



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN
“OBJEKT INDUSTRIAL DHE PARK ENERGJITIK ME 1 DHE 2 KATE MBI TOKË”, ME
VENDNDODHJE NË VALIAS, BASHKIA KAMËZ, ME ZHVILLUES “MARSIS & AL”
sh.p.k.; “D & E” sh.p.k.; Z.PETRIT KASAPI DHE Z. ISMAIL KADIU.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË



Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 32, Datë 14.12.2022

Projektues:
“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

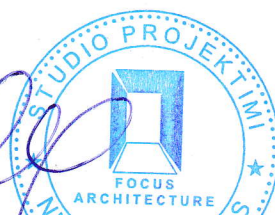


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Objekt Industrial dhe Park Energjitik me 1 dhe 2 kate mbi tokë” me vendndodhje në Valias në Bashkinë Kamëz me zhvillues “MARSI & AL” sh.p.k.; “D & E” sh.p.k.; Z. Petrit Kasapi dhe Z. Ismail Kadiu bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kamëz, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në fshatin Valias të Bashkisë Kamëz, në pasuritë me nr. 25/1/6 dhe 25/1/8 në z.k. 2066, në njësitë strukturore **KZ_UB_IE2_17/1** dhe **KZ_B_B2_8/1**, me një sipërfaqe prej 53,955.5 m², pranë kryqëzimit të rrugës “Willson” me rrugën “Thethi”. Sheshi ndërtimit shtrihet në zonat me funksion industrial dhe bujqësor.

Në pjesën lindore të sheshit të ndërtimit ndodhet Miniera e vjetër e Valiasit. Rruga e asfaltuar është 750m larg sheshit të ndërtimit. Aksesit për në shesh realizohet nëpërmjet rrugëve ekzistuese të pasistemuara. Brenda sheshit nuk ndodhen objekte ekzistuese.

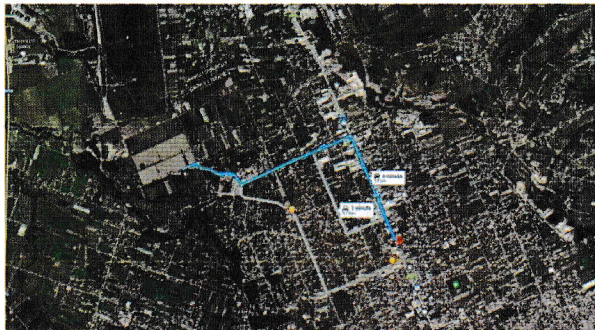
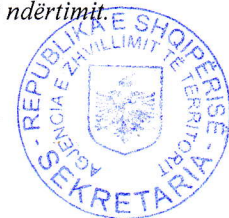


Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit në qytet.



Fig.2 Foto e sheshit të ndërtimit.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është **KZ_UB_IE2_17/1** dhe **KZ_B_B2_8/1**,

