



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
MAGAZINË INDUSTRIALE 1 KAT, ZYRA 2 KAT DHE MUR RRETHUES”,
ME VENDNDODHJE NË PICAR, BASHKIA VORË,
ME ZHVILLUES SHOQËRINË “UNIK CONSTRUCTION”

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA



MINISTRE E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 25, Datë 27.11.2024

Projektues:
“infinite R S”



Zhvillues:
“UNIK 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 Gjendjes 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: **“Magazinë industriale 1 kat, zyra 2 kat dhe mur rrethues”, me vendndodhje në Picar, Bashkia Vorë, me zhvillues shoqërinë “UNIK CONSTRUCTION”, me numër katesh 1-2 (një - dy). I gjithë procesi bazohet 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i propozuar për zhvillim ndodhet në fshatin Picar, të Bashkisë Vorë, me një sipërfaqe prej 7460 m². Prona pozicionohet përbri rrugës Picar, prej nga e cila sigurohet dhe aksesueshmëria. Në tërësi zona ka karakter të përzier, por dominon ai industrial për shkak dhe të afërsisë që ka me aksin Tiranë- Durrës. Ndërtesat në afërsi të pronës janë me lartësi të ulët 1 deri në 3 kate. Në pjesën Lindore prona kufizohet me Shkollën 9-vjecare Picar, Xhaminë e Picarit dhe ambulancën e Picarit. Në Veri kufizohet me një kaponon, në perendim me Rrugën e Liqenit dhe në Jug me Rrugën e Picarit.



Fig. 1. Pozicioni i sheshit të ndërtimit.



Fig. 2. Evidentimi i sheshit të ndërtimit në pamjen satelitore.



Fig. 3. Foto e gjendjes ekzistuese.

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 zhvillim është VO_UB_SA1_1-26.



Fig. 4. Fragment nga PPV.

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vorë, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore VO_UB_SA1_1-26. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Vorë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Kategori 1 : S.Shërbime 50%
- Kategori 2 : A.Banim 50%
- Nënkategori 1 S1_Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi
- Nënkategori 2 S2_Shërbime Tregtare dhe Biznesi

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet sipas kategorive K1=20% dhe K2=10%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është për K1=0.4 dhe për K2=0.2. Numri maksimal i miratuar i kateve është 3 (tre), ndërsa lartësia maksimale është 10 metra.

