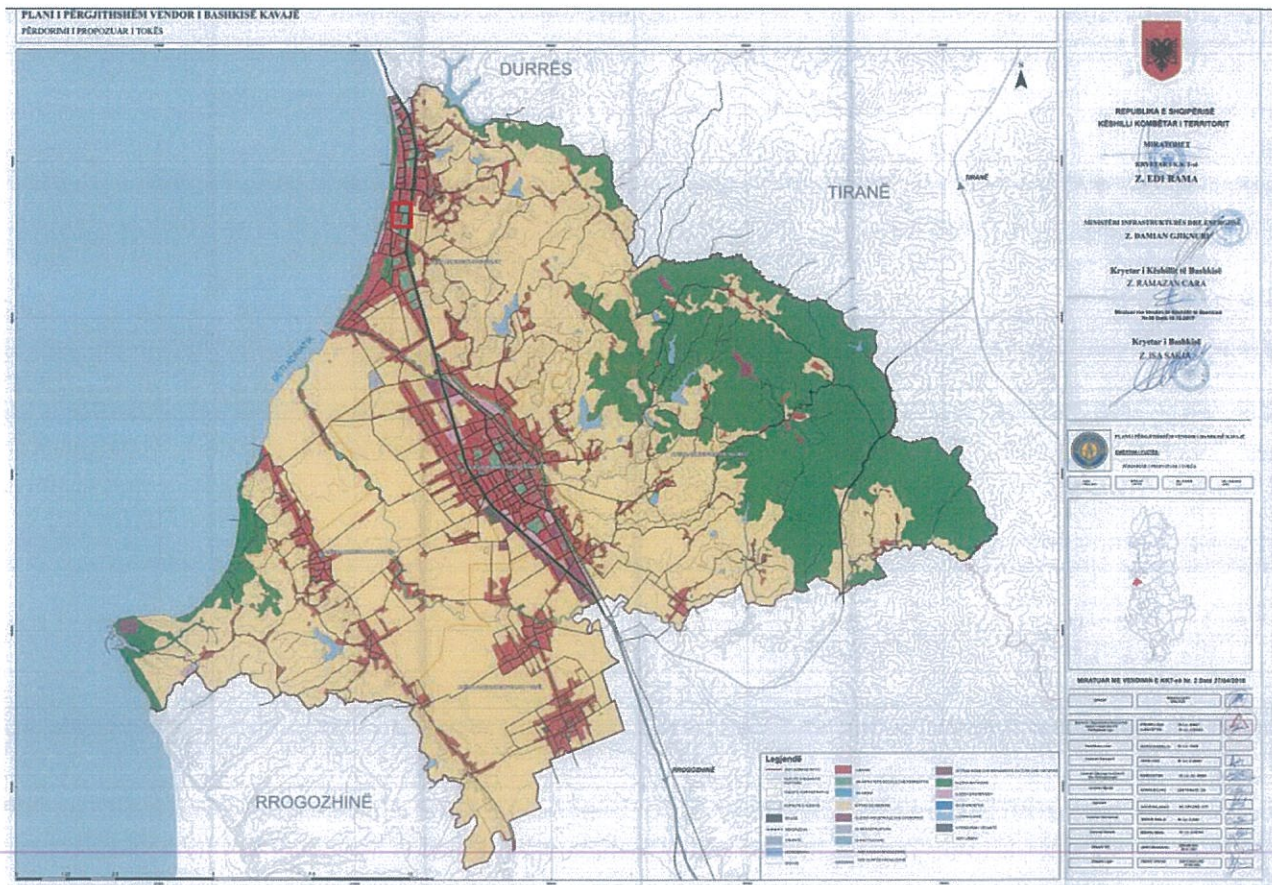
Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Kavajë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin nr. 02, datë 27.04.2018, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor", Bashkia Kavajë për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore G1-A41-08, në sistem in territorial UB_Urban ku përdorimi i tokës që lejohet është A4_Zona me funksion mikse.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Kavajë".



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

Më poshtë paraqiten të gjitha harta nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, në të cilin mendohet se propozimi i projektit “OBJEKT BANIMI DHE APART-HOTEL 5, 6, DH E 8 KAT MBITOKË DHE 1 KAT PARKIM NËNTOKË RRUGA “ISMAIL QEMALI”, BASHKIA KAVAJË, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Zona për zhvillim – Njësia strukturore G1-A41-08

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV Kavajë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona përreth karakterizohet nga prania e banesave kolektive dhe komplekseve ekzistuese me lartësi të konsiderueshme, shpesh 4-8 kat, duke treguar një densitet në rritje. Megjithatë jo direkt në vijën bregdetare, zona është në afërsi të plazhit, gjë që e bën të nevojshëm orientimin optimal të objektit për shfrytëzimin e diellit dhe ajrit. Prania e bimësisë ekzistuese krijon një sfond natyror të pasur, që duhet të integrohet në projekt, duke ndihmuar në filtrimin vizual dhe klimatik.



