



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË
INDUSTRIALE MAGAZINIMI 3 DHE 4 KATE MBI TOKË ME AMBIENTE
MBËSHTETËSE”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES “4 VËLLEZËRIT NELA” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ.BELINDA BALLUKU

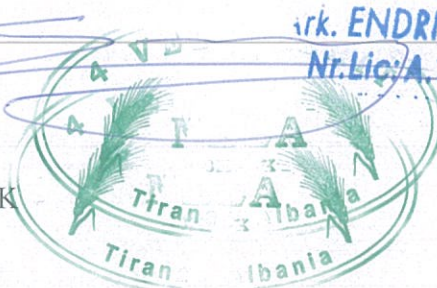


Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.50, Datë 25.09.2024

Projektues:
SINGULAR ARCH
Endri Bega Nr.Lic.A 1816

Zhvillues:
“4 VËLLEZËRIT NELA” SH.P.K

Armi Nela



Ark. ENDRI BEGA
Nr.Lic/A 1816

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrimi 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 Hapësira te lira dhe të gjelbërta / vend parkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturav

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Strukturë industriale magazinimi 3 dhe 4 kate mbi tokë me ambiente mbështetëse”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues “4 Vëllezërit Nela” sh.p.k, 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;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.01, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet pranë zonës së njohur të Tiranës, Yzberisht, në Rrugën “Kasem Caushi”, Tiranë, në një hapësirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte industriale dhe shërbimi.

Objekti ndodhet në perëndim të qytetit të Tiranës, në fshatin Mëzez, Njësia Administrative Kashar, Bashkia Tiranë. Sipërfaqja ndodhet në fushën e Yzberishtit, e cila kufizohet në veri nga lumi i Tiranës.

Zona kryesisht është përdorur për objekte industriale, ku në jug të objektit ndodhet impianti i prerjes së mermerit dhe në veri të tij fabrika e Pasticëri Nela.

Sipërfaqja e gjurmës është 1625.70 m² ndërsa sipërfaqja e zonës për zhvillim është 2800 m², me koeficient shfrytëzimi 58% dhe intensitet ndërtimi 1.89, në Zonën Kadastrale 3866, Nr pasurie 177/2.

Prona është në pronësi të shoqërisë “4 Vëllezërve Nela” sh.p.k.



Fig. 1: Ortofoto

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimi Nr.50, datë 29.05.2024 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, i ndryshuar, për zonën e interesit TR/48, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Strukturë industriale magazinimi 3 dhe 4 kate mbi tokë me ambiente mbështetëse”, Bashkia Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

