



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: “SHTESE OBJEKTI INDUSTRIAL 1 DHE 2 KAT DHE MUR RRETHUES”, me vendndodhje në Bashkinë Kamëz, me zhvillues Z. ARDJAN SHASHAJ,  
Z. SKENDER PASHAJ

MIRATOHET  
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34, Datë 16.03.2022

Projektues:  
“IXHEM Project”, Nr. Liç. N° 6708/3

*Shan Pasha*



## TABELA E PËRMBAJTTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### 2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

### 3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

### 4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti “SHTESE OBJEKTI INDUSTRIAL 1 DHE 2 KAT DHE MUR RRETHUES”, me vendndodhje në Kamëz, Tiranë, në Bashkinë Kamëz, me zhvillues z. ARDJAN SHASHAJ, z. SKENDER PASHAJ kërkohet të ndërtohet në Kamëz. Objekti pozicionohet në një distancë prej 6.35 km nga sheshi skënderbej, në një distancë prej 4.3 km nga autostrada TR-DR dhe në një distancë prej 2.35 km nga bashkia kamëz, më konkretisht hyrja për në pronë aksesohet nga Rruga Erzen.

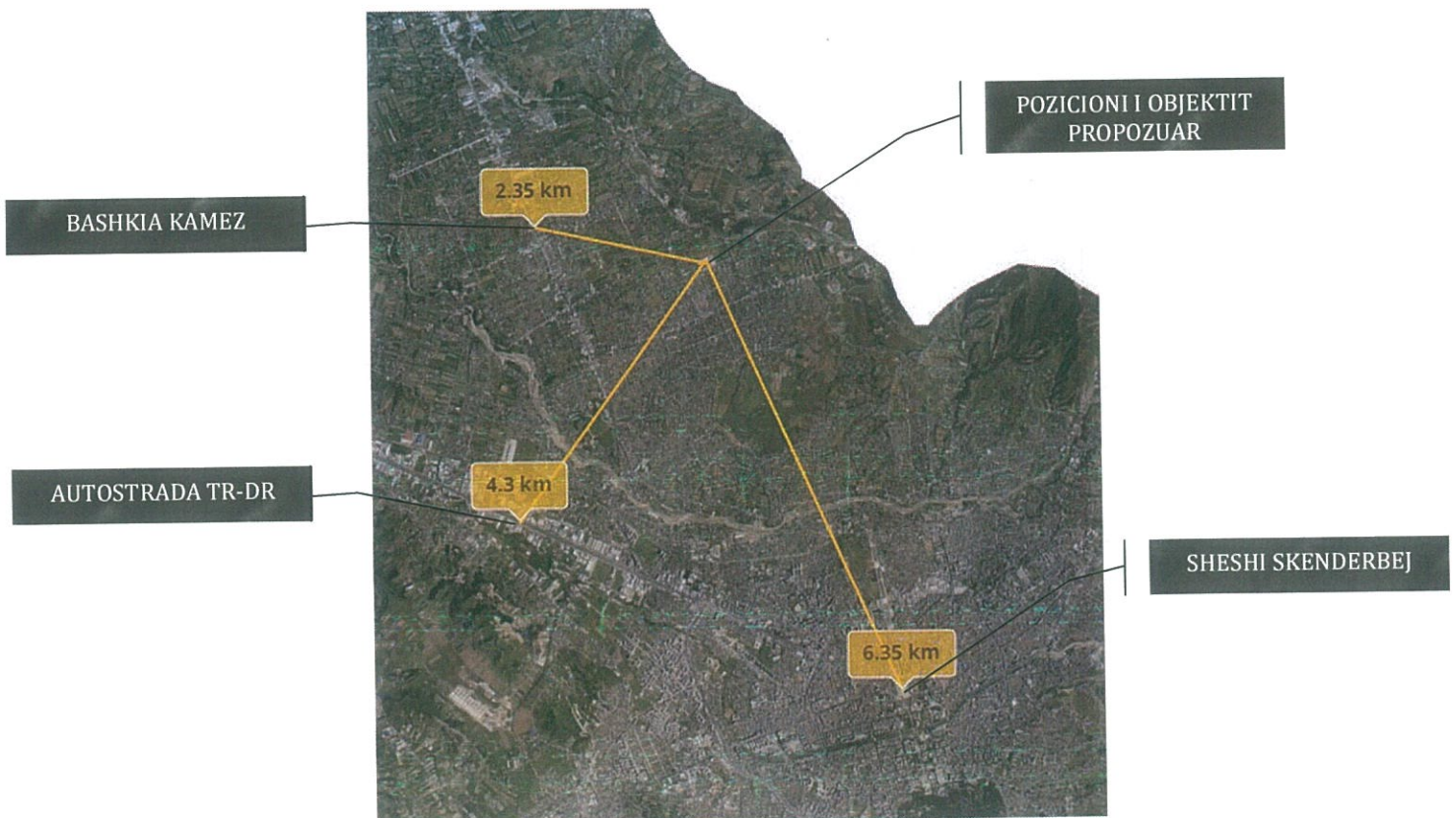


Figure 1. OBJEKTI I PROPOZUAR NE RAPORT ME PIKA STRATEGJIKE





## 2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

**Aktualisht zhvilluesit kanë në zotërim disa parcelat me një sipërfaqe totale prej 27600 m<sup>2</sup>, ZK2066, në të cilët ka disa objekte ekzistues, brenda tyre zhvillon aktivitetin SEWS CABIND ALBANIA dhe me aktivitet kryesor "Prodhimi, montimi, dizajni dhe shitja e instalimeve elektrike, kablove dhe sistemeve elektrike për përdorim industrial, kryesisht në sektorin e automjeteve".**

**Nevoja për zhvillimin e ri vjen si kërkesë e SEWS CABIND ALBANIA për nevojën e domosdoshme për shtimin e kapaciteteve të saj.**

Projekti në fjalë do të ndikoj pozitivisht në rritjen e të ardhurave të bashkisë dhe punësimit në zonën e Tiranës kryesisht të Kamzës pasi parashikohet të punësoj disa qindra persona.

