



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Park Industrial me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbitokë dhe me 1 kat nëntokë, me mur rrethues,
(Magazina, zyra, showroom), me vendndodhje në Picar, Bashkia Vorë” me subjekt zhvillues
shoqërinë “AGNA” sh.a.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. Belinda Balluku



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 38, Datë 28.05.2025

Projektues:

GARK STUDIO



Subjekti zhvillues:

AGNA sh.a.



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: “Park Industrial me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbitokë dhe me 1 kat nëntokë, me mur rrethues, (Magazina, zyra, showroom), me vendndodhje në Picar, Bashkia Vorë”, me subjekt zhvillues “AGNA sh.a.” bazuar në:

- Ligji nr.107/2014, dt. 13.05.2015 “Për Planifikimi dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar.
- VKM nr. 408, dt. 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” i ndryshuar.
- VKM nr.457, dt. 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt. 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, është miratuar në datën 13.05.2025.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vorë i miratuar me Vendimin nr. 3 datë 17.05.2019 dhe ndryshuar me Vendim nr.2 date 29.05.2023.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Vora ka në përberje të saj vetë qytetin e Vorës dhe fshatrat Gjokaj, Mucaj, Sharkë, Marqinet, Gërdec, Marikaj, dhe, Kuç. Me një sipërfaqe gati sa qyteti i Tiranës 41.9 km² shtrihet në rajonin perëndimor të Shqipërisë, në fushën midis Lezhës, Durrësit, dhe Tiranës. Ka një pozitë gjeografike mjaft të favorshme pasi ndodhet në mes të rrugës Tiranë – Durrës rreth 16 km larg Tiranës, rreth 18 km larg Durrësit dhe 9 km larg nga Aeroporti i Rinasit. Mes për mes bashkisë Vorë kalon autostrada Tiranë - Durrës. Gjithashtu kalon edhe linja hkurudhore Tiranë - Vorë - Durrës dhe Vorë - Laç - Shkodër. Relievi në përgjithësi është i ulët. Ai përbëhet nga disa kodra që fillojnë nga Kepi i Rodanit (Durrës), përshkojnë zonën e Vorës dhe vazhdojnë në drejtim të Juglindjes. Në zonën e Vorës kodrat nuk i kalojnë 500 metra. Pjesa qendrore ku kalon autostrada është zonë më e ulët (fushore) e përbërë kryesisht nga shkëmbinj sedimentarë. Duke qenë afër detit ndihet edhe ndikimi zbutës i tij. Vora si mjedis jetësor bën pjesë në zonën mesatare mjedis i veçantë mesdhetar dhe si kat bimor bën pjesë në katin e shkurreve mesdhetare. Zona jonë dallohet për klimë tipike mesdhetare që dallohet për: vera e nxehtë dhe e thatë ndërsa dimri i butë dhe i lagësht.



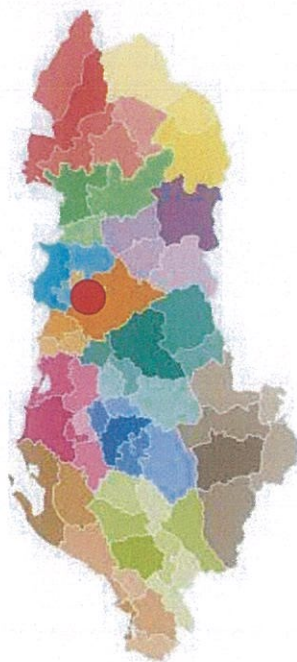


Fig.1. Pozicionimi i Picarës në hartën e Shqipërisë.

Sheshi i marr në studim përbëhet nga tre parcela dhe ka një formë relativisht të rregullt gjeometrike. Keto parcela bejne pjese në njësitë strkturore: VO_UB_IE1S2_5-3, VO_UB_S_2-21, VO_UB_S_2-3. Sheshi ndodhet në një zonë ku mbizoterojnë ndërtimet industrial. Aksesit në shesh bëhet nëpërmjet rrugës dytësore. Lidhja e shpejte me autostraden dhe afërsia me Tiranën dhe Durrësin I jep përparësi zhvillimit të këtij funksioni.



Fig.2. Vendndodhja e parcelës, Ortofoto.



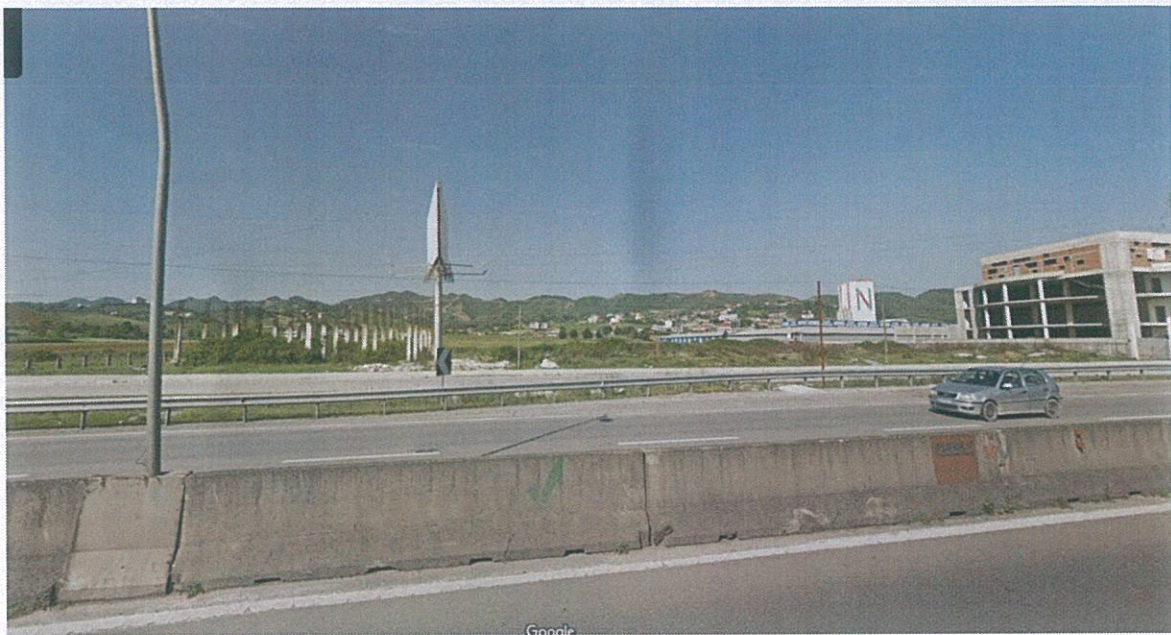


Fig.3. Foto e gjendjes ekzistuese.