LEGJË

- Kufi bashkiak
- Kufi bashkiak / prefektural
- Kufi shtet / administrativ
- Shpirtëri
- Natësor
- Monumenti kultur
- Aëroport
- Drejtim lartë
- Rrëzë hidrografike
- A - Autostradë
- B - Rrëzë hyrëse në kryeqendër
- C - Rrëzë hyrëse në qendër
- D - Rrëzë hyrëse në qendër
- E - Rrëzë hyrëse në qendër
- F - Rrëzë hyrëse në qendër
- G - Rrëzë hyrëse në qendër
- H - Rrëzë hyrëse në qendër
- I - Rrëzë hyrëse në qendër
- J - Rrëzë hyrëse në qendër
- K - Rrëzë hyrëse në qendër
- L - Rrëzë hyrëse në qendër
- M - Rrëzë hyrëse në qendër
- N - Rrëzë hyrëse në qendër
- O - Rrëzë hyrëse në qendër
- P - Rrëzë hyrëse në qendër
- Q - Rrëzë hyrëse në qendër
- R - Rrëzë hyrëse në qendër
- S - Rrëzë hyrëse në qendër
- T - Rrëzë hyrëse në qendër
- U - Rrëzë hyrëse në qendër
- V - Rrëzë hyrëse në qendër
- W - Rrëzë hyrëse në qendër
- X - Rrëzë hyrëse në qendër
- Y - Rrëzë hyrëse në qendër
- Z - Rrëzë hyrëse në qendër
- AA - Rrëzë hyrëse në qendër
- BB - Rrëzë hyrëse në qendër
- CC - Rrëzë hyrëse në qendër
- DD - Rrëzë hyrëse në qendër
- EE - Rrëzë hyrëse në qendër
- FF - Rrëzë hyrëse në qendër
- GG - Rrëzë hyrëse në qendër
- HH - Rrëzë hyrëse në qendër
- II - Rrëzë hyrëse në qendër
- JJ - Rrëzë hyrëse në qendër
- KK - Rrëzë hyrëse në qendër
- LL - Rrëzë hyrëse në qendër
- MM - Rrëzë hyrëse në qendër
- NN - Rrëzë hyrëse në qendër
- OO - Rrëzë hyrëse në qendër
- PP - Rrëzë hyrëse në qendër
- QQ - Rrëzë hyrëse në qendër
- RR - Rrëzë hyrëse në qendër
- SS - Rrëzë hyrëse në qendër
- TT - Rrëzë hyrëse në qendër
- UU - Rrëzë hyrëse në qendër
- VV - Rrëzë hyrëse në qendër
- WW - Rrëzë hyrëse në qendër
- XX - Rrëzë hyrëse në qendër
- YY - Rrëzë hyrëse në qendër
- ZZ - Rrëzë hyrëse në qendër
- AAA - Rrëzë hyrëse në qendër
- BBB - Rrëzë hyrëse në qendër
- CCC - Rrëzë hyrëse në qendër
- DDD - Rrëzë hyrëse në qendër
- EEE - Rrëzë hyrëse në qendër
- FFF - Rrëzë hyrëse në qendër
- GGG - Rrëzë hyrëse në qendër
- HHH - Rrëzë hyrëse në qendër
- III - Rrëzë hyrëse në qendër
- JJJ - Rrëzë hyrëse në qendër
- KKK - Rrëzë hyrëse në qendër
- LLL - Rrëzë hyrëse në qendër
- MMM - Rrëzë hyrëse në qendër
- NNN - Rrëzë hyrëse në qendër
- OOO - Rrëzë hyrëse në qendër
- PPP - Rrëzë hyrëse në qendër
- QQQ - Rrëzë hyrëse në qendër
- RRR - Rrëzë hyrëse në qendër
- SSS - Rrëzë hyrëse në qendër
- TTT - Rrëzë hyrëse në qendër
- UUU - Rrëzë hyrëse në qendër
- VVV - Rrëzë hyrëse në qendër
- WWW - Rrëzë hyrëse në qendër
- XXX - Rrëzë hyrëse në qendër
- YYY - Rrëzë hyrëse në qendër
- ZZZ - Rrëzë hyrëse në qendër
- AAA - Rrëzë hyrëse në qendër
- BBB - Rrëzë hyrëse në qendër
- CCC - Rrëzë hyrëse në qendër
- DDD - Rrëzë hyrëse në qendër
- EEE - Rrëzë hyrëse në qendër
- FFF - Rrëzë hyrëse në qendër
- GGG - Rrëzë hyrëse në qendër
- HHH - Rrëzë hyrëse në qendër
- III - Rrëzë hyrëse në qendër
- JJJ - Rrëzë hyrëse në qendër
- KKK - Rrëzë hyrëse në qendër
- LLL - Rrëzë hyrëse në qendër
- MMM - Rrëzë hyrëse në qendër
- NNN - Rrëzë hyrëse në qendër
- OOO - Rrëzë hyrëse në qendër
- PPP - Rrëzë hyrëse në qendër
- QQQ - Rrëzë hyrëse në qendër
- RRR - Rrëzë hyrëse në qendër
- SSS - Rrëzë hyrëse në qendër
- TTT - Rrëzë hyrëse në qendër
- UUU - Rrëzë hyrëse në qendër
- VVV - Rrëzë hyrëse në qendër
- WWW - Rrëzë hyrëse në qendër
- XXX - Rrëzë hyrëse në qendër
- YYY - Rrëzë hyrëse në qendër
- ZZZ - Rrëzë hyrëse në qendër

Fig. 5. *Infrastruktura e transportit rrugor.*

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pasuria prej 7460 m² ndodhet në fshatin Picar të Bashkisë Vorë, pozicionuar në një zonë me zhvillim drejt funksionit të shërbimit. Brenda sheshit ndodhen 2 ndërtesa informale për të cilat është dhënë deklaratë noteriale për prishjen e tyre.



Fig. 7. Fragment nga harta kadastrale.

Sipërfaqja e pronës ku do të zhvillohet objekti ndodhet në rrugën “Rruga Picar”, Bashkia Vorë, në Zonën Kadastrale 3974, në parcelën mbi pasuritë: nr.245/7; nr.245/8; nr.245/9; nr.245/10, në pronësi të Z. Skifter Picari. Lloji i pasurisë: Arë.



