



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN: “FERMË
MBARËSHTIMI TË KAFSHËVE TË IMËTA 1 KAT ME MUR RRETHUES”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË VORË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 25, Datë 24.11.2021

Projektues:

ATRIA STUDIO 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 Gjëndjes 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



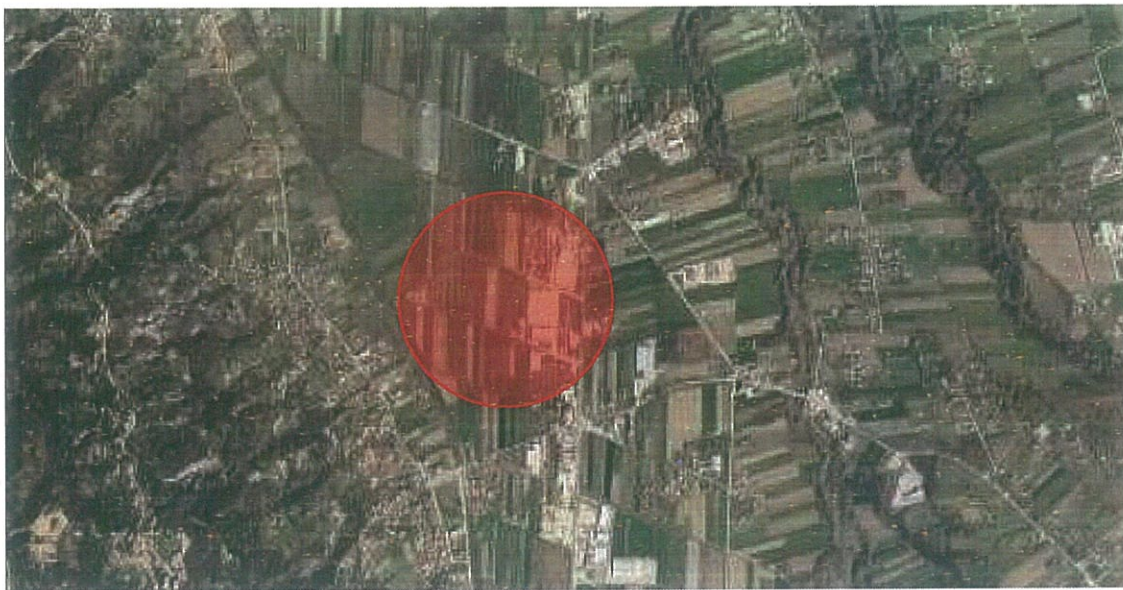
1. Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

- Ligj Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar;
- VKM Nr. 686 datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit” e ndryshuar;
- VKM 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, e ndryshuar – VKM Nr. 1096 datë 28.12.2015 “Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike”;

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Territori në këtë studim pozicionohet në veri të qytetit të Vorës, në fshatin Ahmetaq, Bashkia Vorë në një zonë me funksion kryesisht bujqësore. Ndërhyrja në këtë territor synon plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale. Gjatë hartimit të këtij projekti është marrë parasysh respektimi i situatës ekzistuese të zonës. Propozohet ndërtimi i 12 strukturave 1 kat me funksion stalla për kafshët.



1. Pozicioni i zonës së studiuar



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the official stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.

