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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

MIRATIM I LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"NAREA HOTEL DHE APARTHOTEL" – KOMPLEKS ME FUNKSION HOTELERIE, 16 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË QERRET, BASHKIA KAVAJË, ME ZHVILLUES SHOQËRINE "GRAND BRILLANT" sh.k.p

MIRATOHET
KRYEMINISTRI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTEVE

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.20, Datë 23.07.2025

Projektues:
GG-LOOP

Studio Lokale:
IMPULS&CO

Zhvillues:
"GRAND BRILLANT" sh.p.k
Elton Sulla

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
4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese
4.6 Të tjera

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA ·

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "NAREA HOTEL DHE APARTHOTEL" – Kompleks me funksion hoteleri, 16 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, me vendndodhje në Qerret, Bashkia Kavajë, me subjekt zhvillues "Grand Brillant" sh.p.k., miratuar me vendim të K.K.T.U.-së Nr. 20, datë 23.07.2025.

bazuar në:

Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014
"Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.

VKM Nr. 408, datë 13.05.2015
"Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar.

VKM Nr. 748, datë 12.12.2022

Vendimi i KKT Nr. 7, datë 28.12.2020
"Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë".

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Qerreti është një zonë bregdetare e qetë në Ultësirën Perëndimore të Shqipërisë, pjesë e Bashkisë Kavajë që nga reforma territoriale e vitit 2015. Ndodhet mes Kavajës (5.2 km në jug) dhe Durrësit (12.5 km në veri), si dhe rreth 27 km nga Tirana, duke pasur akses të lehtë nga të gjitha qendrat kryesore urbane.

Zona karakterizohet nga një peizazh natyror i pasur me pyje me pisha, plazh të gjerë me rërë të imët dhe ujë të cekët, çka e ka kthyer në një destinacion të preferuar turistik familjar. Qerreti ka njohur zhvillim të qëndrueshëm vitet e fundit, me resorte, vila dhe struktura akomoduese që ndërthuren me elementët natyrorë, duke ruajtur një karakter më të pastër krahasuar me zonat bregdetare më të ngarkuara.

Site-i i projektit "Narea Hotel & ApartHotel" ndodhet rreth 250 m nga vija bregdetare, në zonën e dytë turistike, dhe pozicionohet strategjikisht pranë aksit kryesor "Rruga Qerret-Plazh", shumë afër një nyje rrethrrotulluese që lidh zonën e plazhit me pjesën më të zhvilluar të bregut. Konteksti urban përreth përbëhet kryesisht nga struktura 1–4 kate me funksion rezidencial dhe turistik, si dhe hapësira bujqësore që krijojnë një tranzicion natyror drejt periferisë së zonës.

Zhvillimet ekzistuese janë të fragmentuara dhe shpesh pa një strukturë të konsoliduar urbane, gjë që e bën ndërhyrjen e propozuar një mundësi për ngritjen e standardeve arkitektonike dhe funksionale në hyrjen e zonës turistike të Qerretit. Trualli përmban ndërtesa të pakta ekzistuese, ndërsa pjesa tjetër është e mbuluar me bimësi të ulët, duke e bërë të përshtatshëm për zhvillim dhe integrim të elementeve natyrorë në projekt.



Fotografi nga gjendja ekzistuese

KQE SHQIPËRISË
SEKRETARIA



Fotografi nga gjendja ekzistuese



Vendndodhja e pronës

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

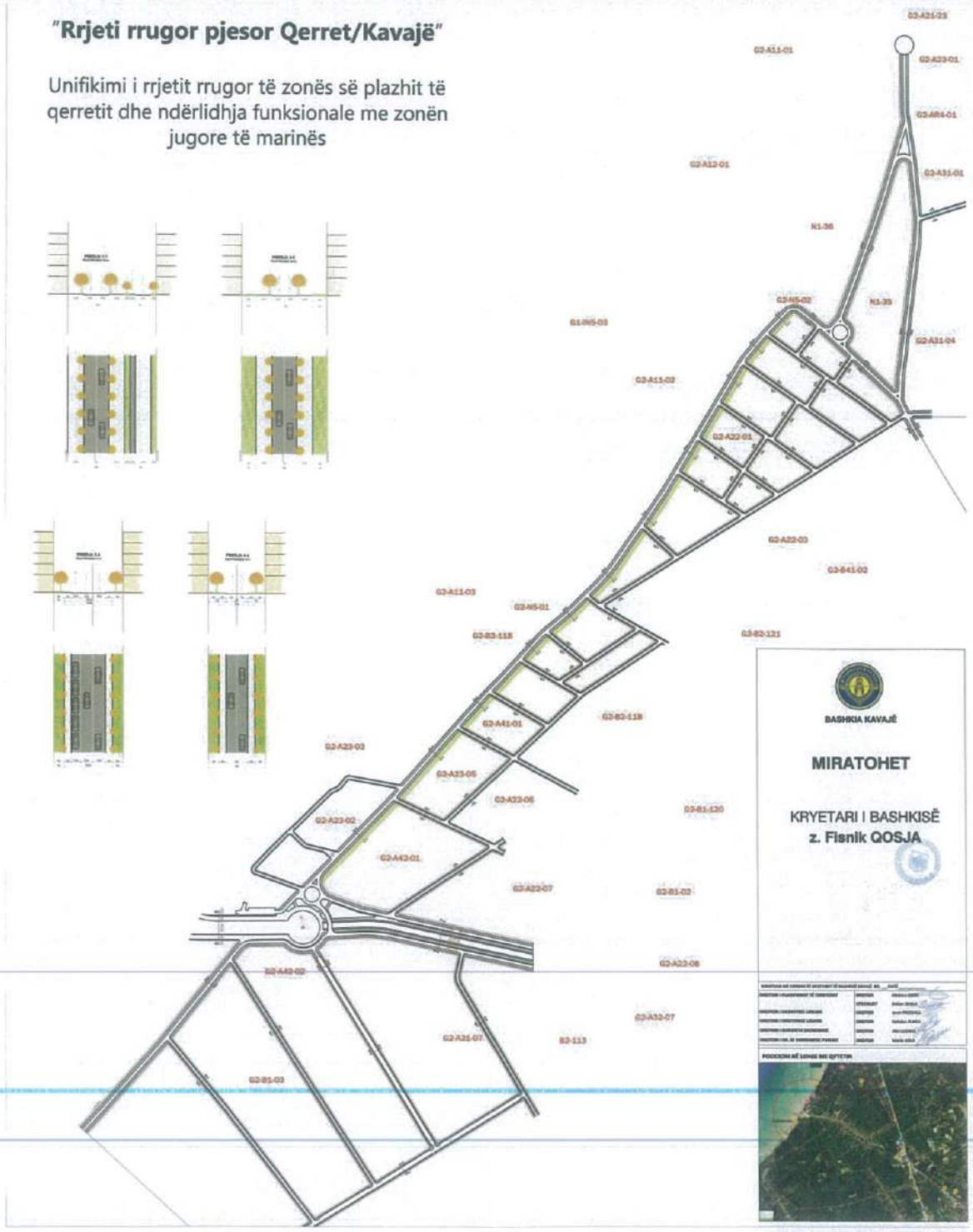
Duke u bazuar në Rregulloren dhe dokumentet shoqëruese të **Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë**, të miratuara me **Vendimin e Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, datë 28.12.2020, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë"**, për Njësinë Strukturore **G2-A42-02** dhe zonën e klasifikuar si **Zonë me Përparësi Zhvillimin e Turizmit – Brezi Bregdetar**, janë analizuar treguesit urbane.

Nga analiza rezulton se funksionet e propozuara në projektin "**NAREA HOTEL dhe APARTHOTEL**" janë plotësisht të përputhshme me destinacionet turistike, akomoduese dhe shërbimore të kësaj zone, sipas orientimeve zhvillimore të brezit bregdetar.
Zhvillimi i propozuar përmirëson strukturën funksionale të zonës, rrit kapacitetet turistike pa cenuar zonën bregdetare apo balancën hapësinore në zonë.



Fragment nga harta e PPV

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Rrjeti rrugor pjesor Qerret/Kavajë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte të setit të hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore G2-A42-02.