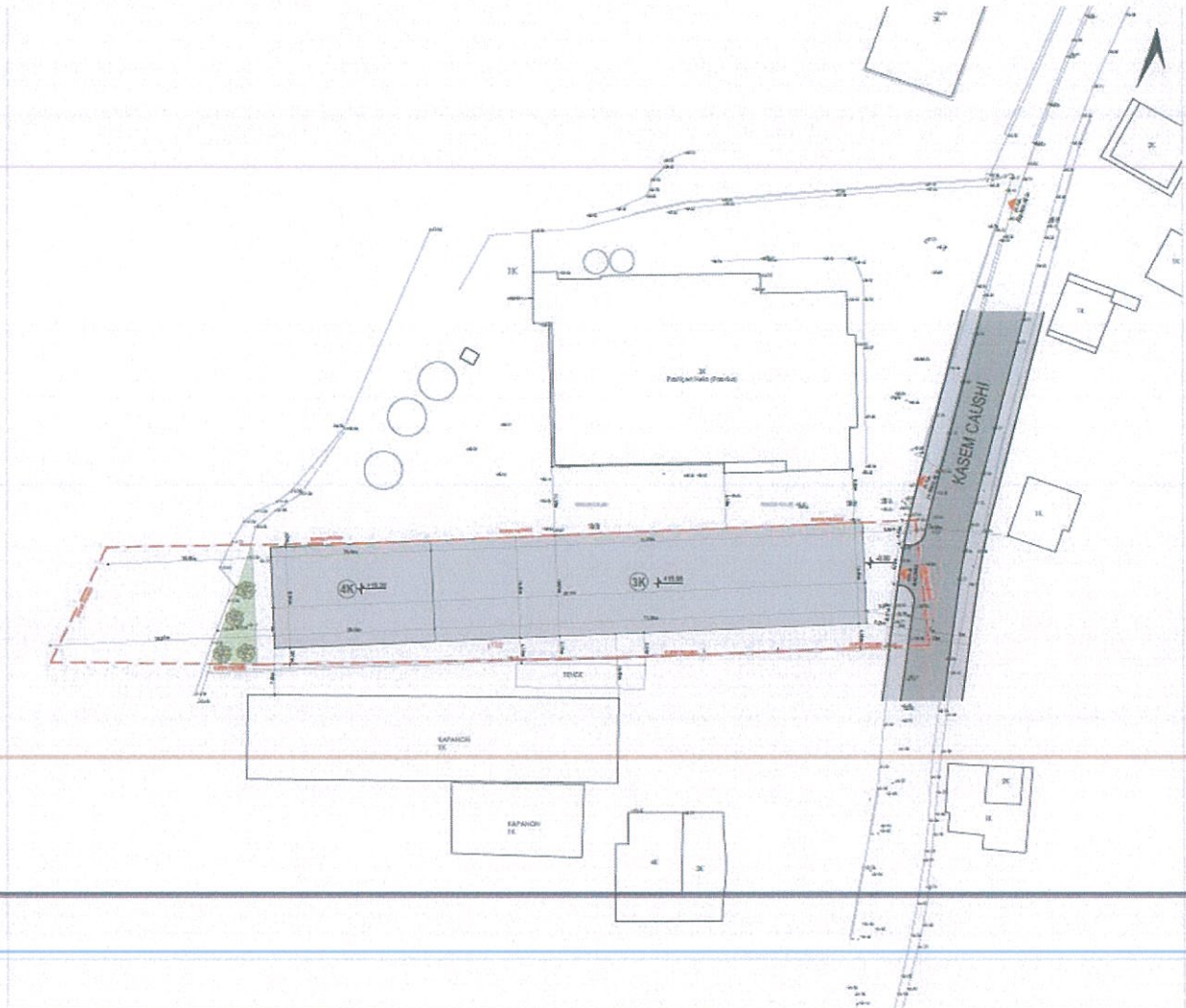


Fig Nr. 2: Plan vendosja e projekt propozimit

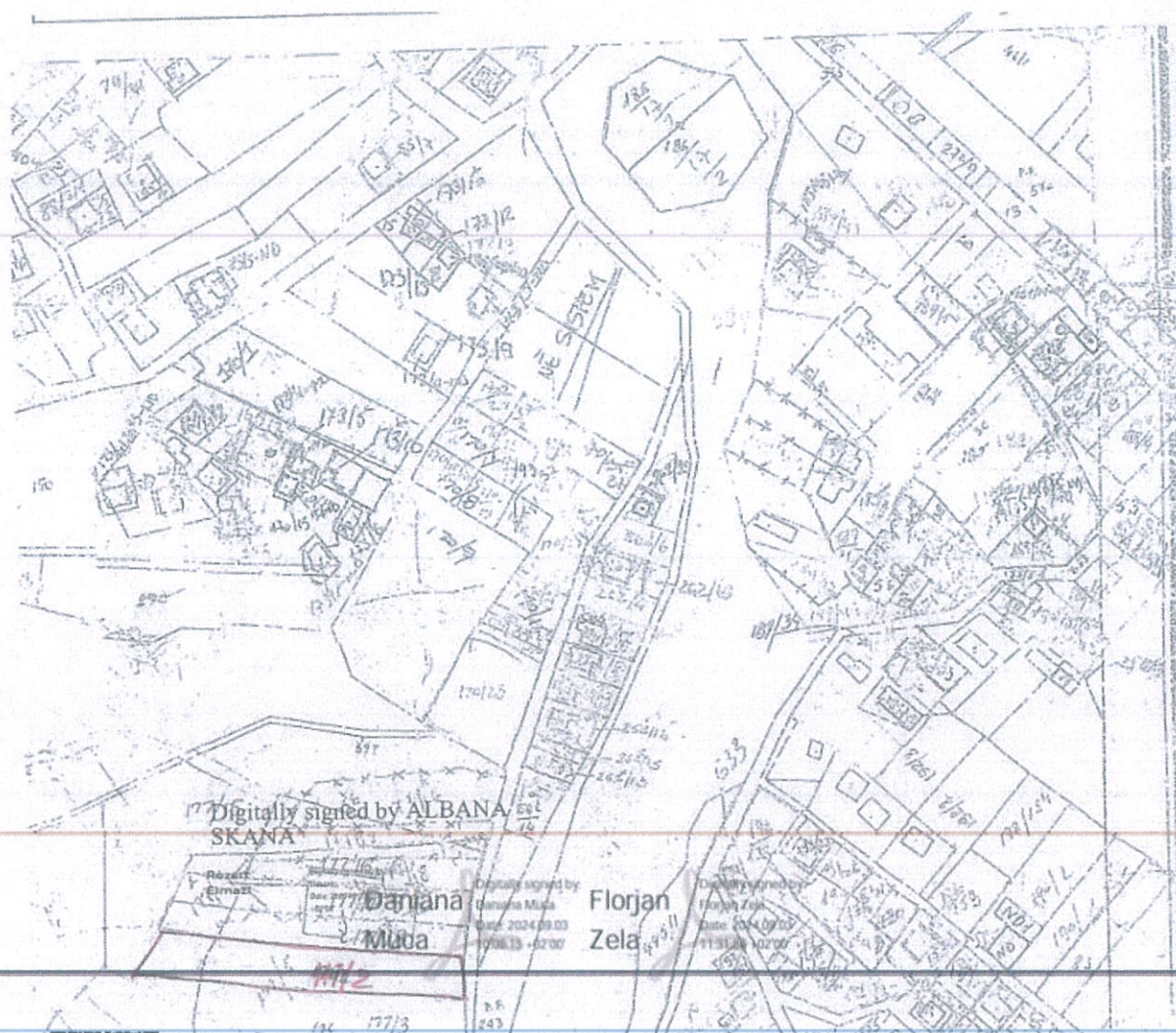


Fig Nr 3: Harta treguese e pronës



Fig.4–Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Ndërtesat vendosen në një zonë pjesërisht të formuar, ku ndërtesat ekzistuese që kufizojnë pronën në perëndim dhe lindje janë të të njëjtit karakter.

Objekti do të jetë i përbërë në një pjesë volumore. Objekti 3 dhe 4 kate mbi tokë do të ketë një sipërfaqe të katit përdhe prej 1625.7 m², me strukturë beton arme të përbërë dhe do të ketë lartësi 19.2 m në fasadën e jashtme që arrin nivelin e tarracës.

Objekti ndodhet në perëndim të Tiranës, në fshatin Mëzez, Njësia Administrative Kashar, Bashkia Tiranë. Sipërfaqja ndodhet në fushën e Yzberishtit, e cila kufizohet në veri nga lumi i Tiranës.



Fig.Nr 5–Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.Nr 6-Foto e gjendjes ekzistues

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është strukturë industriale magazinimi 3 dhe 4 kate mbi tokë me ambiente mbështetëse. Me bumin e turizimit në këto vitet e fundit në Shqipëri kapaciteti aktual i fabrikës nuk e përballon dot kërkesën e tregut, për këtë arsye shoqëria “4 Vëllezërit Nela” sh.p.k do të shtojë numrin e kapaciteteve me këtë zhvillim të ri.

- 1- Objekti 3 dhe 4 kate.
- 2- Sipërfaqe e katit përdhe $1625.7m^2$, me strukturë beton arme të përbëre dhe me lartësi

19.2m në fasaden e jashtme që arrin nivelin e tarracës.

- 3- Në trajtimin e fasadës parashikohet përdorimi i veshjeve me sistem kapot (20,10,5 cm), fasadë xhami struktural, brisolej ose hijëzues me profile alumini.
- 4- Pjerrësia objektit në katin përdhe do të jetë 0.5% dhe sheshi përpara objektit me pjerrësi 1%.
- 5- Rrethimi i truallit do të bëhet me parapet betoni me lartësi 1m dhe kangjella metalike me lartësi 2 m.

Objekti do të ketë përkatsisht strukturën, bazamentin dhe dysheme beton arme.