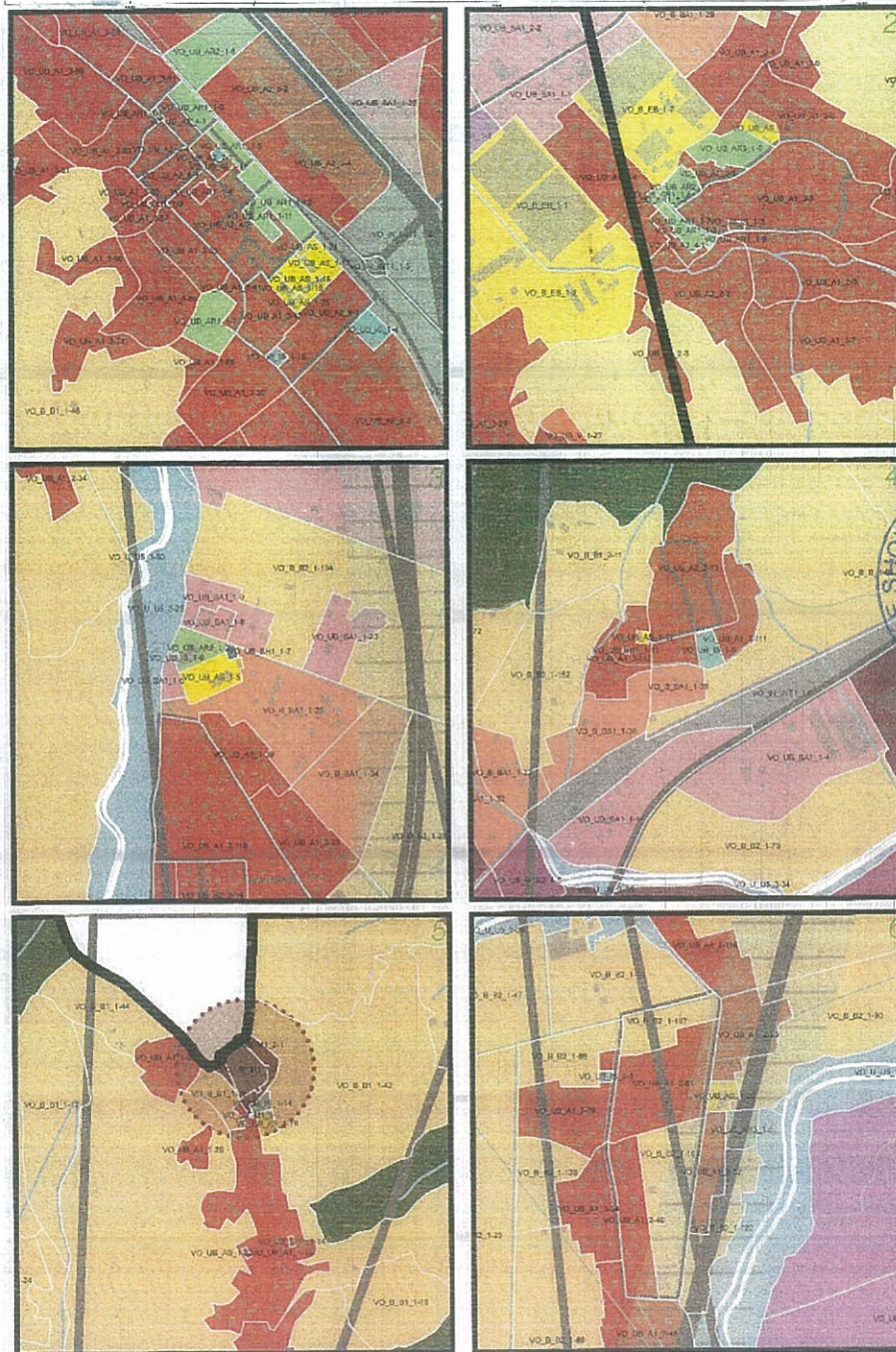
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në Rregulloren Vendore të Bashkisë Vorë, të miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 3, datë 17.05.2019, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vorë”, për zonën e interesit VO_B_B2_1-131 janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

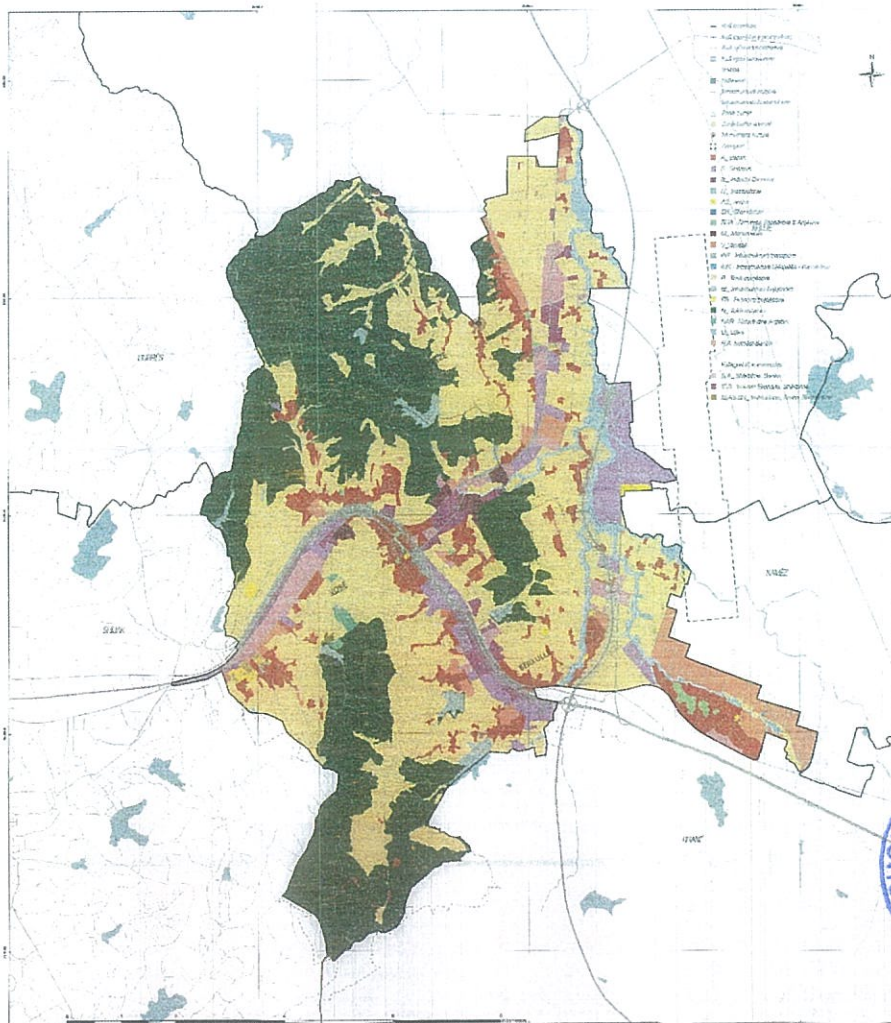
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vorë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "FERMË MBARËSHTIMI TË KAFSHËVE TË IMËTA 1 KAT ME MUR RRETHUES", Bashkia Vorë, me zhvillues IMPULS sh.p.k., do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