Fig. 8. Fragment nga plani i rilevimit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

“MAGAZINË INDUSTRIALE 1 KAT, ZYRA 2 KAT DHE MUR RRETHUES”, ME VENDNDODHJE NË PICAR, BASHKIA VORË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË “UNIK CONSTRUCTION”

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7460 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4263.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4962.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	4962.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	57.15 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.665
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3974; Nr. pasurie 245/7; 245/8; 245/9; 245/10,
në emër të: Skifter Picari

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu 3.02 m; 3.66 m

Lindja 46.5 m; 21.44 m; 29.46 m

Jugu 3.31 m; 3.00 m

Perëndimi 12.00 m; 4.10 m; 4.50 m

Distanca nga aksi i rrugës:

Jugu 12.16m

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet objekti: **“MAGAZINË INDUSTRIALE 1 KAT, ZYRA 2 KAT DHE MUR RRETHUES”**. Objekti do të ketë si funksion parësor magazinimin e mallrave, funksion që do të realizohet në katin perdhe të objektit me një sipërfaqe prej 4263.4m², i cili do të aksesohet nga 3 hyrje ngarkim-shkarkim të mallrave për automjete transporti dhe nga 3 hyrje të vecanta për njerëzit. Përsa i përket katit të parë, me një sipërfaqe prej 699m² ku janë të pozicionuara zyrat, organizimi i tyre është bërë në 3 blloqe ku secili bllok ka shkallën e tij që e lidh me katin përdhe. Keto blloqe organizohen nga 3 zyra të mëdha të tipit ‘open space’, 2 zyra normale, një sallë mbledhjesh dhe grupi i tualeteve. Këto blloqe kanë aksesueshmëri në pamje si jashtë ashtu dhe brenda.

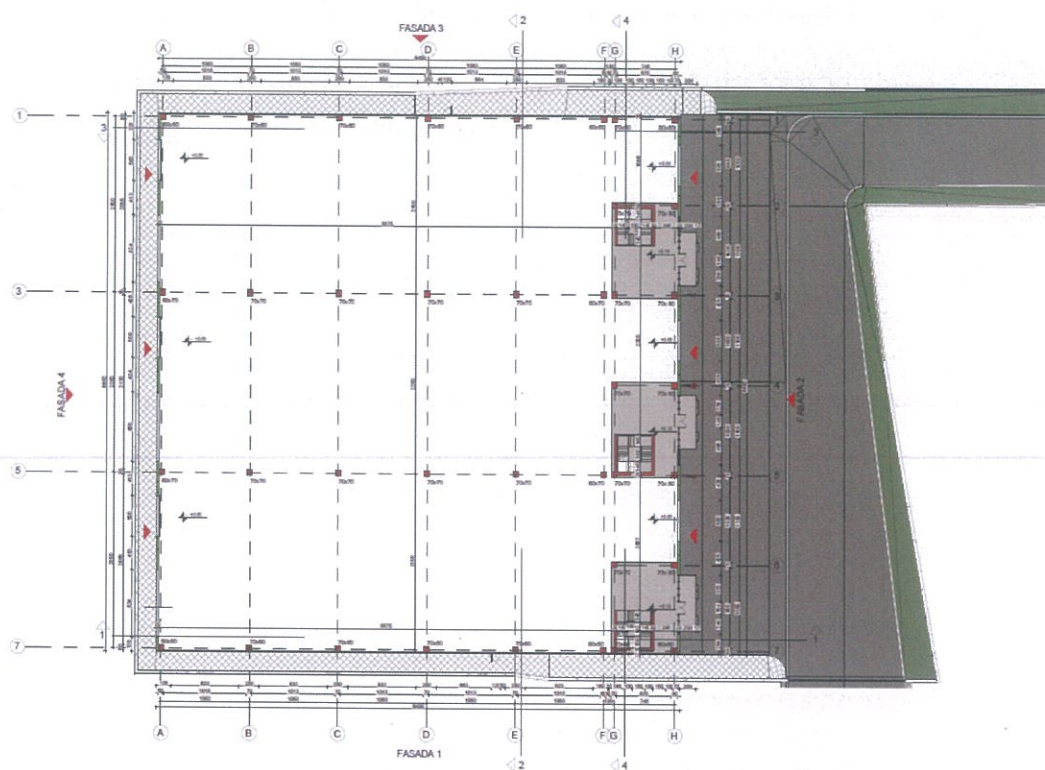


Fig. 9. Planimetria e katit përdhe.

