



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"OBJEKT INDUSTRIAL ME 3 KATE SHËRBIME DHE ADMINISTRATË, 1 KAT
MAGAZINIM DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË FSHATIN PICARË,
BASHKIA VORË, ZHVILLUESI SHOQËRIA "AHF" SH.P.K. "

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. 33, Datë 14.12.2022

Projektues: pOint arkitekture

Martin Shameti

point
arkitekture

Rr. Shyqyri Berroli, Ruz. Inter-Cosat Kati 5 / 30

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 me 3 kate shërbime dhe administratë, 1 kat magazinim dhe mur rrethues", me vendndodhje në fshatin Picarë, Bashkia Vorë, zhvilluesi shoqëria "AHF" sh.p.k. bazuar në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 i Bashkisë Vorë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 17.05.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit, hyrë në fuqi datë 16.07.2019.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit ndodhet pranë autostradës Tiranë-Durrës, njësia strukturore VO_UB_IE1S2_4-1, fshati Picar, Vorë, Tiranë (Figura 1). Figura 1 ilustron pozicionin e pronës.

Sipërfaqja e totale e propozuar për zhvillim është **14157** m², të parcelës në pronësi të pronarit si më poshtë (tabela 1):





Figura 1 Parcela e pronës

Tabela 1 Përshkrim i pronës

Zona Kadastrale	Numri Pasurisë	Pronari	Sipërfaqja (m²)
3974	242/11	“AHF” SH.P. K	14,157



Sheshi i ndërtimit pozicionohet në një zonë suburbane, e karakterizuar me një topografi me relief të butë. Forma e parcelës shtrihet gjerësisht- paralel me rrugën “Musa Picari”, duke mundësuar lehtësisht lidhjen me autostradën Tiranë-Durrës. Distanca e parcelës nga qendra e qytetit të Tiranës është 13.7 km (Figura 2).

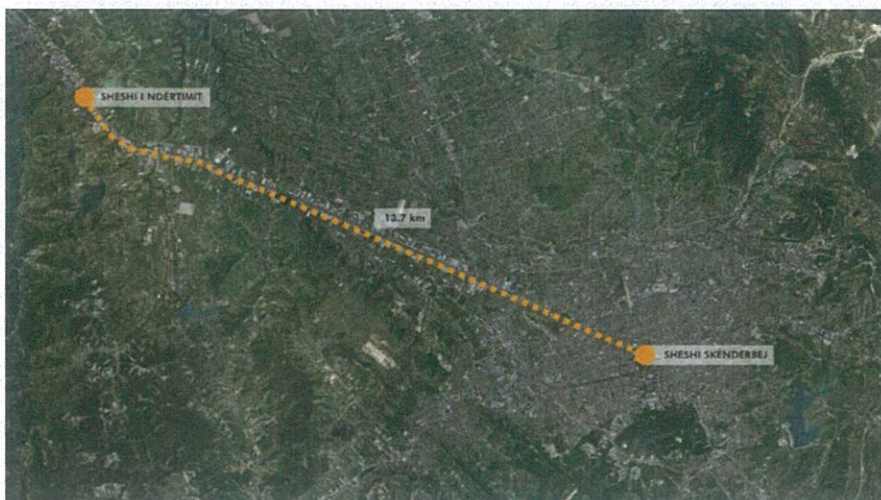


Figura 2 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV-së, më poshtë janë kushtet urbane të zonës për ndërtim:

Tabela 2 Kushtet Urbane të Zonës

Bashkia	Vorë
Njësia	VO_UB_IE1S2_4-1
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE. Industri Ekonomi+ S. Shërbime 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Lartësia (Kate)	3
Lartësia (Metra)	13.5
Intesitet	1.2
KSHT	50%





Figura 3 Sheshi i ndërtimit

- Sipërfaqja e zonës së propozuar për zhvillim **14157 m²**
- Sipërfaqja e gjurmës për ndërtim **8253.7 m²**
- Sipërfaqja totale për ndërtim mbi tokë: **9910.33 m²**
- KSHT (*Koeficienti i shfrytëzimit të territorit*): **58%**
- Intensiteti: **70%**

Distancat nga kufiri i pronës:

veri-lindje: 9.9m
jug-lindje: 7.4m
jug-perëndim: 7.2m
veri-perëndim: 4.0m

Distancat nga trupi i rrugës ekzistuese:

veri-perëndim: 6.5m

Distancat nga strukturat ekzistuese:

jug-perëndim: 16m nga struktura ekzistuese 1 Kat



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



3. Figura 4 Harta e PPV për zonën në zhvillim



4. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit është një zonë në zhvillim. Konteksti urban egzistues përbëhet nga objekte me karakter industrial. Shtrirja e sheshit të ndërtimit përgjerë - paralel me rrugën “Musa Picari”, mundëson akses të lehtë dhe të drejtpërdrejtë të sheshit të ndërtimit nga autostrada Tiranë-Durrës.



Figura 5 Foto e gjëndjes ekzistuese 01



Figura 6 Foto e gjëndjes ekzistuese 02



Figura 7 Foto e gjëndjes ekzistuese 03



5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

5.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Zona ku zhvillohet projekti kryesisht ka një karakter industrial. Koncepti i dizenjimit vjen me një përjasje miqësore me ambientin përreth. Projekti ka në fokus një përjasje racionale organizimi dhe mundëson krijimin e një ambienti të brendshëm komod dhe efikas kryesisht në zonën dedikuar shërbimeve dhe administratës. Përzgjedhja e materialeve është menduar duke patur në fokus përmirësimin dhe komfortin (termik, ndriçimit, akustik), njëkohësisht për të arritur një mjedis të brendshëm, të shëndetshëm.