Në përputhje me strategjitë kombëtare për zhvillim, gjykojmë që projekti në fjalë ndikon pozitivisht në dy aspekte kryesore.

- Promovimin e biznesit dhe të investimeve të huaja.
- Shtimi i mundësive të punësimit.

### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 189/10, 189/41, 189/43, 189/44, 189/48, 189/49, 189/50, 189/51, 189/52, 189/53  
Zona Kadastrale: 2066  
Sipërfaqja e pasurisë (m<sup>2</sup>): 27600

### Kufitarët:

**VERI** – Nr. pasurie 189/9;  
**LINDJE** – Nr. pasurie 326;  
**JUG** – Nr. pasurie 325;  
**PERËNDIM** – Nr. pasurie 325;

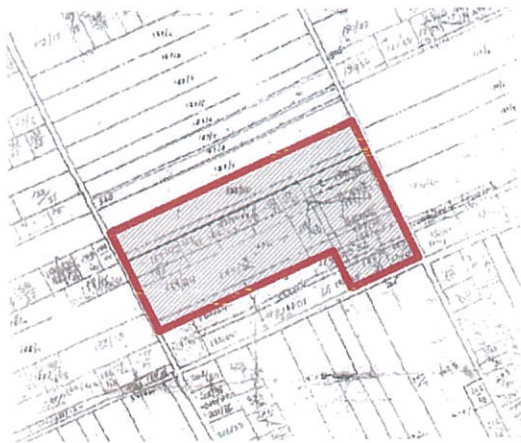


Figure 2. Pozicioni kadastral



### 3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 3.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Njolla e objektit është 7209.2 m<sup>2</sup>, Kati i dytë ka një sipërfaqe 612 m<sup>2</sup>, duke e çuar sipërfaqen e përgjithshme të ndërtimit 7821.2 m<sup>2</sup>.

Ky pozicionim i propozuar i objektit lejon në mënyre optimale zhvillimin e aktiviteteve në objekt si qarkullimin e automjeteve të tonazhit të rëndë dhe siguron njëherazi distanca të mjaftueshme dhe për ndërhyrje të makinave zjarrfikëse në rast nëvoje.

Shoqëria SEWS CABIND ALBANIA, pjesë e SEWS CABIND Group, e themeluar si një kompani e re e Sumitomo Electric Group, në gusht 2019, kompania ka si aktivitet kryesor "Prodhimi, montimi, dizajni dhe shitja e instalimeve elektrike, kabllave dhe sistemeve elektrike për përdorim industrial, kryesisht në sektorin e automjeteve". Aktivitetet e saj paraprahe nisën në tetor 2019 dhe që atëherë SEWS CABIND Albania ka qenë në rritje të vazhdueshme. Aktualisht punëson rreth 750 persona dhe po fiton reputacion si një kompani solide në zonen ku ajo operon. Për të nxitur zgjerimin e saj në vitin 2021, SEWS CA ka nisur disa linja të reja prodhimi në fabrikën e saj të dytë të prodhimit. Synimi I saj është të arrijë mbi 1500 punonjës në të ardhmen e afërt.

Ky zgjerim do të kërkojë punësimin e 700 – 800 personave me kualifikime të ndryshme dhe mendohet që do t'i japë zonës një prespektivë të re.

Forma e objektit është e rregullt, e përbërë nga një volum ideal drejtkëndor duke shprehur dhe skanimin e funksioneve brenda tij. Një bllok dy katesh që nis nga kati përdhe me hapësirë e "laboratorit dhe recepsioni" ku gjithashtu në këtë volum është dhe hyrja kryesore, në volumin 1k ndodhet pjesa e prodhimit. Më tej vijon me katin e parë që përfshinë "sallën e trajnimit – sallë mbledhjesh-zyra.

Më poshtë një detajim i tipologjisë dhe sipërfaqes së hapësirave të ndërtuara:

7209.2 m <sup>2</sup>	Njolla e objektit kryesor (prodhim, laboratorit dhe recepsioni)
7821.2 m <sup>2</sup>	Sipërfaqja totale e ndërtimit (në 2 kate)
6460 m <sup>2</sup>	Sipërfaqja e katit përdhe, prodhim
425 m <sup>2</sup>	Sipërfaqja e katit përdhe, laboratorit
362.5 m <sup>2</sup>	Sipërfaqja e katit parë, sallë e trajnimit
157 m <sup>2</sup>	Sipërfaqja e katit parë, sallë mbledhjesh-zyra.