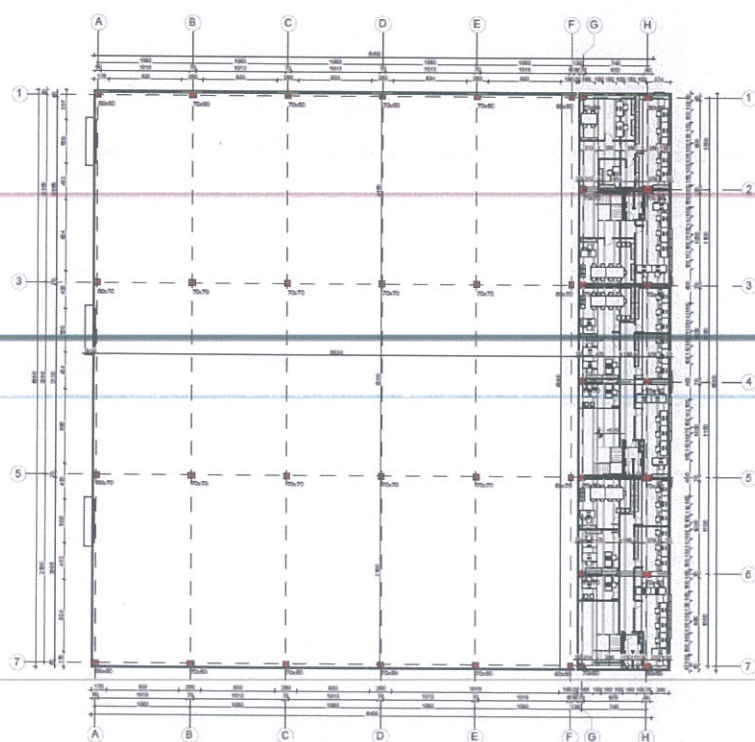


Fig. 10. Planimetria e katit të parë.

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

Objekti është projektuar si një strukturë e ndërtuar me elemente parafabrikatë të cilësisë së lartë të ndërthurur me përdorimin e vetratave dopio xham, punime termoizolimi, si dhe përdorimi i materialeve me standarte e cilësi për të gjitha veshjet e rifiniturave të pjesës së interioreve të objektit në menyrë që ti përgjigjet funksioneve specifike që mbart.

Materialet kryesore të përdorura në objekt janë elementet prej betoni të parafabrikuar të lëna në ngjyrën e tyre natyrale si zgjedhje arkitektonike. Për elementin dekorativ në fasadën ballore do të përdoret materiali i metalbondit në ngjyrë të kuqe për të krijuar një kontrast të këndshëm me ngjyrën gri të betonit. Po ashtu do të përdoret edhe elementi i rrjetës metalike po në ngjyrë të kuqe për ti dhënë vecanti hyrjes së objektit, por edhe si bazament i vendosjes së logove.

Në përfundim konkludojmë se objekti i parashikuar për zhvillim në këtë zonë, rrit kapacitetin e zonës në përmbushjen e kërkesave të industrisë, ofron shërbim të një standarti të lartë, siguron zhvillimin cilësor për këtë pjesë të qytetit, por edhe përmirëson cilësinë e imazhit të zonës.

