



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

**“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: “QËNDËR
GRUMBULLIMI PËR RUAJTJEN, DISTRIBUIMIN DHE EKSPORTIN E
FRUTAVE, PERIMEVE DHE AGRUMEVE”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
LUSHNJE”**

**MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.**

Z. EDI RAMA

**MINISTËR I LINJËS
MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL**

Z. NIKO PELESHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 09, Datë 27.04.2018

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 Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funkcionet 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
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 të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Qëndër grumbullimi për ruajtjen, distribuimin dhe eksportin e frutave, perimeve dhe agrumeve”, me vendndodhje në Bashkinë Lushnje”, me zhvillues kompaninë “Doni Fruits” sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 283, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e tipave, rregullave, kritereve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, në tokë bujqësore”, i ndryshuar;
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnje, miratuar e Vendim Nr. 4, datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillimin e objektit: “Qëndër grumbullimi për ruajtjen, distribuimin dhe eksportin e frutave, perimeve dhe agrumeve”, gjendet në një zone relativisht të formuar në periferi të qytetit të Lushnjes. Ajo ndodhet pranë një nga rrethrotullimeve kryesore të aksit rrugor Fier-Lushnje-Vlorë, në drejtimin jugor të qytetit të Lushnjes.

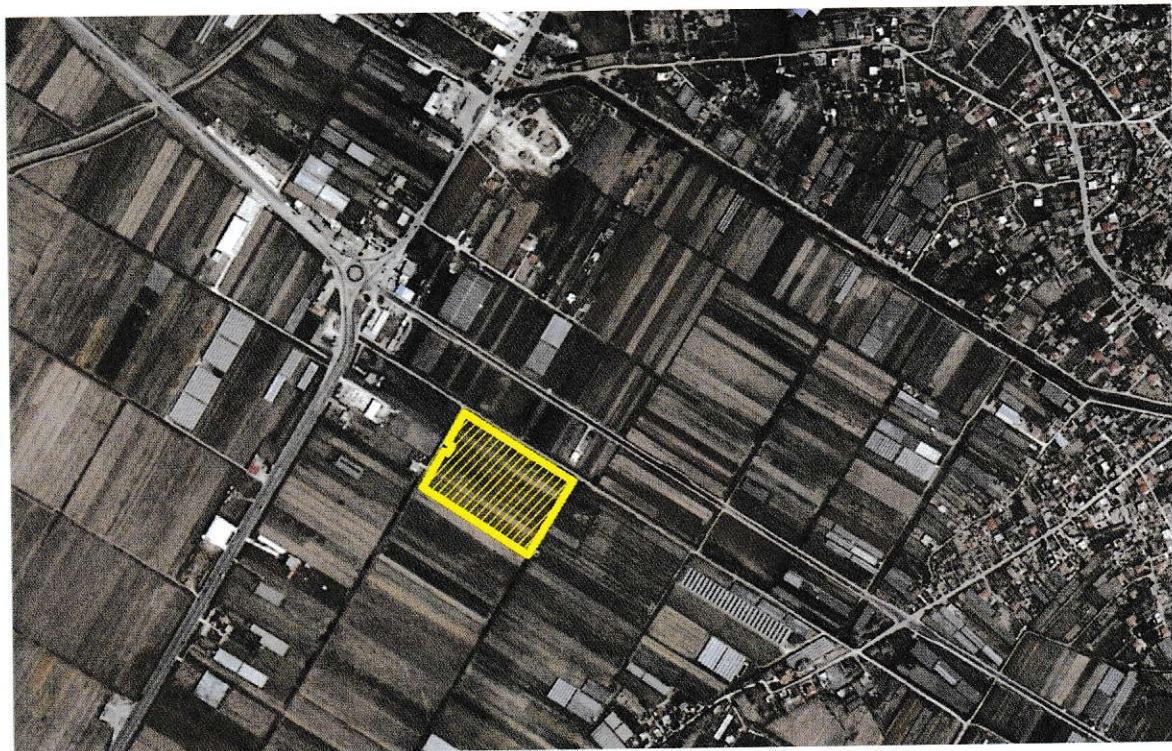


Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor



Fig.2 njësia strukturore e pronës dhe kategoria

Sipas PPV së miratuar, projekt-propozimi ndodhet në:

Njësia Strukturore: 1/24 Kategoria kryesore e përdorimit të tokës: Shërbime

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnje, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 4, datë 29.12.2016 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Lushnje”, për zonën e interesit “Njësia strukturore 1/24”, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani dhe të gjithë parametrat e zhvillimit të saj.