Koncepti i projektit ruan maksimalisht kushtet urbane të zonës dhe i përgjigjet në mënyrë shumë delikate kontekstit. Projekti dhe shtrirja e volumit harmonizohet me terrenin e zonës. Analizat dhe përzgjedhja e skemave të hapësirave të brendshme janë vlerësuar maksimalisht për të zvogëluar impaktin vizual të volumeve. Shfrytëzimi dhe menaxhimi me shumë kujdes i potencialit të rrugës ndihmon në akses të lehtë dhe të drejtpërdrejtë duke lehtësuar orientimin e lëvizjes. Analizat dhe vendimet mbi funksionalitetin, volumetrinë, dhe transparencën janë udhëhequr mbi vlerësimin maksimal të potencialeve të zonës, si diellëzimi, ventilimi natyror, gjelbërimi dhe aksesit. Përzgjedhja e volumit dhe transparencës së fasadës ka mundësuar një marrëdhënie dinjitoze të ndërtesave me diellëzimin duke mos kompromentuar standartet teknike që karakterizojnë specifikisht ndërtesat industriale (Figura 25Figura 24).

Organizuar me bashkimin e godinës së administrimit me ato të magazinimit, volumet sigurojnë fleksibilitet në menaxhim. Secila prej godinave të objektit industrial përmban njësi të mjaftueshme administrimi dhe magazinimi për të qënë funksionale edhe individualisht. Një rampë perimetrale e cila fillon dhe perfundon në rrugën “Musa Picari”, shfrytëzon topografinë e sheshit për të lehtësuar aksesimin e këtyre godinave duke e bërë njëkohësisht të pandërprerë komunikimin mes tyre (Figura 8).



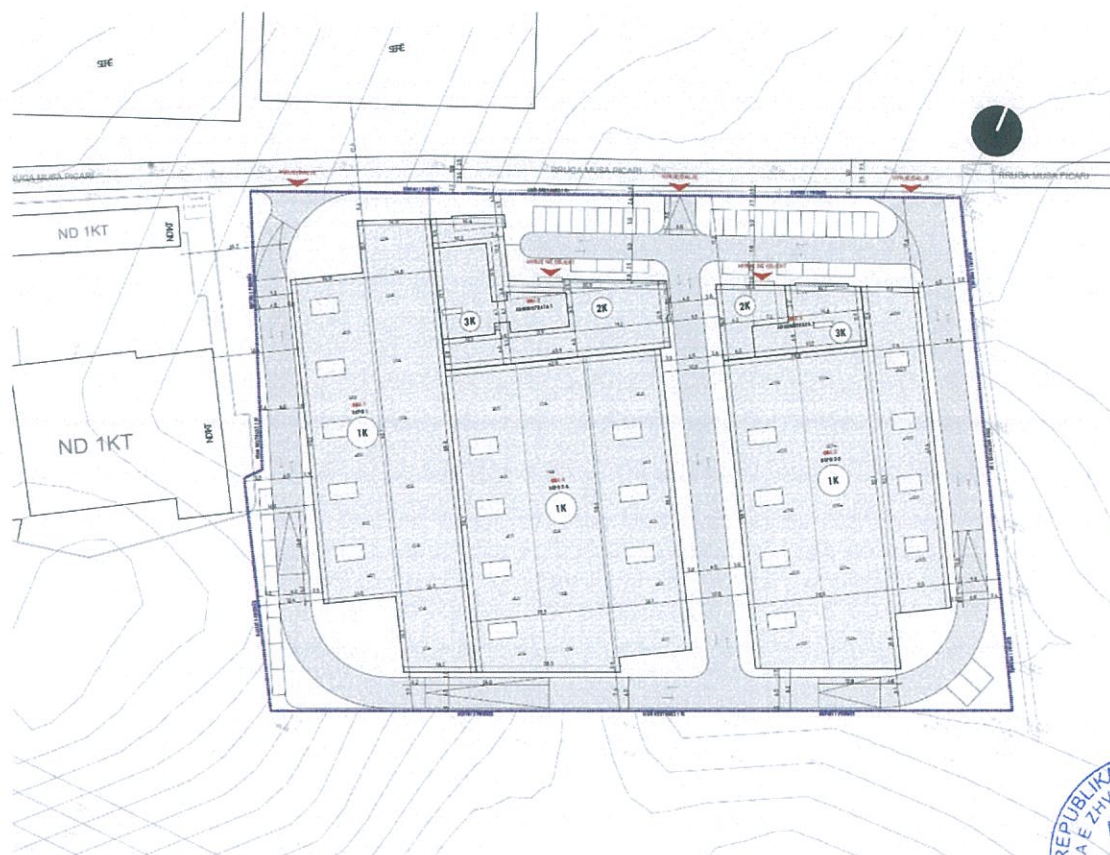


Figura 8 Planvendosja e ndërtesës



Në të dyja godinat e objektit zonimi funksional është i ngjashëm. Administrata është pozicionuar në veriperëndim të sheshit të ndërtimit krah rrugës “Musa Picari” për të mundësuar akses të lehtë dhe të vazhdueshëm. Gjendet e shpërndarë në 3 kate të cilat komunikojnë përmes një shkalle qendrore. Hapësirat dedikuar magazinimit gjenden më në brendësi të sheshit, krah atyre dedikuar administratës dhe shërbimeve (Figura 9).



Figura 9 Planimetria e katit përdhe



Figura 10 Planimetria e katit të pare





Figura 11 Planimetria e katit të dytë



Specifikisht në katin përdhe të administratës së godinës 1 janë pozicionuar: showroom, 2 ambiente shërbimi me hapësirat ndihmëse (depo, kuzhinë) të dedikuara, tualete për hapësirën e magazinimit dhe administratën. Një shkallë qendrore mundëson lidhjen me katet e tjera (Figura 12)

Në katin e parë gjenden zyra dhe salla mbledhjesh (Figura 13). Një pjesë e tyre kanë dalje në një ballkon të përbashkët ndërsa të tjerat ruajnë kontakt të vazhdueshëm vizual me hapësirën e magazinimit.