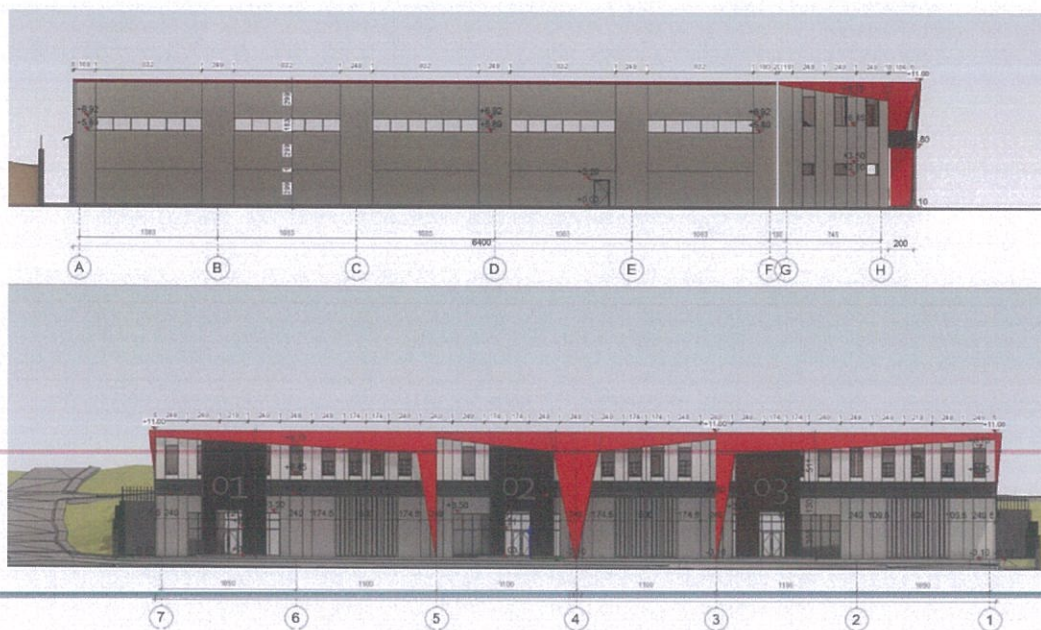


Fig. 11. Fasada jugore dhe lindore.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7460 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4263.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4962.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	4962.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	57.15 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.665
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3974; Nr. pasurie 245/7; 245/8; 245/9; 245/10,
në emër të: Skifter Picari

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 3.02 m; 3.66 m

Lindja 46.5 m; 21.44 m; 29.46 m

Jugu 3.31 m; 3.00 m

Perëndimi 12.00 m; 4.10 m; 4.50 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jugu 12.16m

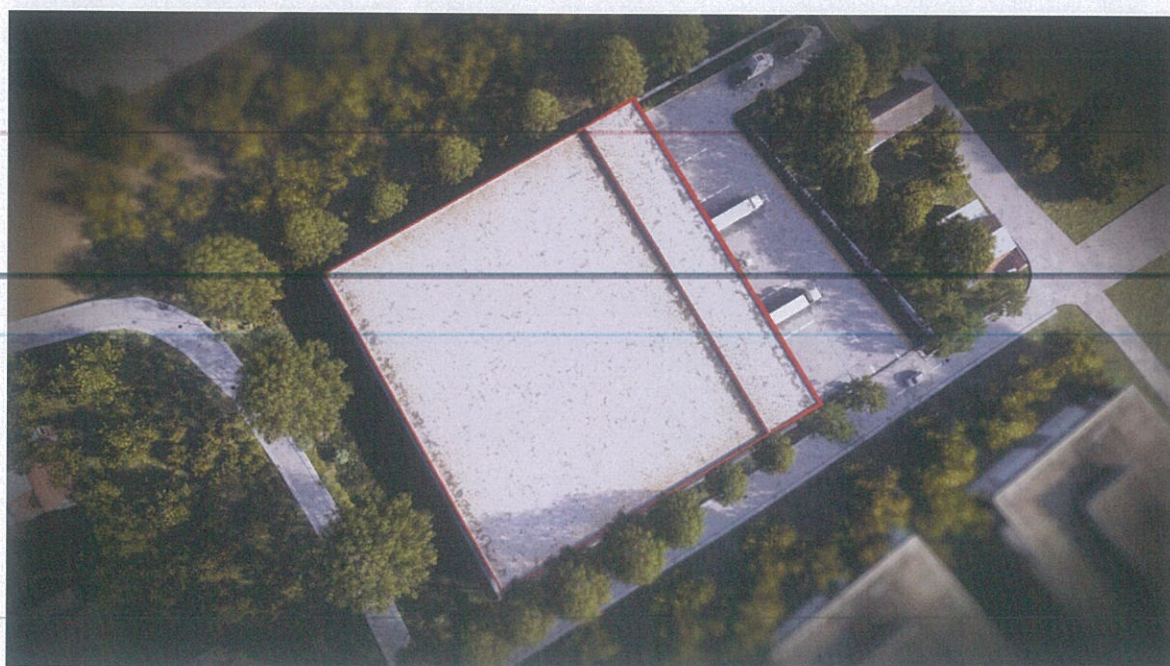
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sheshi është shfrytëzuar maksimalisht për të siguruar qarkullimin sa më të mirë të mjeteve industriale duke e pajisur dhe me sinjalistikën e nevojshme, por edhe duke ofruar njëkohësisht edhe hapësirat e gjelbra. Gjithashtu është shfrytëzuar maksimalisht edhe relievi i terrenit, që na siguron një kullim tepër të mirë të ujërave të shiut.