Duke konsideruar kriteret e zhvillimit, të propozuara nga plani i ri i bashkisë Lushnje, është vlerësuar propozimi i volumit të ri. Zgjidhja funksionale në tërësinë e saj si dhe proceset teknologjike të parashikuara për grumbullimin, ruajtjen, distribuimin dhe eksportimin e frutave, perimeve dhe agrumeve, lindi nevojën për shtrirjen e objektit në plan dhe jo në lartësi, si rrjedhojë koeficienti i shfrytëzimit është më i madh se ai i parashikuar në PPV.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnje, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Qëndër grumbullimi për ruajtjen, distribuimin dhe eksportin e frutave, perimeve dhe agrumeve”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

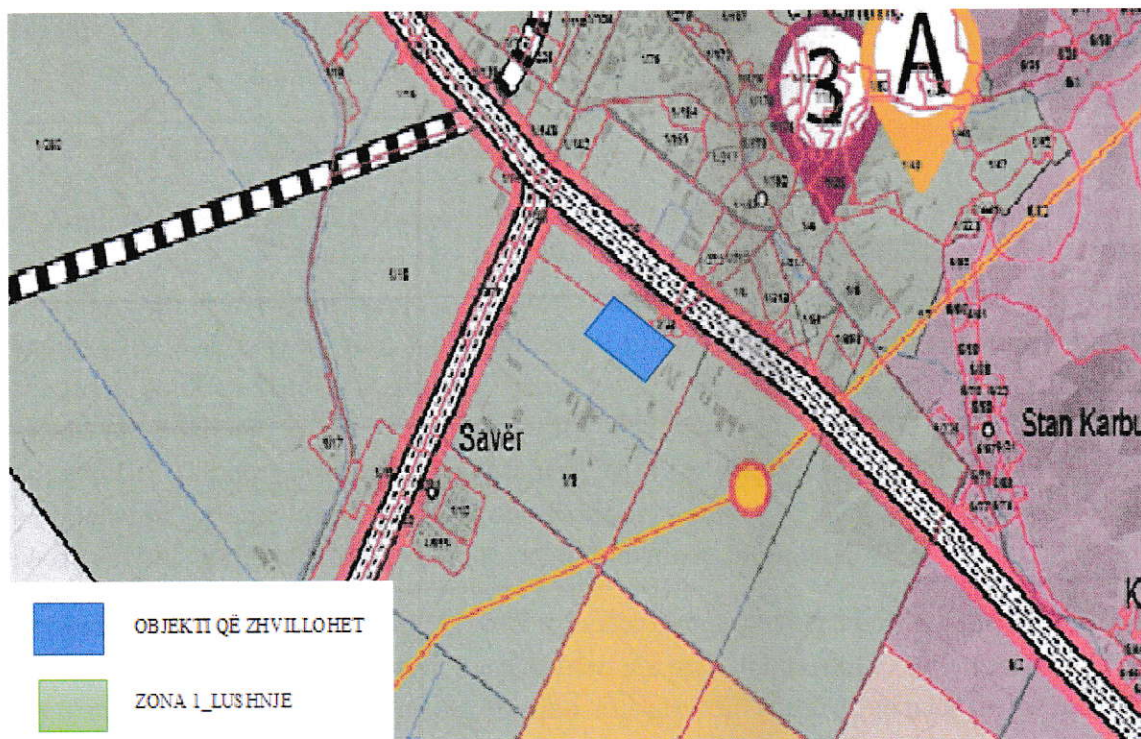


Fig. 3 harta e ndarjes së territorit në zonat dhe njësi në nivel Bashkia

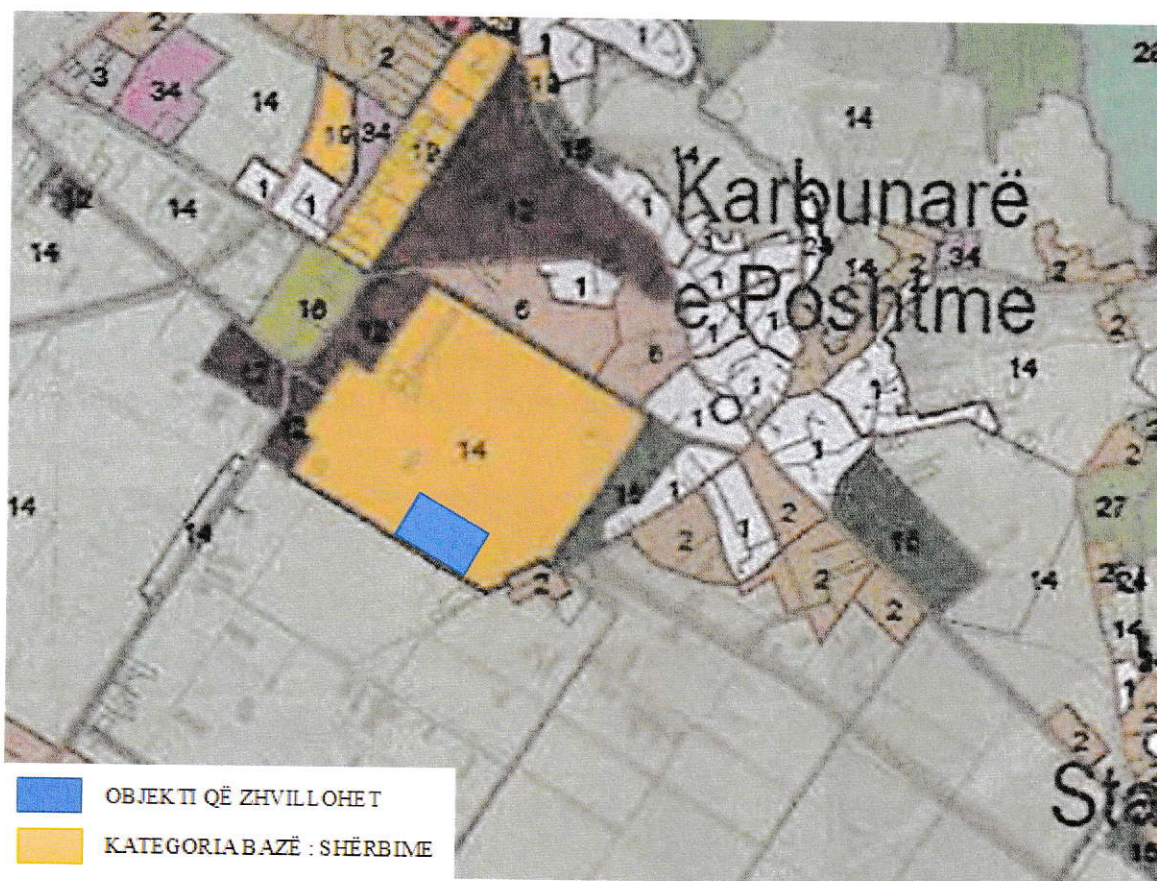


fig. 4 harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, ndodhet në periferi të qytetit të Lushnjes, shumë afër aksit kryesor të rrugës nacionale Lushnje-Fier. Nga pikpamja e infrastrukturave rrugore të sotme, territori i Bashkisë Lushnje ku bën pjesë edhe zona që zhvillohet, vazhdon të mbaje një pozicion të favorshëm gjeografik dhe strategjik si pasojë e pozicionimit të saj ndërmjet dy pikave portuale të