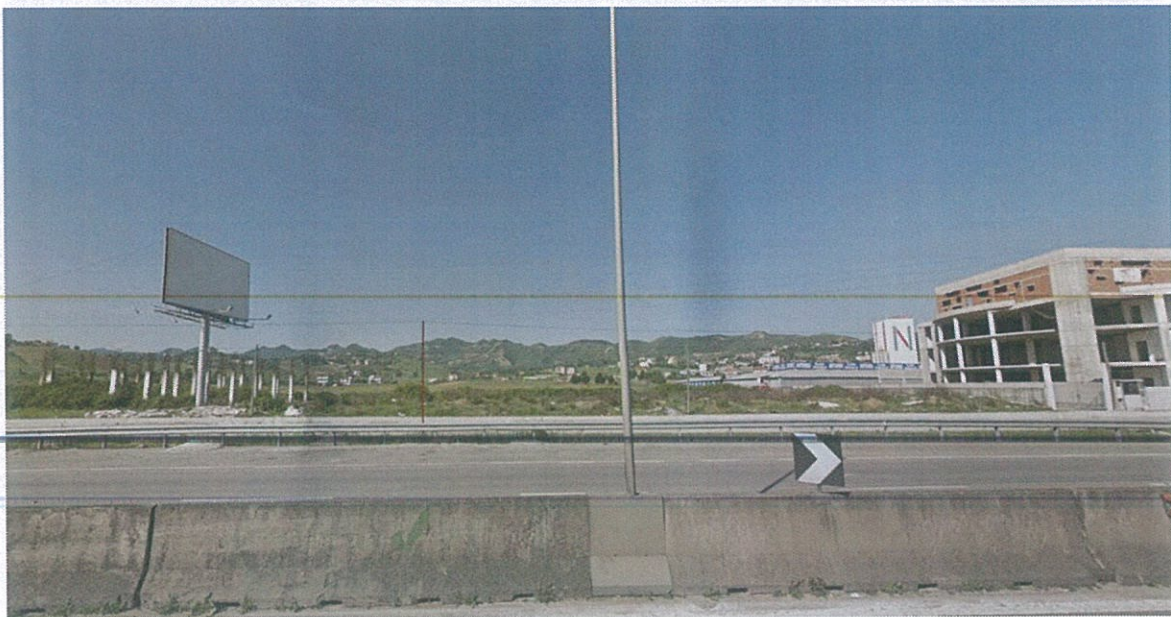


Fig.4. Foto e gjendjes ekzistuese



Prona kufizohet:

- në Veri-Lindje me rrugë.
- në Jug-Lindje me objekt ekzistues 3 katësh.
- në Jug-Perëndim me tokë arë.
- në Veri-Perëndim me objekt ekzistues 1 kat.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë së Vorës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me Vendim nr.02, datë 29.05.2023 me “Dokumenti i Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Vorë”, objekti i konturuar ndodhet brenda njesive strukturore: VO_UB_IE1S2_5-3, VO_UB_S_2-3, VO_UB_s_2-21. Përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuar në këto njësi strukturore janë Shërbim dhe Industri-Shërbime. Referuar sa më sipër përdorimi i tokës për funksion “Park Industrial me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbitokë dhe me 1 kat nëntokë, me mur rrethues, (Magazina, zyra, showroom)” në këto njësi strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.



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

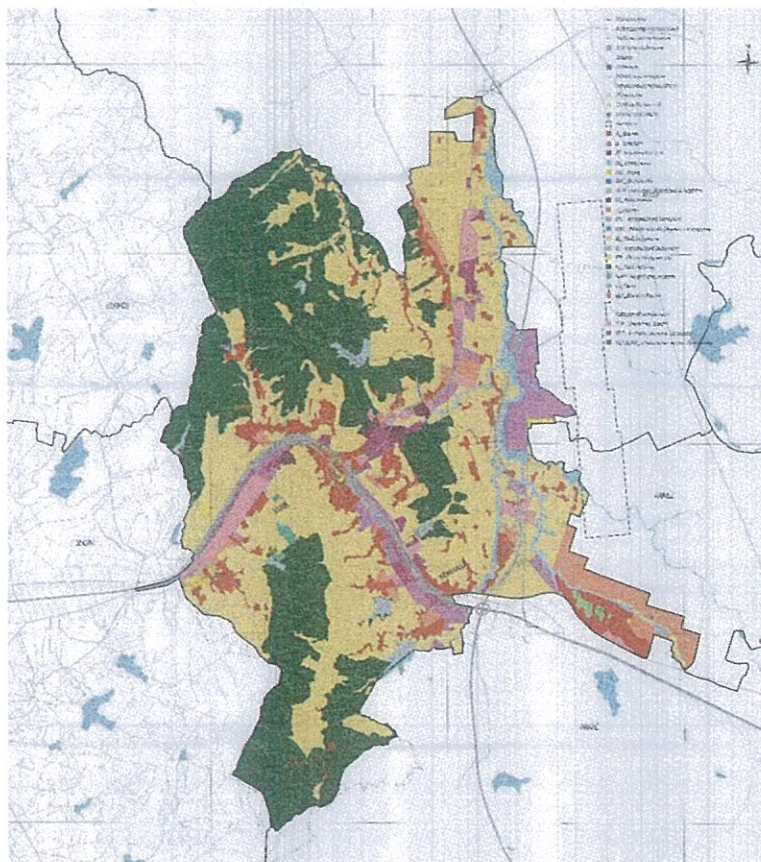


Fig.5. Harta e përdorimit të tokës sipa kategorive.

Më poshtë paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Vorë, ku jepet pozicioni i objekteve të propozuara në zonën e interesit, njësitë strukturore: VO_UB_IE1S2_5-3, VO_UB_S_2-3, VO_UB_s_2-21.



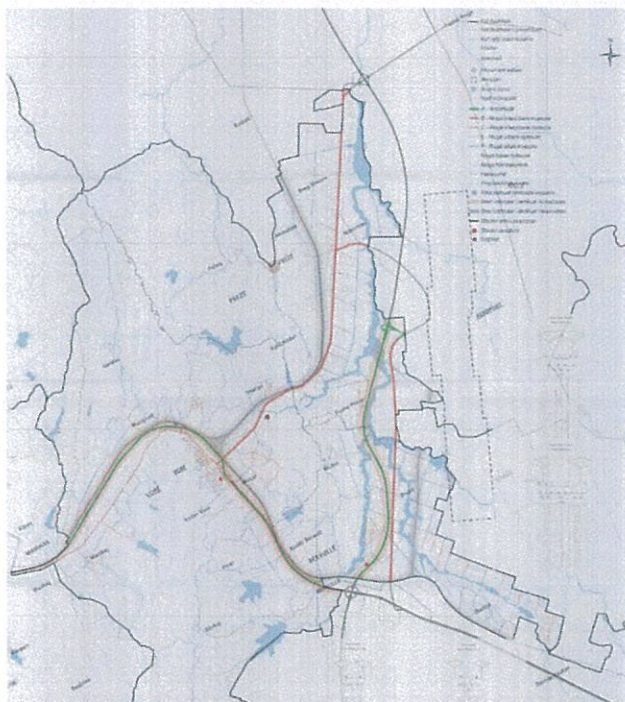


Fig.6. Harta e infrastrukturave te transportit.