### 3.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasades/ Rifiniturave

Objekti ka një kompozim mjaft racional duke respektuar dhe reflektuar një karakter të përgjithshëm totalisht industrial, I ideuar totalisht me elemente të parafabrikuara B/A cka përshpejton kohën e ndertimit si dhe ul impaktin e përgjithshëm mjedisor të kantierit

Arkitektura e objektit është tipike industriale me elemente të cilët mundesojnë fleksibilitet në montim si dhe një impakt minimal ndotës në sheshin e ndertimit. Nga ana tjetër kjo lloj strukture jep mundësinë e shfrytëzimit të hapësirave të mëdha të dritës për aktivitetin që do të zhvillohet në brendësi si dhe ofron mundësi të shumfishta ndryshimi të layout-it të brendshëm në të ardhmen.



*Figure 3. Pamje render - Hyrja kryesore*

Muret perimetrale të objektit janë të gjitha panele beton-arme të parafabrikuara spesor 20 cm. Rifiniturat e tyre janë me “beton lisho”.



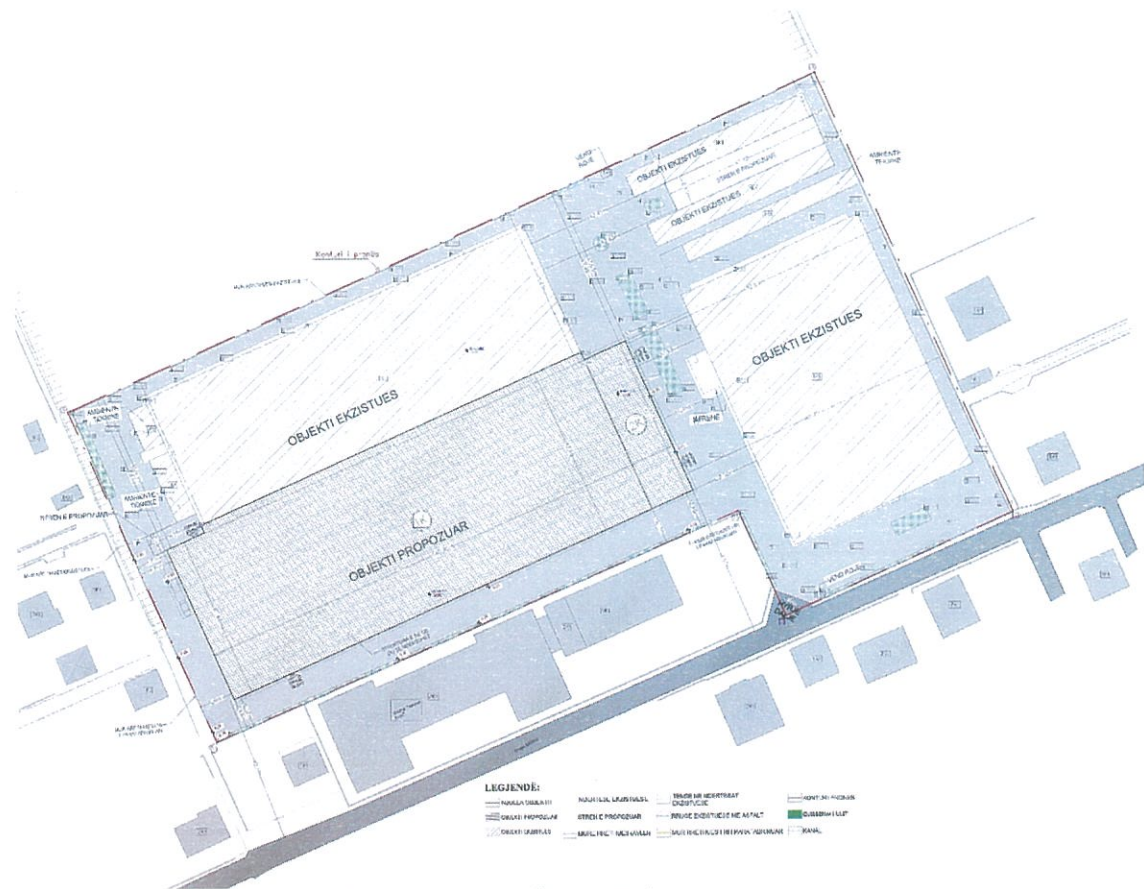


Figure 4. Planvendosja e struktures.

Arkitektura e objektit është tipike industriale me element, të cilët mundësojnë fleksibilitet në montim si dhe një impakt minimal ndotës në sheshin e ndërtimit. Nga ana tjetër kjo lloj strukture jep mundësinë e shfrytëzimit të hapësirave të mëdha të dritës për aktivitetet që do të zhvillohen në brendësi si dhe ofron mundësi të shumëfishta ndryshimi të layout-it të brendshëm në të ardhmen.