Kati i dytë mundëson akomodim dhe shërbime (Figura 14). Shkalla qendrore akseson një njësi shërbimi me tarracë të dedikuar dhe një apartament (*guest house*) me hapësira të bollshme dhe dalje të vazhdueshme në tarracë. Apartamenti akomodues, përbëhet nga ambientet e ditës, 3 dhoma gjumi, 2 banjo dhe një depo.

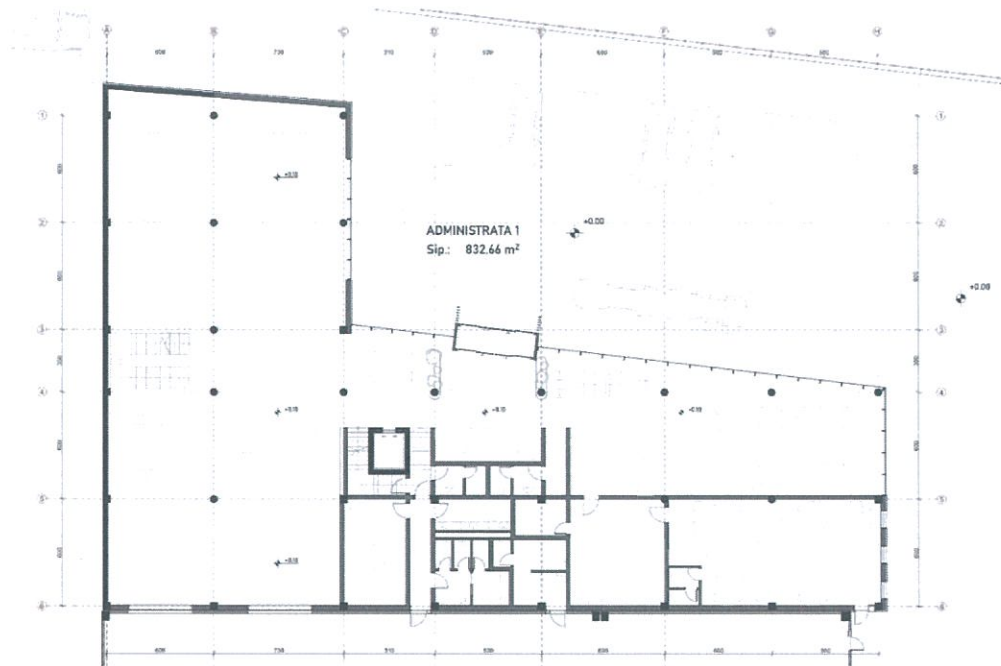


Figura 12 Administrata 1, kati përdhe

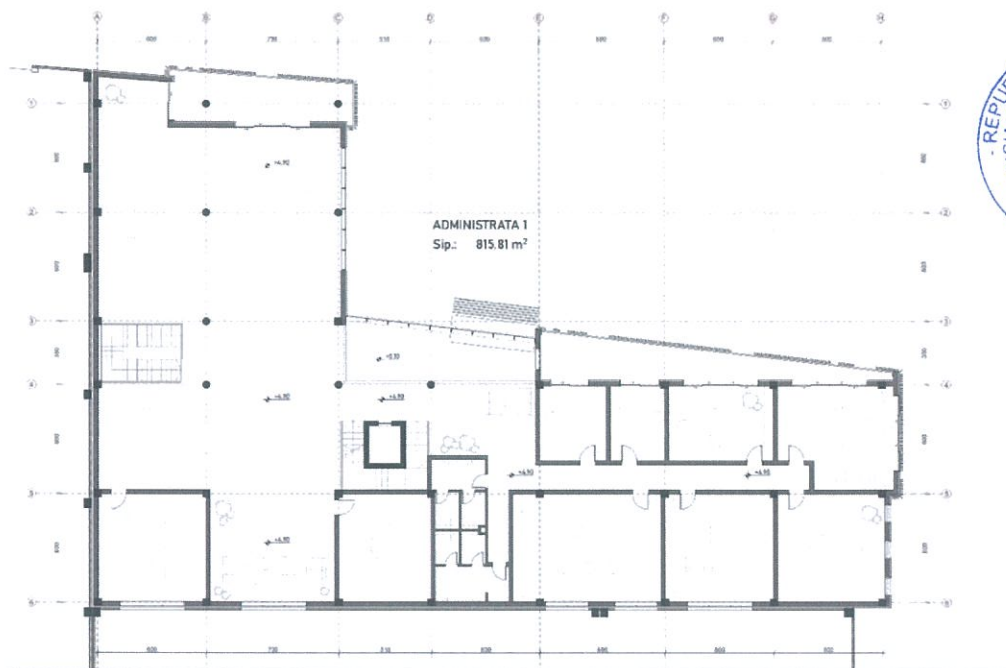


Figura 13 Administrata 1, kati i parë

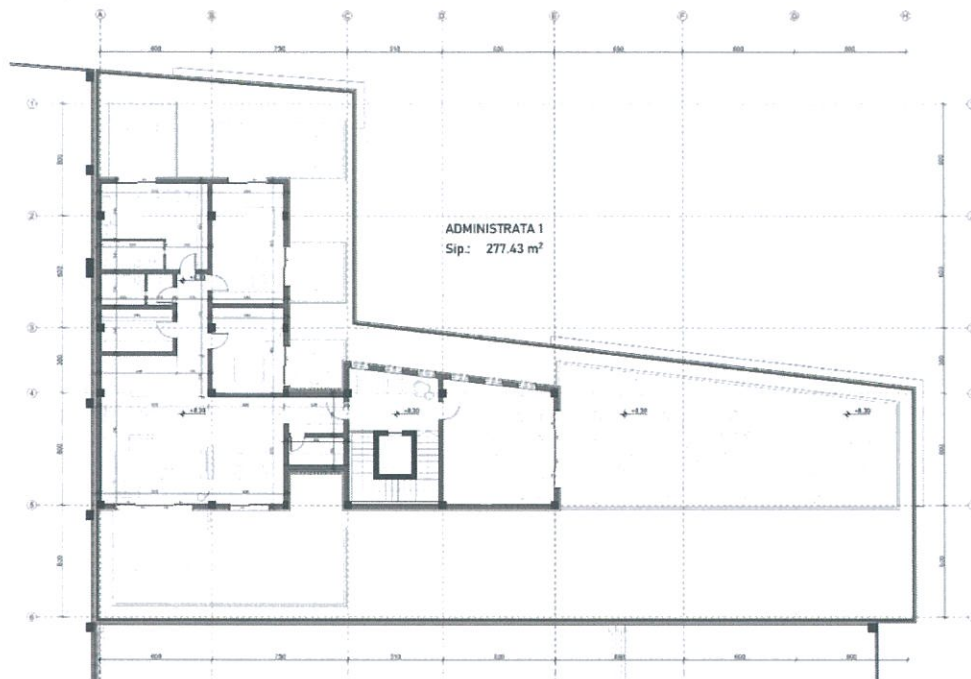


Figura 14 Administrata 1, kati i dytë

Në katin përdhe të administratës së godinës 2 janë pozicionuar: showroom, 1 ambient shërbimi me hapësirat ndihmëse(depo/kuzhinë) të dedikuara, tualete dhe dy zyra (Figura 15). Një shkallë qendrore mundëson lidhjen me katet e tjera.

Në katin e parë gjenden zyra dhe salla mbledhjesh (Figura 16). Një pjesë e tyre kanë dalje në një ballkon të përbashkët ndërsa të tjerat ruajnë kontakt të vazhdueshëm vizual me hapësirën e magazinimit.

Shkalla qendrore akseson një njësi shërbimi me tarracë të dedikuar, katër zyra, tualete dhe një depo në katin e dytë (Figura 17).