Fig.7. Fragment i hartes se Njesive Strukturore



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i propozuar është i përbërë nga tre parcela dhe ka një sipërfaqe prej 42565m². Sheshi ka formë relativisht të rregullt gjeometrike, dhe shtrihet në drejtim gjatësorë pingul me rrugën dytësore. Pjesa më e madhe e parcelës është e pashfrytezuar, në anën Veri-Lindore ndodhen themelet e një objekti të cilat do të prishen. Përmes pronës kalon një kanal kullimi si dhe linja të tensionit, prej të cilave janë mbajtur dimensionet përkatëse ndaj tyre. Terreni ka diferenca kuotash prej rreth 2.5m, ku niveli më i ulët është në anën Veri-Lindore dhe niveli më i lartë në anën Jug-Perëndimore. Akseset në pronë bëhet nëpërmjet rrugës dytësore.

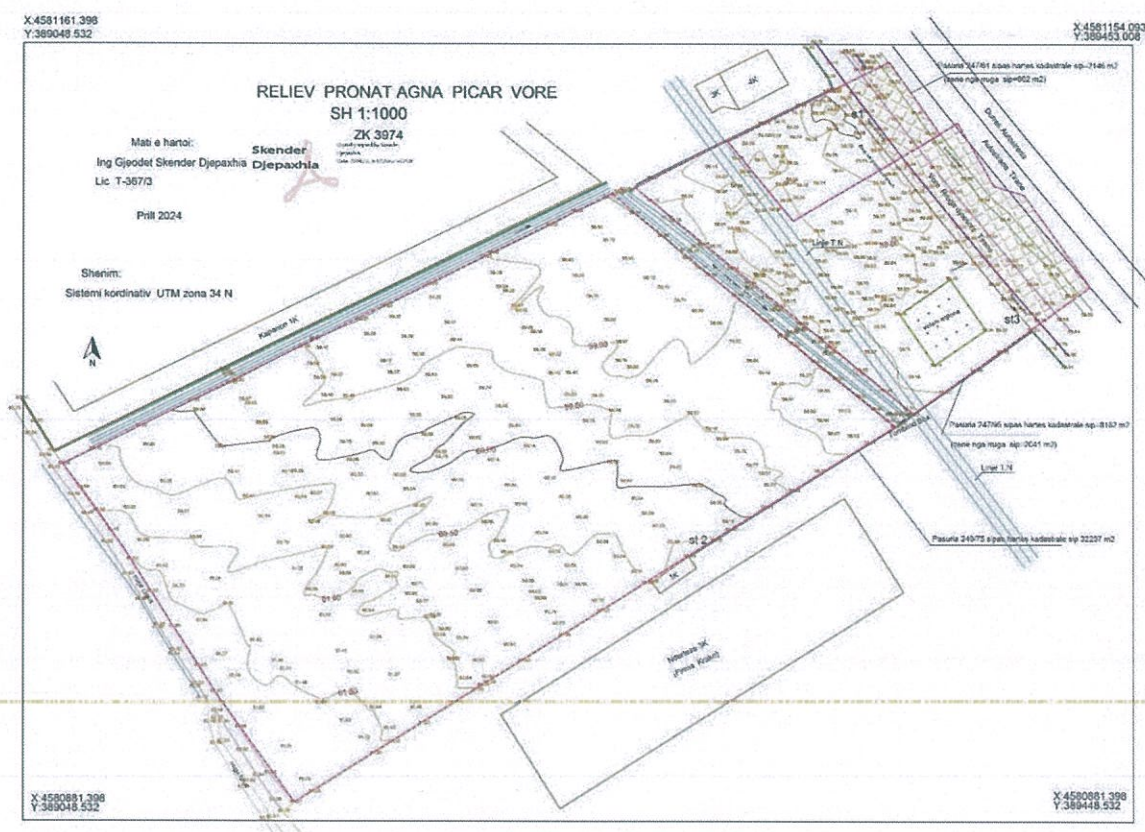


Fig.8. Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara.

Projekti konsiston në 5 objekte të vendosur linearisht sipas gjatësisë së parcelës. Në ballë është vendosur objekti i cili do të ketë funksion Showroom dhe zyra, ndërsa në pjesën e pasme të sheshit do vendosen objektet me funksion industrial (magazina, dhoma frigoriferike etj.). Akseset në shesh do të bëhet nëpërmjet rrugës dytësore. Rrugët e qarkullimit në shesh do jenë me një sens kalimi për të ndihmuar dhe lehtësuar qarkullimin e automjeteve të mëdha. Objektet zënë në total një gjurmë prej 18827.6m² dhe sipërfaqe ndërtimi totale prej 28742.4m².



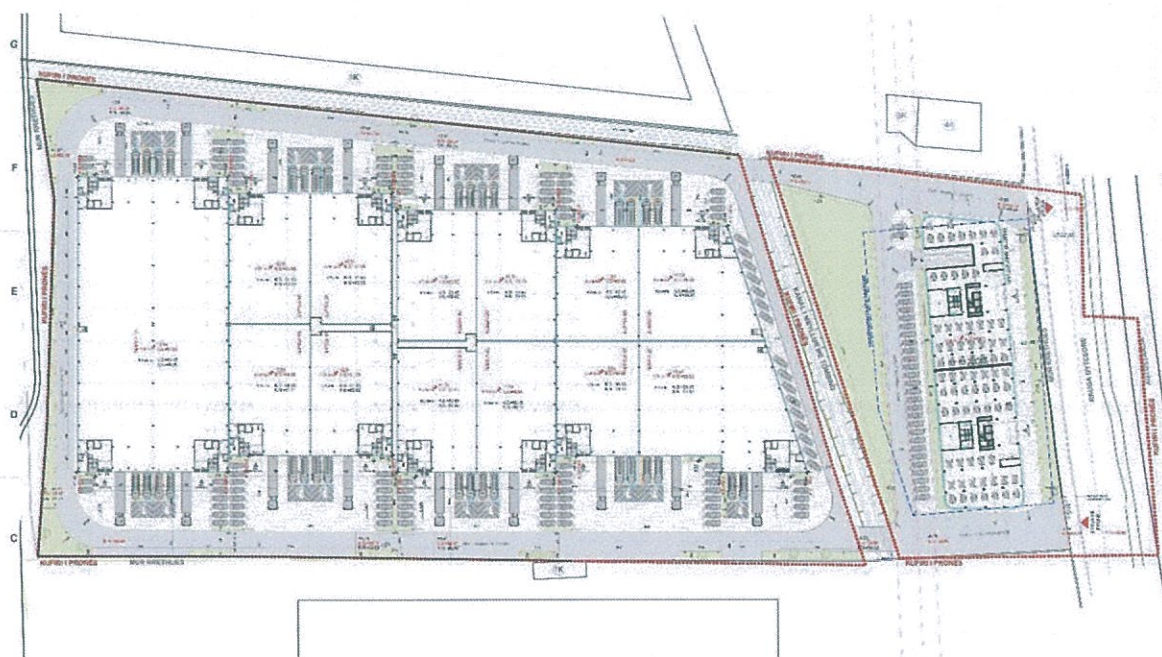


Fig.9. Plani I sistemit.

Lartësia maksimale shkon 4 kate, e cila është e objektit Showroom. Magazinat janë të ndara në dy volume, volumi i magazinave i cili është 1 kat dhe volumi i zyra i cili është 2 kate. Në fasadë lartësia e këtyre dy volumeve është e barabartë.

