



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PIKË KARBURANTI DHE PIKË SHËRBIMI I KAT, ME VENDNDODHJE NË
BUBULLIMË, LUSHNJE, ME ZHVILLUES SHOQËRINË GEGA CENTER GKË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 28.12.2022

Projektues:
SON Engineering & Construction



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
 - 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Zhvillimi për objektin: Pikë karburanti dhe shërbimi 1 kat, me vendndodhje në Bubullimë, Lushnje, me zhvillues shoqërinë "GEGA CENTER GKG", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Lushnje, Bashkia Lushnje.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Bubullimë, Lushnje, përkatësisht në zonën Kadastrale Nr.1295.

Zona në studim paraqet një interes për zhvillimin e kësaj tipologjie. Parcela ndodhet në një zonë të pazhvilluar, përgjatë rrugës kryesore që lidh qytetin e Fierit me qytetin e Lushnjes, në afërsi të rrethrotullimit i njohur si "Rrethrotullimi i Kolonjës"



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Lushnje, miruar në datë 13.01.2020, në njësisë strukturore 10/18.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



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

Duke u bazuar në hartat e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Lushnje, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 2, datë 13.01.2020, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Lushnje", shihet që zona e interesit që ndodhet përgjatë rrugës kryesore që lidh qytetin e Fierit me qytetin e Lushnjes.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnje, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Pikë karburanti dhe shërbimi 1 kat, me vendndodhje në Bubullimë, Lushnje", do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore 10/18.



Fig. 3 Harta e infrastrukturës së transportit.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i propozuar gjendet pranë autostradës, si pozicion i nevojshëm për këtë funksion të propozuar

Sipërfaqja pronës është 3446 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: 273/53

Veri: 273/41

Lindje: Parcela 273/59, 273/57 (objekt karabina)

Perëndim: Autostrada.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar shtrihet në 1 kat lartësi, dhe mbulon pjë pjesë të hapësirës me strehë ku vendosen pikat e mbushjes me karburant. Streha paraqitet si një bashkim parametrik i formave të thjeshta, ku shërben si mbulesë, por dhe krijon një pjë pjesë hapëisrat e nevojshme për funksionet si bar, servis, ambjente shërbimi dhe rekreacion. Për shkak të formës së strehës, lartësia maksimale është variabël, më e lartë nga rruga për të theksuar perspektivën dhe më e ulët në pjeës të shërbimeve.

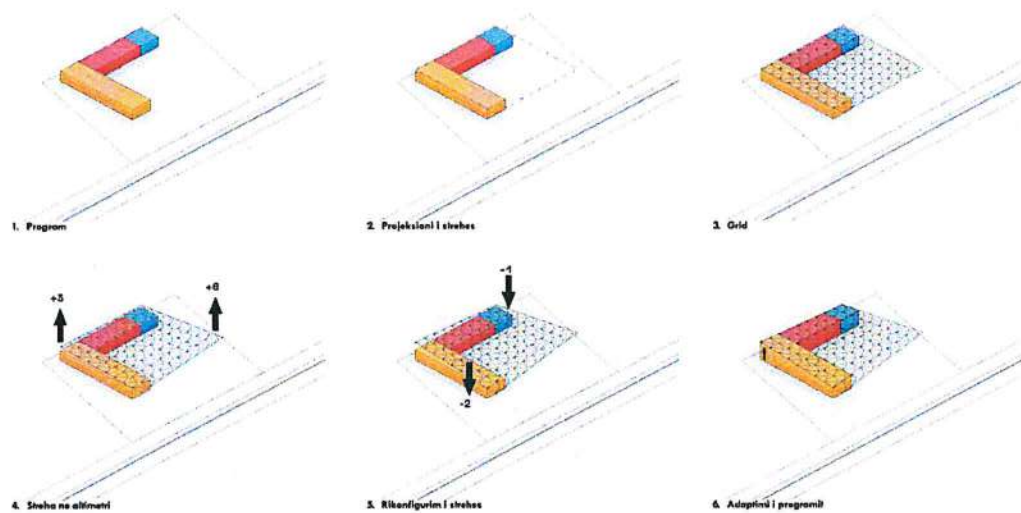


Fig. 4 Koncepti i formës.