Fig. 6. Foto të gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Koncepti urban

Ky propozim arkitektonik synon të krijojë një ndërtesë që dialogon me kontekstin ku ndodhet dhe kushtet klimatike mesdhetare, duke kaluar nga një bllok i ngurtë në një strukturë organike dhe të banueshme.

Evoluimi i formës ndjek katër faza strategjike:

➤ Vendosja e Volumit Fillestar

Hapi i parë konsiston në përcaktimin e gjurmës maksimale të lejuar në truall.

- Volumi Kompakt: Projekti nis si një bllok kuboid i thjeshtë, i cili respekton linjat urbane ekzistuese dhe distancat nga rruga dhe pronat kufitare.

➤ Krijimi i "Zemrës së Gjellbër"

Për të shmangur një masivitet të rëndë dhe korridore të errëta, volumi qendror "gërryhet".

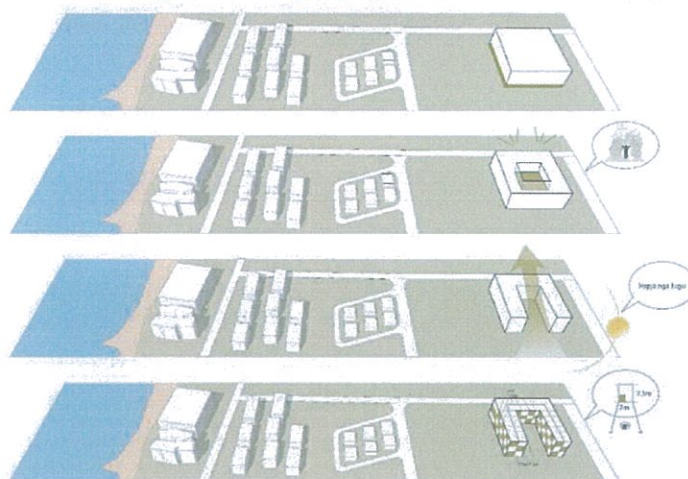
- Atriumi i Brendshëm: Krijimi i një oborri të brendshëm sjell dritë natyrale në thellësi të ndërtesës dhe ofron ventilim natyral.
- Orientimi dhe Hapja nga Jugu
- Optimizimi Diellor: Volumi hapet në anën jugore Kjo formë "U-je" lejon depërtimin maksimal të rrezeve të diellit gjatë gjithë ditës në brendësi të atriumit dhe në apartamente.
- Modulariteti dhe Shkallëzimi

Faza përfundimtare ka të bëjë me trajtimin estetik dhe funksional të fasadës.

Rrjeta Modulare: Volumi ndahet në module ritmike



Fig. 7. Koncepti i projektit



4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

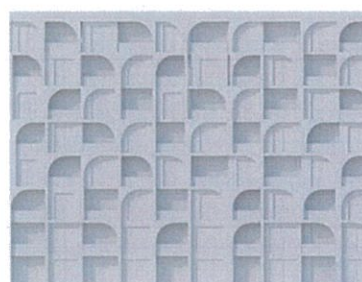
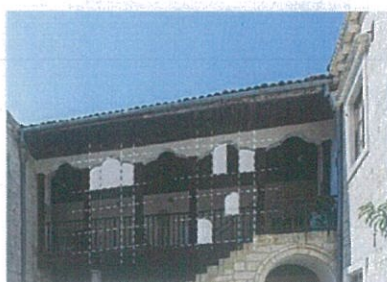
Kompleksi është konceptuar si një zonë mikse akomodimi, ku gërshetohen hapësirat e banimit me njësitë e tipologjisë apart-hotel.

Apart-hotel do të jenë apartamente që do të shiten për investim dhe do të menaxhohen nga investitori si hoteli me apartamente.

Nga ana volumetrike, forma e objektit është modeluar për të krijuar një hapje vizuale drejt peizazhit, ndërkohë që përfaqon një oborr të brendshëm intim. Kjo qasje siguron që njësitë e banimit dhe dhomat e apart-hotelit, veçanërisht ato në seksionin e brendshëm, të mos jenë të mbyllura, por të përfitojnë nga hapësira e jashtme. Përmes përdorimit të ballkoneve dhe lozhave të vazhdueshme, krijohet një ndërlidhje e fortë midis ambienteve të brendshme dhe oazit të gjelbër të atriumit.