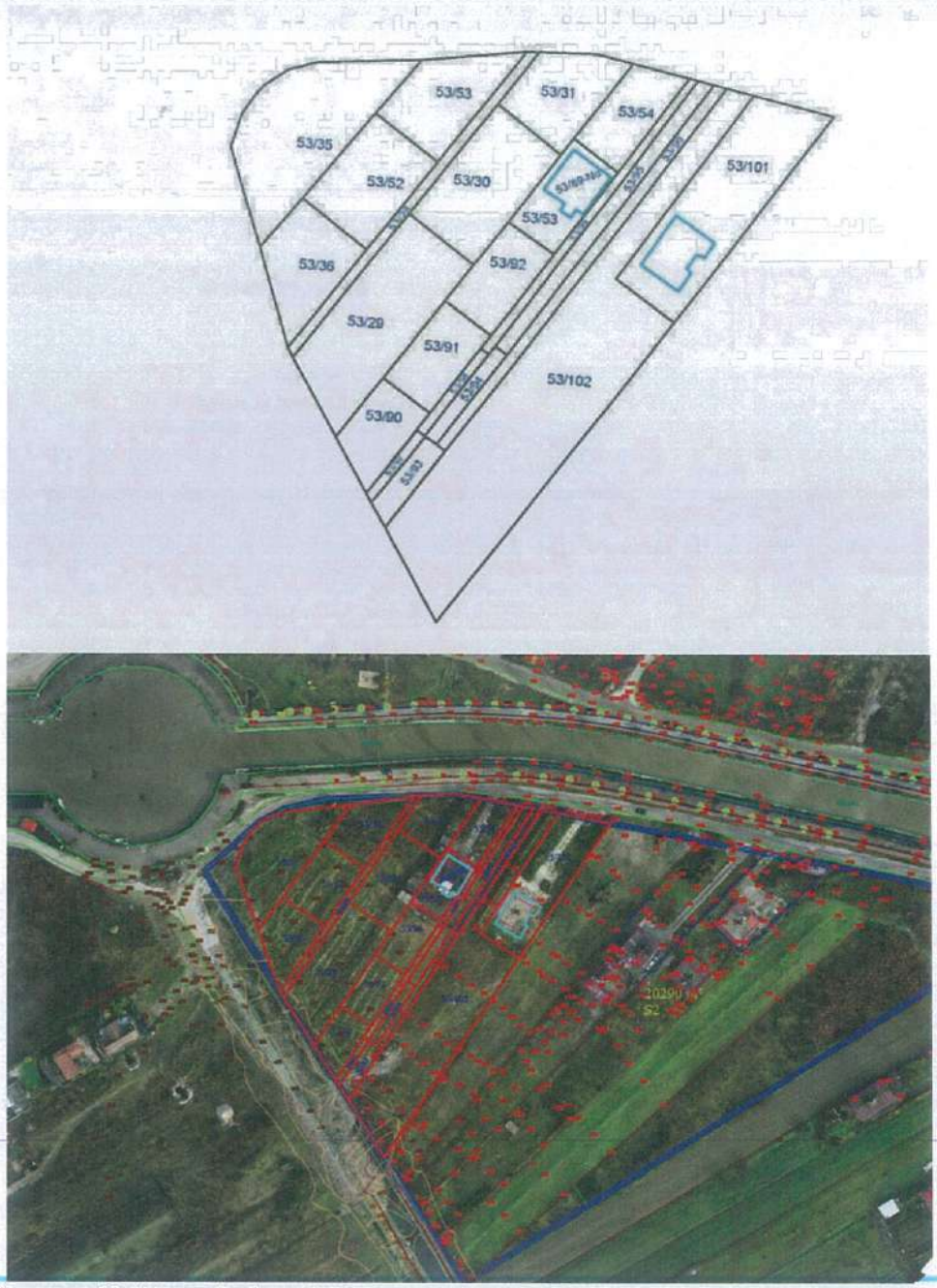
Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në Njësinë Strukturore G2-A42-02, në pronat e regjistruara në Brezi Bregdetar, Qerret, Bashkia Kavajë, me sipërfaqe totale rreth 11 300 m². Në këtë truall ndodhen disa ndërtesa ekzistuese, të cilat do të prishen para fillimit të ndërtimit të ri.

Projekti propozon një kompleks me 16 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, me funksion akomodues turistik dhe shërbimesh. Volumetria e objektit pozicionohet në truall në mënyrë që të respektojë vijën e ndërtimit, distancat me ndërtimet përreth, kufijtë e pronës dhe strukturën ekzistuese të zonës, duke harmonizuar zhvillimin e propozuar me karakterin urban dhe natyror të Qeretit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



Rilevimi topografik (Harta Kadastrale)

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

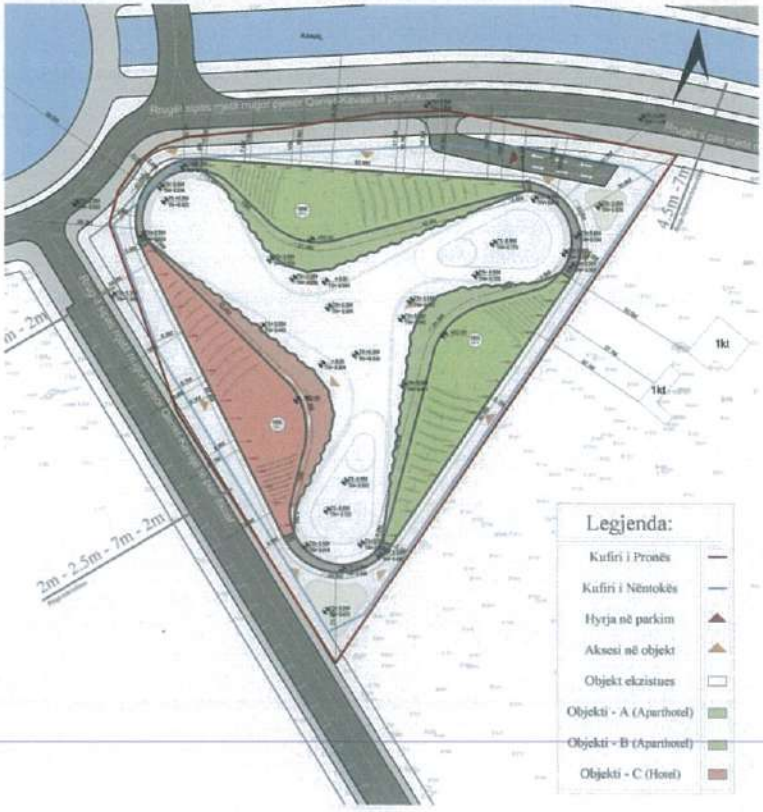
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti "Narea Hotel & ApartHotel" është konceptuar si strukturë volumetrike e vetme dhe e integruar, që zhvillohet në mënyrë dinamike duke ndjekur një logjikë arkitektonike të tkurrjes progresive nga poshtë lart. Volumi ndërtohet mbi një bazë më të gjerë në katin përdhe, për të vazhduar me një ngushtimin gradual në nivelet e ndërmjetme dhe për t'u mbyllur me një reduktim të mëtejshëm në sipërfaqe në pjesën e sipërme të ndërtesës. Fasadat karakterizohen nga një kompozim ritmik i elementëve të theksuar strukturorë në formë rrjetëzuese, të ndërthurur me elementë kubikë të rrotulluar sipas akseve të ndryshme, duke gjeneruar thyerje vizuale dhe hapësinore që krijojnë një larmi të dukshme në pamjen e jashtme. Ky integrim i vegjetacionit në çdo nivel, së bashku me përdorimin e materialeve si betoni i ekspozuar,

AGJENCIA E SHQIPËRISË SË PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

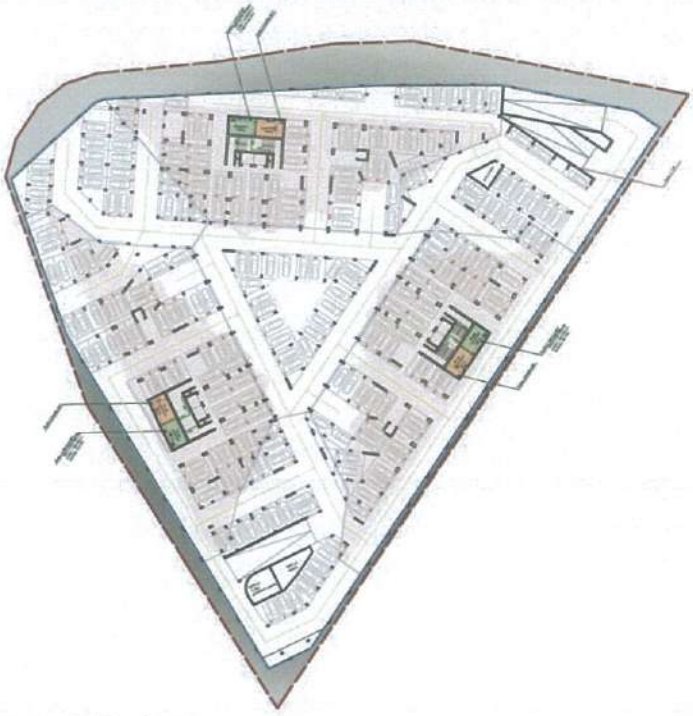
ngjyrat e forta të fasadës dhe dritaret e thella, krijon një dialog të balancuar mes natyrës, dritës dhe strukturës, duke i dhënë ndërtesës një karakter të fuqishëm bashkëkohor dhe ekologjik.

Konkretisht objekti është i organizuar si më poshtë:
Kati 0:
Funksioni: Shërbime bar, restorant dhe ambient i dedikuar për aktivitet tregtar
Kati 1-15
Funksioni: Hotel dhe Apart Hotel
Kati -1, -2 dhe -3
Funksioni: Parkim dhe Ambient teknik.

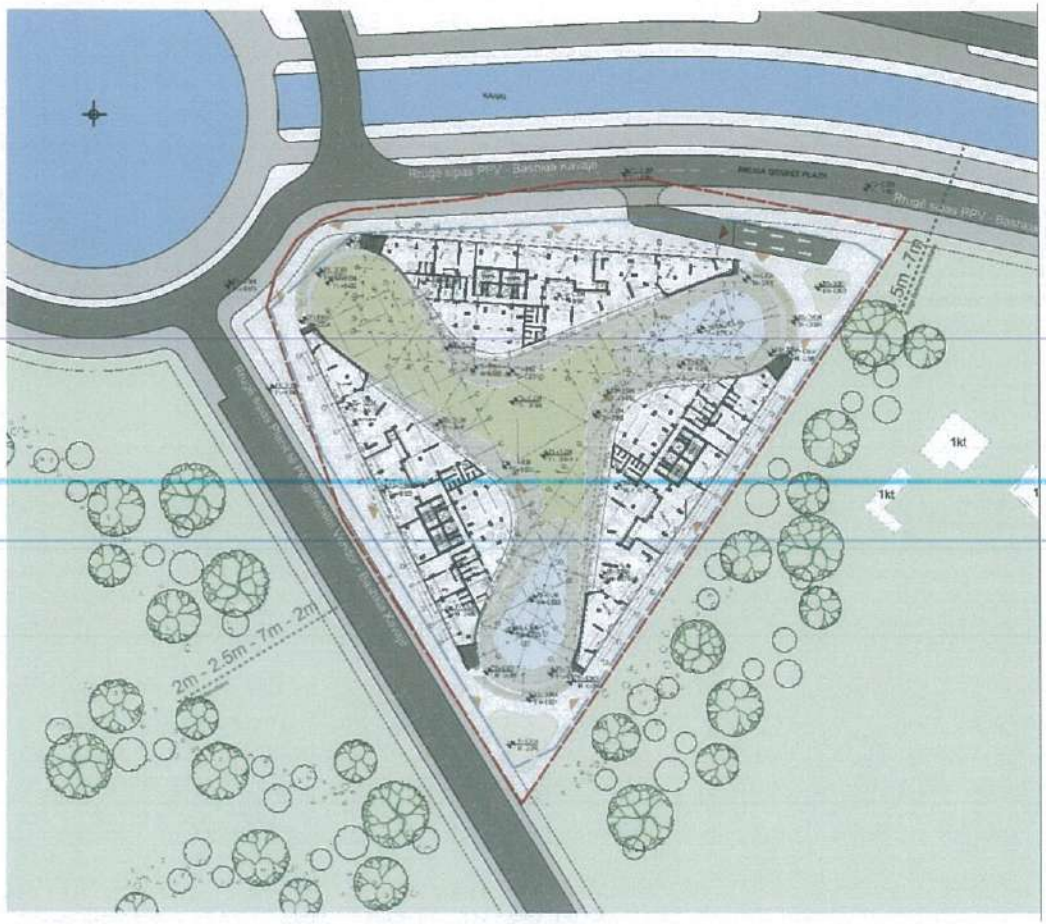


Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Planimetri e katit tip -1 (Parkim)