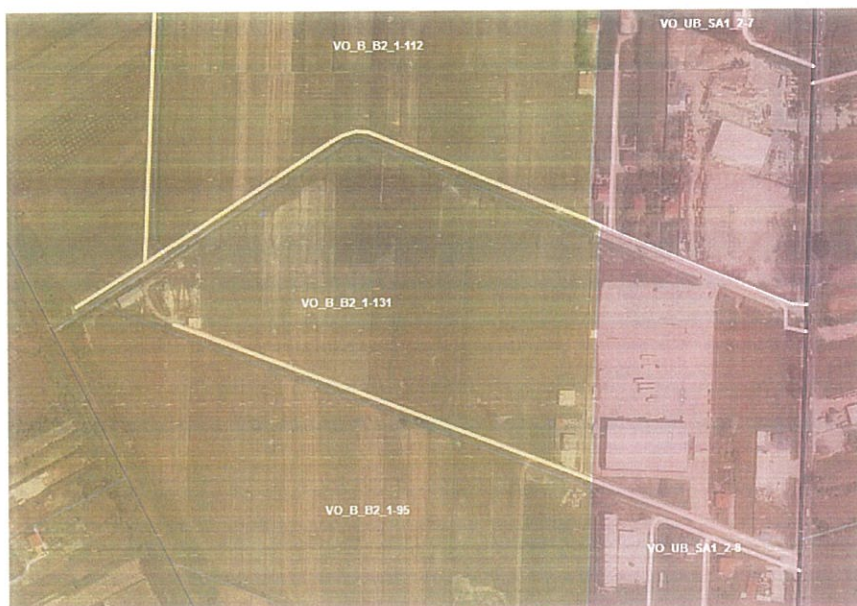


Handwritten signature in blue ink.

2. Ndarja e territorit në zona dhe njësi



3. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



4. Pasaporta e nënjjesisë

Bashkia	Vorë
Njësia	VO_B_B2_1-131
Sistemi	B_Bujqësore
Lartësia (Kate)	2
Lartësia (Metra)	6.5
PDV	J0

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i projektuar do të zhvillohet në zonën kadastrale 1006, në pasuritë me nr. 163/4, 163/5, 163/30. Kjo zonë pozicionohet në veri të qytetit të Vorës, në fshatin Ahmetaq, ku parashikohet zhvillimi i brendshëm i zonës me struktura të reja deri në kate, sipas përcaktimit të PPV. Aktualisht në këto prona nuk ka objekte të ndërtuara.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi i stallave do të aksesohet nga pjesa jugore e tij. Studimi parashikon 12 ndërtesa me lartësi 1 kat. Sheshi i ndërtimit rrethohet me rrugë në pjesën veriore dhe jugore të tij. Objektet me funksion stalla janë të shpërndara në të gjithë sheshin duke ruajtur distancat dhe duke mundësuar qarkullimin e lirë të mjeteve dhe personave në shesh.

Kategoritë e propozuara janë si më poshtë;

Kod	Sist	Nr.	Kod	Kategori	Nr.	Kod	Nënkategori	Nr.	Kod	Funksion
IN	Infrastrukturor	1	T	Transporti	7	1	Rrugore	135	INT 1-6	Rrugë Lokale (F)
B	Bujqësor	18	EB	Ekonomi Bujqësore	47	EB2	Struktura në funksion të Blegtorisë	207	EB1-4	Fermë
								208	EB2-1	Stalla
								212	EB2-5	Baxho

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

Ndërhyrjet në fasadë pas përfundimit të punimeve duhen të marrin në konsideratë:

Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.

