



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "MAGAZINE 1 KT & ME 1KT NENTOKE,
MAGAZINE 1 KT & ZYRA 2KT DHE MUR RRETHUES"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.33, datë 16.07.2025



Zhvillues:

“IGLA” shpk



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. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

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

3.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 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: "MAGAZINE 1 KT & ME 1KT NENTOKE, MAGAZINE 1 KT & ZYRA 2KT DHE MUR RRETHUES " me zhvillues IGLA 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit është në fshatin Vaqarr, Njësia Administrative Vaqarr në qytetin e Tiranës. Prona ka një pozicion të favorshëm për sa i përket zhvillimit të objekteve të magazinimit të mallrave.

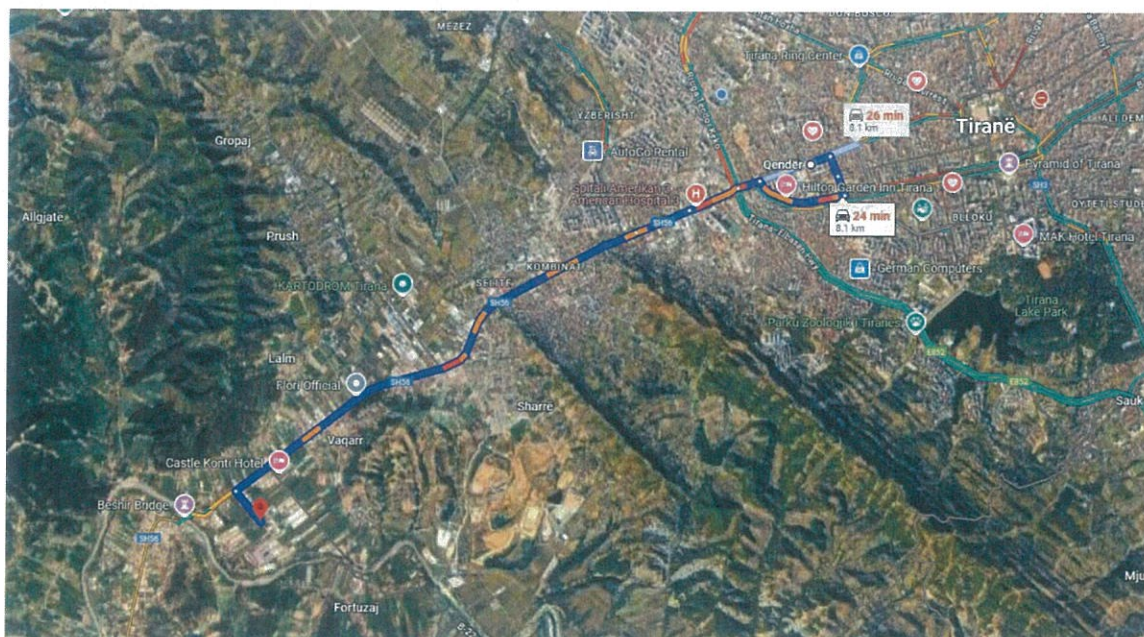
Zona përreth ka një popullim të magazinave. Në këtë aspekt ne tentojmë që t'i ofrojmë një infrastrukturë sa më modern dhe bashkekohore. Hapësirat dhe koncepti janë parashikuar për t'i shërbyer më së miri funksionit kryesor të kërkuar. Pozicionimi i objektit është bërë duke ruajtur distancat, pasojë kjo e terrenit mëse të mjaftueshëm dhe në parashikim të ligjit përkatës për të ruajtur ambjentin rrethues.

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës është 7350 m², me numër pasurie 7/19 në Zonën Kadastrale: Z.K. 3712, ku aktualisht nuk gjenden ndërtime ekzistuese brenda pronës. Aksesimi do të bëhet nëpërmjet rrugës "Tre Krojet".

Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Ortofoto



Fig.2 – Harta e Pozicionimit e pronës



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në këto prona nuk ka objekte të ndërtuara, sipas Hartës së Planit të Përcaktimeve Territoriale, prona e cila ndodhet në njësinë VA/45, është e destinuar për përdorimet Kategori 1 IE. Industri dhe Ekonomi + S. Shërbime 73%.



Fig.2 – Njësia VA/45, Tiranë

Njësia Strukturore: VA/45	
Bashkia	Tiranë
Njësia	VA/45
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE. Industri dhe Ekonomi + S. Shërbime 73%
Kategori 2	A. Banim 15%
Kategori 3	B. Bujqësi 5%
Kategori 4	IN. Infrastruktura 6% SH. Shëndetësi 1%
Lartësia në Kate	2
Lartësia në Metra	11
PDV	JO
Intensitet	0.3
Zoom to	***



Duke qënë se kjo zonë është një zonë në zhvillim, kemi praninë e objekteve dhe tipologjive të ndryshme shërbimi.