4.3. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Trajtimi i jashtëm i fasadës është thelbësor si nga ana estetike ashtu edhe ajo funksionale. Për të garantuar efikasitetin termik, fasada është trajtuar me sistem Kapot. Estetikisht, ajo karakterizohet nga një lojë volumetrike e llozhave, e cila gjeneron një grid vizual që zbut masivitetin e ndërtesës. Fasada trajtohet me një ngjyrë bezhe të ngrohtë me nuanca argjile. Elementi kryesor arkitektonik është përdorimi i harqeve. Këto harqe kornizojnë llozhat dhe dritaret, duke krijuar një grid vizual që zbut masivitetin dhe gjeneron lojëra dinamike dritë-hije. Për të siguruar lidhjen me mjedisin urban, blloku në krahun Verior, në katin përdhe dhe të parë, përshkruhet nga tre pasazhe të gjera rreth 6 metra, të cilat shërbejnë si kanale qarkullimi për këmbësorët drejt hapësirës së brendshme të sistemimit.



Muzeu etnografik i Durrësit në simbolizim me llozhat e krahut, krijon një pamje autentike, e cila evidenton stilin e saj popullore dhe arkitektonik të përdorur në shumë godina të periudhës së hershme.

Ranorët e shpirtit dënojnë nëpër ballkonet e tyre, në rrethet në ambiente eksotike mjatë interesante. Edhe sot ashtu sikurse me perpara shihet e njëjta pamje.

Deri i përjetshëm c) kështu është po ai që ka qenë, por gjithcka tjetër, qyteti, njerëzit, kanë ndryshuar.



4.4. Imazhe ilustruese



Fig.9. Pamje të objektit të propozuar





Fig.10. Pamje të objektit të propozuar



Fig.11. Pamje të objektit të propozuar



4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT:

SIPËRFAQE E PËRGJITHSHME E TRUALLIT:	6040 m ²
SIPËRFAQE E TRUALLIT E ZËNË NGA STRUKTURA (GJURMA):	2329.8m ²
SIPËRFAQE E NDËRTIMIT MBI TOKË:	22964.2 m ²
SIPËRFAQE E NDËRTIMIT NËNTOKË:	4847.9 m ²
KOEFIÇENTI I SHFRYTËZIMIT TË TRUALLIT PËR NDËRTIM:	38.6%
INTENSITETI I NDËRTIMIT:	3.80
NR. I KATEVE MBI TOKË:	5, 6 dhe 8 kate
NR. I KATEVE NËNTOKË:	1 kat
LARTËSIA E STRUKTURËS:	25.84m