Parkimi i automjeteve në objektin Showroom do të bëhet nëntokë si dhe mbi tokë ku 107 vendparkime ndodhen në katet nëntokë dhe 136 vendparkime mbi tokë. Secili prej objekteve magazinë kanë postet e dedikuara të parkimit, të automjeteve të administratës si dhe automjeteve për furnizimin, ngarkimin dhe transportin e mallrave.



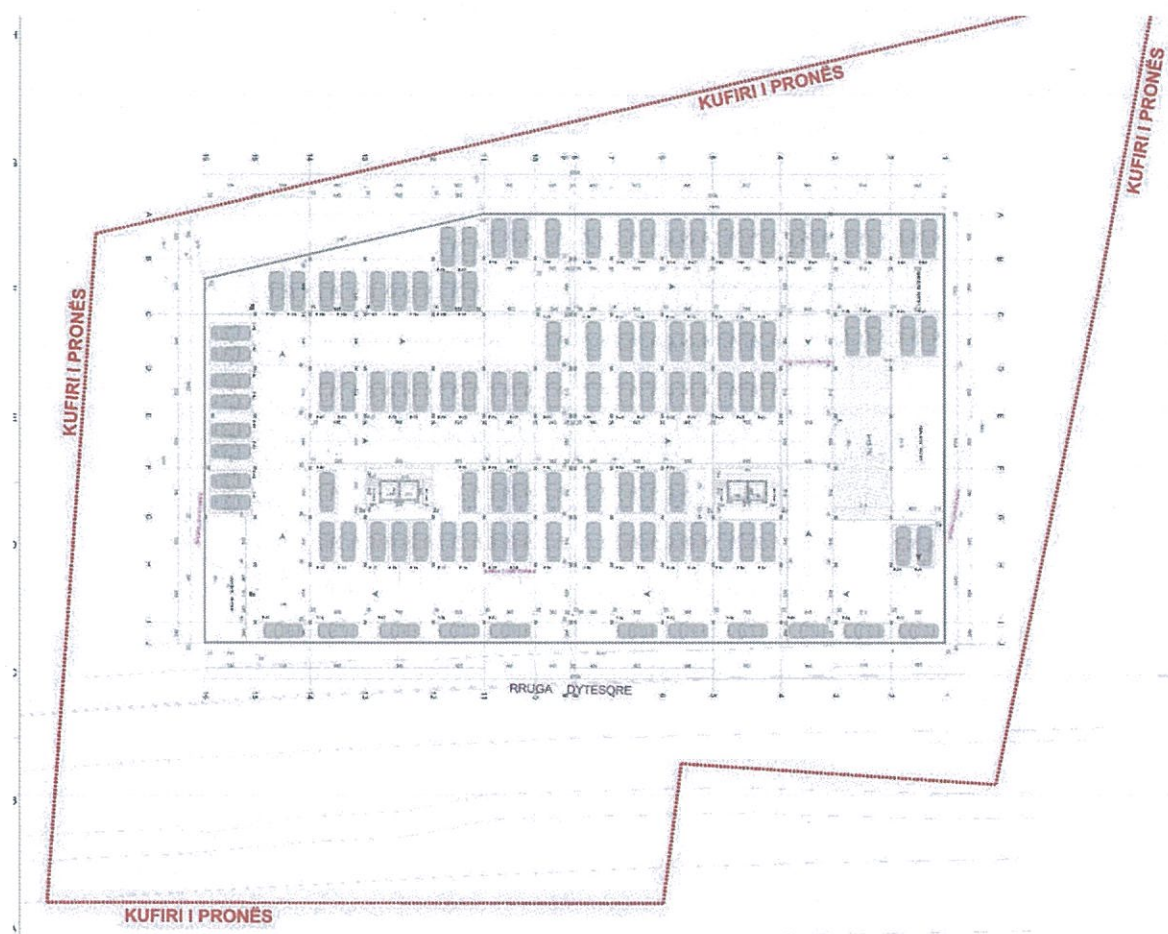


Fig.9. Plani i katit nentoke.



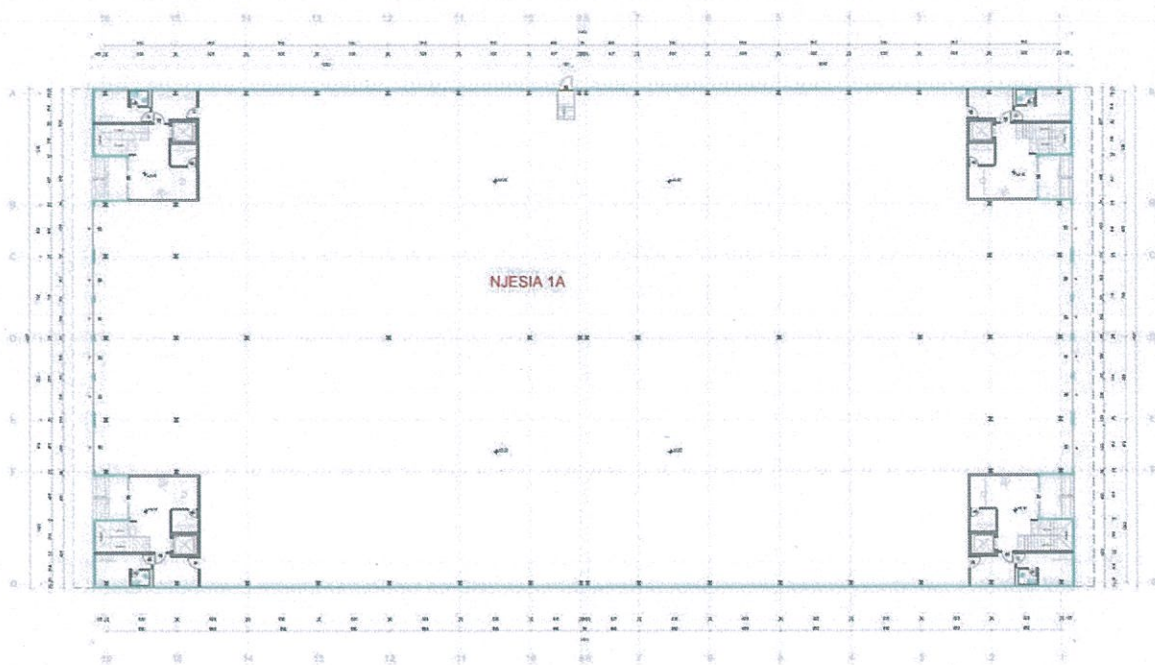


Fig.10. Plani I katit perdhe (Njesia A) .

Kati perdhe do kete funksion magazinimi, do kete nje nyje e cila do sherbeje per hyrjen dhe per aksesin e katit te pare. Kati I pare do kete funksionin e zyra te administrates se kompanive te cila do perdorin magazine. Cdo object mund te ndahet deri ne 4 nen njesi ku secila prej tyre ka aksesin individual, ose mund te bashkohen ne varesi te nevojës se perdoruesit.