#### DETAJE ARKITEKTONIKE

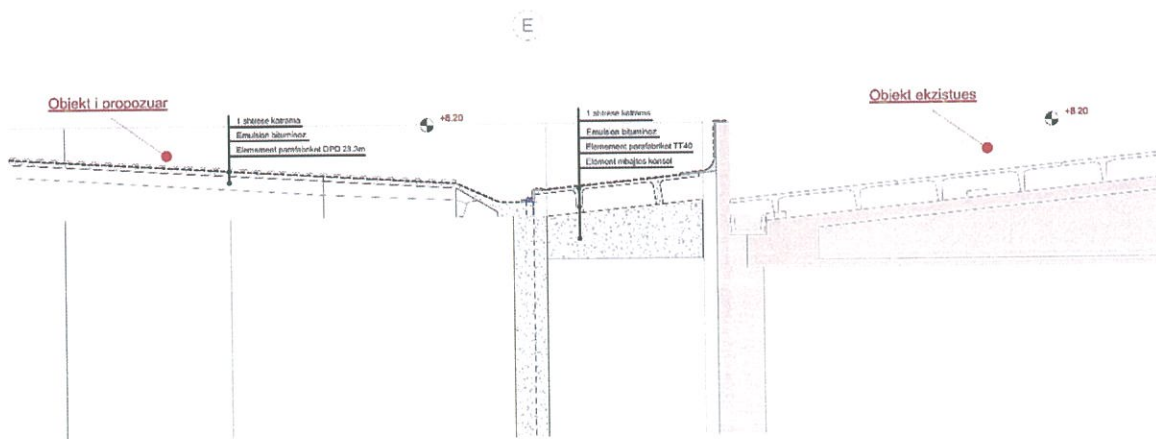


Figure 5. Detaj i mbuleses ngjitur me objektin ekzistues



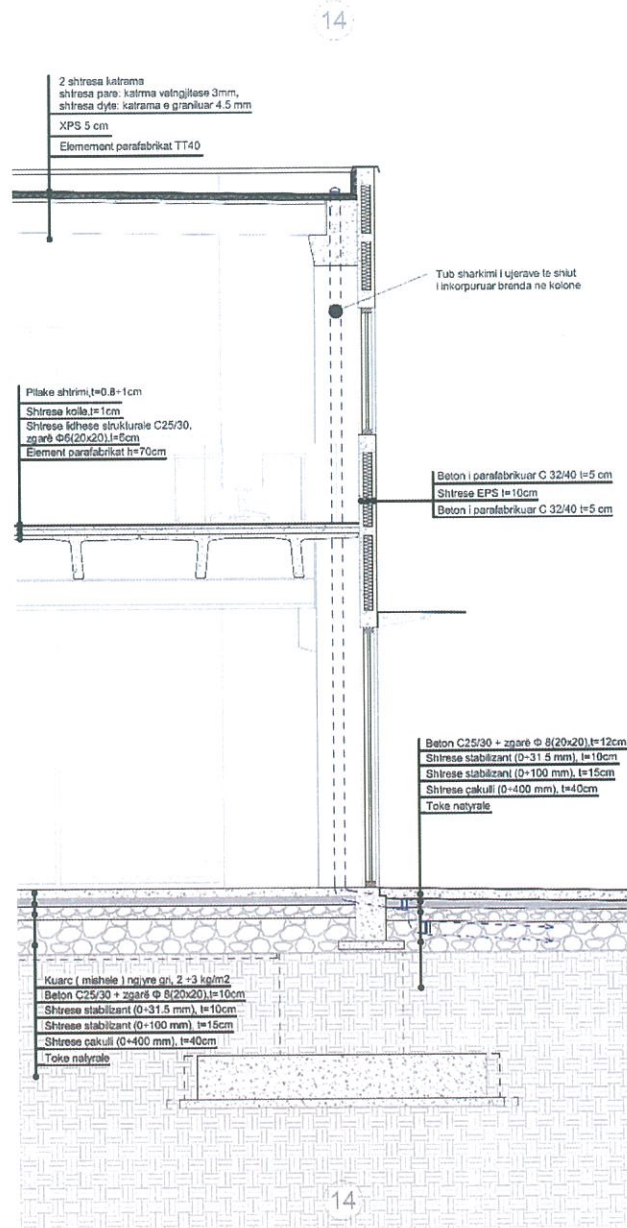


Figure 6. Detaj prerje tokë qiell

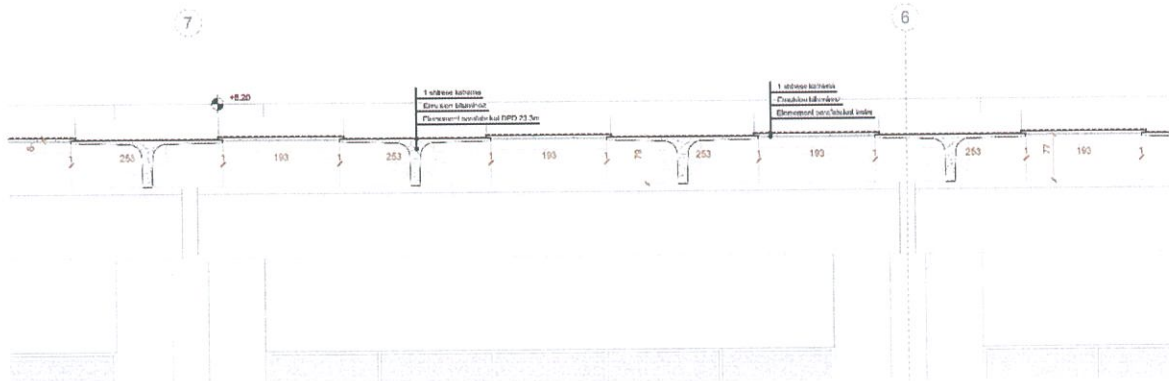
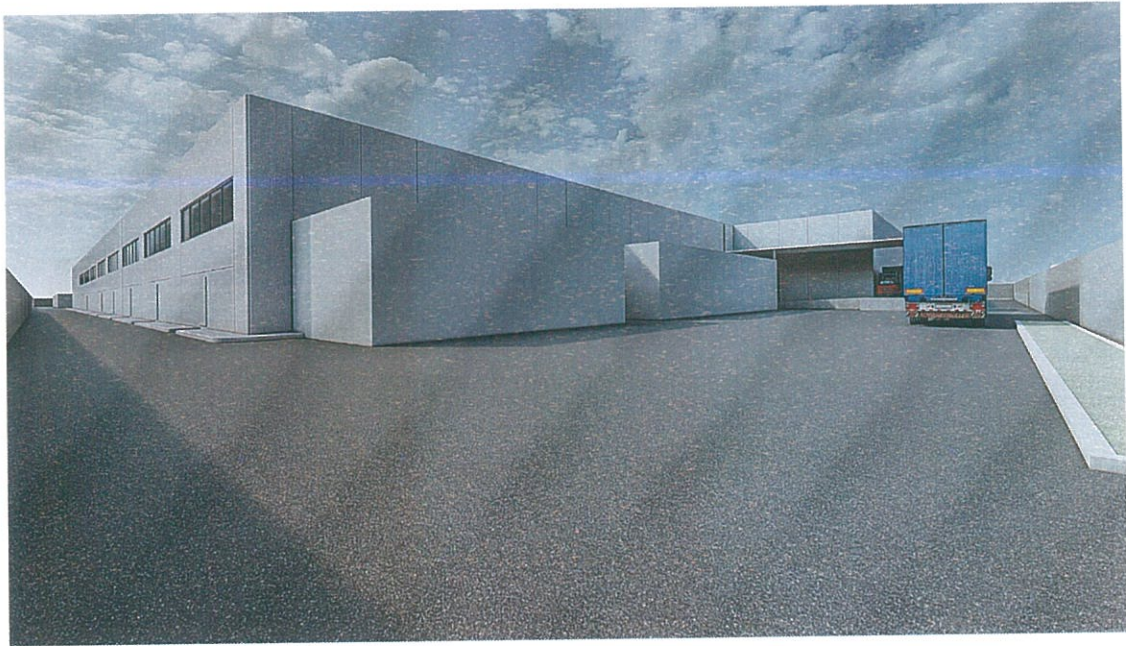