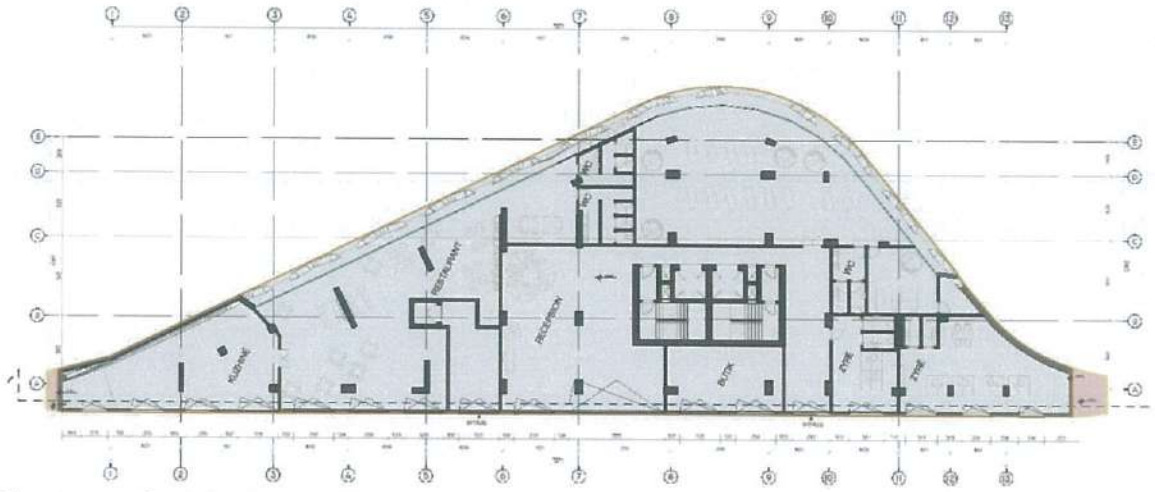


Plansistemim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

KATI PERDHE K.0.00

SIPERFAQJA TOTALE 1308.35



Planimetri e katit Përdhe

KATI I PARE K.+4.50

SIP.APARTAMENTEVE 1112

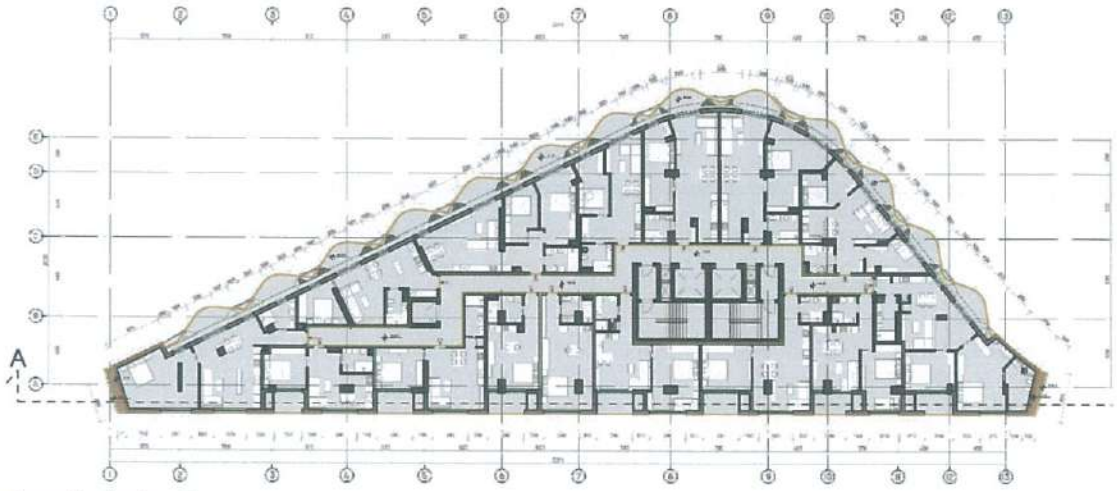
SIPERFAQJA TOTALE 1372.55



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Planimetri e katit +1

KATI I DYTE K.+8.00



Planimetri e katit +2

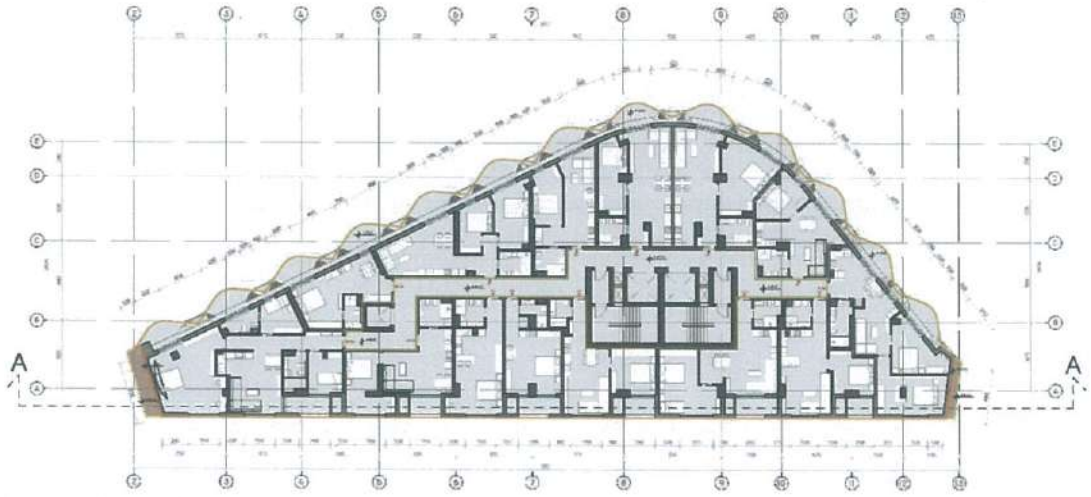
KATI I TRETE K.+11.50



Planimetri e katit +3

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

KATI I KATERT K.+15.00



Planimetri e katit +4

KATI I PESTE K.+18.50



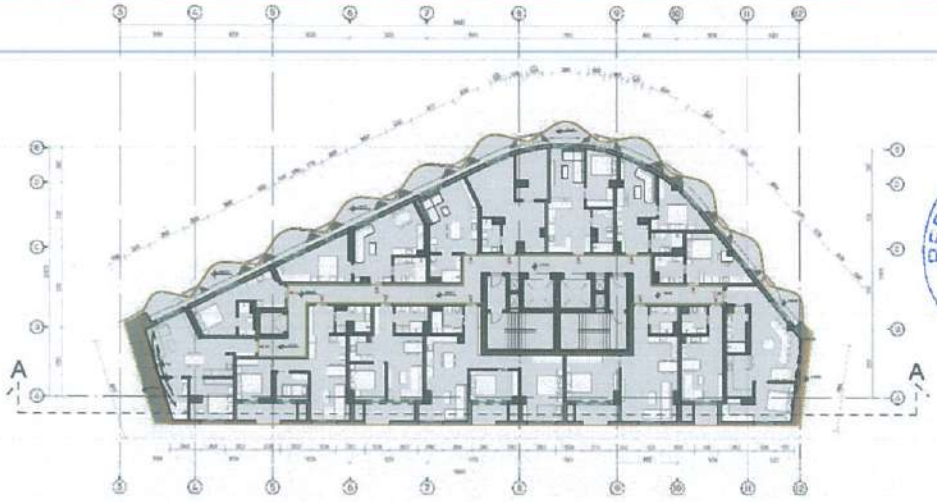
Planimetri e katit +5

KATI I GJASHTE +22.00