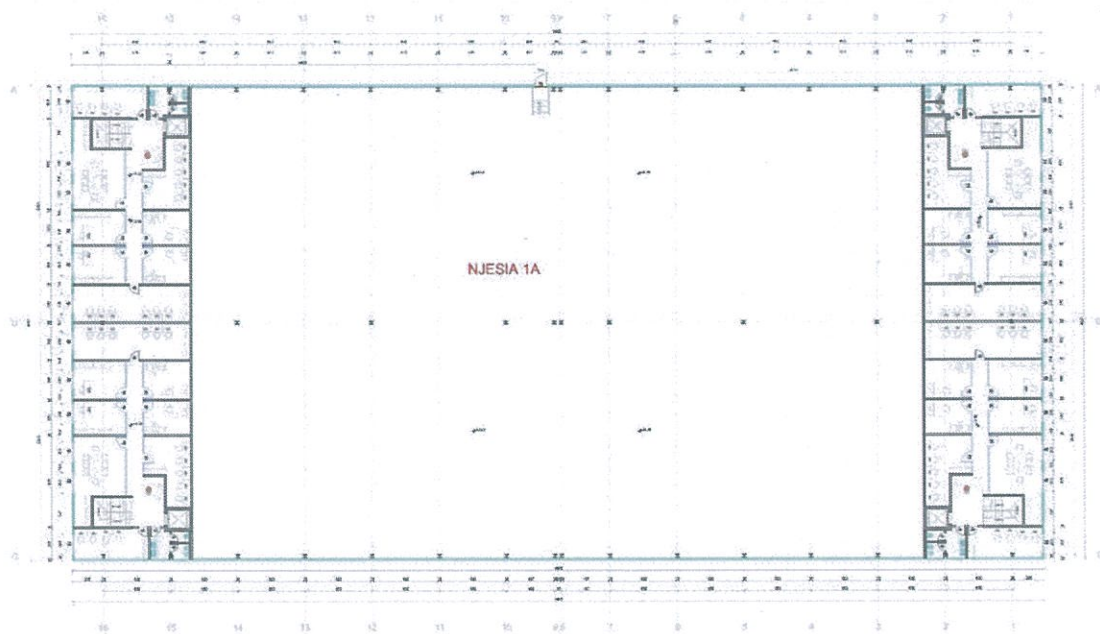


Fig.11. Plani I katit te pare (Njesia A) .

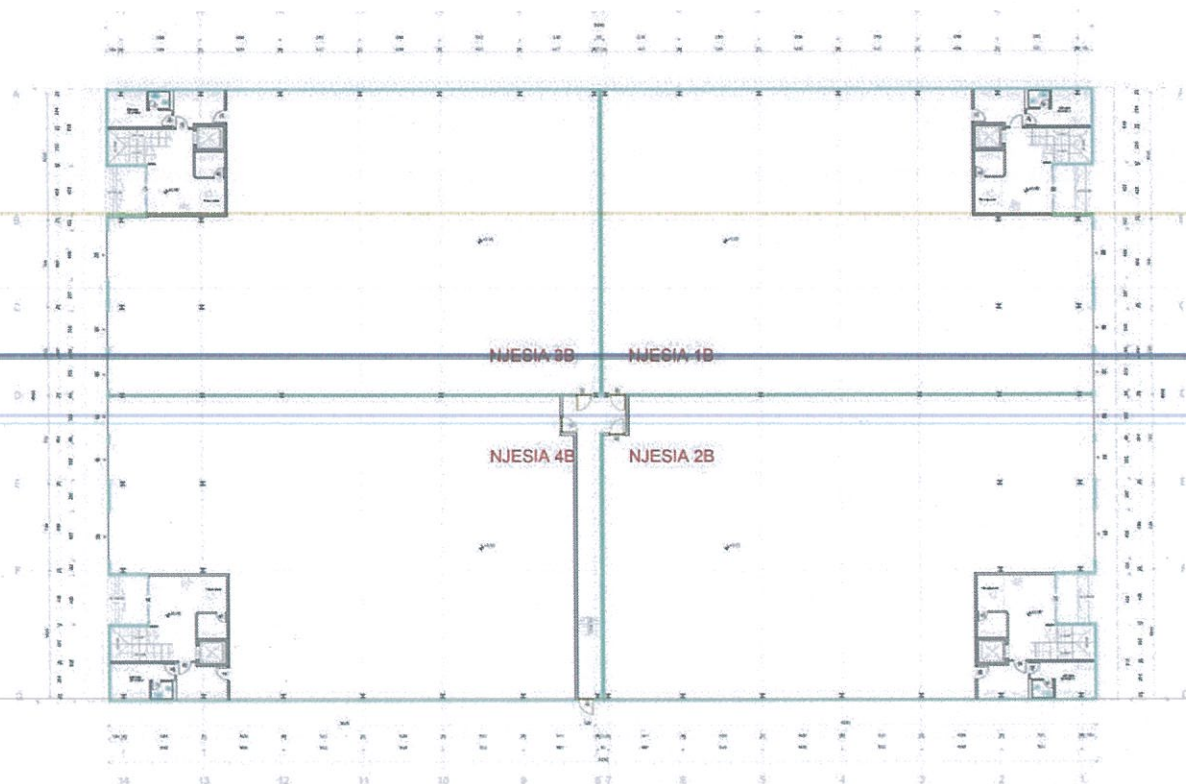


Fig.12. Plani I katit perdhe (Njesia B) .

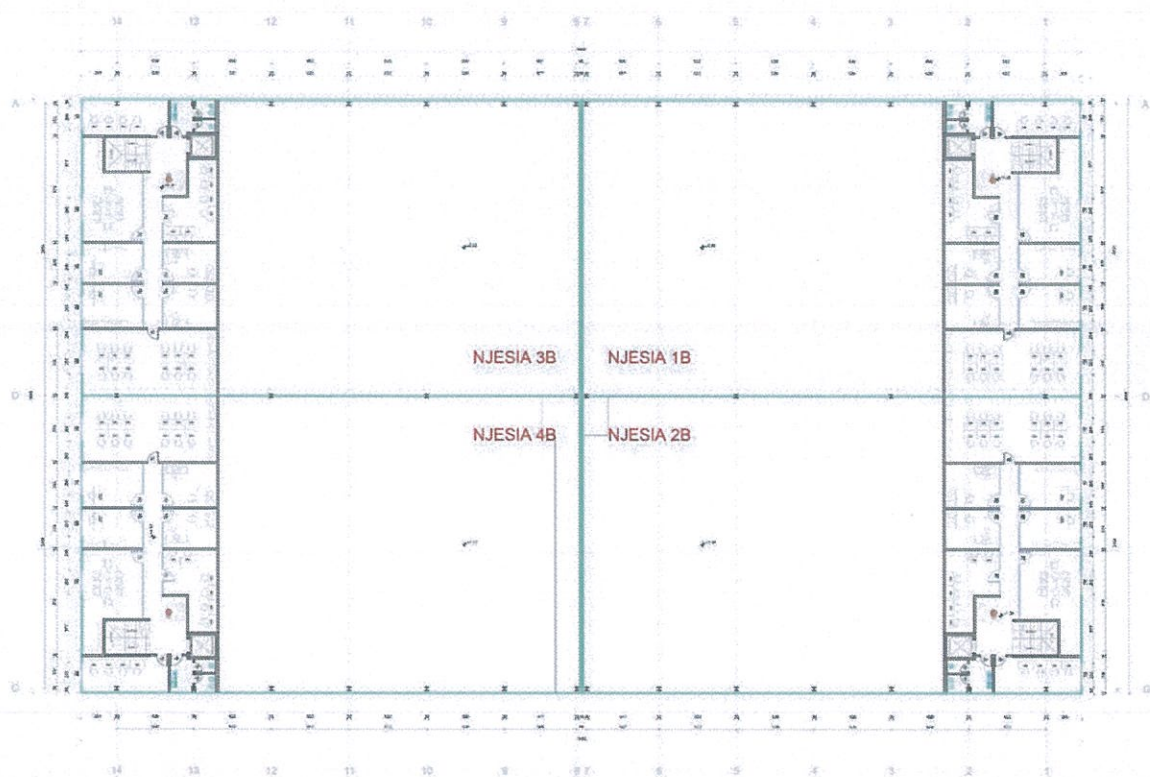


Fig.13. Plani I katit te pare (Njesia B) .