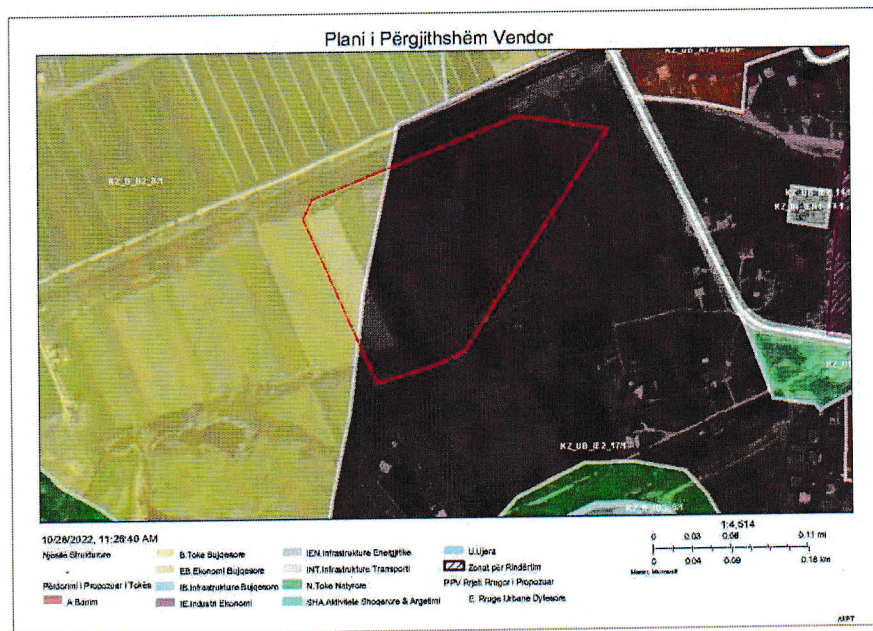


Fig.3 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kamëz, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 1, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Kamëz", për zonën e interesit **KZ_UB_IE2_17/1** dhe **KZ_B_B2_8/1**, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.



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

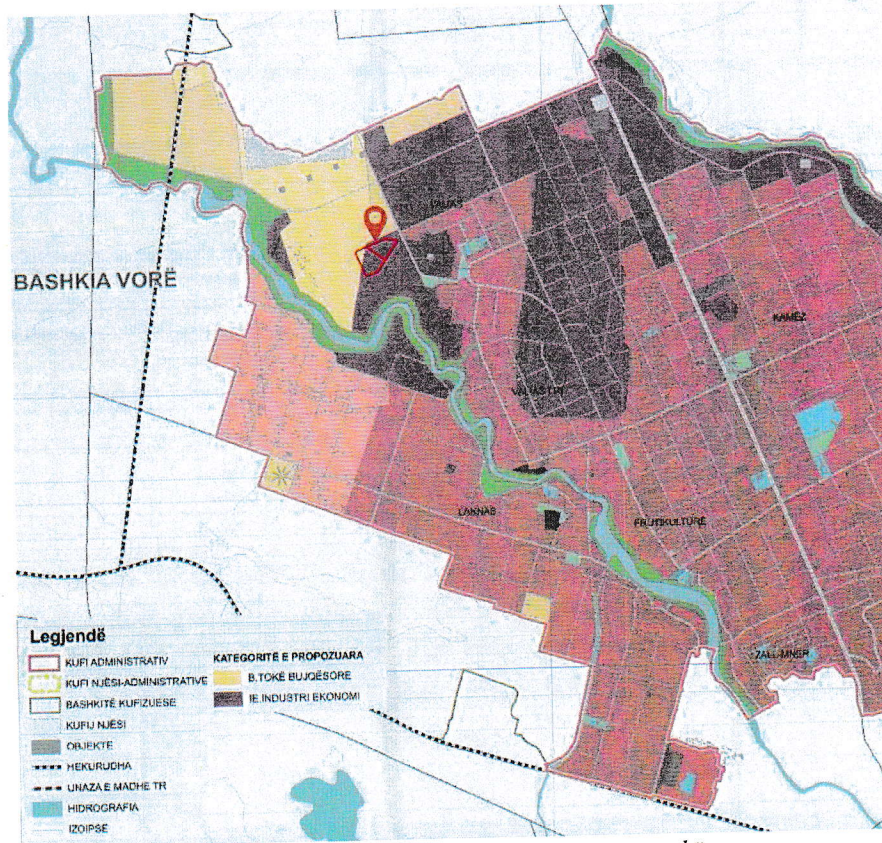


Fig.4 Harta e përdorimit të propozuara të tokës.