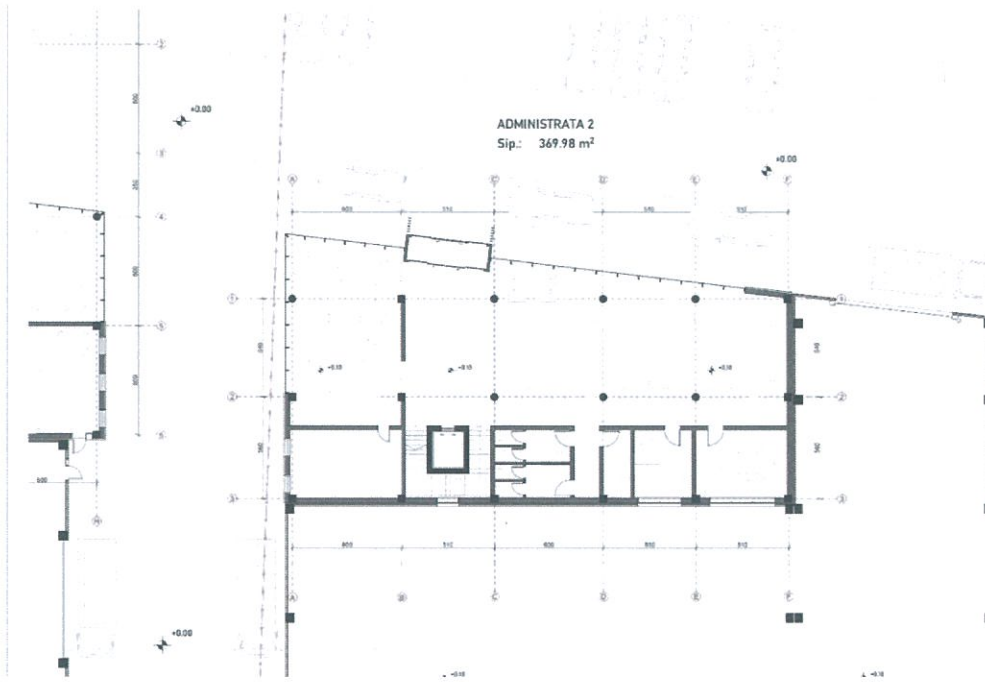


Figura 15 Administrata 2, kati përdhe

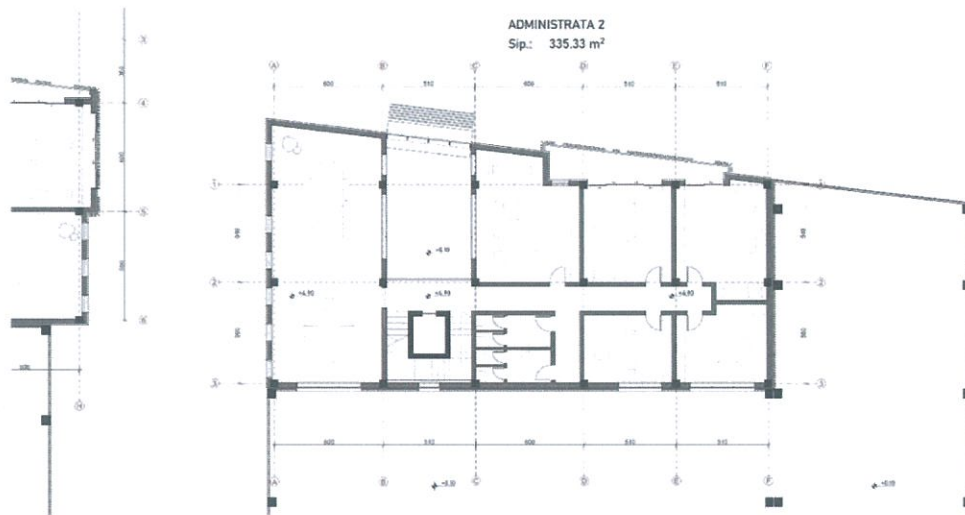


Figura 16 Administrata 2, kati i parë



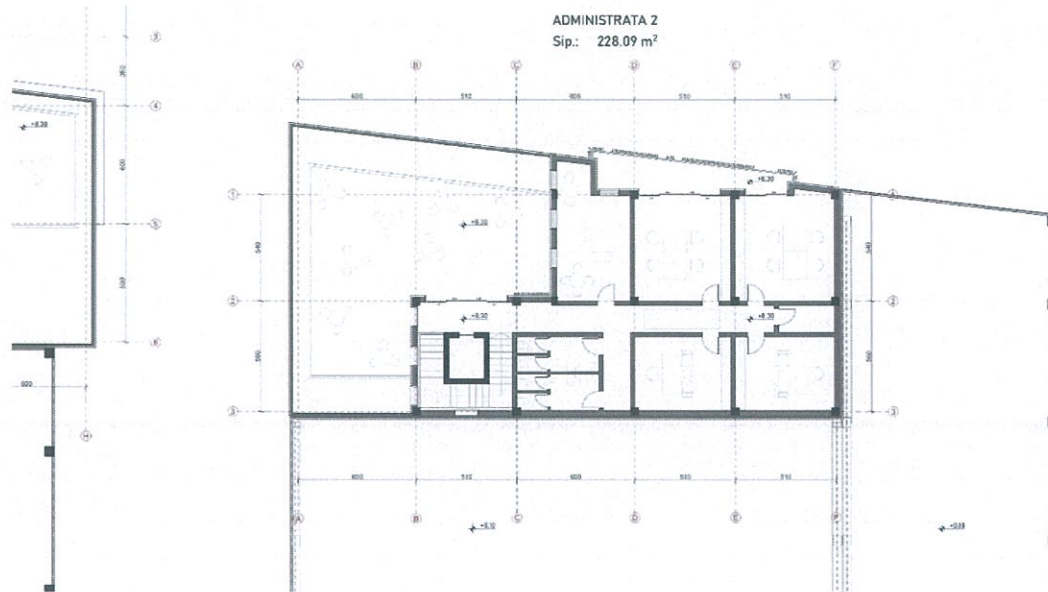


Figura 17 Administrata 2, kati i dytë

Godina 1 përmban 2 njësi magazinimi. E vendosur ne pjesen më jugore të sheshit të ndërtimit, depoja 1 aksesohet perimetralisht dhe nuk ruan komunikim të brendshëm me administratën (Figura 18). Ka një sipërfaqe prej 2,113.12 m². Vendosja e elementëve strukturalë në perimetër të godinës, e bën të gjithë sipërfaqen totalisht të shfrytëzueshme.

Rampa zbritëse akseson së jashtmi depon 2a, me një diferencë niveli prej 3m me depon 1 (Figura 19). Kjo njësi magazinimi ka akses të brendshëm nga administrata. Ka një sipërfaqe prej 2,525.47 m². Impakti i elementëve strukturalë është minimal për një shfrytëzim maksimal të hapësirës së magazinimit.

Godina 2 përmban 1 njësi magazinimi (Figura 20). Depoja 2b ka një sipërfaqe prej 2412.44 m². Njësia ka komunikim të jashtëm me administratën.