4.6. Planimetritë për secilin nivel në objekt

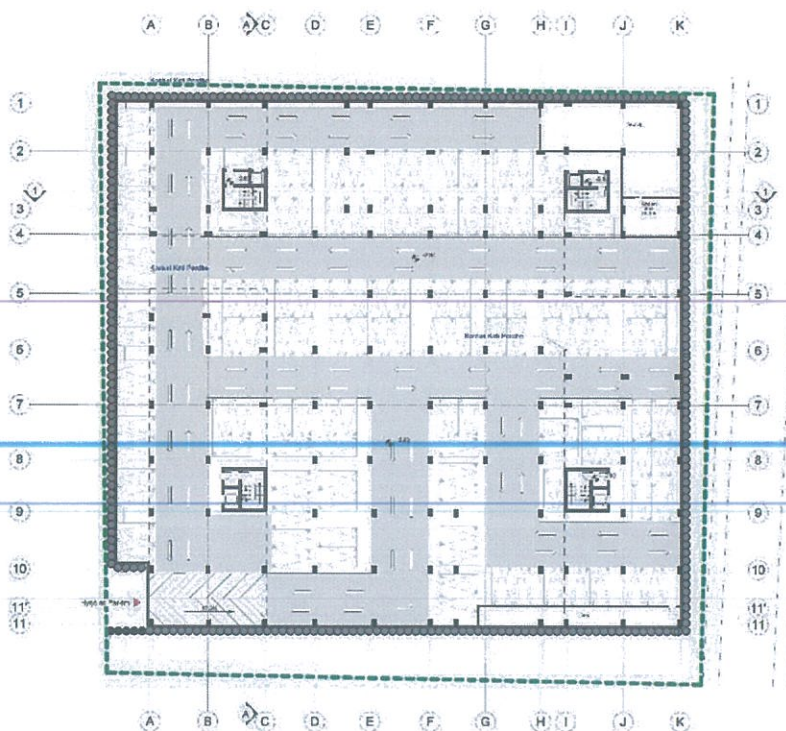


Fig.12. Planimetri e katit nëntokë parkim



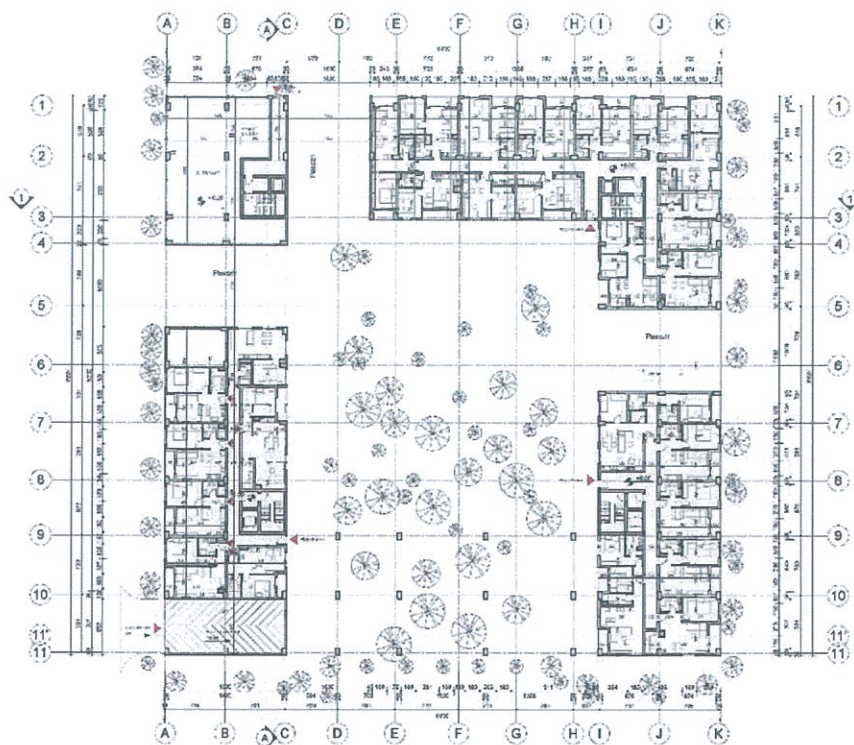


Fig.13. Planimetri e katit përdhe

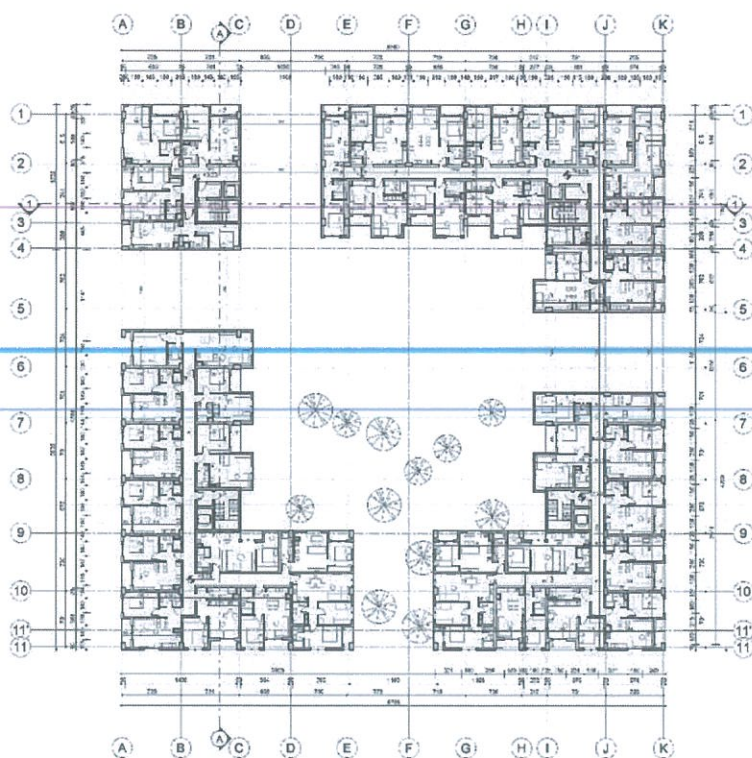


Fig.14. Planimetri e katit +1



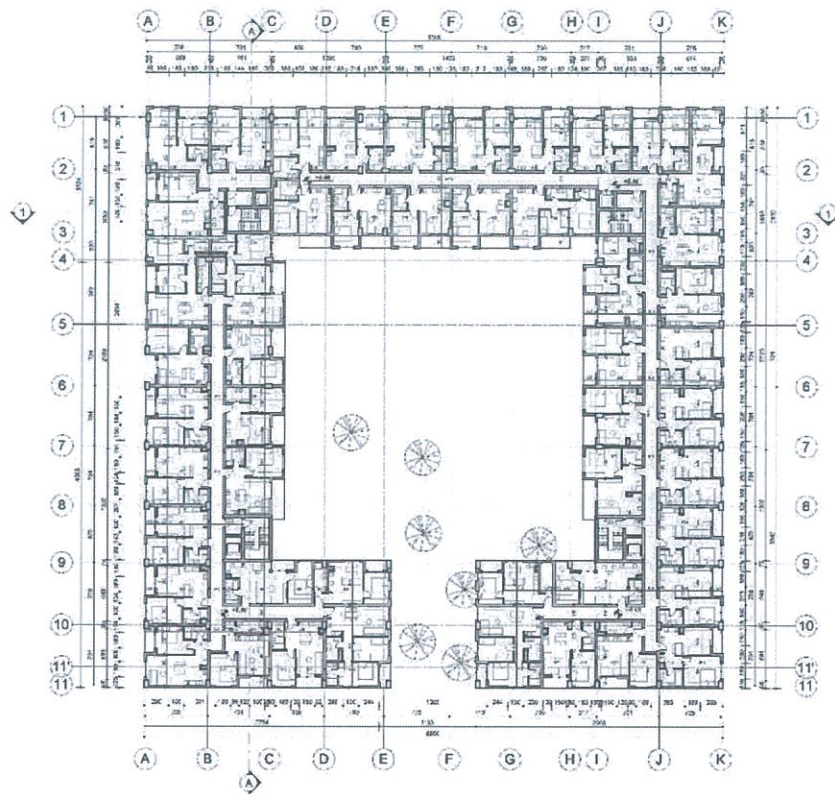


Fig.14. Planimetri e katit +2

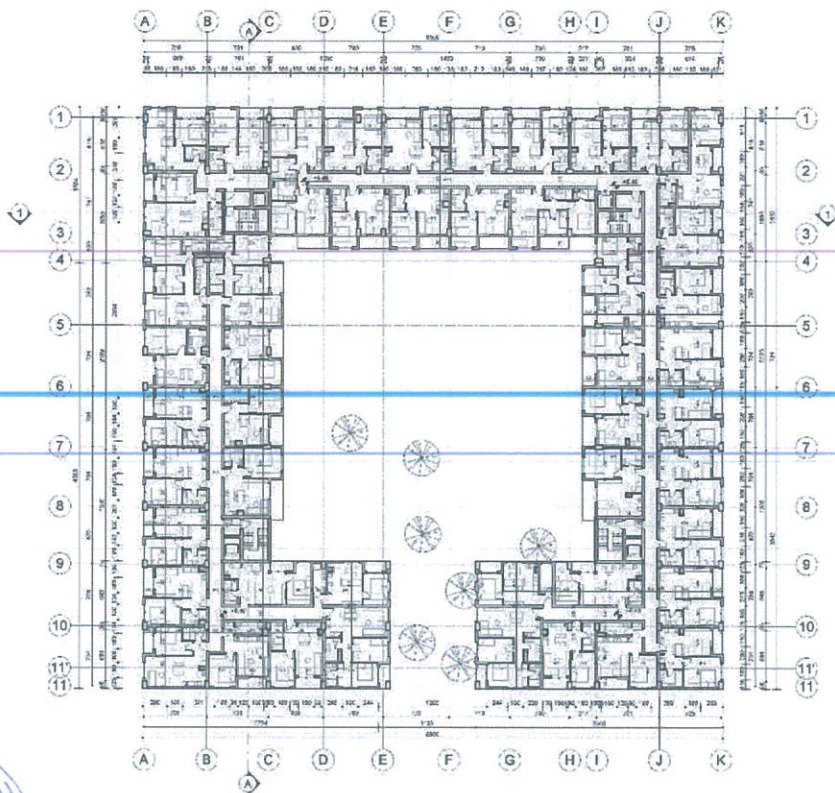


Fig.14. Planimetri e katit +3



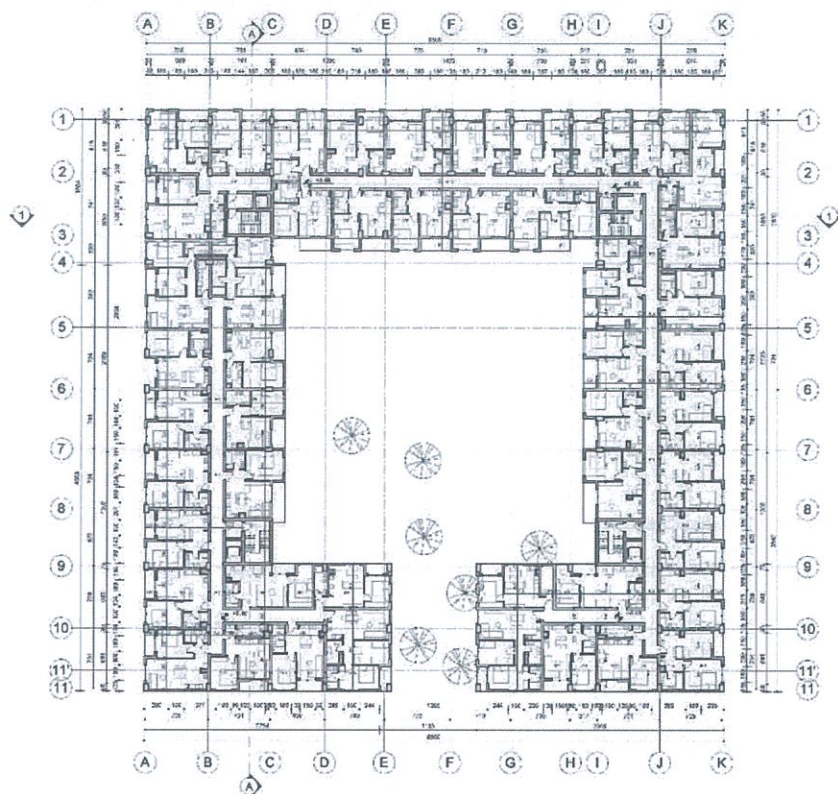


Fig.14. Planimetri e katit +4

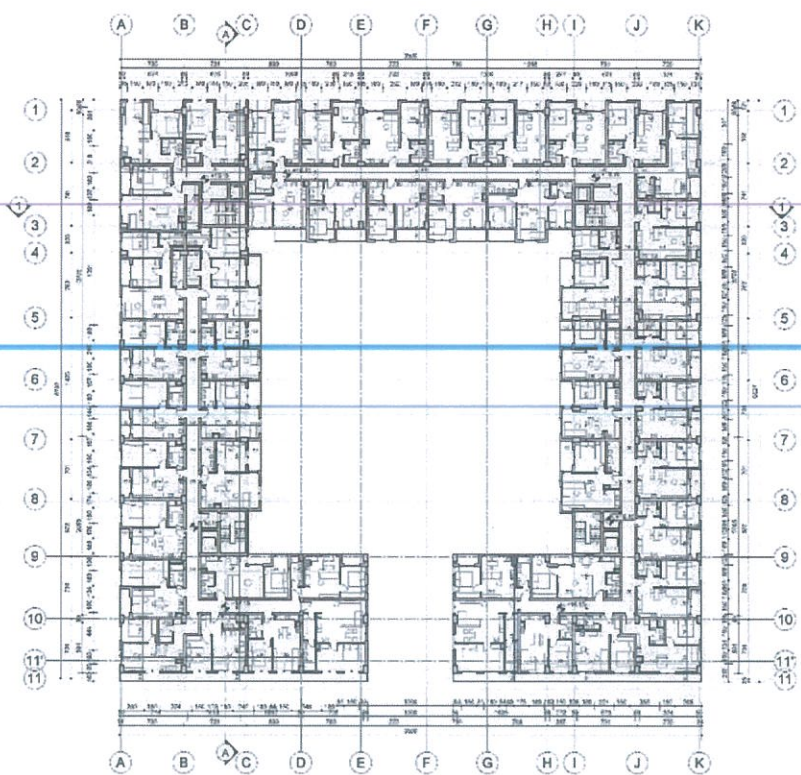


Fig.14. Planimetri e katit +5

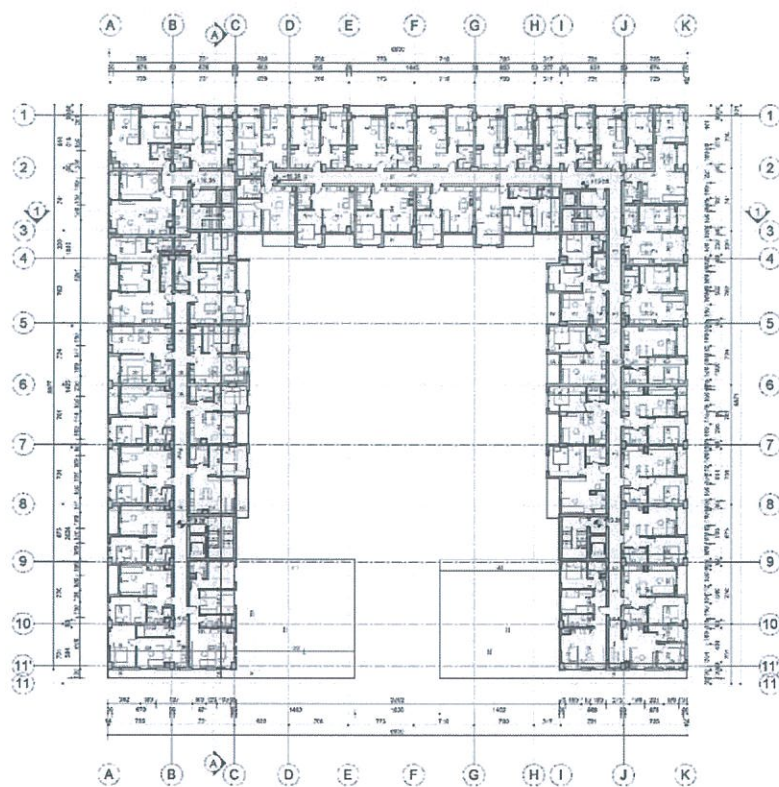