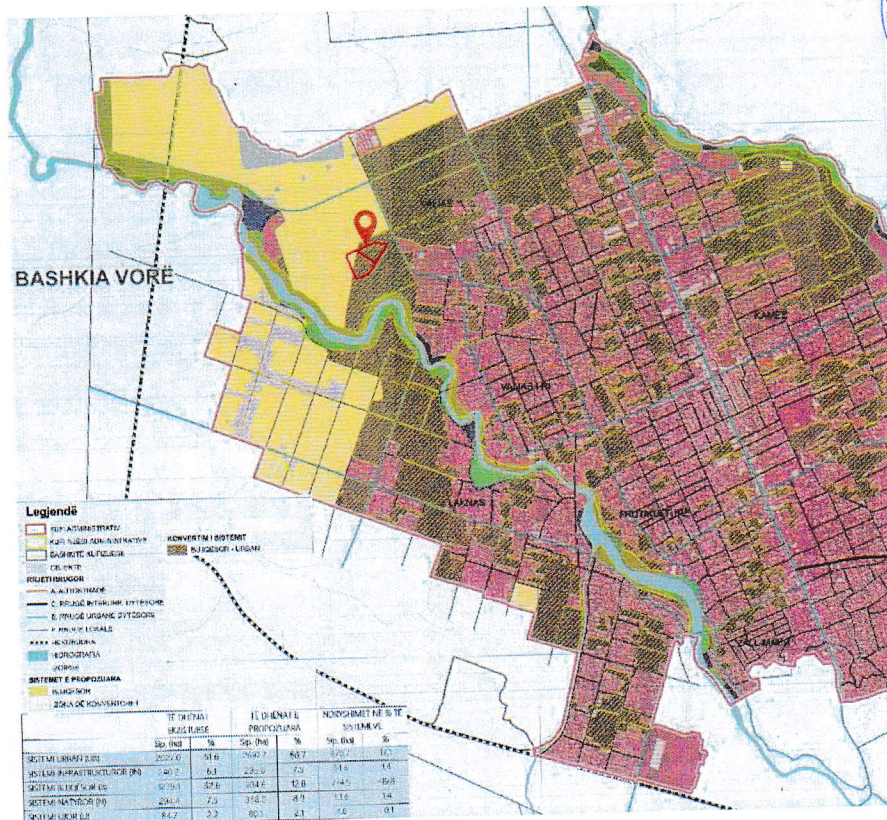


Fig.5 Harta e sistemeve territoriale të propozuara.





Fig.6 Harta e vizionit strategjik.



Fig.7 Harta e infrastrukturës së transportit të propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit është përbërë nga 2 pasuri:

- pasurinë në zonën kadastrale 2066; me nr. 25/1/6; Indeksi i Hartes: K-34-88-(216-A) me sipërfaqe 30,080.0 m²; në pronësi të Z. Petrit Kasapi dhe Z. Ismail Kadiu.
- pasurinë në zonën kadastrale 2066; me nr. 25/1/8; Indeksi i Hartes: K-34-88(216-A) me sipërfaqe 23,875.5 m²; në pronësi të Z. Petrit Kasapi dhe Z. Ismail Kadiu. me sipërfaqe totale 53,955.5 m²; në zonën kadastrale 2066;

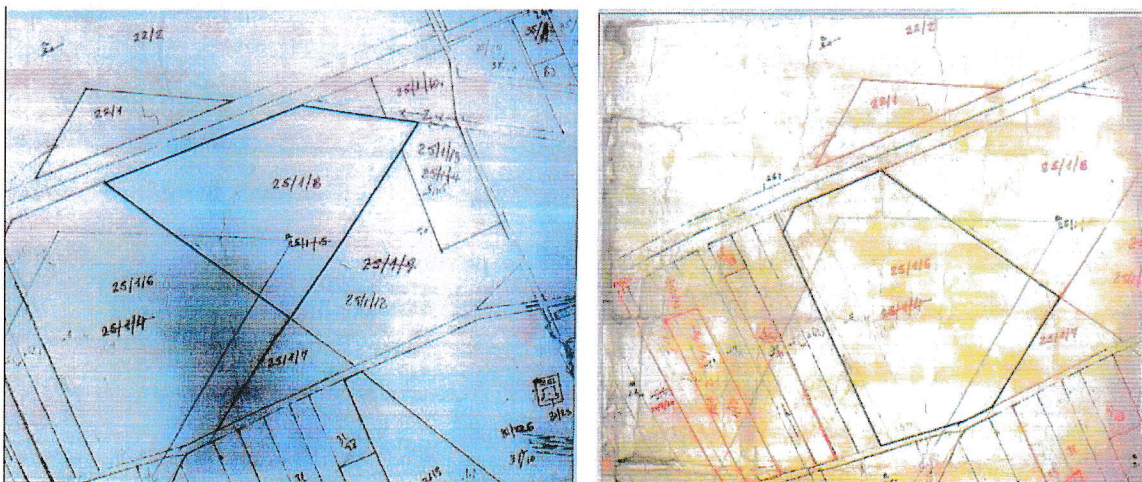


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale.