Më konkretisht planimetritë e mëposhtme në të cilat specifikohen edhe tipologjitë e sipërfaqeve:

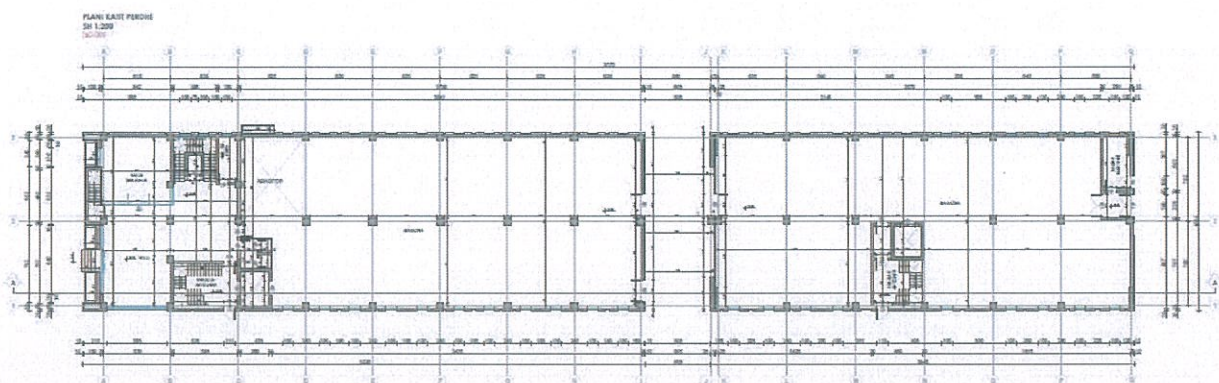


Fig Nr. 7: Plani i katit përdhe

Sipërfaqet finale të dyshemes së ndërtesës në katin përdhe do të kenë një kompozim specifik për përdorim industrial në mënyrë që të përballojë impaktet dhe lëvizjet e mjeteve.

Rrethimi i truallit do të bëhet me parapet beton arme me lartësi 1 m dhe kangjella metalike me lartësi 2m.

Sipërfaqet e rrugëve perimetrale, sheshit të parkimit përpara objektit, shesheve të prapme të shkarkimit të kamioneve do të jenë me beton të trajtuar me shtresë kuarci dhe në disa raste për të rritur sipërfaqen filtruese të ujërave me blloqe të carë betoni.

Vendosja në kuota e objektit dhe dhënia e pjerrësisë së planit të sistemit është bërë e tillë që drenazhimi i ujrave të ndodhë në mënyrë të natyrshme drejt kolektorit kryesor madje dhe në rastin më të keq të përmbytjeve niveli maksimal i ujrave llogaritur nga inxhinier hidrolog nuk mund të arrijë as te kuotat më të ulta të sistemeve të jashtme të ndodhura në xokolin negativ në pikat e shkarkimit të kamioneve.

Një sistem drenazhimi do të krijohet në murin mbajtës në pjesën jug-perëndimore të truallit si dhe një rrjet tubacionesh që të çojnë ujin në 2 kolektorët anësor të vendosur në brinjët gjatësore të truallit që lidhen me kolektorin kryesor të rrjetit.

Në plan vendosjen mësipër trajtohet kati perdhë i strukture industriale të magazinimit me 3 dhe 4 kate mbi toke gjithashtu dhe fragment i shkalleve. Funkcioni i këtij kati konsiston në krijimin e hapsirave të magazinimit, për shërbim ndaj bizneseve kontraktore dhe gjithashtu për hapsira ngarkimi.

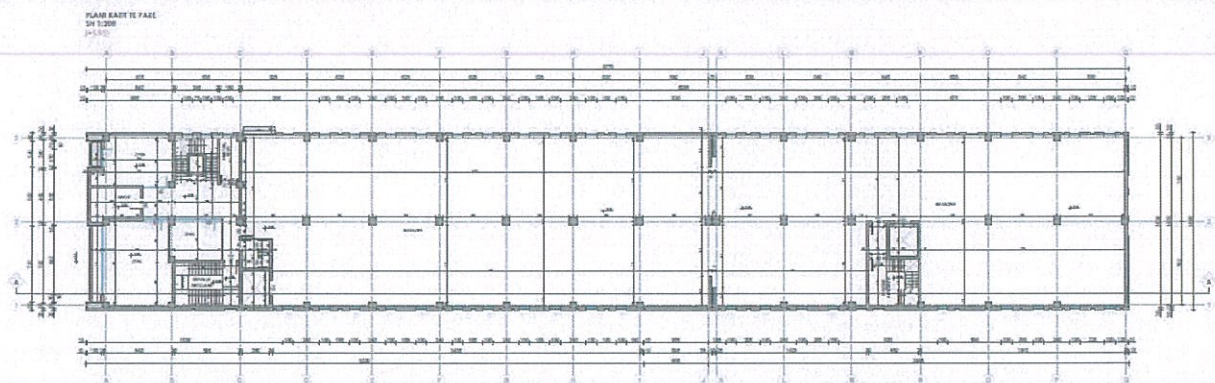


Fig Nr 8: Plan vendosja e katit te parë

Në plan vendosjen e katit të parë trajtohet dhe fragmenti i shkallëve. Funkcioni i këtij kati përtej atij të magazinimit i cili është parësori në strukturen industriale do të shërbejë dhe për hapsira teknike, të tipit zyra administrative. Ku do të përfshihet një staf prej pak punonjësish si: ekonomist, jurist, drejtues teknik e punimeve etj.