Fig.14. Planimetri e katit +6

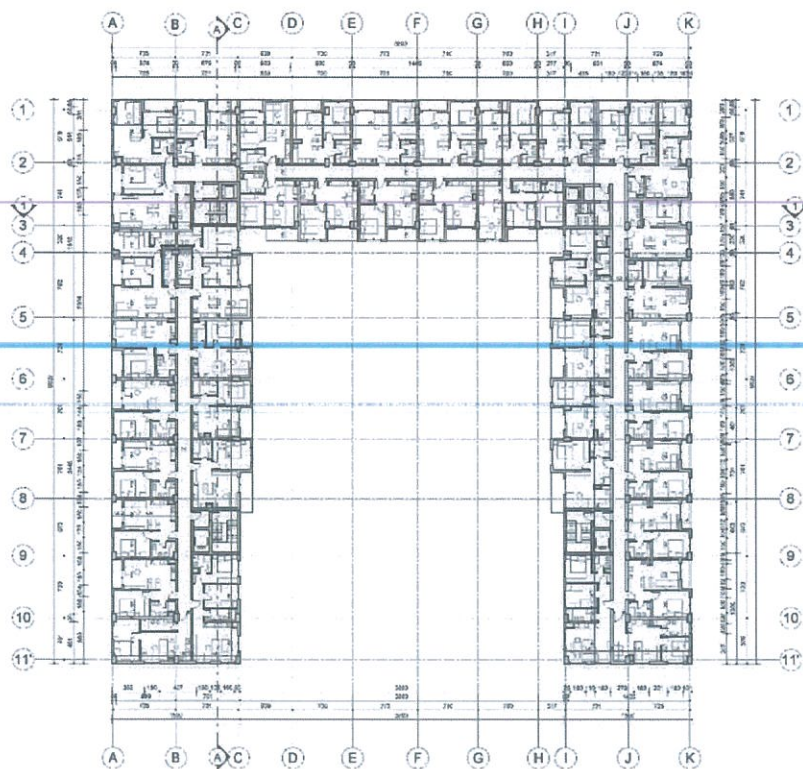


Fig.14. Planimetri e katit +7



4.7. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Sistemimi është konceptuar si një mënyrë për tu shkrirë me terrenin dhe si rrjedhojë tenton që format e rregullta ti lidhi me ato të çrregulltat. Në këtë mënyrë sistemi përdor një gjuhë që të unifikojë dy funksione të ndryshme atë të banimit dhe të apart-hotelit. Zona e Pishinës është e dedikuar për përdoruesit e apart-hotelit, e përbërë nga një pishinë e madhe e rrethuar nga një sipërfaqe e shtruar, e organizuar për shezllone dhe zona diellore.