Planimetri e katit +6

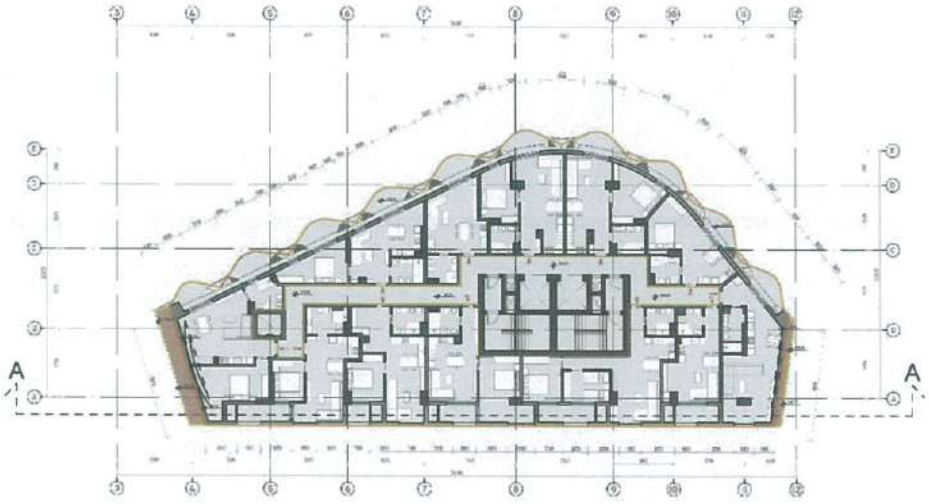
KATI I SHTATE K.+25.50



Planimetri e katit +7

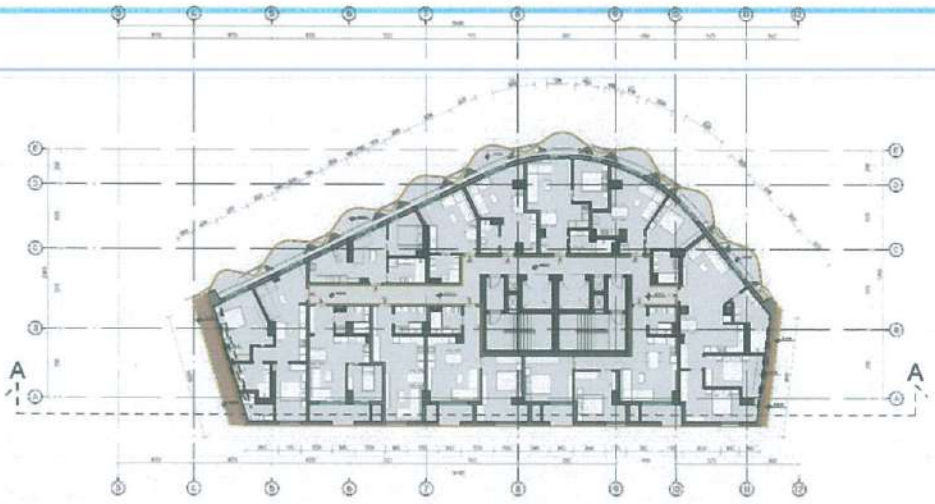
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARI

KATI I TETE K.+29.00



Planimetri e katit +8

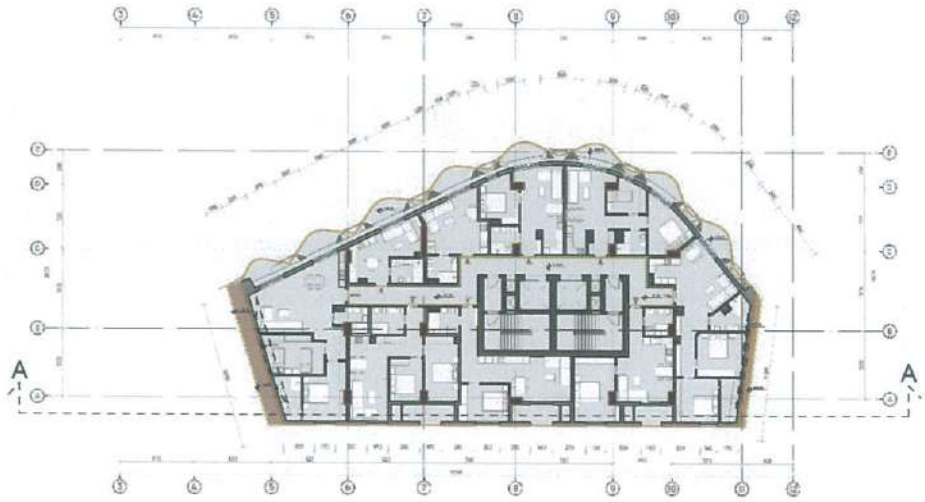
KATI I NENTE K.+32.50



Planimetri e katit +9

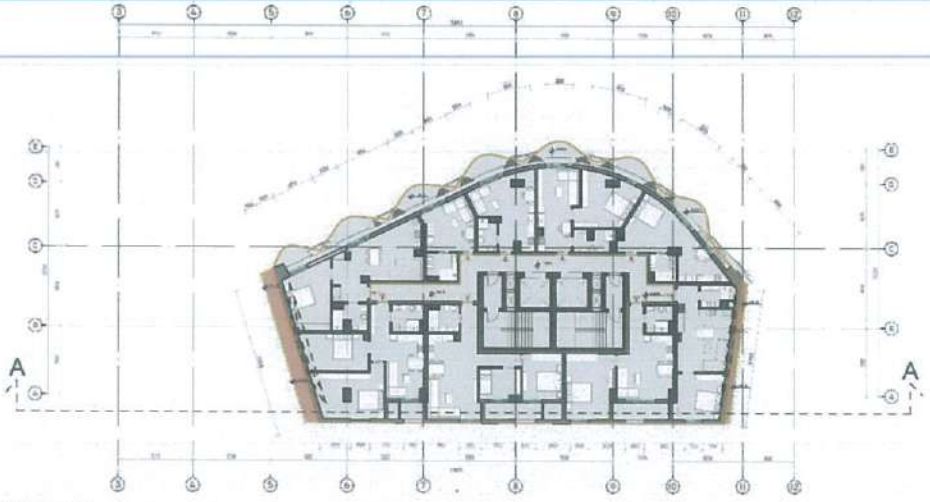
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
SEKRETARIA

KATI I DHJETE K. +36.00



Planimetri e katit +10

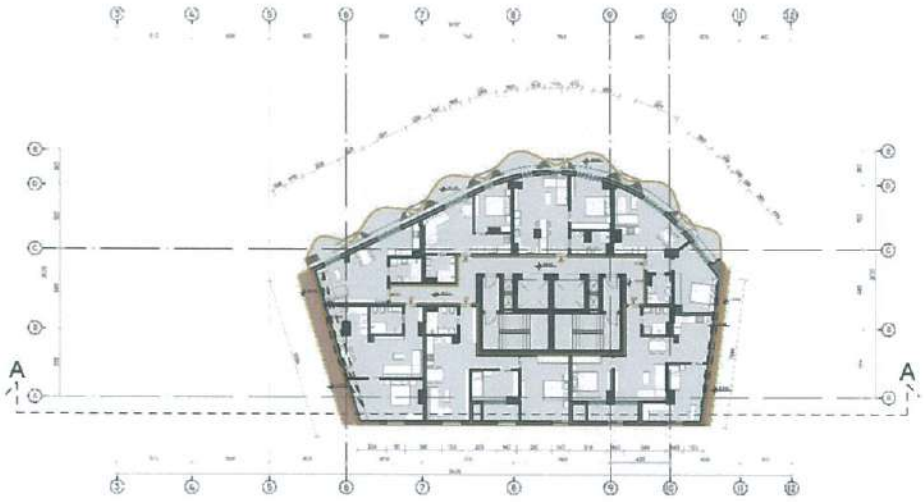
KATI I NJEMBEDHJETE K.+39.50



Planimetri e katit +11

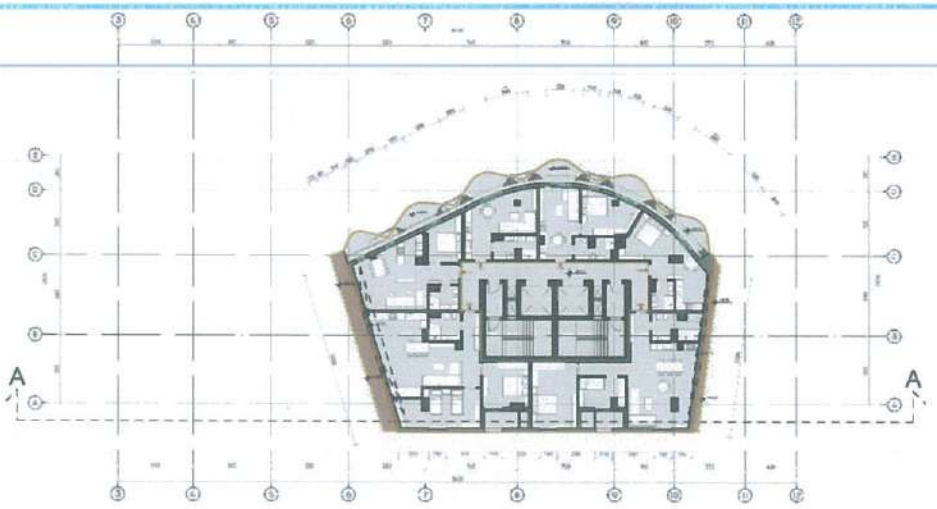
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
SEKRETARIA