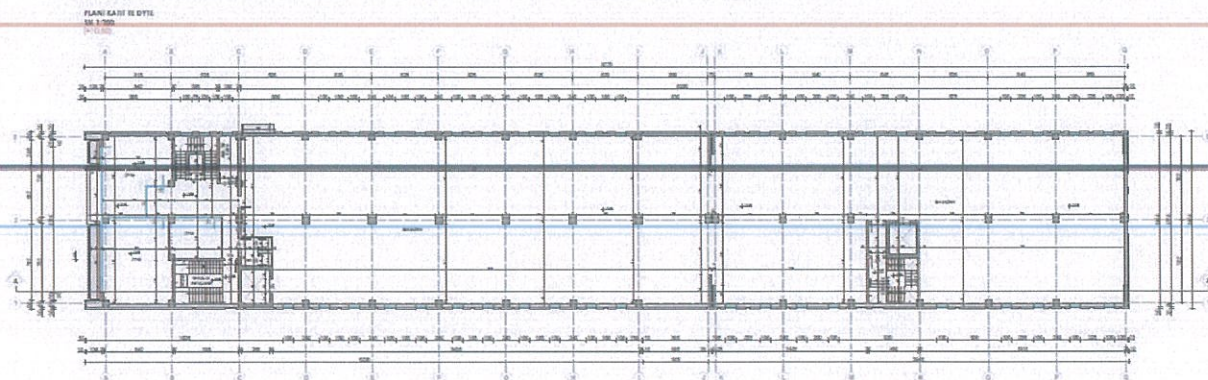


Fig Nr 9. Plan vendosja e katit te dytë

Në plan vendosjen e katit të dytë trajtohet fragment i kafazit të ashensorit gjithashtu dhe shkallët. Ky kat do të shërbejë gjithashtu për magazinim ashtu si cdo kat i strukturës sic është përmendur dhe më lart por do të ofrojë dhe ambiente ndihmëse për personelin.

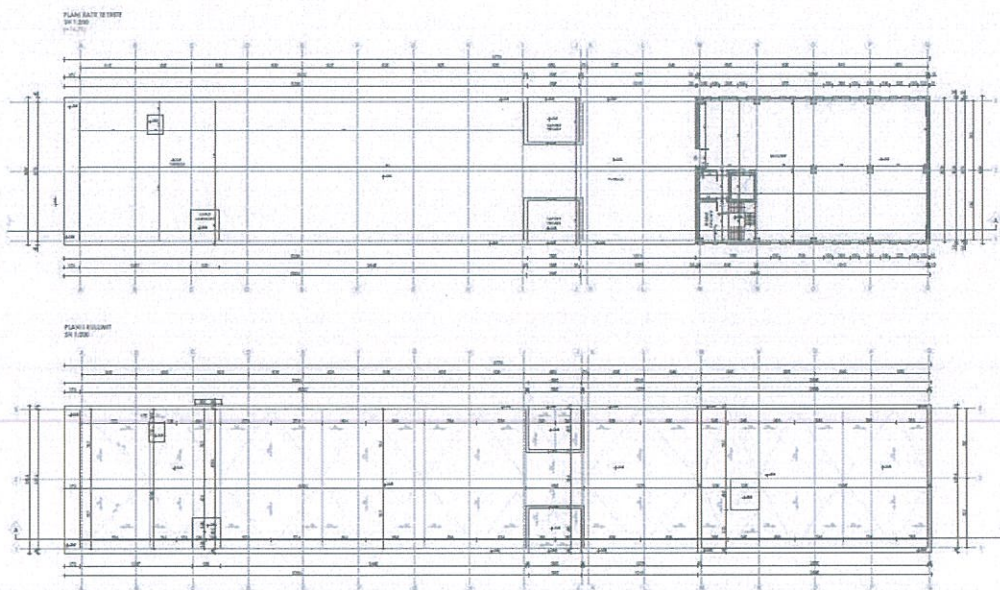


Fig Nr 10. Plan vendosja e katit te tretë

Plan vendosjen e kati të tretë e cila është plan vendosja e kulmit. Momentalisht nuk do të ketë asnjë funksion.