Zona e Gjelbër është konceptuar si një park i gjelbër, me gjelbërim të ulët dhe të mesëm. Kjo zonë ofron një hapësirë të qetë dhe të mbrojtur për pushim dhe socializim.

Apartamentet dhe apart-hoteli janë të organizuara në mënyrë të tillë që të përfitojnë nga pamja dhe drita që vjen nga ky oborr i brendshëm. Aksesit vertikal, përmes shkallëve dhe ashensorëve, është i shpërndarë në pikat strategjike të krahëve për të siguruar shërbim efikas për të gjitha njësitë rreth atriumit.

Parkimet

Nëntoka është organizuar në 1 kat. Rampa do të lidhet me rrugën në ekzistuese në përfundim. Rrugët e kalimit janë nga 5.5-6m të gjera. Në këtë kat kemi 124 poste parkimi.

Kjo zgjidhje lejon maksimizimin e hapësirave të gjelbra në përdhe si dhe siguron ndarje të qartë të qarkullimit të këmbësorëve nga automjetet.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti kufizohet me rrugën kryesore publike, "Rruga Ismail Qemali" në anën Veriore. Kjo siguron akses të drejtpërdrejtë për automjetet dhe këmbësorët. Aksesit për automjetet dhe rampa e parkimit nëntokësor do të realizohet në rrugën ekzistuese dytësore/lokale, që kufizon parcelën. Kjo siguron hyrje dhe dalje më të menaxhueshme dhe të sigurta për banorët dhe përdoruesit e apart-hotelit.