KATI I DYMBEDHJETE K.+43.00



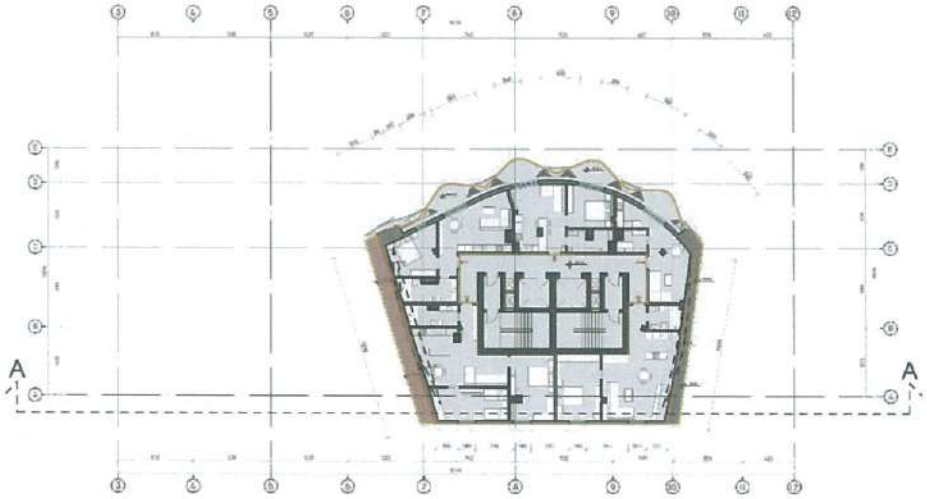
Planimetri e katit +12

KATI I TREMBEDHJETE K.+46.50



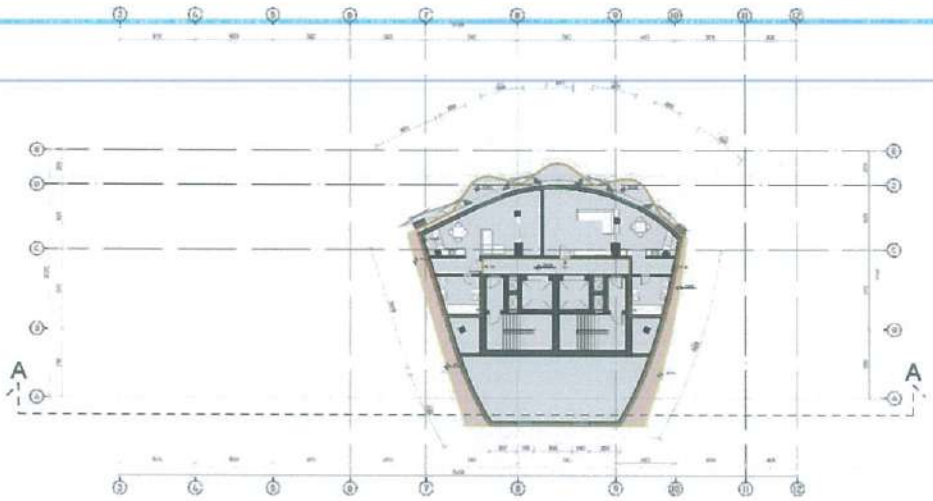
Planimetri e katit +13

KATI I KATREMBEDHJETE K.+50.00



Planimetri e katit +14

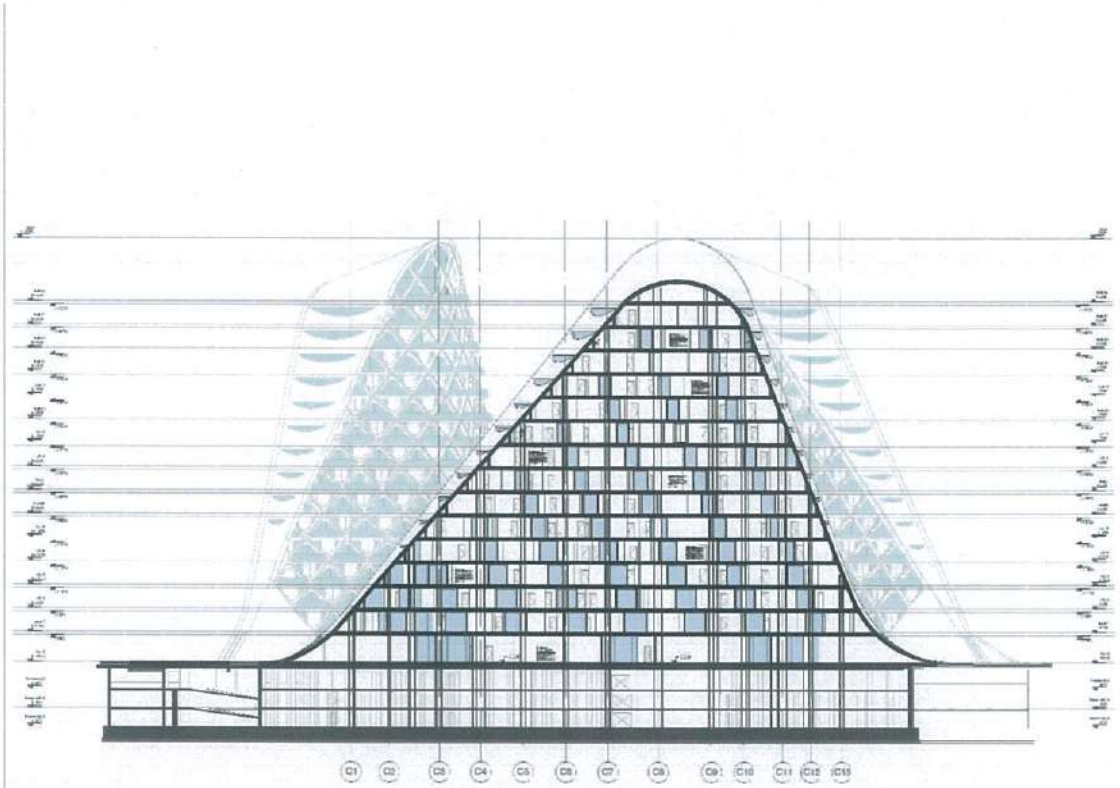
KATI I PESEMBEDHJETE K.+53.50



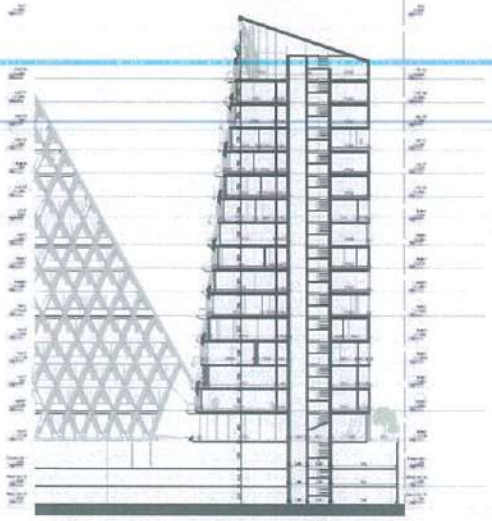
Planimetri e katit +15

Objekti ka një **një bërthamë kryesore të shpërndarjes vertikale**, projektuar sipas standardeve të MNZ, e cila përmes korridoreve shpërndan përdoruesit drejt hapësirave përkatëse.

Tipologjitë e hyrjeve në ndertesë janë të larmishme, duke përfshirë studio apartament, **1+1, 2+1** dhe **3+1**.



Prerje të objektit

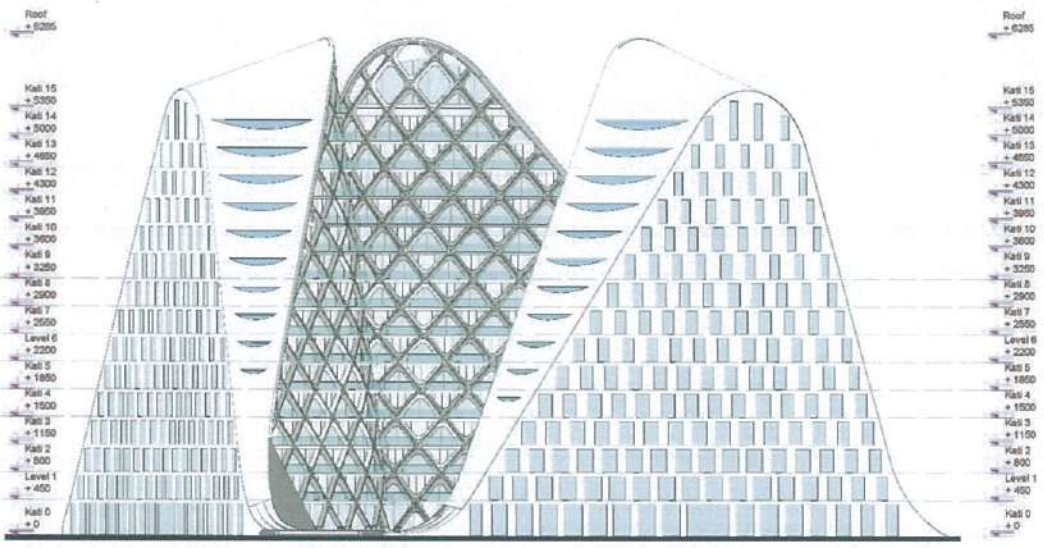


Prerje të objektit

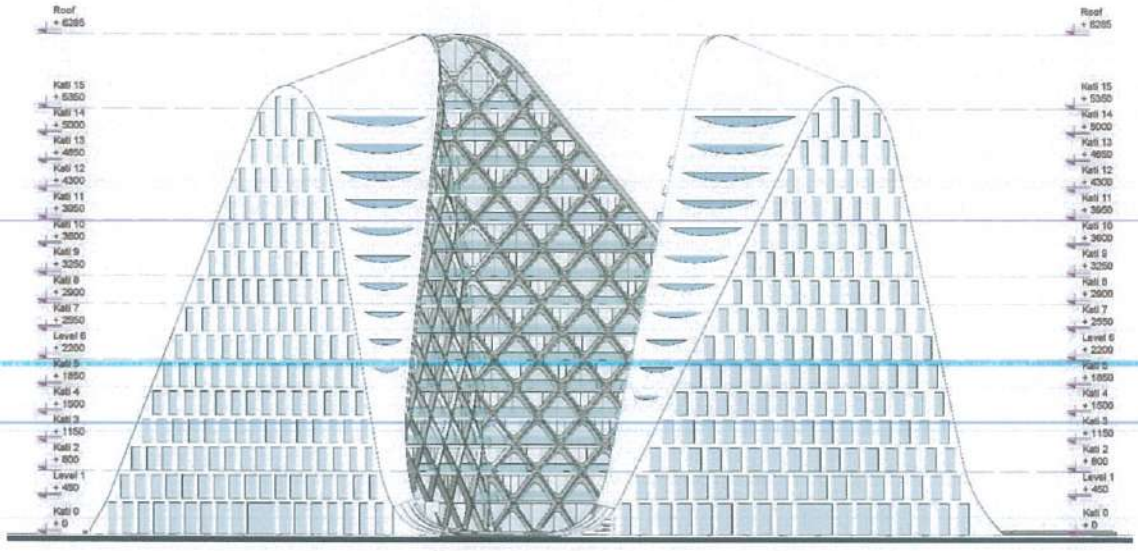
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Materialet e përdorura janë kryesisht: beton të ekspozuar dhe paneleve me ngjyrë të kuqe intensive të cilat përsëriten si element vertikal të tamponimit të fasadës. Tek të gjithë katet e godinës kemi përdorim të të njëjtëve elementë, gjë e cila ndalon dallimin vizual të funksioneve ne bazë kati.