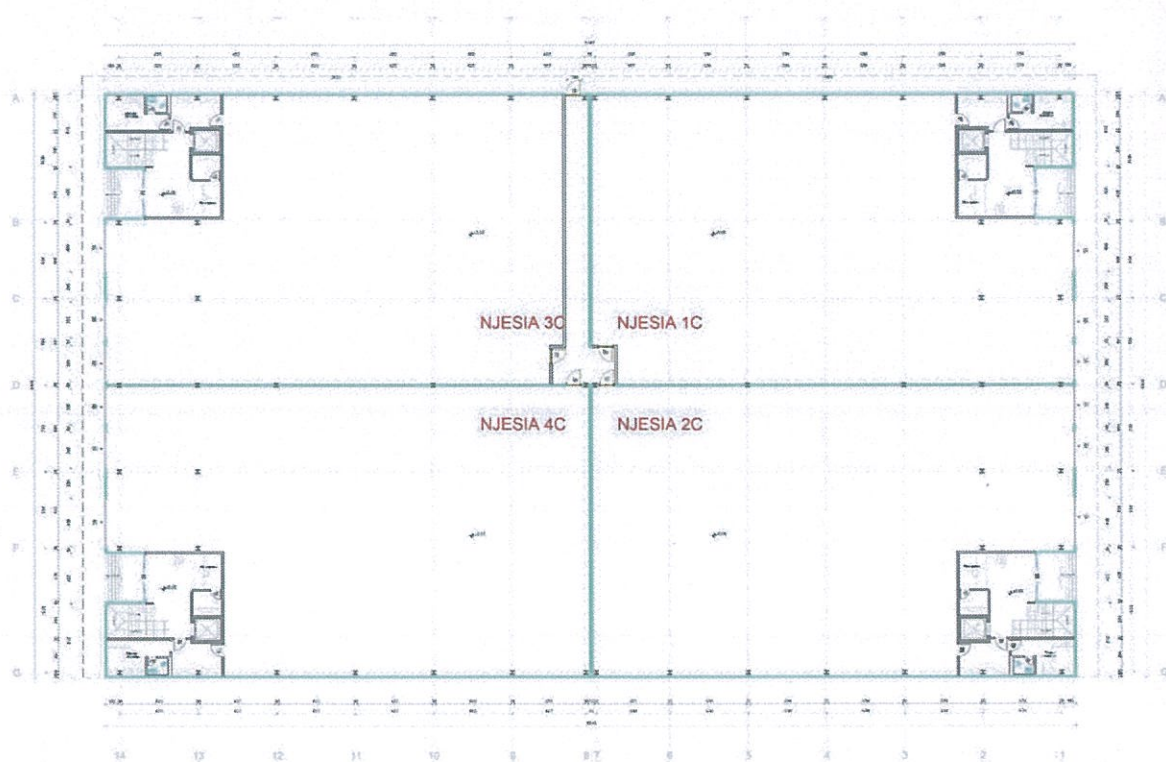


Fig.14. Plani I katit perdhe (Njesia C) .



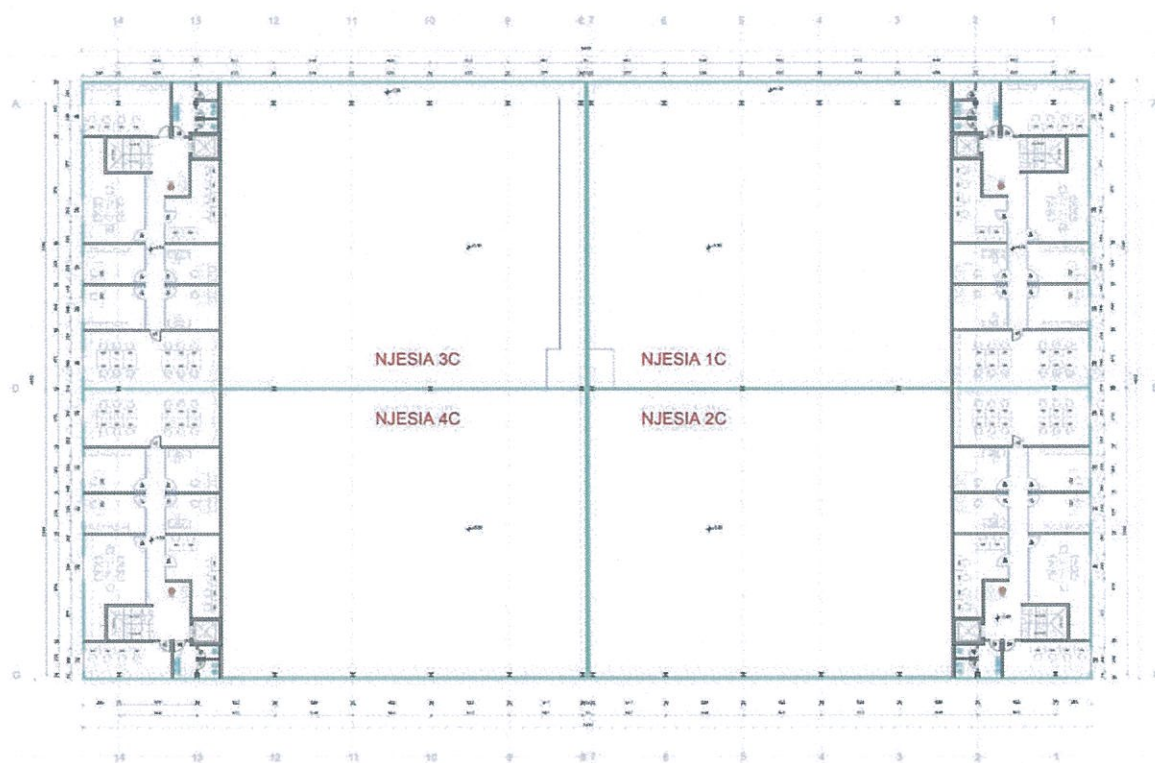


Fig.15. Plani I katit te pare (Njesia C) .