Industria zë një pjesë shumë të rëndësishme në aspektin ekonomik të bashkisë dhe si e tillë është një sektor me potencial mjaft të lartë për t'u zhvilluar. Zona më e rëndësishme industriale në bashkinë Kamëz është pozicionuar përgjatë aksit Argjinatura dhe lumit Tërkuzë dhe në veri të Valiasit. Vlen për tu theksuar që ky aktivitet kërkon monitorim të vazhdueshëm dhe marrjen e masave mbrojtëse për të parandaluar impaktin mjedisor. Kjo është përgjegjësi e investitorit të aktivitetit industrial dhe do të monitorohet nga autoriteti përgjegjës.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt “**Objekt Industrial dhe Park Energjitik me 1 dhe 2 kate mbi tokë**”

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i objekteve me 1 dhe 2 kate mbi tokë, me karakter industrial kryesisht i tipit fason.

Objekti i studimit është prona e ndodhur në komunën Valias të bashkisë Kamëz, në njësinë strukturore **KZ_UB_IE2_17/1** dhe **KZ_B_B2_8/1**. Duke qenë se kjo pronë me sipërfaqe të konsiderueshme është e pozicionuar afër qendrave të banimit (Kamëz) mund të arrihet lehtë sigurimi i fuqisë punëtore. Prona ndodhet pranë qendrave të rëndësishme të vendit (qyteti i Tiranës, aeroporti i Rinasit) dhe pranë një rruge kryesore rreth 2 km në Lindje, duke plotësuar të gjitha kushtet e një zone industriale.

Në këtë pronë me sipërfaqe 53,955.5 m² që ka formë trapezi të çrregullt, është hartuar projekti për një kompleks industrial dhe park energjetik. Kompleksi industrial përbëhet nga magazina, reparte prodhimi dhe ambiente administrative. Për ndërtimin e parkut energjetik është shfrytëzuar tarraca e objekteve dhe hapësira midis tyre duke e mbuluar me një strukturë metalike te tipit pergolat.

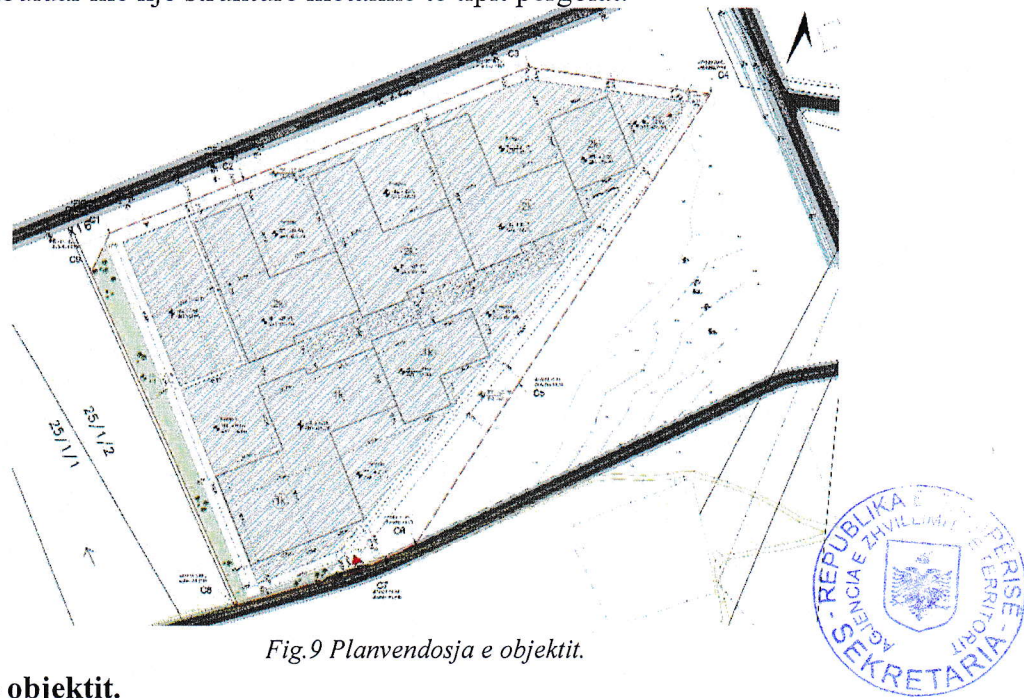


Fig.9 Planvendosja e objektit.