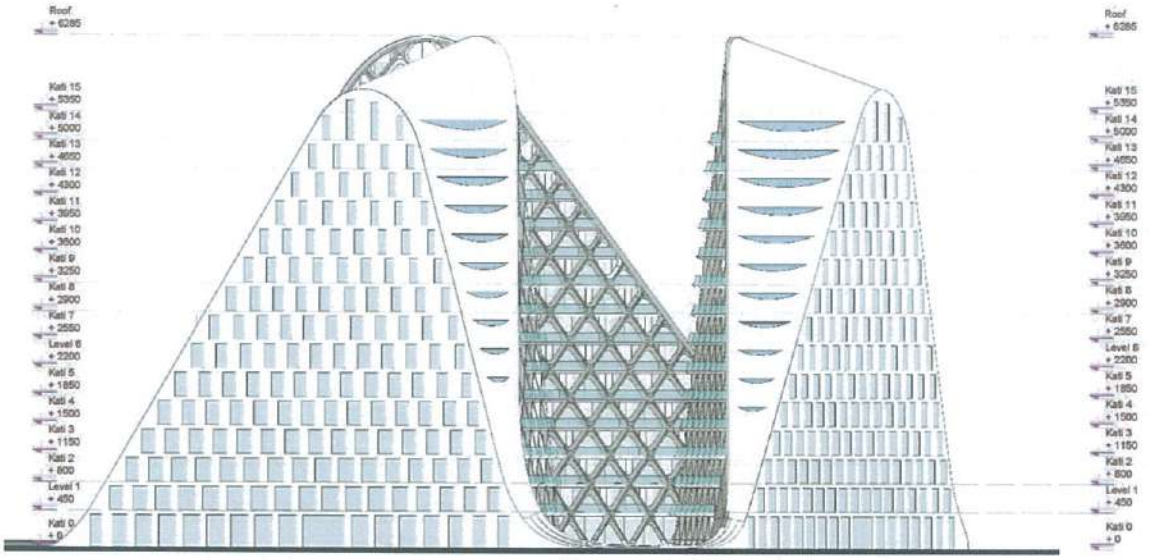


Pamje 3D- skematike e objektit

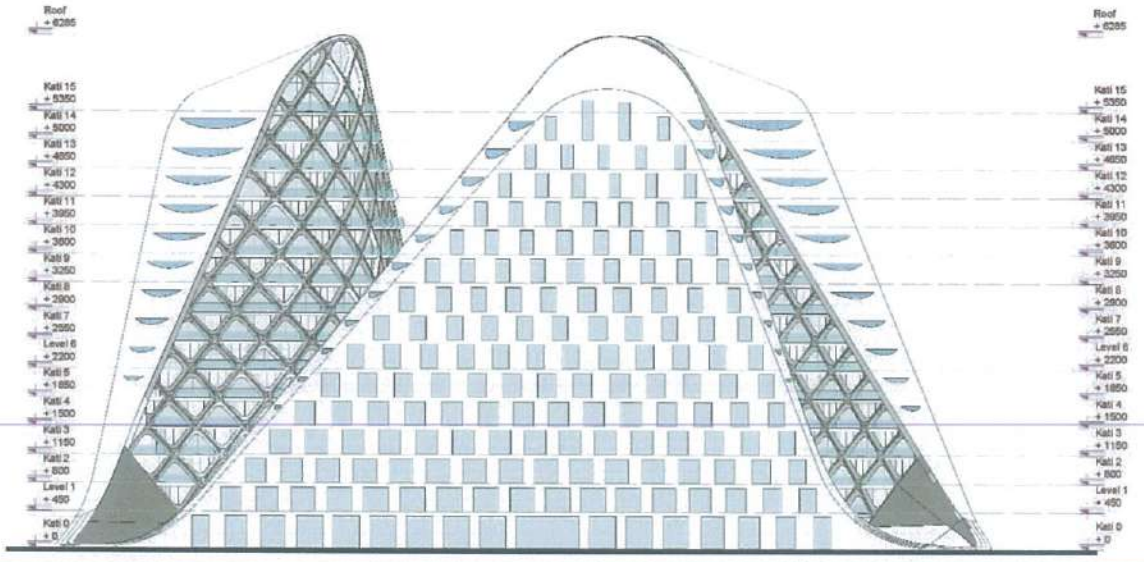


Pamje 3D- skematike e objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA

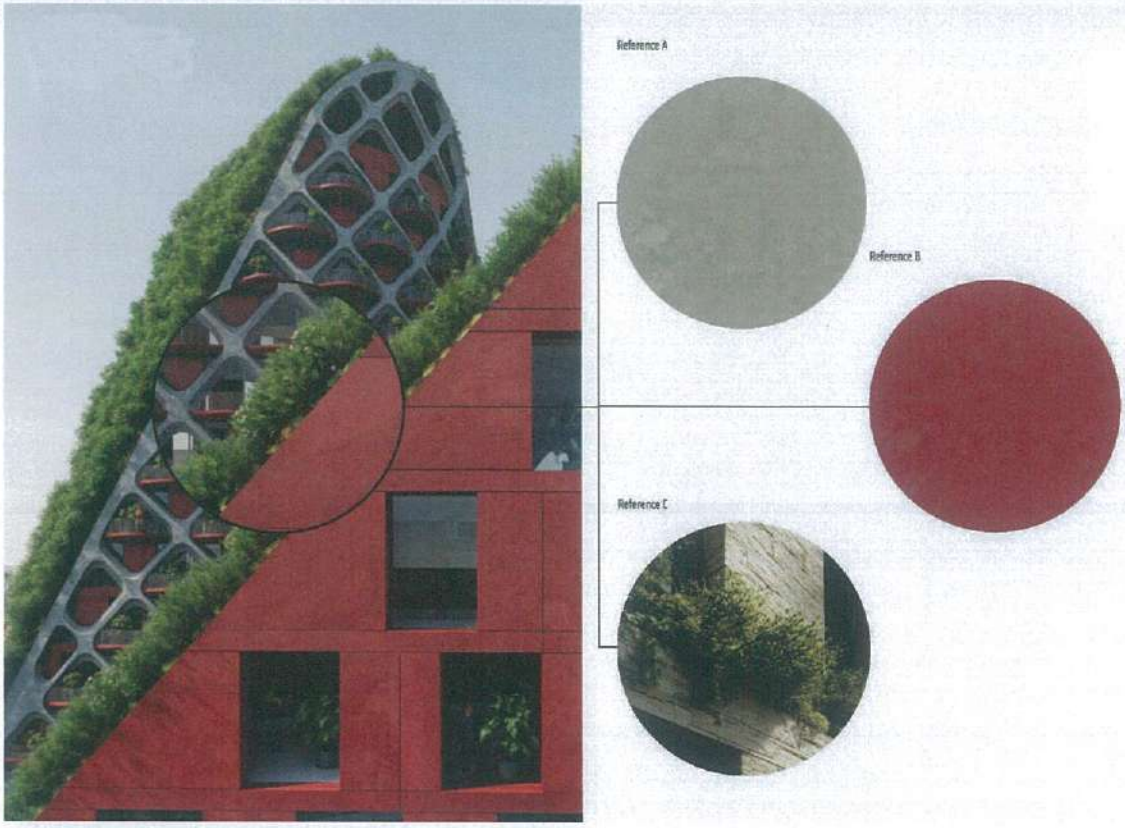


Pamje 3D- skematike e objektit

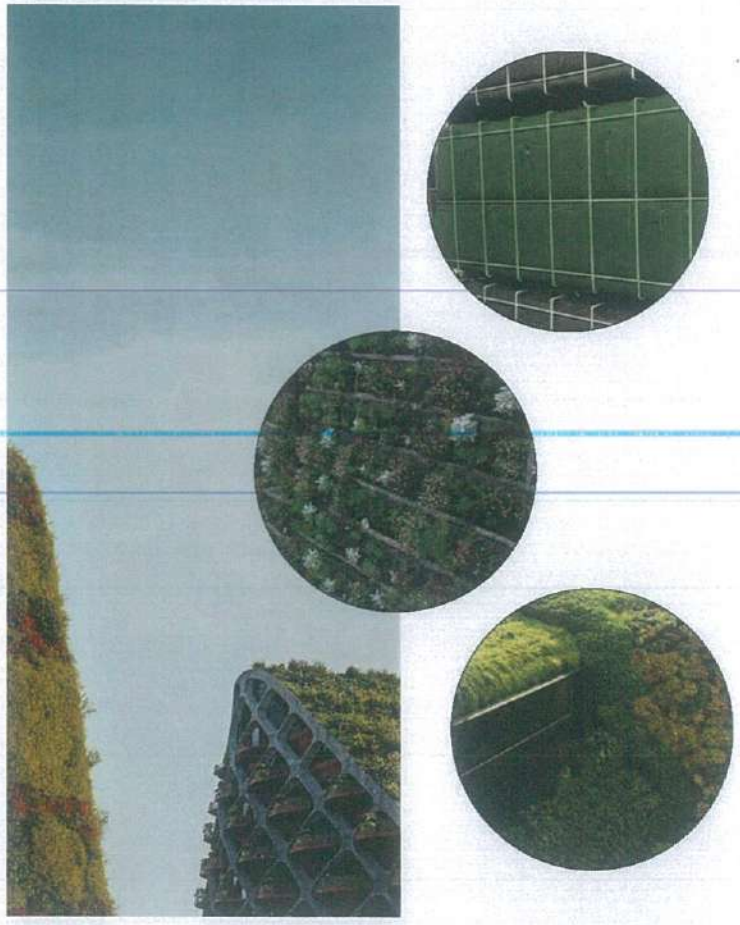


Pamje 3D- skematike e objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

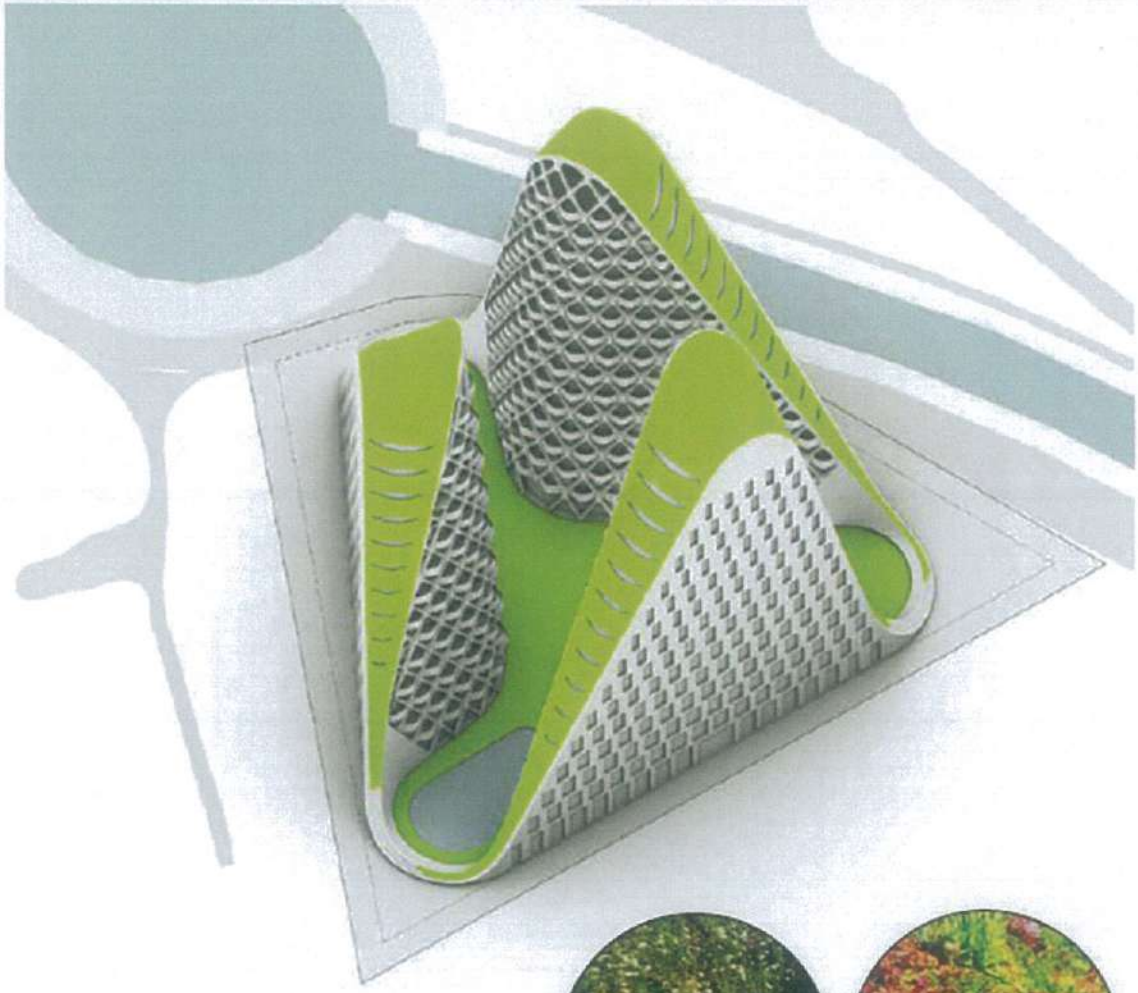


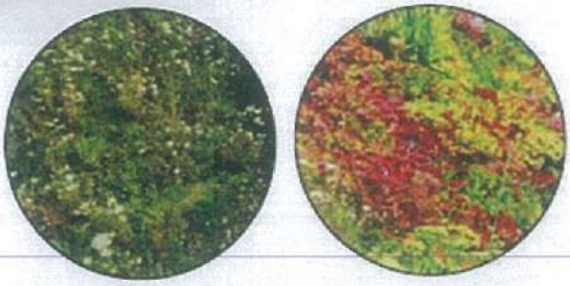
Rifinitura e fasadës



Rifinitura e fasadës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA





Shkurre dekorative



Sedum Album Coral Carpet | *Sedum Reflexum* | *Sedum Hybridum* | *Sedum Cauticola* | *Sedum Sexangulare* | *Sedum spurium 'Tricolor'*

Rifinitura e fasadës (Gjelberim)

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 11 300 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 3956.4 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 