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

Objekti i ri i propozuar është i përbërë në një pjesë voluminore prej 3 dhe 4 katesh.

Projekti zhvillohet rreth elementeve:

- 1-Krijimi i hapësirave të prodhimit, përpunimit dhe magazinimit.
- 2-Krijimi i hapësirave të ambalazhimit të produkteve dhe mallrave.
- 3-Krijimi i hapësirave të distribucionit të produkteve dhe mallrave.
- 4-Krijimi i hapësirave për shërbim ndaj bizneseve kontraktore si dhe hapësirave për parkim dhe ngarkim të mallrave.
- 5-Krijimi i hapësirave teknike në funksion të objektit të ndërtuar.
- 6-Krijimi i hapësirave të punës dhe funksioneve ndihmëse e rekreative për personelin e kompanisë.

Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë për t'i ndarë proceset në mënyre sa më efektive. Siç u përmend, kati përdhe parashikon një strukturë beton arme të përbërë. Ky kat do të përdoret për shërbime magazinimi të produkteve të brumit.

Në trajtimin e fasadës parashikohet përdorimi i veshjeve me sistem kapot (20,10,5 cm), fasadë xhami struktural, brisolej ose hijëzues me profile alumini. Pjerrësia objektit në katin përdhe do të jetë 0.5% dhe sheshi përpara objektit me pjerrësi 1%. Rrethimi i truallit do të bëhet me parapet betoni me lartësi 1m dhe kangjella metalike me lartësi 2m.



Fig.Nr 11.Pamje 3D e objektit



Fig Nr 12. Pamje 3D e objektit



.Fig Nr.13 Pamje 3D e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës	2800 m ²
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura:	1625.7 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë:	5292 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	58 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.89
Lartësia maksimale e strukturës:	19.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 dhe 4 kate

TREGUESIT TEKNIK

- Zona Kadastrale: Z.K.3866; Nr.Pasurie 177/2, në emër të shoqërisë “4 Vëllezërve Nela” sh.p.k.

KUFIZIMET:

Veri: 8.83 m - 11.39 m nga objekti ekzistues 3 kat
 Jug: 7.69 m - 10.66 m nga objekti ekzistues 1 kat
 Lindje: 24.06 m nga objekti ekzistues 1 kat

DISTANCATNGA AKSI I RRUGËS:

Lindje: 10.76 m

DISTANCAT NGA STRUKTURAT EKZISTUESE:

Veri: 8.83 m - 11.39 m nga objekti ekzistues 3 kat

Jug: 7.69 m - 10.66 m nga objekti ekzistues 1 kat

Lindje: 24.06 m nga objekti ekzistues 1 kat

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 0 m - 0.42 m nga kufiri i pronës

Lindja: 8.84 m - 9.86 m nga kufiri i pronës

Jugu: 4.06 m - 2.67 m nga kufiri i pronës

Perëndimi : 26.92 m - 36.91 m nga kufiri i pronës

Subjekti zhvillues shoqëria “4 Vëllezërit Nela” sh.p.k.

4.4 Hapësira të lira dhe të gjelbërta/ vend parkimet

Sheshi para objektit do të përdoret në funksion të parkimit dhe manovrimit të automjeteve që ngarkojnë produktet.