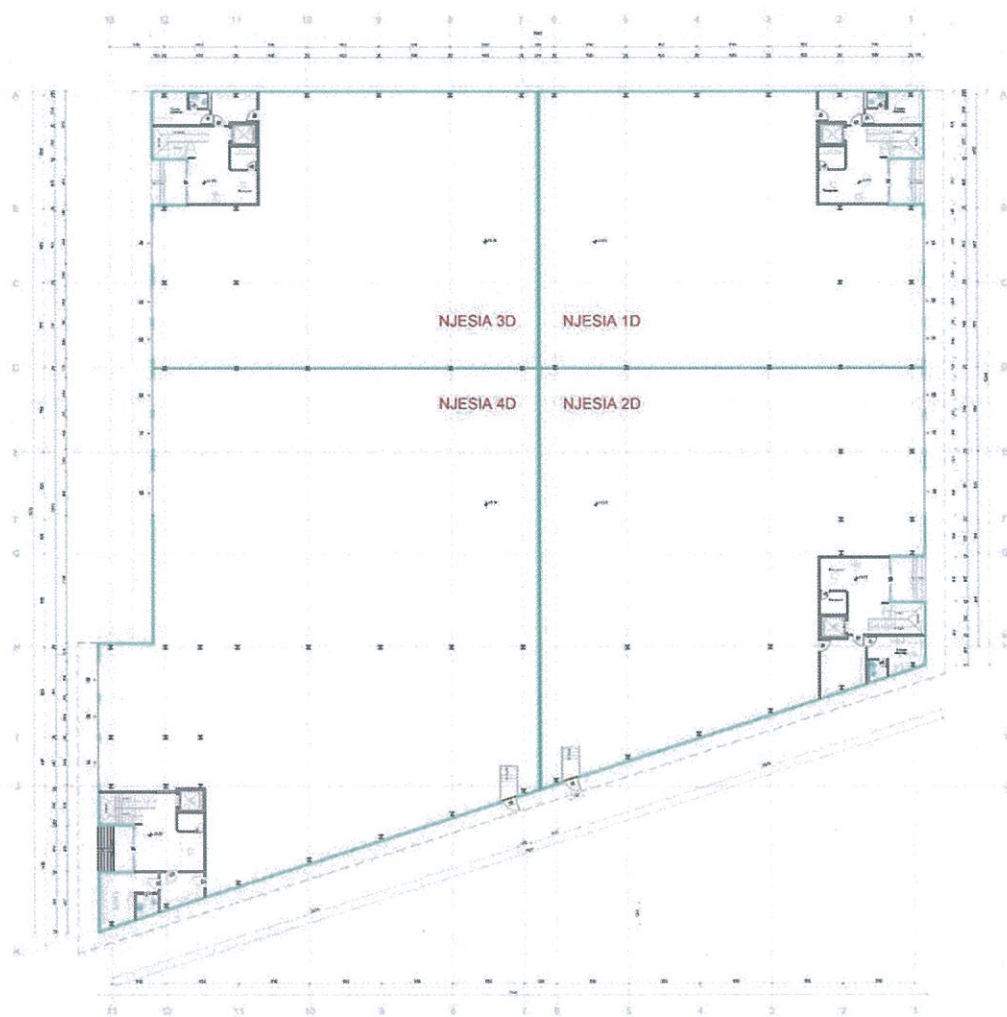


Fig.16. Plani I katit perdhe (Njesia D).





Fig.17. Plani I katit te pare (Njesia D) .

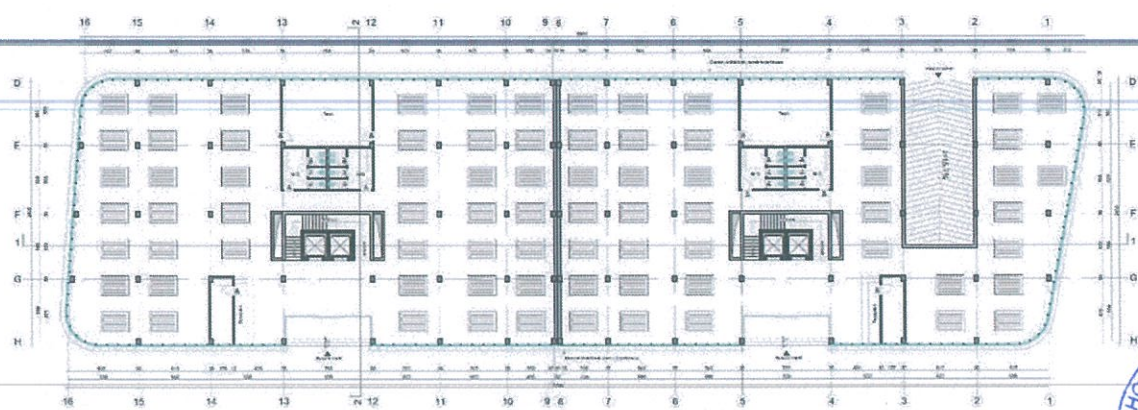


Fig.18. Plani I katit perdhe Showroom .



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

Objektet industriale do kenë strukture beton/arme, për mbulesën do të përdoren kapriata trekëndore dhe panele sandwich. Magazinat do të kenë xokol betoni 110cm të lartë për të lehtësuar shkarkimin dhe ngarkimin e materialeve në automjetet e transportit. Muret e jashtme do të jenë me panele sandwich, kati përdhe me ngjyrë gri dhe kati parë me ngjyrë blu, duke përfunduar diferencën ndërmjet dy volumeve dhe funksioneve.

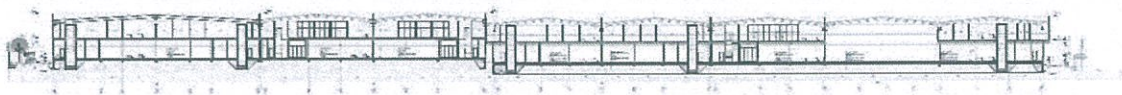


Fig.19. Prejre gjatesore e magazinave..



Fig.20. Fasade, magazinat.

Objekti Showroom do të ketë fasadë xhami në mënyrë që të ekspozohen nga jashtë sa më shumë nga produktet e showroom-it. Ajo do të vishet me rrjetë të përforuar e cila do ndihmojë në hijezimin e abjentit të brendshëm, duke patur njëkohësisht edhe transparencë si dhe duke i dhënë dinamizëm fasadës së xhamit.



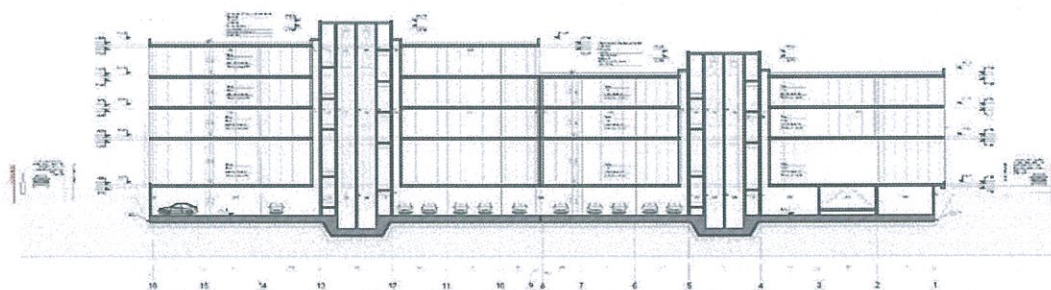


Fig.21. Prerje gjatesore, Showroom.