43 374.3 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë 29 440 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 72 814.3 m²
Sipërfaqe totale e pishinave (Sip. ujore): 602 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 35 %
Intensiteti i ndërtimit: 3.83 i
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 62.85 m
Numri i kateve mbi tokë: 16 kat
Numri i kateve nën tokë: 3 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3101;

Nr. pasurie 53/28, 53/29, 53/30, 53/31, 53/35, 53/36, 53/52, 53/53, 53/53, 53/54, 53/90, 53/91, 53/92, 53/93, 53/94, 53/95, 53/96, 53/97, 53/98, 53/99, 53/101, 53/102.

KUFIZIMET:

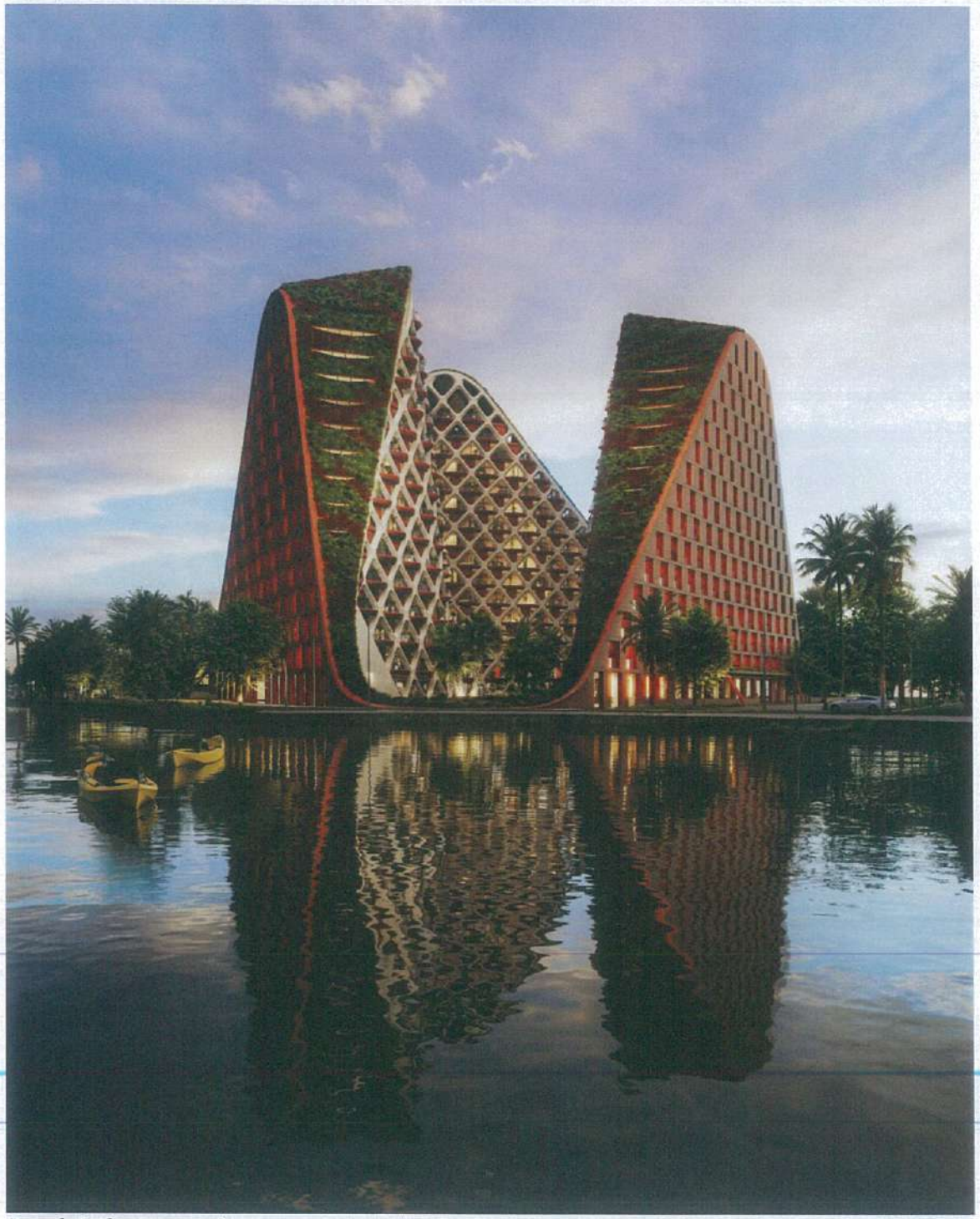
Veri, nga trupi i kanali: 29.2 m,
Lindje, nga objektet 1 kat: 32.1 m - 35.5 m,
Perëndim, nga qëndra e rrethit të kanalit: 59.5 m.

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu: 6 m - 14.3 m,
Lindja: 5.1 m,
Jugu: 23.4 m,
Perëndimi: 5.6 m - 10.3 m.