rëndësishme, Durrësit dhe Vlorës ashtu dhe për faktin që në këtë territori kalojnë koridori i VIII dhe Koridori i Kaltër të cilët, së bashku me Korridorin Durrës-Nish, përbëjnë korridoret më të rëndësishme të Shqipërisë.

Terreni i Bashkisë Lushnje është kryesisht fushor dhe njihet për numrin e madh të serrave, ku ndodhen rreth 2,610 serra diellore me një sipërfaqe prej 363 ha, duke regjistruar kështu numrin më të madh të serrave në vend në rang bashki. Fusha e Muzeqesë është ndër fushat më të mëdha në Republikën e Shqipërisë dhe në të njëjtën kohë ka edhe prodhimtarinë më të madhe.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Qëllimi kryesor për realizimin e këtij projekti është ndërtimi i magazinave moderne dhe rritja e rendimentit të prodhimit përmes mekanizimit të proceseve të punës. Sistemimi i magazinave janë sipas kërkesave të Bashkimit Europian. Rivitalizimi i zonës si dhe permirsimi i fasadave përball rrugëve kryesore është lehtësisht i arritshëm përmes një projekti i cili merr parasysh raportet ndërmjet ndërtimeve egzistuese dhe atyre të reja. Është e rëndësishme të ruhet

rregullsia e objekteve në një vijë ndërtimi ku të ketë larmi funksionesh. Kjo ndikon dhe në përmirësimin e klimës së biznesit dhe jep një kontribut në zhvillimin e bujqësisë e blektorisë në atë zonë.