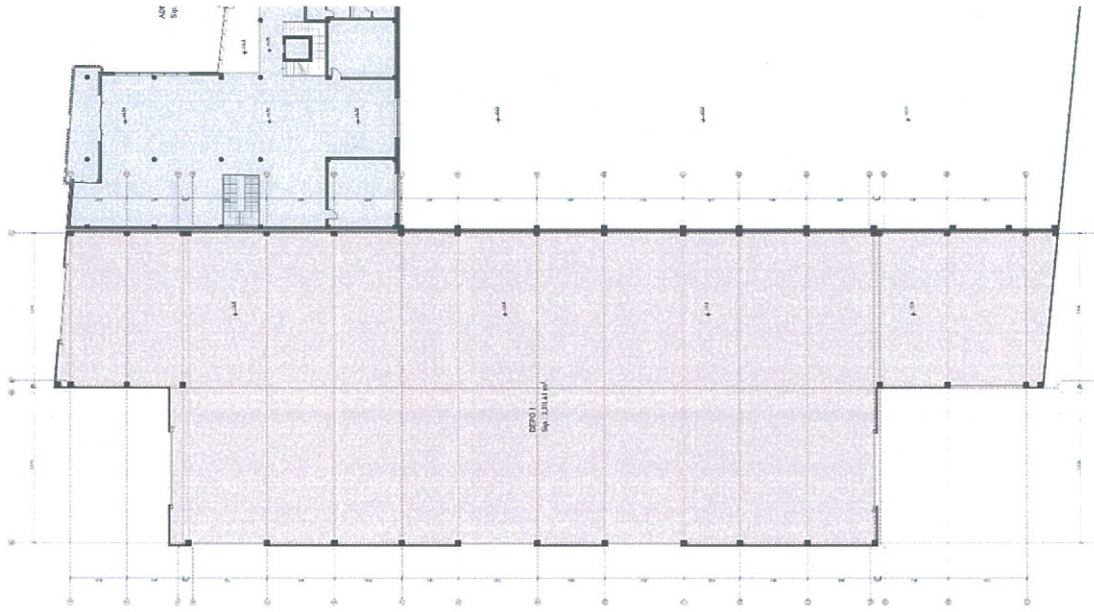


Figura 18 Depo 1

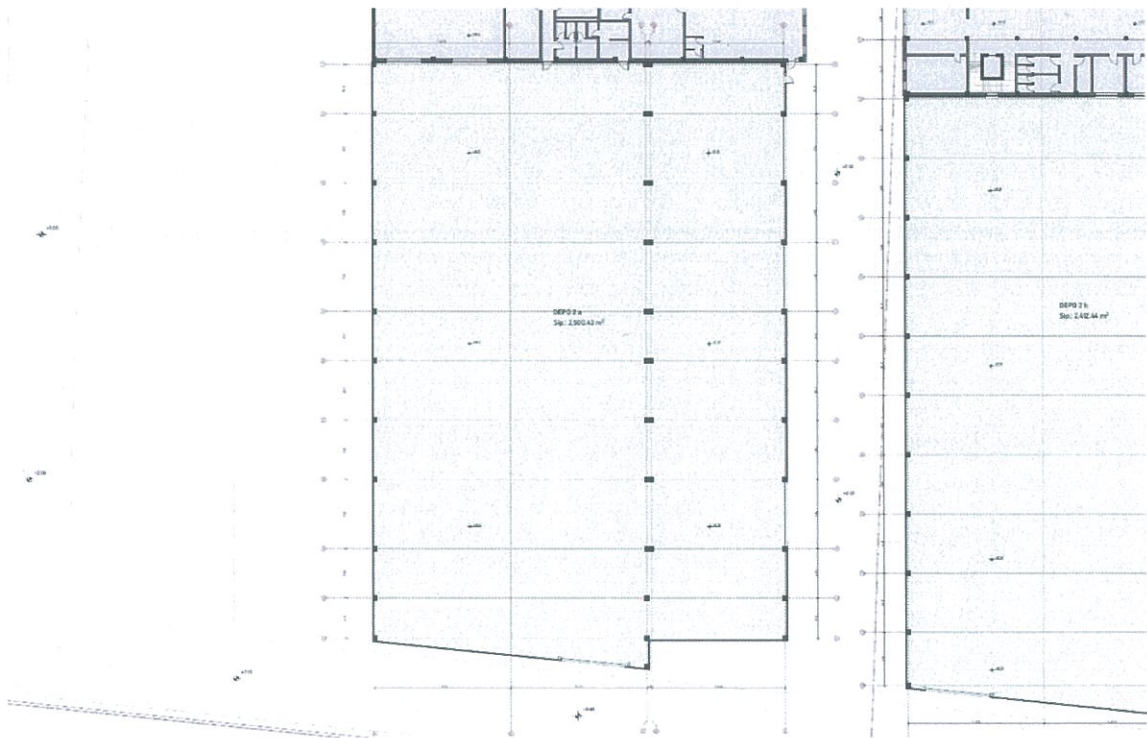


Figura 19 Depo 2a

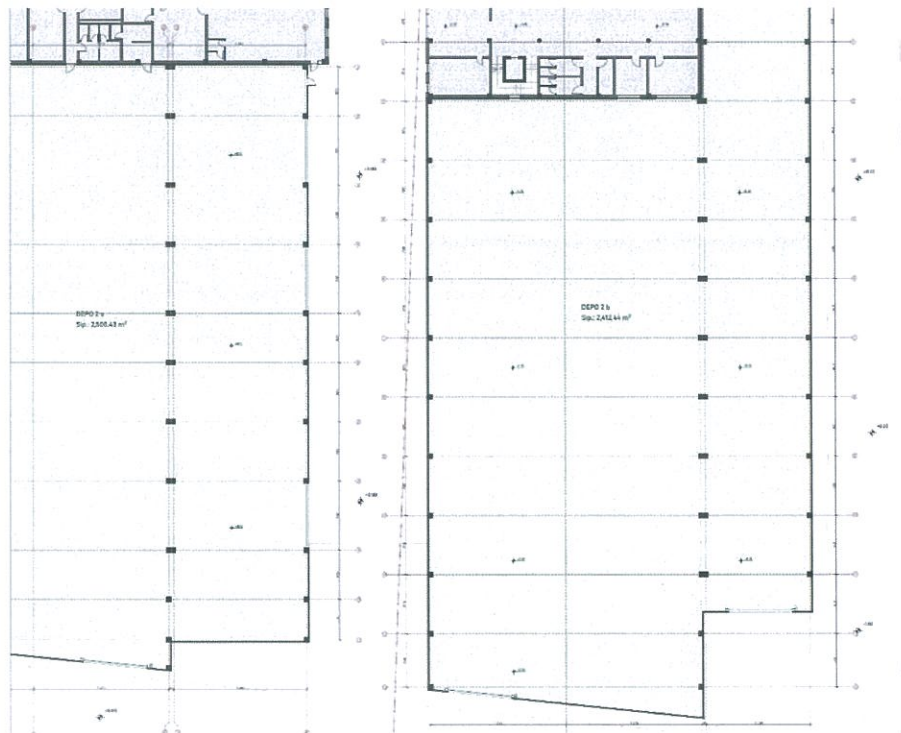


Figura 20 Depo 2b



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

Lartësia e katit në ambientet e magazinimit është 11.7 m. Fasadat janë dizenuar pa hapje në përputhje me kërkesat funksionale. Lartësia e katit në ambientet e administratës varion nga 3.4 m deri në 4.8 m (Figura 22). Transparenca e fasadave të këtyre ambienteve varion bazuar mbi kërkesat e funksioneve që ato mbartin (Figura 24). Përkatësisht: transparencë e theksuar në ambientet e shërbimeve dhe transparencë e reduktuar në ambientet e zyrave apo të akomodimit. Lartësia maksimale e objekti është 11.7 m. Sic duket edhe në figurën 18, terreni egzistues është i pjerrët.