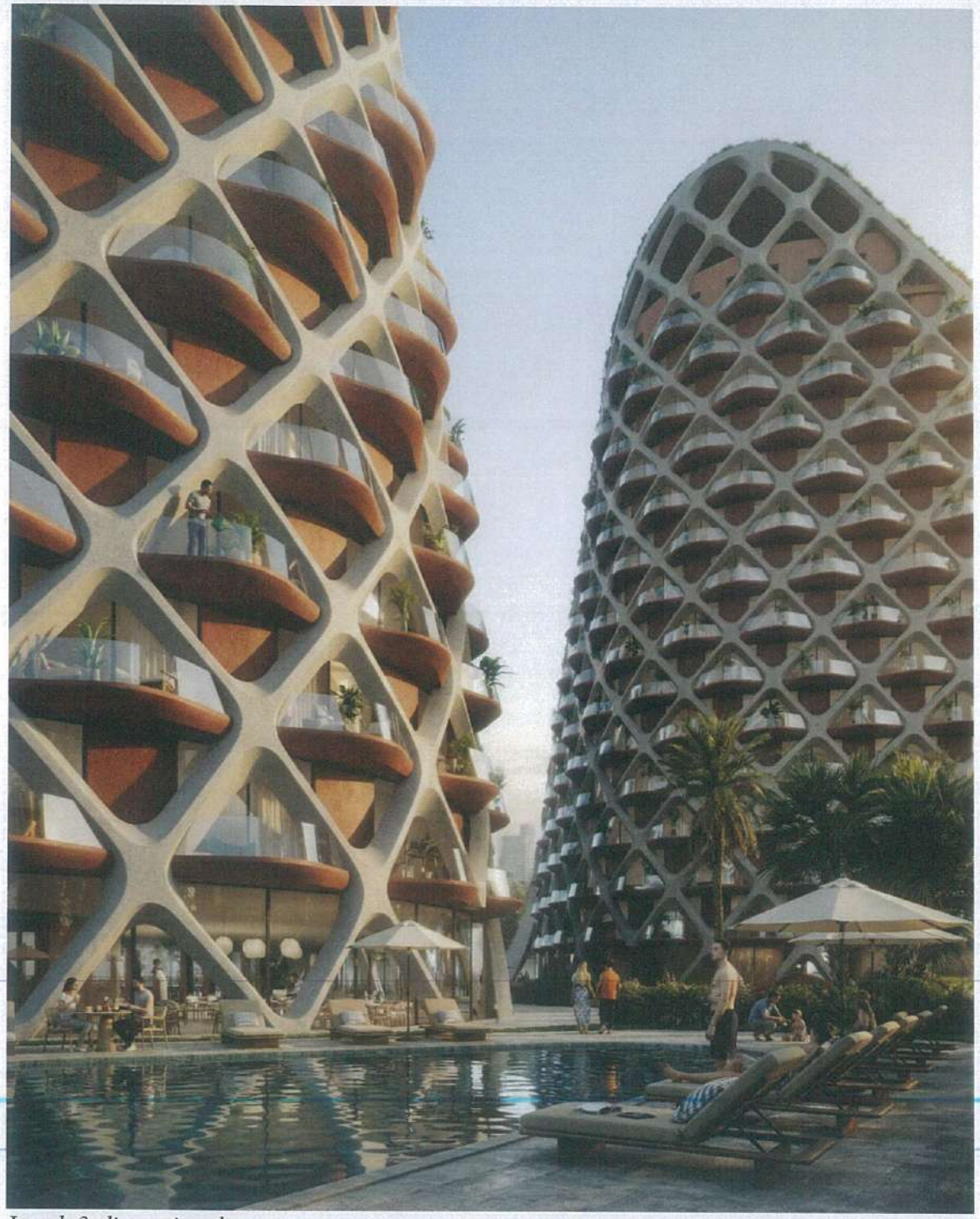
DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

Veriu: 11.6 m - 19.7 m,
Perëndimi: 13.5 m - 19.8 m.



Imazh 3-dimensional

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Imazh 3-dimensional

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Prania e rrugës kryesore të zonës së plazhit të Qeretit e cila në të njëjtën kohë përbën kufirin verior të zonës së projektit, përbën një vlerë të shtuar përsa i përket lëvizjes automobilistike dhe aksesit në pronë. Gjithsesi në projektimin e zonës është marrë parasysh që godina të mbajë distancën e nevojshme nga rruga duke i paraprirë një plani të mundshëm për zgjerimin e rrugës.

Distanca e mbajtur është trajtuar në mënyrë të tillë ku të krijohet një lloj filtri i gjelbër mes godinës dhe rrugës me qëllim krijimin e privatësisë për rezidentët dhe në të njëjtën kohë për vendosjen e një barriere akustike nga zhurmat e fluksit të rrugës. Përveç këtyre elementëve natyrorë brenda sheshit të ndërtimin, projekti parashikon hapësira të gjelbërta dhe sheshe grumbullimi social në të gjitha kahet rrethuese të objektit. Këto do të shërbejnë si hapësira rekreative dhe relaksuese me akses të drejtpërdrejt me ambientet e dedikuara për shërbime të ndryshme tregtare të katit përdhe duke ofruar një hapësirë unike në gjithë zonën përreth.

Gjithashtu, projekti ofron mundësi parkimi në 3 kate nëntokësore të tij, me nje kapacitet te lartë poste parkimi, ku aksesi i të cilit bëhet nëpërmjet dy rampave të pozicionuar ne krahu verior dhe jugor të sheshit.

4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

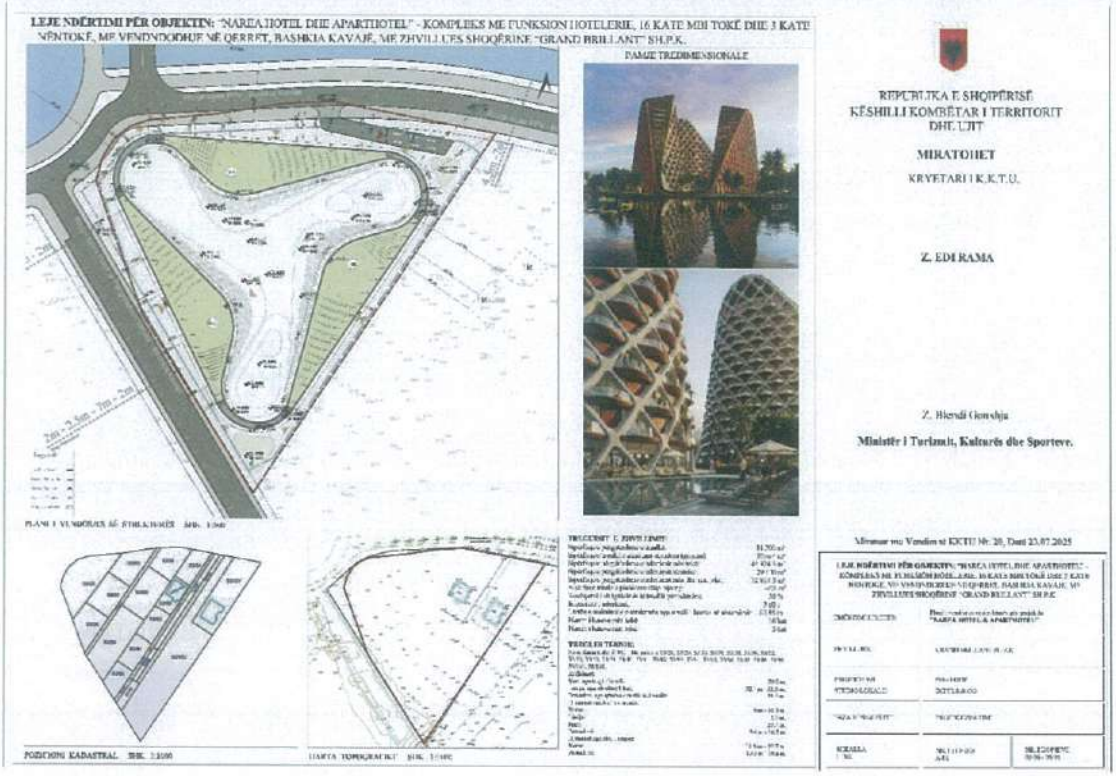
Mobilimi urban do të përfshijë elementë të standardeve bashkëkohore, të cilët sigurojnë funksionalitet dhe qëndrueshmëri:

- Stola dhe zona qëndrimi të shpërndara në pika strategjike, të orientuara drejt hapësirave të gjelbra dhe pamjeve kryesore.
- Ndriçim urban i integruar në tokë dhe në elementë vertikalë, me intensitet të kontrolluar për të garantuar siguri dhe atmosferë.
- Kosha mbeturinash të integruar në mënyrë diskrete në peizazh.
- Elementë orientues (sinjalistikë) për navigim të qartë brenda kompleksit.
- Përdorimi i materialeve rezistente ndaj kushteve atmosferike (metal i trajtuar, dru i përpunuar, beton arkitektonik).

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · MINISTRIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA ·



Planvendosje per objektit

Ky projekt:

Parashikon të zhvillohet në përputhje me rrjetin rrugor të miratuar për zonën nga Bashkia Kavajë, duke respektuar rrugët ekzistuese si dhe gjurmën dhe parametrat e rrugëve të përcaktuara sipas vendimit përkatës të Kryetarit të Bashkisë.
Nuk parashikohet ndryshim i skemës së miratuar të infrastrukturës rrugore.

Rrjeti rrugor që shërben zonën është i organizuar në dy kategori funksionale, të dimensionuara në përputhje me rolin e tyre në sistemin e lëvizjes. Rruga interurbane dytësore funksionon si aks kryesor lidhës, duke garantuar shpërndarjen e flukseve automobilistike dhe aksesin e kontrolluar drejt parcelave dhe zhvillimit të parashikuar.
Në funksion të aksesit lokal dhe organizimit të qarkullimit të brendshëm, zona shërbehet gjithashtu nga rrugë interurbane terciare, me seksion më të reduktuar, të destinuara për lëvizje me intensitet më të ulët dhe për shërbimin direkt të parcelave përreth. Diferencimi i seksioneve rrugore reflekton hierarkinë funksionale të rrjetit dhe kontribuon në një qarkullim të sigurt, të lexueshëm dhe efikas për të gjitha kategoritë e përdoruesve.



Propozim rrjet rrugor

Projektues: **GG – LOOP**

Studio Lokale: **IMPULS & CO sh.p.k.**

Zhvillues: **GRAND BRILLANT sh.p.k.**

Tiranë, 2026