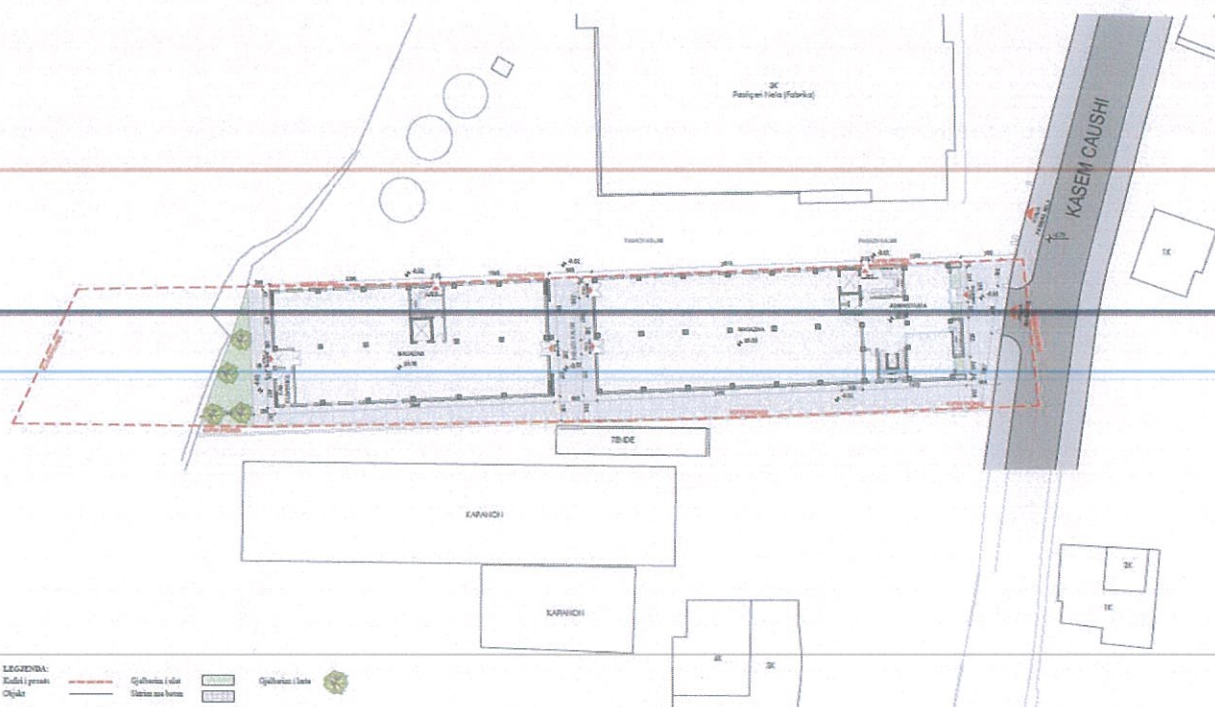


Fig.14-Plan Sistemimi

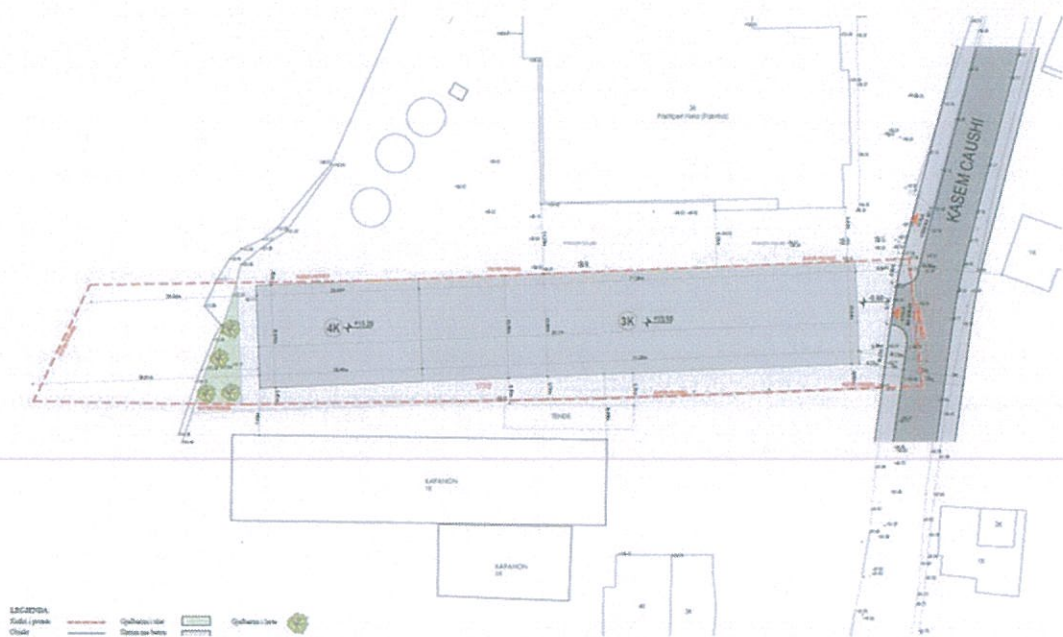


Fig.Nr 16- Plan Vendosje me rrugën hyrëse

Rruga e vetme e aksesueshme për hyrjen në pronë është “Kasem Caushi”.