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

Objekti i propozuar karakterizohet nga volumi 1 katësh që përfshinë serinë e funksioneve, i cili trajtohet me xhameri, dhe pjesa e strehës e cila vjen nga bashkimi i disa materialeve si beton, metal dhe xhameri në disa pjesë. Trajtimi është i thjeshtë, për t'i lënë vend dhe hapsirë gjuhës arkitektonike të formës.

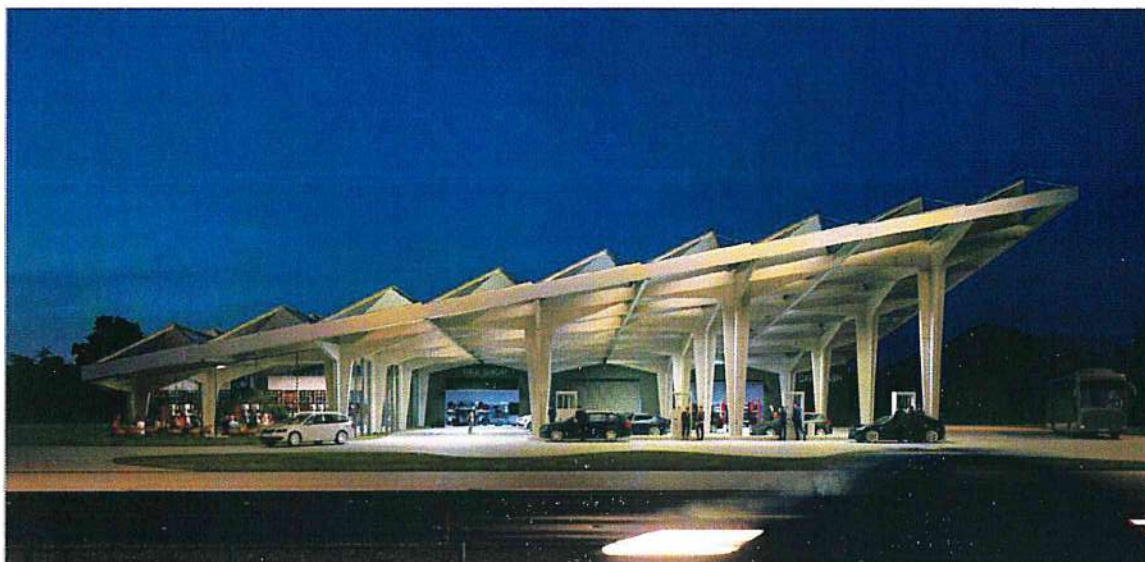


Fig. 5 Vizualizim.

Volumetria

Objektet zhvillohen në lartësi të 1 kati mbi tokë.

Objektet janë përkatësisht: Stacioni i karburantit, Coffee Shop, Zyra., Gomisteria dhe lavazhi.