Figure 7. Detaj izolimi në mbulesë në pjesën e prodhimit







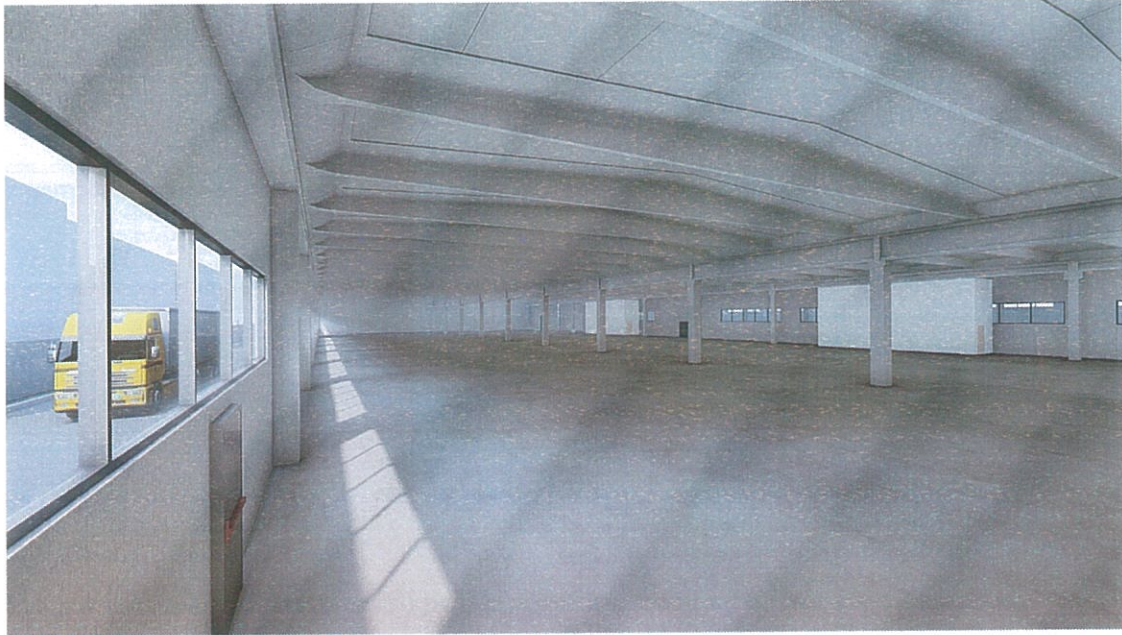
*Figure 8. Pamje render*



*Figure 9. Pamje render*







*Figure 10. Imazh ilustrues 3D - interier*