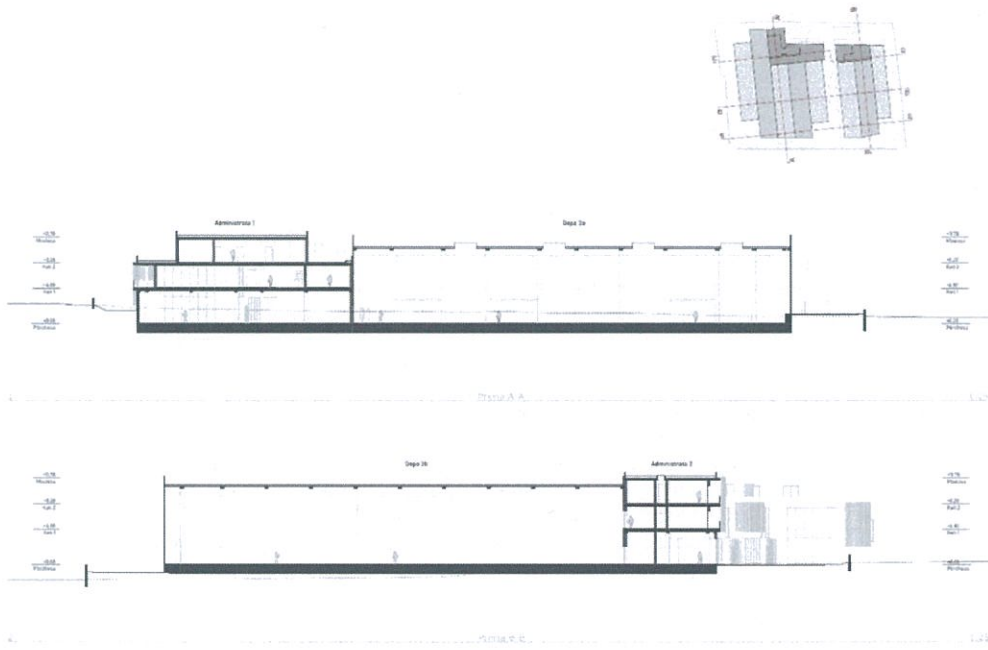


Figura 21 Prerjet A-A, B-B

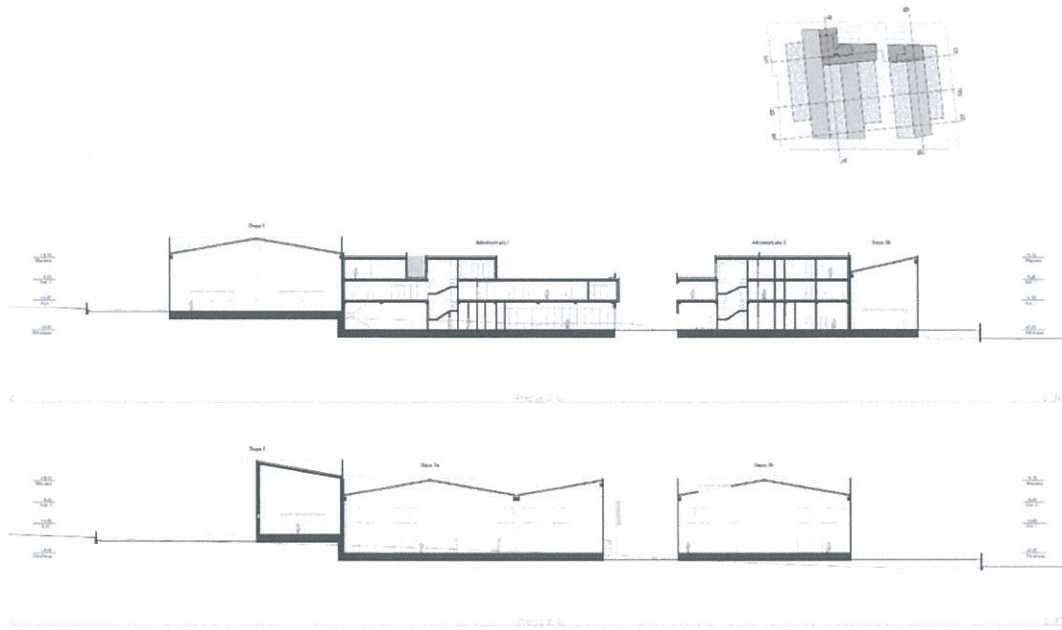


Figura 22 Prerjet C-C, E-E



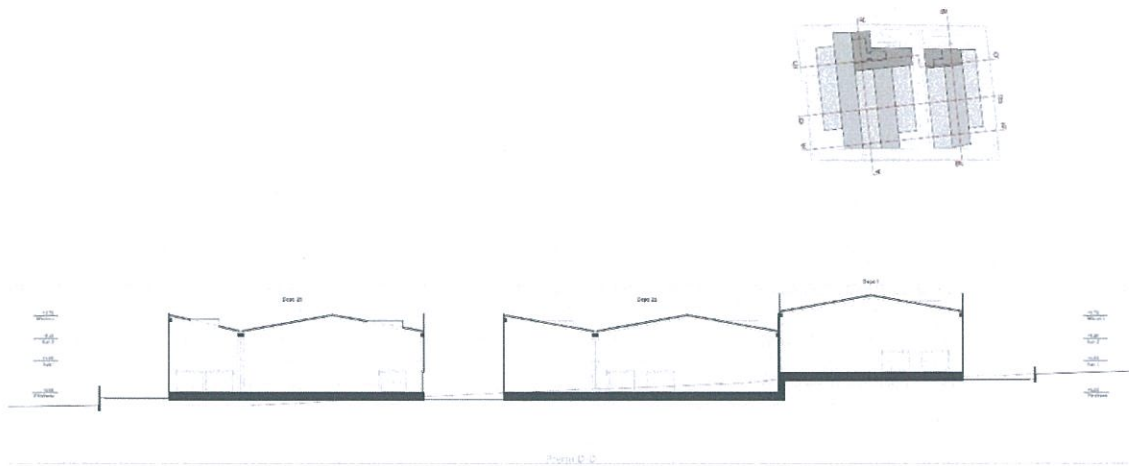


Figura 23 Prerja D-D

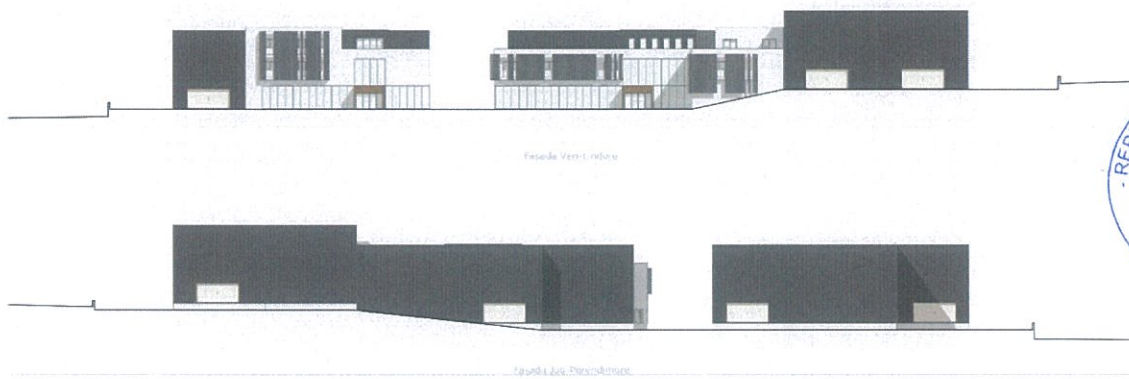


Figura 24 Fasadat verilindore dhe jugperëndimore



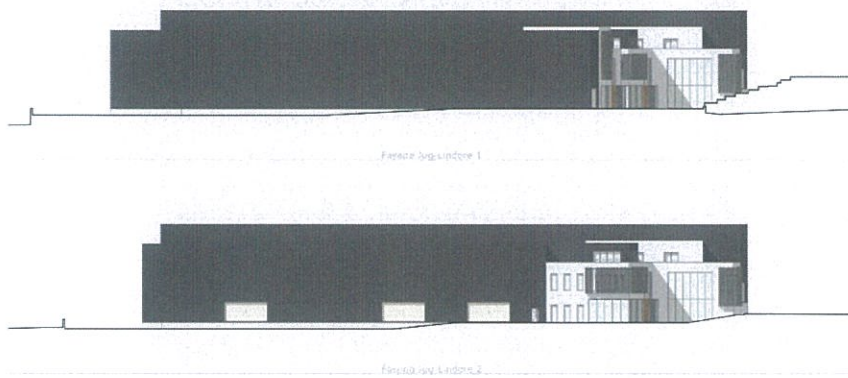


Figura 25 Fasadat juglindore

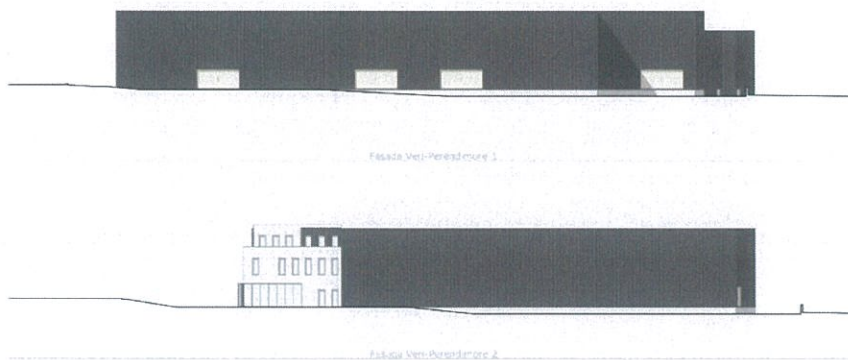


Figura 26 Fasadat veriperendimore





Figura 27 Vizualizime të ndërtesës



Figura 28 Vizualizime të ndërtesës



Figura 29 Vizualizime të ndërtesës

5.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela 3 Sipërfaqet sipas funksioneve totale

	Sipërfaqet (m ²)			Total
	Kati 0	Kati 1	Kati 2	
Administrata 1	832.66	815.81	277.43	1925.9
Administrata 2	369.98	335.33	228.09	933.4
Depo 1	-	2113.12	-	2113.12
Depo 2a	2525.47	-	-	2525.47
Depo 2b	2412.44	-	-	2412.44
Sipërfaqja Totale				9910.33



Tabela 4 Sipërfaqet totale për cdo kat

Sipërfaqet (m ²)	
Kati	
Kati 0	6140.56
Kati 1	3264.26
Kati 2	505.51
Total	9910.33

- KSHT: 58 %
- Intensiteti: 70 %

5.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Tabela 5 Vendet e parkimit

Parkim makinash	40	54
Parkim i mesëm	10	
Parkim i gjatë	4	

Tabela 5 ilustron vendet e parkimit të projektuara.

Gjelbërimi filtrues zë një sipërfaqe prej 1462.69 m² (10,33%).

6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

6.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Godinat do të aksesohen përmes një rampë perimetrale e cila fillon dhe përfundon në rrugën “Musa Picari”. Rampa shfrytëzon topografinë e sheshit për të lehtësuar aksesimin e godinave të projektuara duke e bërë njëkohësisht të pandërprerë komunikimin mes tyre.