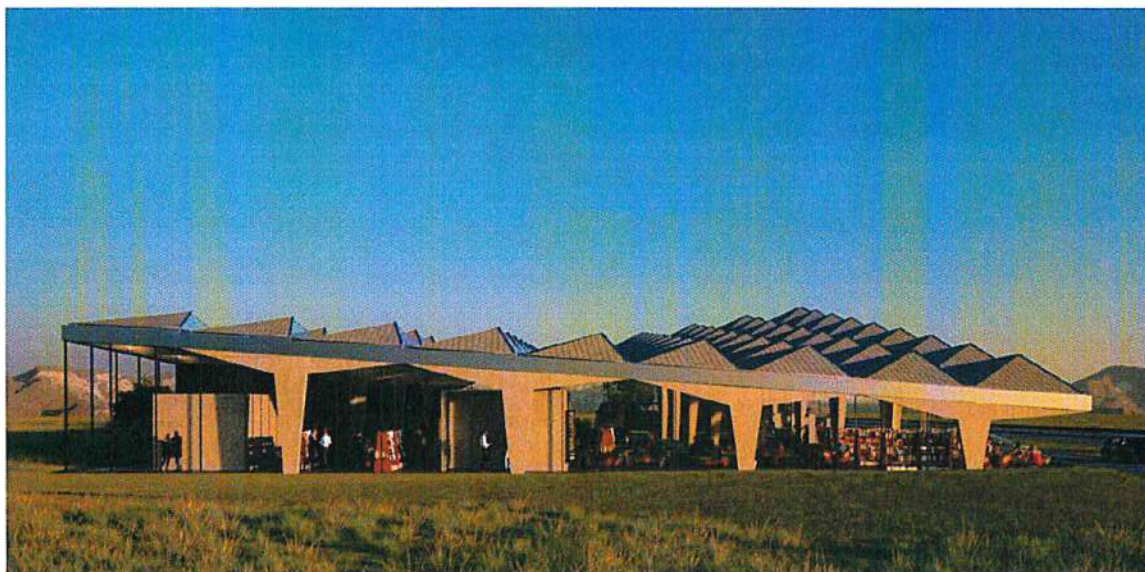


Fig. 69 Vizualim

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 273/60

Zona Kadastrale: 1295

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri lindje: 6.5m – 18m

Jug lindje: 1.2m – 3.8m

Jug perëndim: 8.3m - 19.4m

Veri perëndim: 1m

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë krijohet nga xhepi në autostradë sipas kriterëve të caktuara për ngadalësimin e automjeteve dhe e pajisur me gjithë sinjalistikën e nevojshme. Hapëisra është e ndarë në disa zona të caktuara për autmjetet për pikat e karburantit, si dhe parkim për të aksesuar barin. Gjithashtu pjesë e projektin janë dhe hapëisrat e nevojshme të kalimit për mjetet e rënda dhe autobuzët. Në krahun lindor ku pozicionohet bari, krijohen dhe hapëisra rekreative të hapura.



Fig. 10 Vizualizim.

ZHVILLIMI PLANIMETRIK

Objekti zhvillohet në 1 kat mbi tokë, i cili ka akses dhe nga zona e parkimit të automjeteve si dhe mundësi akses në hapësirat rekreative në mënyrë perimetrale. Funkcionet e objekteve do të jënë:

- Stacion karburanti (gjurma e mbuleses 2025 m²)
- Coffee shop dhe Market (404 m²)
- Gomisteria dhe Lavazhi (352.7 m²)

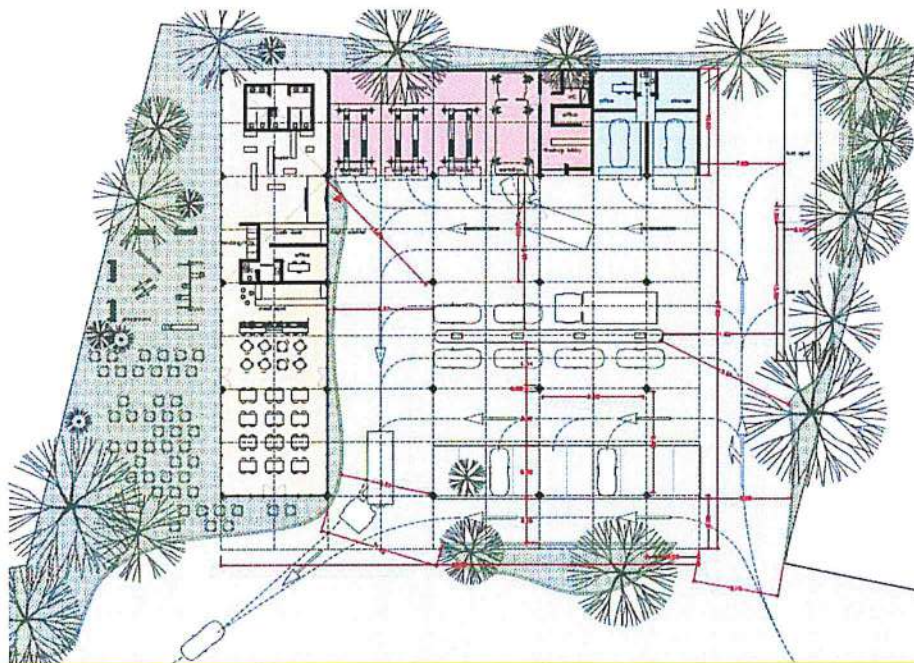


Fig. 11 Planimetria e katit përdhe.