*Figure 11. Imazh ilustrues 3D - interier*



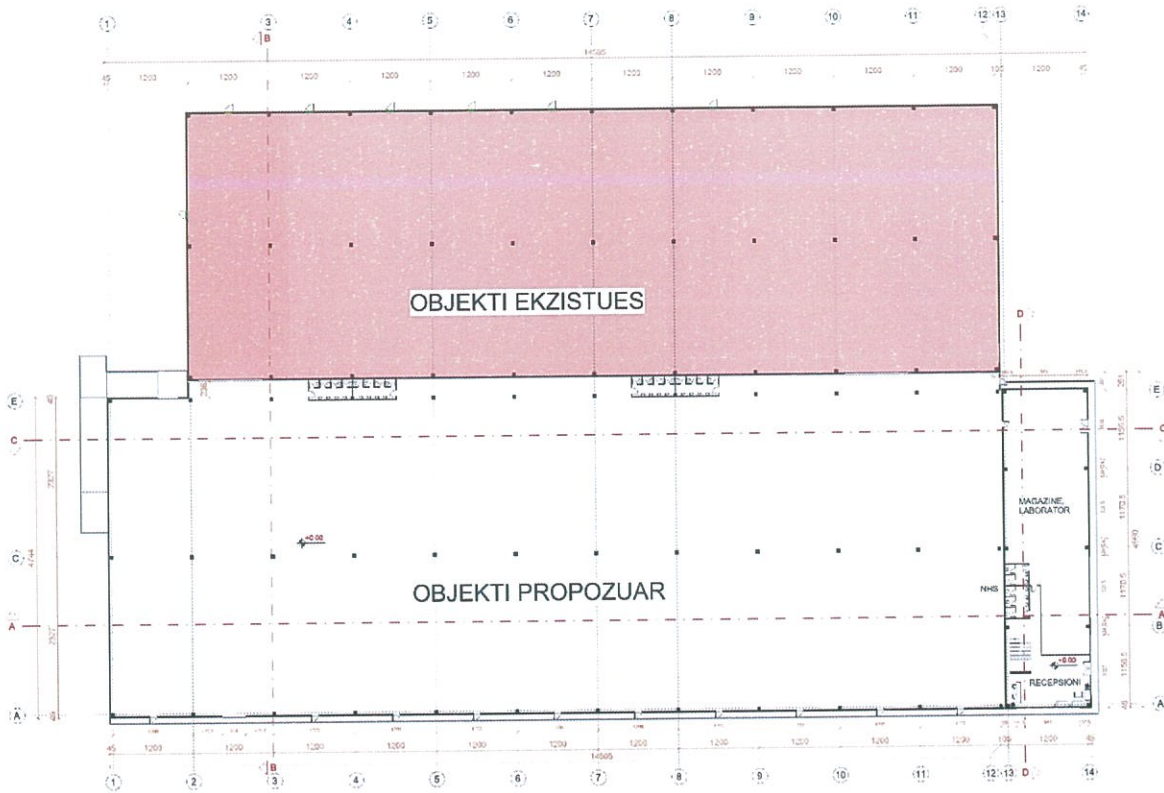


Figure 12. Planimetria e katit përdhe, kuota  $\pm 0.00$

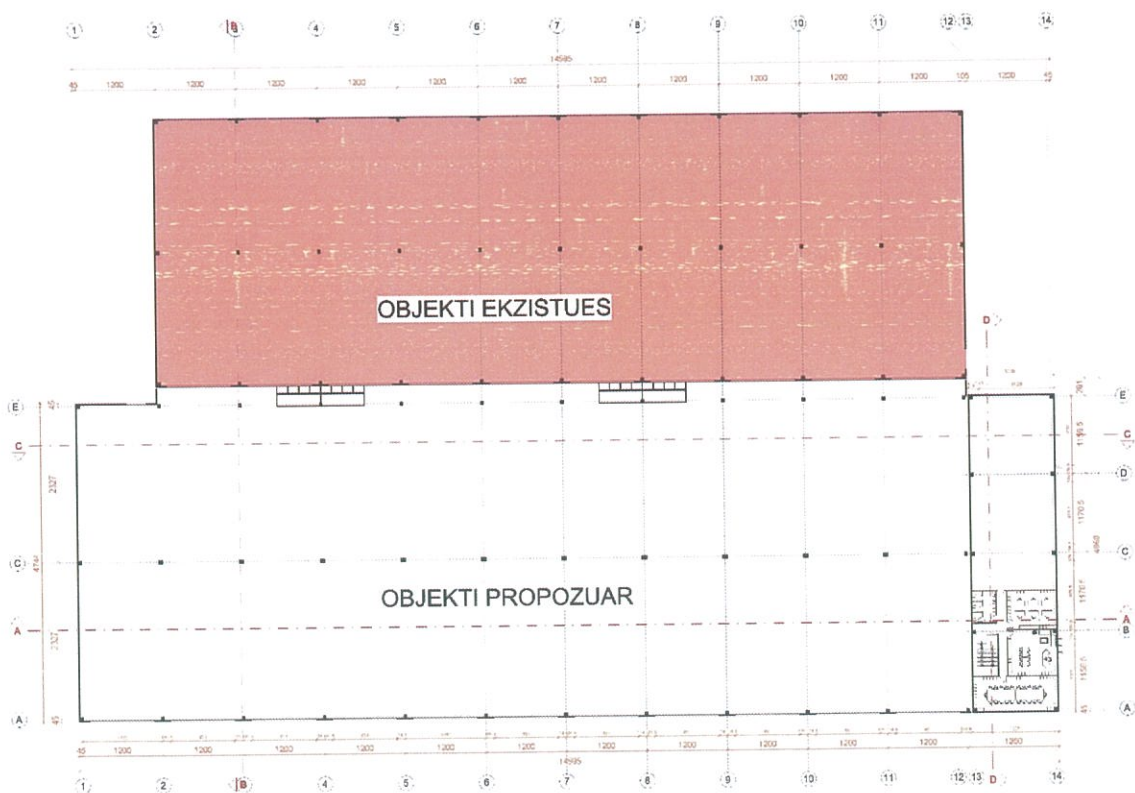


Figure 13. Planimetria e katit të parë, kuota  $+ 4.15$