Funksionet e objektit.

Në objektin 1 katesh në jug do të zhvillohen repartet për prodhim kontenierësh dhe prodhim pjesësh elektrike për makina, i cili do të ndahet në disa sektore në funksion të procesit të prodhimit, si depozitimi i lëndës së parë, kolaudimi dhe magazinimi i produktit final, si dhe zyrat e administratës dhe mensa. Pranë objektit do të jetë dhe zona e vendparkimit të automjeteve për ngarkim-shkarkim malli.

Në objektet 2 kat, në katin përdhe do të zhvillohen holli i cili shërben dhe për ekspozimin e produkteve, hapësira prodhim dhe magazinimi si dhe zona e vendparkimit të automjeteve për ngarkim-shkarkim malli.

Në katin e parë do të zhvillohen hapësira prodhimi në të cilin zonat janë të ndara në varësi të procesit të prodhimit, deri tek ambalazhi dhe magazinimi, showroom produktesh, zyra për administratën dhe mensa me ambientet ndihmëse si kuzhina dhe depot frigoriferike, bërthamat e shkallëve dhe ashensorët.

Një objekt me funksion rekreativ për fëmijë është parashikuar në katin përdhe, i cili do të ketë zonat e lojrave dhe zonat me funksion ndihmës, si dhomat e ndërrimit për stafin dhe ambientet teknike. Në katin e parë është parashikuar një zonë shërbimi “fast-food” dhe bari.

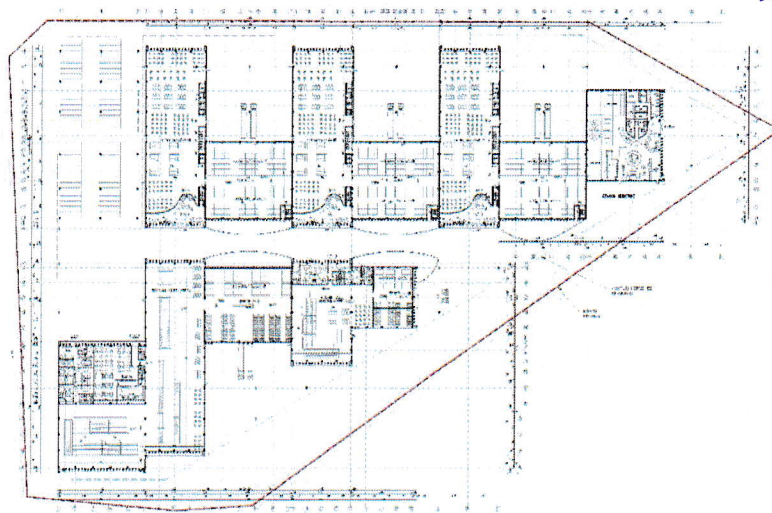


Fig.10 Planimetria e katit përdhe.