Projekti kryesisht është një ndërtesë grumbullimi, ruajtje, distribuimi dhe eksporti të frutave, perimeve dhe agrumeve. Krahas kësaj është edhe pjesa e zyrave në të cilën ndodhet administrata e Doni Fruits sh.p.k.

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

Forma e thjeshte gjeometrike e ndertesës integrohet me nje fasade po aq të qetë që paraqet një kombinim harmonik midis fasadës kryesore të zyrave me fasadën industrial të pjesës së magazinave.



fig. 5 pamje të objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

SIPËRFAQA E PËRGJITHSHME E TRUALLIT	30205 m ²
SIPËRFAQA E TRUALLIT QË PËRDORET PËR ZHVILLIM	30205 m ²
SIPËRFAQE E TRUALLIT E ZËNË NGA STRUKTURA	13200 m ²
SIPËRFAQE E PËRGJITHSHME E NDËRTIMIT	13894 m ²
KOEFICIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TRUALLIT PËR NDËRTIM	43.7%
INTENSITETI I NDËRTIMIT	0.459
LARTËSIA MAKSIMALE E STRUKTURËS	12 m

(nga niveli i kuotës së sistemimit)

NUMRI I KATEVE MBI TOKË	2
NUMRI I KATEVE NËN TOKË	0

DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

VERIU	distanca minimale 37.5 m nga kufiri i pronës
JUGU	distanca minimale 7 m nga kufiri i pronës
PERËNDIMI	distanca minimale 36.9 m nga kufiri i pronës
LINDJA	distanca minimale 20.9 m nga kufiri i pronës

DISTANCAT MINIMALE NGA TRUPI I RRUGËS:

VERIU	distanca minimale 41.2 M nga trupi i rrugës
-------	---

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Lushnje, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interes. Objekti do të zhvillohet në truallin e vet.

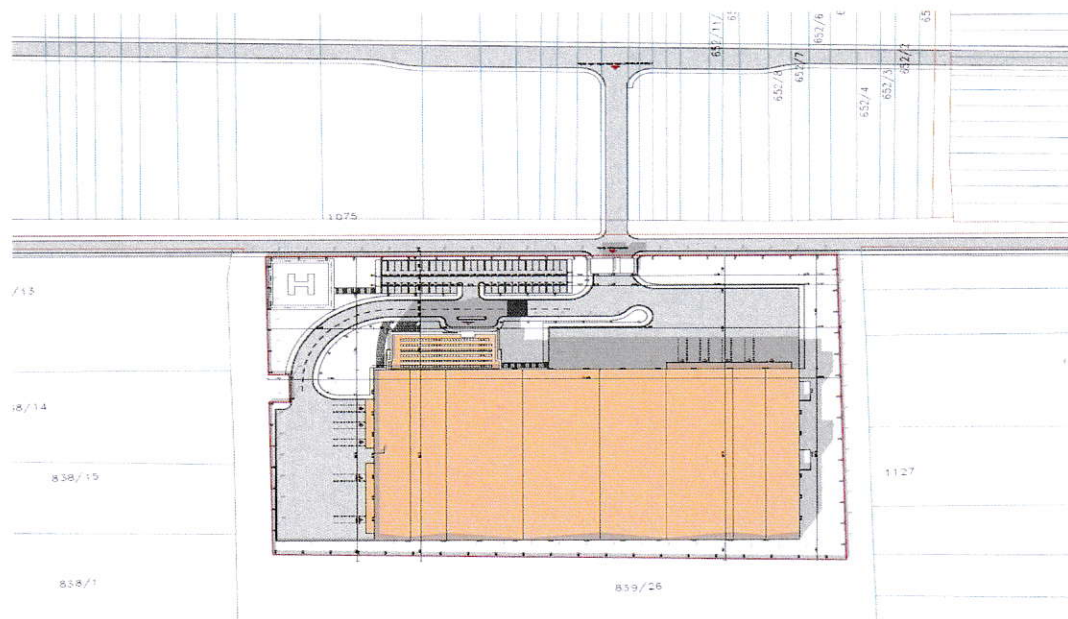


Fig.6 planvendosje

Hartuar nga Projektues:

Ark. Arbër Mihola

Nr. Lic. A. 1574

INXHEKT. URBANIST
ARBËR MIHOLA
LUSHNJE