Vendosjen e kontrolluar të tendave dhe hijezuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;

Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve;

Ndërtesa është e zgjidhur në mënyrë të thjeshtë dhe racionale duke iu përmbajtur normave bazë të projektimit dhe duke propozuar zgjidhje të qëndrueshme funksionale dhe estetike.

Fasadat janë të thjeshta estetikisht, qëllimi qëndron në paraqitjen e një uniteti të mirë kompozicional, duke realizuar volume të pastra që i përgjigjen më së miri funksioneve të objektjeve.

Ky volum harmonizohet mirë me kontekstin rrethues të zonës me anë të pastërtisë së zgjidhjes së tij dhe materialeve të përdorura.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit teknik janë si më poshtë:

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	16000 m ²
Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim	16000 m ²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura e propozuar	7434.8 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë)	7434.8 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit	46.46 %
Intensiteti i ndërtimit	0.46
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	6.19 m
Numri i kateve mbi tokë	1 kat
Numri i kateve nën tokë	0 kat



Distancat nga kufiri i pronës:

Objekti A

Veri :	3.9 – 5.1 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
Perëndim:	6 – 11.4 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat

Objekti B

Veri :	5.4 – 8.6 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
--------	-------------	--

Objekti C

Veri :	4.6 – 5 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
Veri-Lindje:	11.6 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
Lindje:	6.6 – 14.1 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat

Objekti D

Jug :	5 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
Perëndim:	3.9 – 10.5 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat

Objekti E

Jug :	5 m	nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
-------	-----	--

Objekti I

Jug: 5 m nga kufiri i pronës për volumn 1 kat

Objekti J

Jug: 5 m nga kufiri i pronës për volumn 1 kat

Objekti K

Jug: 5 m nga kufiri i pronës për volumn 1 kat

Lindje: 6.4 – 13.8 m nga kufiri i pronës për volumn 1 kat

Treguesit teknik janë si më poshtë:

Objektet	Funskioni	Kuota	Sipërfaqe (m ²)
Objekti A	stallë	±0.00 dhe -0.05	556.3 m ²
Objekti B	stallë	±0.00 dhe -0.05	1377 m ²
Objekti C	stallë	±0.00 dhe -0.05	1575.3 m ²
Objekti D	veterinari	±0.00	238.5 m ²
Objekti E	hambar		1240 m ²
Objekti F	stallë	±0.00 dhe -0.05	261.1 m ²
Objekti G	stallë	±0.00 dhe -0.05	517.1 m ²
Objekti H	stallë	±0.00 dhe -0.05	517.1 m ²
Objekti I	stallë	±0.00 dhe -0.05	454.9 m ²
Objekti J	stallë	±0.00 dhe -0.05	900.9 m ²
Objekti K	stallë	±0.00 dhe -0.05	900.9 m ²
Objekti L	stallë	±0.00 dhe -0.05	135.2 m ²

Emërtime	Sipërfaqe (m ²)
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë	0 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	7434.8 m ²
Sipërfaqe stallë	7196.3 m ²
Sipërfaqe veterinarie	238.5 m ²
Sipërfaqe strukture e çmontueshme	1240 m ²

Tregues te tjerë	
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës	k = 46.46%



Intensiteti i ndërtimit	i = 0.46
Hyrja kryesore në godinë	Veri-Perëndim
Lartësia e përgjithshme e objektit	6.19 m
Numri i kateve mbi tokë	1 kat
Numri i kateve nën tokë	0 kat



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hapësirat e lira ndërmjet ndërtesave duhet të parashikojnë:

- Vendosjen e ndriçimit;
- Nevojat e personave me aftësi të kufizuara;
- Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si; stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj;
- Gjelbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e binë dekorative;
- Pajisjen me vendqëndrime biçikletash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastrukturat rrugore

Gjatë hartimit të projektit duhet të respektohen të gjitha parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë si dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij.

Në rastet e ndërprerjes së trotuareve të parashikohet ndërtimi i rampave të kalimit në nivel rrugë – trotuar për personat me aftësi të kufizuar.

Infrastrukturat e ujësjellësit

Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Sistemet e shtrimit të linjave të rrjetit duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të aksesueshme, duke përbushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqja.

Infrastrukturat KUZ / KUB

Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre. MUSH do të riciklohen për nevojat e plehërimit të tokës në ndihmë të bujqesisë.

Infrastrukturat energjetike

Infrastruktura energjetike rekomandohet të asistohet nga përdorimi i sistemeve që shfrytëzojnë energjinë diellore për prodhimin e energjisë elektrike apo për ngrohjen e ujit sanitar. Këto sisteme mund të aplikohen në nivel ndërtese dhe kanë për qëllim reduktimin e nevojave dhe konsumit të energjisë.