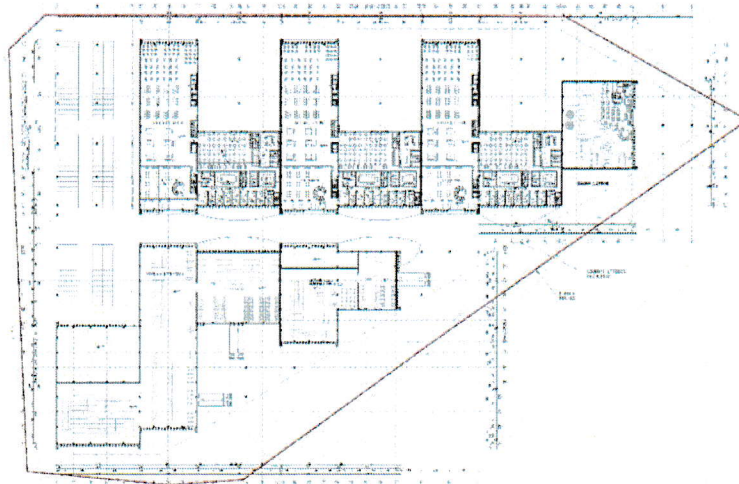


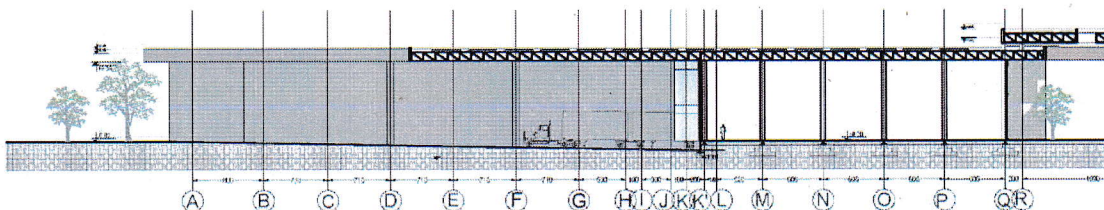
Fig.11 Planimetria e katit të parë.



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

Fasadat e objektit në zonat e shërbimeve janë parashikuar me fasadë xhami gjysëm strukturale në të dy katet. Faqet pa dritare në zonat e magazinimit dhe prodhimit janë parashikuar me panele betoni të parafabrikuara. Këto panele të preforuara me shirita lineare janë parashikuar të lyhen me bojë betoni për ambiente të jashtme me ngjyrë 17yr 60/073. 3 (vivechrome). Fasadat karakterizohen nga vetrata me hapësira të mëdha dritë për një lidhje më të mirë të ambientit të brendshëm me atë të jashtëm. Akseset e furnizimit me kamiona janë parashikuar 1.1m mbi terrenin e vëndqëndrimit të automjetit, të kornizuara nga elementë mbulimi perimetral.

Të gjitha materialet e tjera të rifiniturave të brendshme dhe të jashtme do të karakterizohen nga standartet më të larta të ndërtimit për vendin tonë, duke ofruar një ambient komod dhe të sigurt për të punuar.



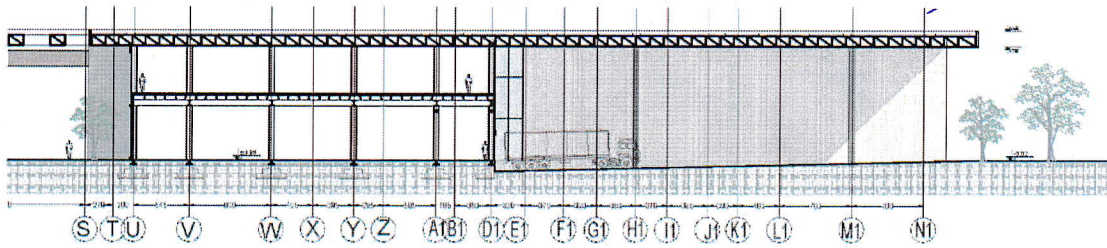


Fig.12 Prerja gjatësore.

Lartësitë e kateve:

Në objektin 1 kat lartësia e katit = 10.60m,

Në objektet 2 kat lartësia e katit përdhe është 6.48m dhe kati i parë 6.10cm.