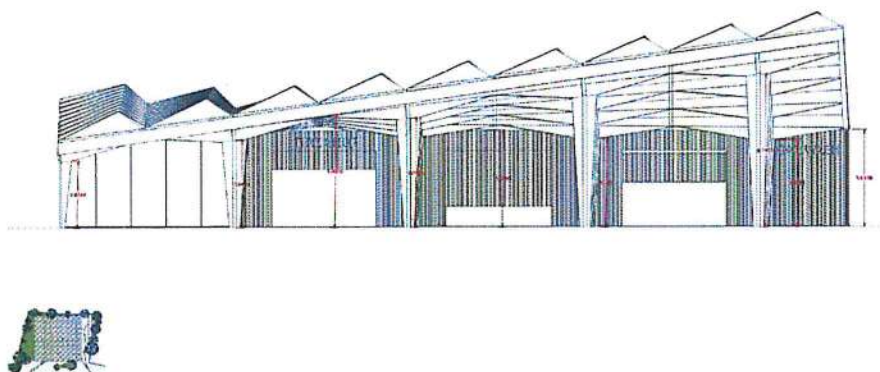


Fig. 12 Pamje e objektit.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3446 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	757.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	757.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.97 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.22
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11.47m
Numri i kateve mbi tokë:	1 kate
Numri i kateve nën tokë:	0