5.2. Planvendosja e strukturës

Ky kompleks është konceptuar si një strukturë unike me funksion miks, i organizuar në mënyrë funksionale dhe volumetrike brenda kufirit të tij.

Objekti, megjithëse fillimisht i menduar si një bllok masiv, evoluon duke lënë të lirë hapësirën qendrore. Kjo lëvizje është vendimtare për të krijuar një atrium të brendshëm, i cili shërben si zemra sociale dhe rekreative e kompleksit. Gjithashtu për të lehtësuar qarkullimin e këmbësorëve dhe për të siguruar lidhjen me situatën përreth, blloku në përshkohet nga tre pasazhe të gjera në lartësinë e dy kateve.



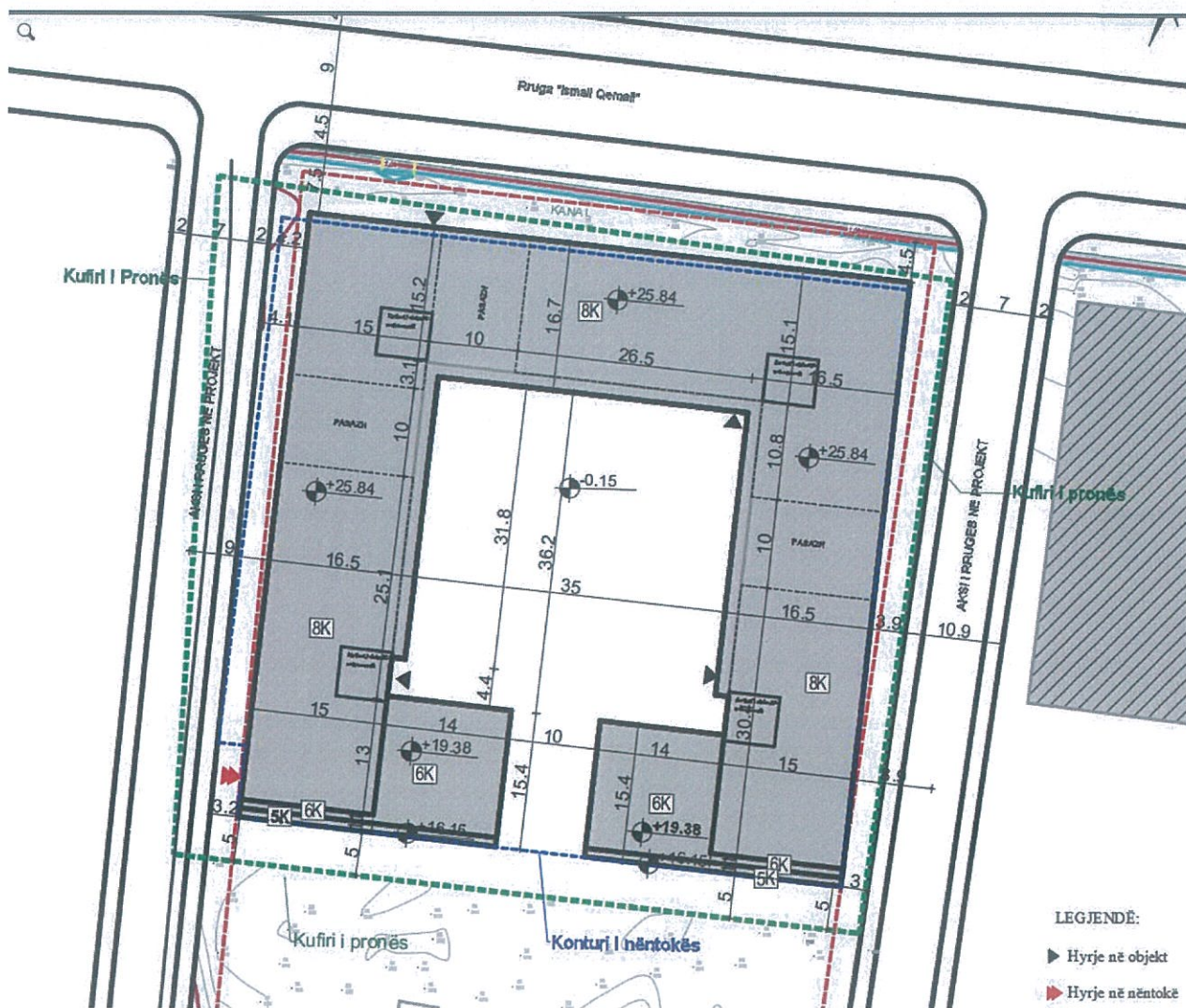


Fig.11. Plani i vendosjes së strukturës