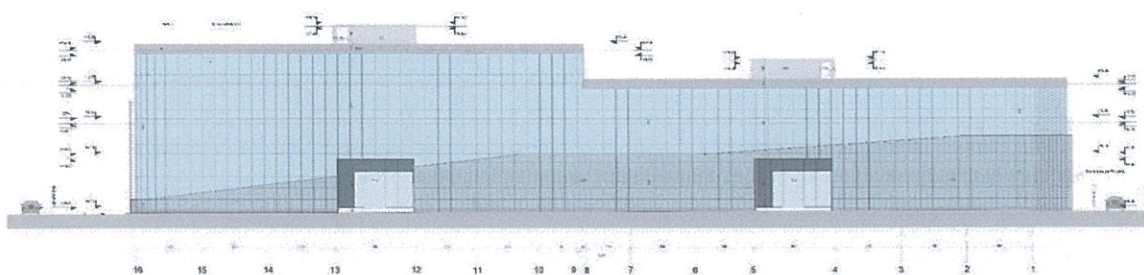


Fig 22. Fasada, Showroom.





Fig.23. Vizualizim 3d.



Fig.24. Vizualizim 3d.





Fig.25. Vizualizim 3d.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqja e përgjithshme e truallit: 42565m²

Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 18827.6m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 28742.4m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 33077.5m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit: 44.2%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 55.8%

Intensiteti i ndërtimit: 0.675

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 16.59m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3, 4

Numri i kateve nëntokë: 1

TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: 3974

Nr. Pasurie: 247/61, 247/95, 249/75,

Kufizime:

Veri-Lindje: Rrugë

Jug-Lindje: Objekt 1K, 3K

Veri-Perëndim: Objekt 1K

Jug-Perëndim: Tokë arë

Distancat nga kufiri i pronës

Jug-Lindje maksimale: 30.3m, minimale: 14.9m

Veri-Lindje maksimale: 39.5m, minimale: 23.1m

Jug-Perëndim maksimale: 10.2m, minimale: 7.0

Veri-Perëndim maksimale: 27.0, minimale: 11.5

Distanca nga aksi i rrugës:



Veri-Lindje autostrada: 47.6m, rruga dytësore 24m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta.

Sipërfaqet e gjelbërta do konturojnë pjesën më të madhe të perimetrit të pronës. Në anën Veri-Lindore sipërfaqja e gjelbërt do të vendoset përballë me rrugën dytësore duke shërbyer si zonë buferike për ndotjet dhe zhurmat që vijnë nga kjo rrugë.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton gjendjen ekzistuese duke mbajtur distancat e nevojshme nga kanalli kullues dhe nga linjat e tensionit.

Objektet do të pajisen me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtyre objekteve nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese.



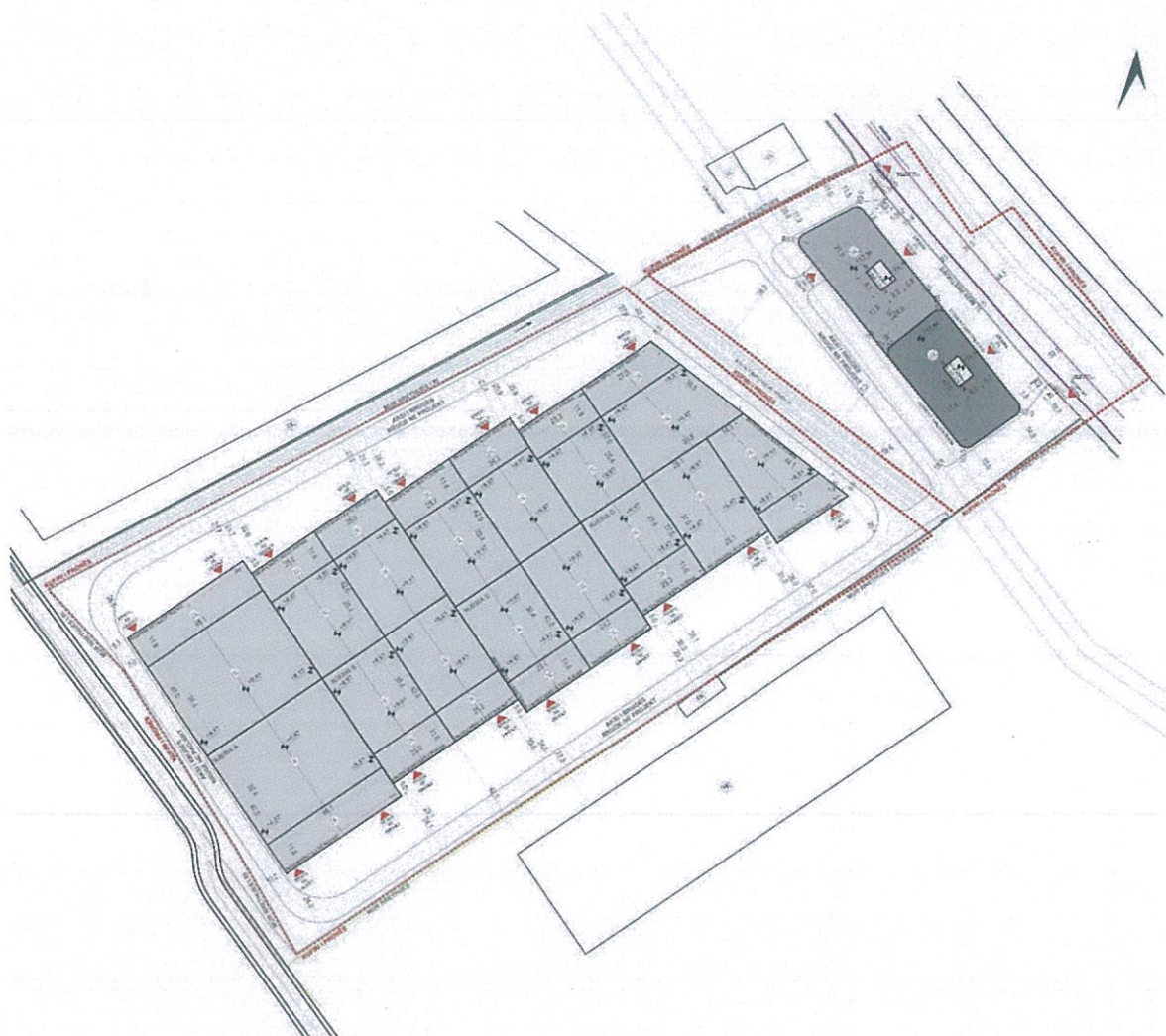


Fig.26. Planvendosja.

Aksesi në pronë do të bëhet nga rruga dytësore në anën veri-lindore të pronës. Kanali kullues që ndanë dy pronat do mbyllet me tombino ne dy skajet e tij duke lejuar aksesin dhe qarkullimin në zonën e objekteve me funksion magazinimi.