Gjelbërimi është një aspekt shumë i rëndësishëm. Në rastin konkret objekti është i rrethuar nga gjelbërimi i përbërë kryesisht nga pisha të buta dhe pemë te larta. Ky gjelbërim shërben si mur rrethues që bën ndarjen me objektet e tjera përreth. Gjelbërimi ul nivelin e ndotjes akustike dhe rrit nivelin e ajrit të pastër.



Fig. 14. Plansistemimi.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në përfundim të punimeve, godina do të pajiset me të gjithë infrastrukturën e nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ky objekt nuk ndikon në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Në përfundim të punimeve godina do të plotësojë nevojat e saj për ujë higjeno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Aksesi sigurohet nga rrugë ekzistuese e cila ndodhet në jug të pronës. Nga kjo rrugë bëhet i mundur hyrja në pronë me automjete.

Mbetjet e ngurta menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Vorë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para se të fillojë shfrytëzimi i godinës. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

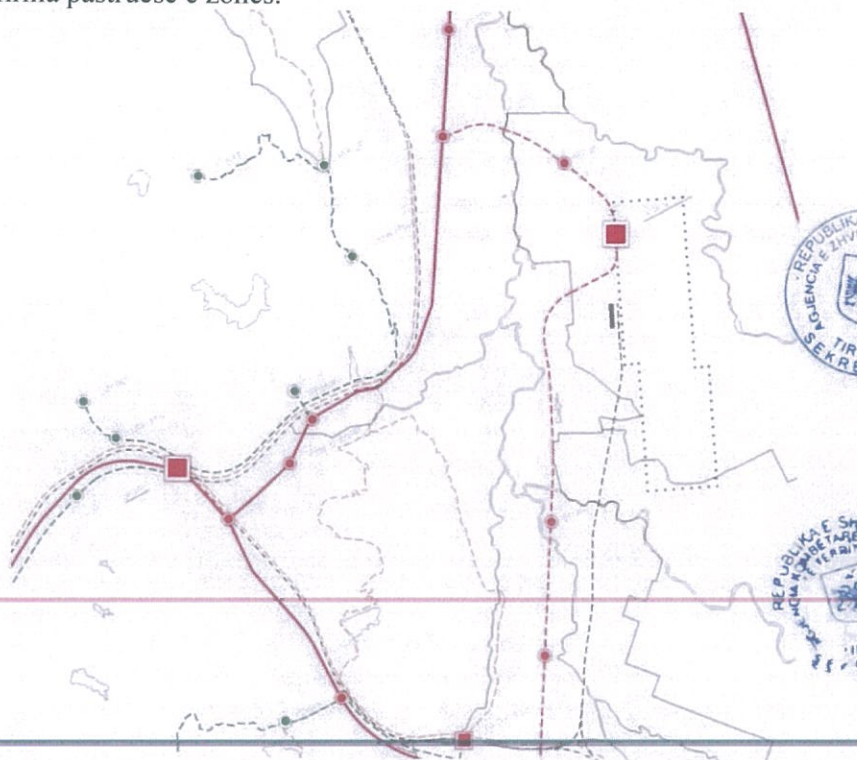


Fig. 166. Plani i infrastrukturës rrugore.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “infinite R S” do të shërbejë në funksion të rritjes së kapacitetit të ambienteve në shërbim të industrisë si përgjigje e rritjes së kërkesës.

Për realizimin e këtij qëllimi është i nevojshëm ndërtimi i ambienteve që ofrojnë standarte dhe përmbushin kushtet për këto funksione.

Me formulimin e tij volumor e arkitektonik objekti do të përmiresojë ndjeshëm imazhin e zonës dhe shërben për zhvillimin cilësor të kësaj zone.

Realizimi i këtij projekti garanton rritje të nivelit ekonomik dhe kontribuon për rritjen e punësimit në zonë duke hapur dhe vende të reja pune.