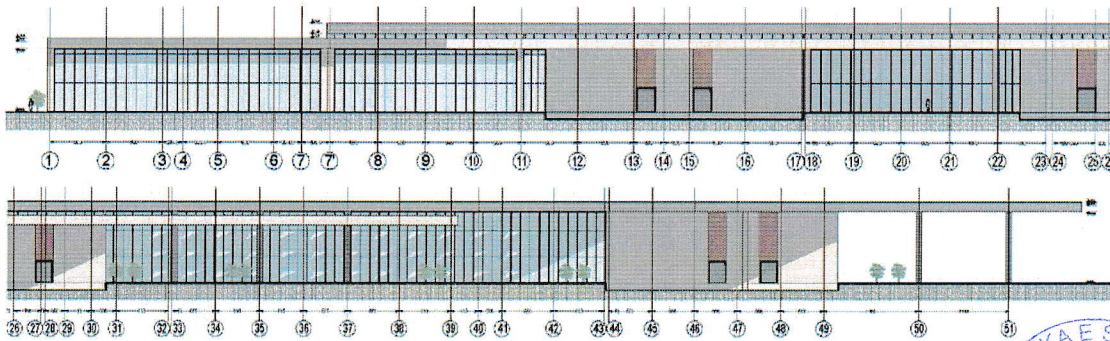


Fig.13 Fasada.

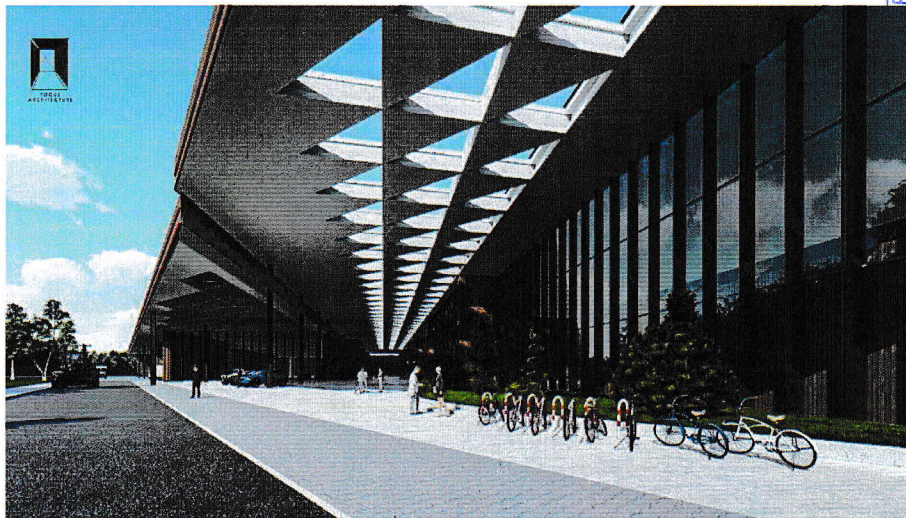


Fig.14 Pamje 3 dimensionale.



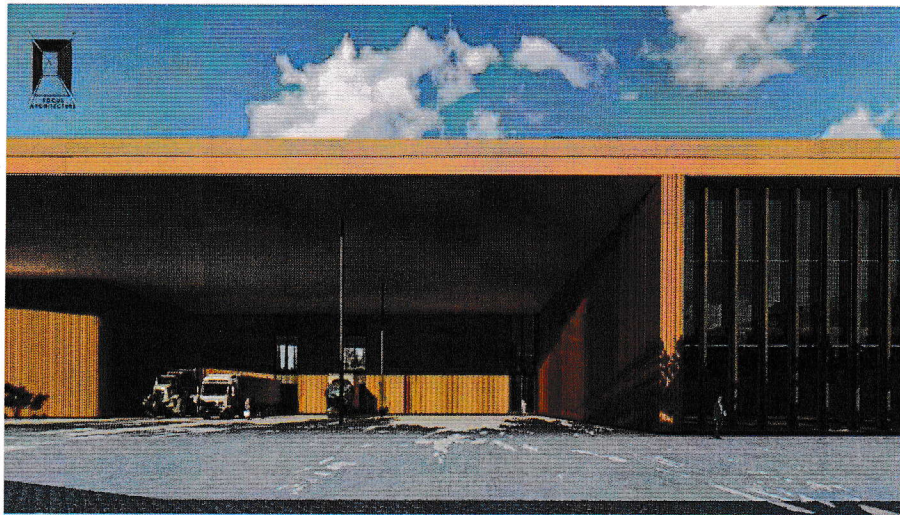


Fig.15 Pamje 3 dimensionale.



Fig.16 Pamje 3 dimensionale.