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

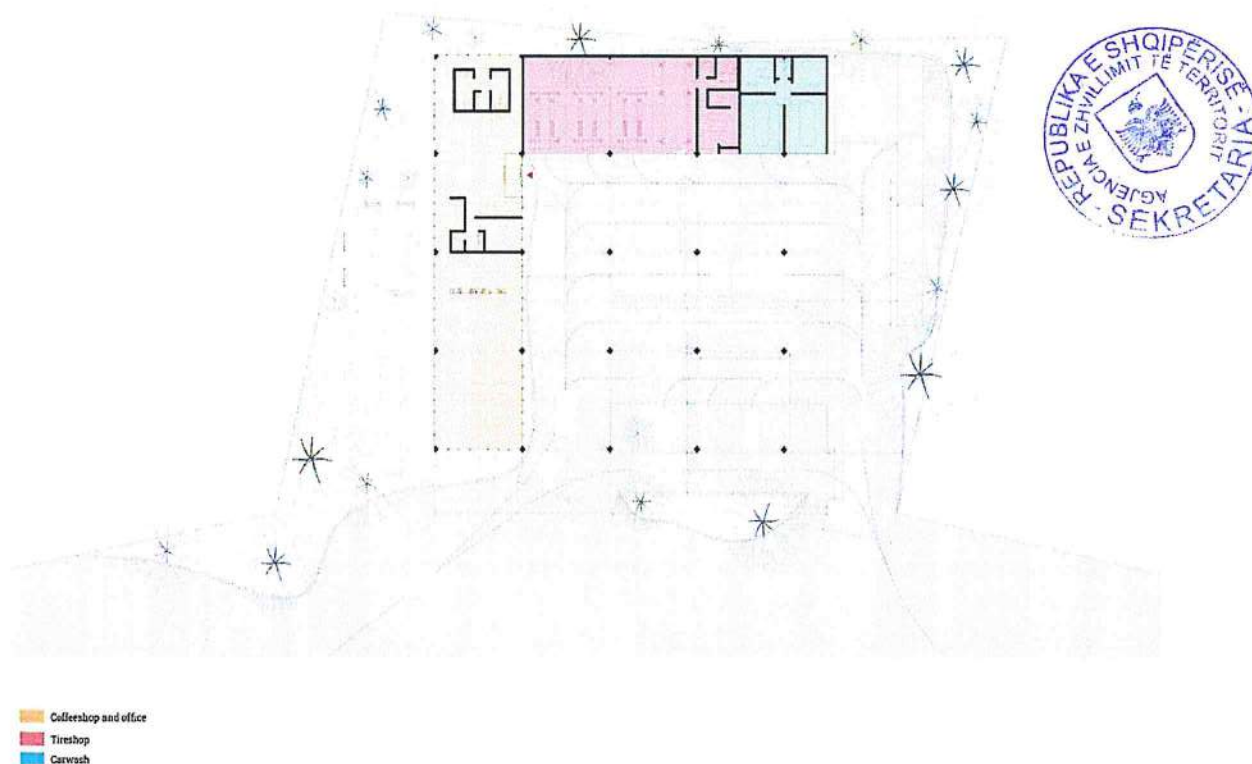


Fig. 13 Aksesit, lëvizja dhe zonim funksional.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga autostrada në krahun perëndimor të parcelës.

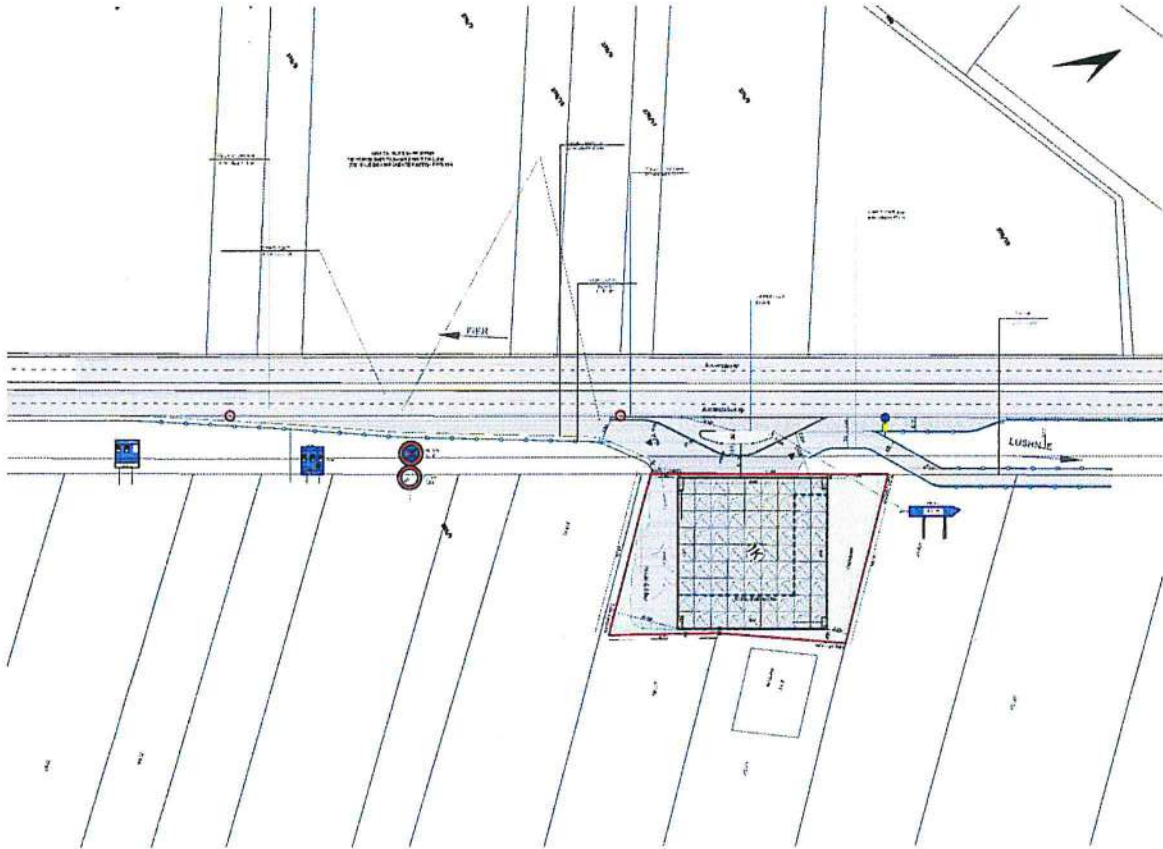


Fig. 13 Planvendosje.