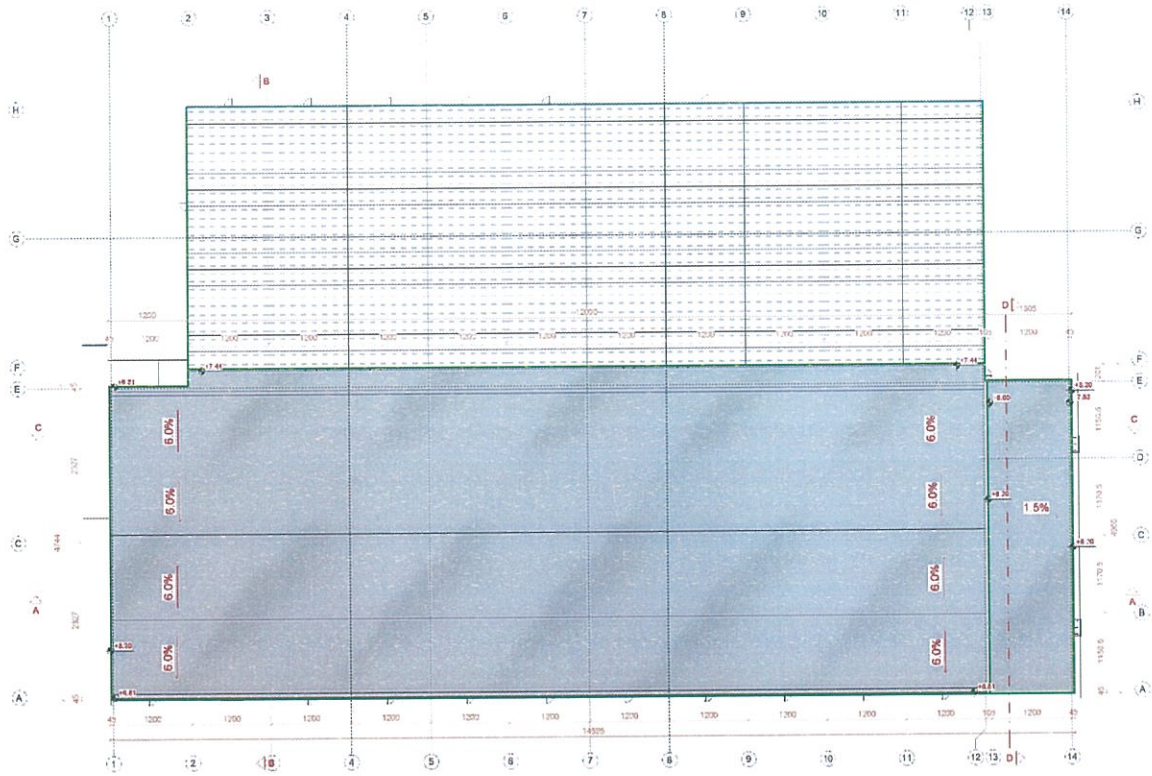


Figure 14. Planimetria e kullimit në mbulesë

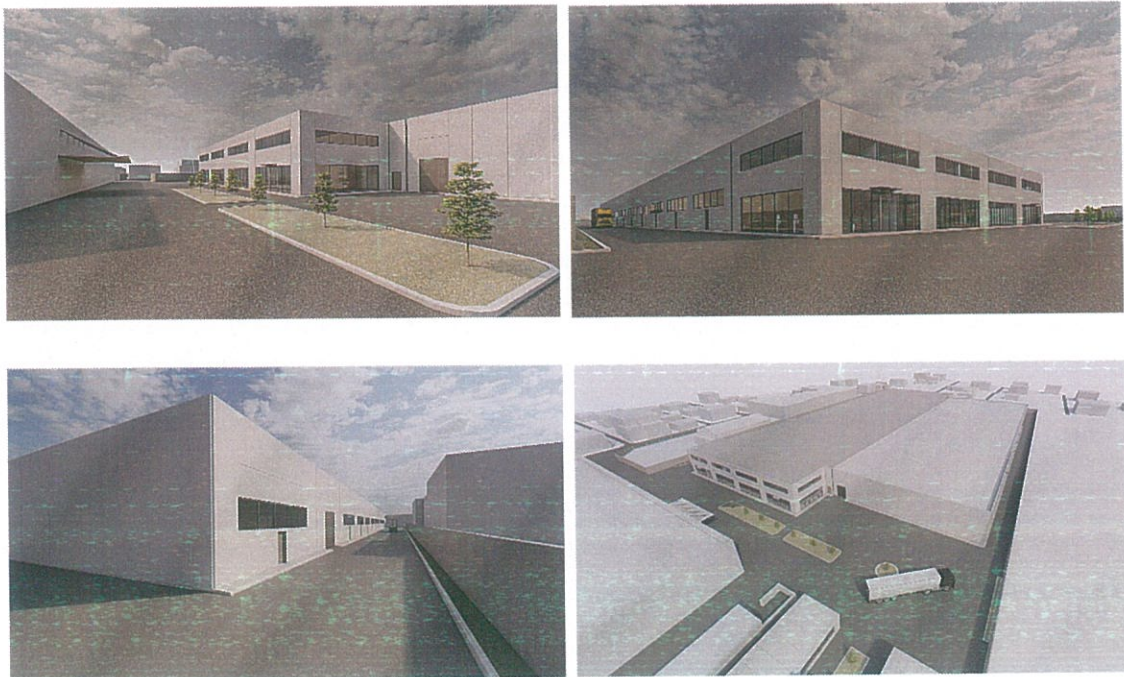


Figure 15. Imazhe ilustruese të sistemit të objektit në kënde të ndryshme.