Fig.17 Pamje 3 dimensionale.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Siperfaqja e pronës	m ²	53,955.5
2	Siperfaqja e zene me ndertim	m ²	21,325.0
3	Siperfaqja totale ndertimi	m ²	34,098.0
6	Lartesia maksimale e struktures	ml	12.60
7	Koeficienti I shfrytezimit	%	39.5
8	Intensiteti i ndertimit		0.64
9	Nr. i kateve mbi toke	Kate	2
10	Nr i posteve parkim te jashtem	poste	135
Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Siperfaqja e pronës	m ²	53,955.5

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. i pasurisë: 25/1/6; 25/1/8 . Zona Kadastrale: 2066

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	5.8m dhe 6.9m	për pergolatën
	11.4m dhe 11.8m	për Volumin 2K
Jug:	9.2m dhe 13.9m	për pergolatën
	20.4m dhe 24.2m	për Volumin 1K
Lindje:	7.8m	për pergolatën
	12.3m dhe 12.4m	për Volumin 2K
	22.0m dhe 25.2m	për Volumin 1K
Perëndim:	14.8m dhe 17.8m	për pergolatën

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	24.5m	për pergolatën
	29.4m	për Volumin 2K
Lindje:	9.3m dhe 9.5m	për pergolatën
	12.6m	për Volumin 2K
Jug:	16.7m	për pergolatën
	28.1m	për Volumin 1K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

I gjithë kompleksi përshkruhet nga rrugë të brendshme me qëllim lehtësimin e lëvizjes dhe plotësimin e kushteve të ndricimit, ajrimit dhe evakuimit në raste emergjence. Secili nga objektet 2 katëshe është i pajisur me shkallët e emergjencës. Në skajet lindore dhe perëndimore të sheshit janë pozicionuar vendet e parkimit për automjetet si dhe një stacion autobuzi për transportin e punëtorëve.

Në godinat e reja janë parashikuar ambiente me funksione të ndryshme, nga të cilat: Godina me funksion rekreativ e pozicionuar në anën veri – lindore pranë hyrjes kryesore. Hyrja për automjetet do të jetë nga krahu veri - perëndimor. Levizja vertikale realizohet nëpërmjet 3 shkallëve të pozicionuara në holl, 6 grupeve të shkallëve të sigurisë, si dhe 9 ashensorëve nga

të cilët 3 do të shërbejnë për transportin e mallrave. Në hyrje të cdo objekti pozicionohet shkalla rrethore me ashensorin dhe shkallën e brendshme.



Fig.18 Plani i sistemeve të jashtme.



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

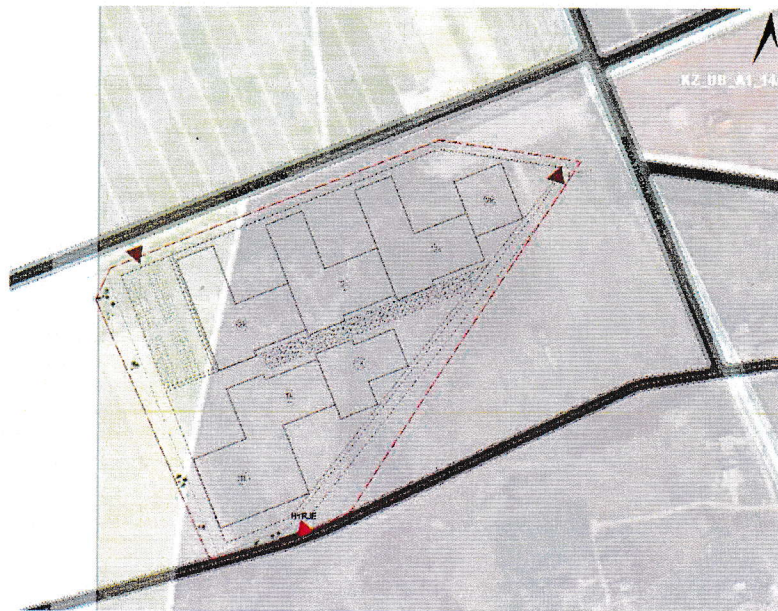


Fig.19 Pozicioni i pronës në Planin e Përgjithshëm Vendor.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.