### 3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

#### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	27600 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe totale e objekteve ekzistuese (gjurmë):	10635.8m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e gjurmës së objektit të propozuar:	7209.2 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe totale e objekteve (gjurmë):	17845 m <sup>2</sup>
KSHT:	64.65%
Sipërfaqe totale e objekteve ekzistuese ndertim:	11203.3m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale e ndërtimit të ri:	7821.2 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe totale e ndertimit:	19024.5m <sup>2</sup>
Intesiteti:	0.689
Numri i kateve nën tokë:	0
Numri i kateve mbi tokë:	2
Lartësia maksimale e objektit të propozuar (Nga kuota 0.00)	8.20 m

#### **TREGUES TEKNIK:**

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 189/10, 189/41, 189/43, 189/44, 189/48, 189/49, 189/50, 189/51, 189/52, 189/53 - 2066

#### **Kufizimet:**

Veri:	Nr. Pasurie 189/9
Jug:	Nr. Pasurie 325
Lindje:	Nr. Pasurie 326
Perëndim:	Nr. Pasurie 325

#### **DISTANCAT E OBJEKTIT:**

Distancat nga kufiri i pronës: 45.7 m Veri; 9.26 m Jug; 82.21 m Lindje; 9.77 m Perëndim  
Distancat nga rruga dytësore: 42.19 m Veri.





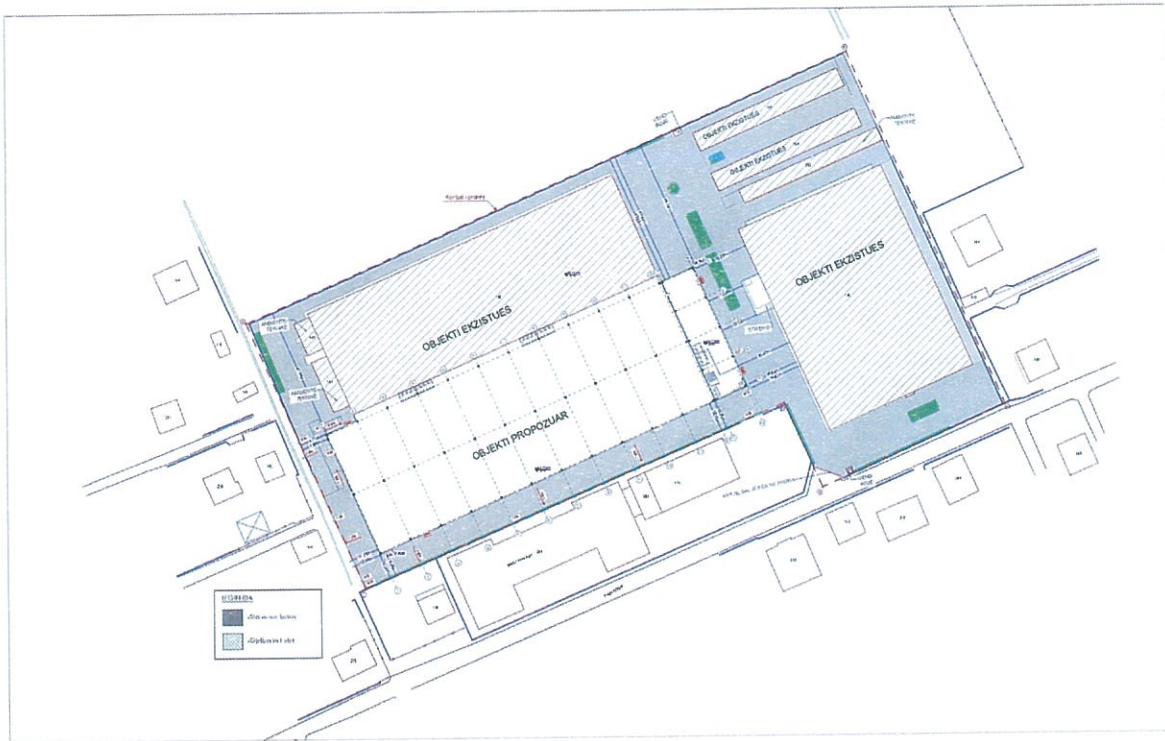


Figure 16. Plansistemimi.

### 3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësira e gjelbërt e propozuar është përgjatë murit rrethues, në anën jugore ndërkohë në pjesën tjetër të rrethimit ka gjelbërim ekzistues dhe sipërfaqja tjetër është rrugë me asfalt për kalimin e makinave me tonazh të rëndë dhe për kalimin e zjarrfikëses. Duke qenë se objekti i propozuar është shtesë e një objekti ekzistues do përdoren vendparkimet e objekteve ekzistues.

## 4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve pasi ka dalje nga Rruga Erzen, duke lejuar mirëfunksionimin e zonës. Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, do të parashikohen sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse dhe ku është e mundur do të lidhen me ato ekzistuese.