Shërbimet në zonë janë në zhvillim e sipër.

Si pozicion, prona ndodhet në fshatin Vaqarr, Njësia Administrative Vaqarr, Tiranë pra në një distancë jo largët me qendrën e qytetit.



Fig. 3 – Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 5 – Foto e gjendjes ekzistuese



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në pronë do të ndërtohen dy objekte, objekti parë do jet një kat mbi tokë dhe 1 kat nëntokë, me funksion magazinim me sipërfaqe kati përdhe 4233.6 m² dhe kati nëntokë 2704 m², organizuar me shkallë-ashensor.

Objekti dytë me funksion zyra, shërbim me sipërfaqe 1 kat përdhe 384 m² dhe kati pare zyra 80.4 m².

Objektet do të ketë karakter magazinim, shërbimi për të përmbushur nevojat e tregut.

Investitori kërkon të ndërtojë "MAGAZINE 1 KT DHE ME 1 KT NENTOKË DHE MAGAZINE 1 KT DHE ZYRA 2 KT", si pasojë e nevojave për zgjerim të biznesit, dhe ka nevoja për magazine.

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

Për ndërtimin e objektit do të përdoret konstruksion metalik dhe betonarme. Kati nëntoke është i gjithi betonarme, ndersa magazinat janë deri në lartesine 1.5 m beton pastaj me konstruksion metalik dhe panel sanduic 10 cm. Mbulesa e objektit do te jete me panele sandëichi dhe do të jetë me kullim dy ujese. Ngjyrat e përdorura do të jenë kryesisht tek grija, por me disa thyerje elementësh për t'i dhënë një pamje më moderne ndërtesës. Infrastruktura e zonës është kryesisht në rregull dhe nuk ka nevojë për punime shtëse veç punimeve në objekt. Ndërtimi parashikohet

të zgjasë sipas grafikut të punimeve dhe me bërjen gati për përdorim të tij do të jetë bërë dhe rehabilitimi i sheshit.

Kalimi në pronë përmes rrugës ekzistuese e cila është e shtruar me asfalt.

Në këtë objekt parashikohet të punësohen të punësohen mbi 20 punonjës.



Fig. 6 – Render

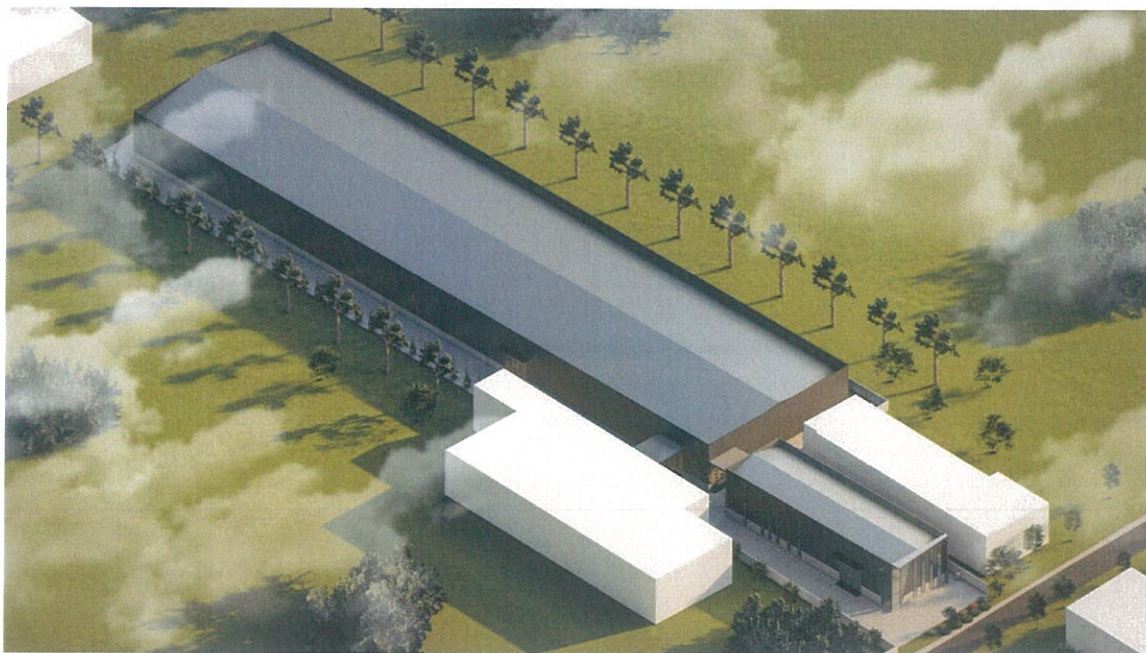


Fig. 7 – Render



Fig. 8 – Render

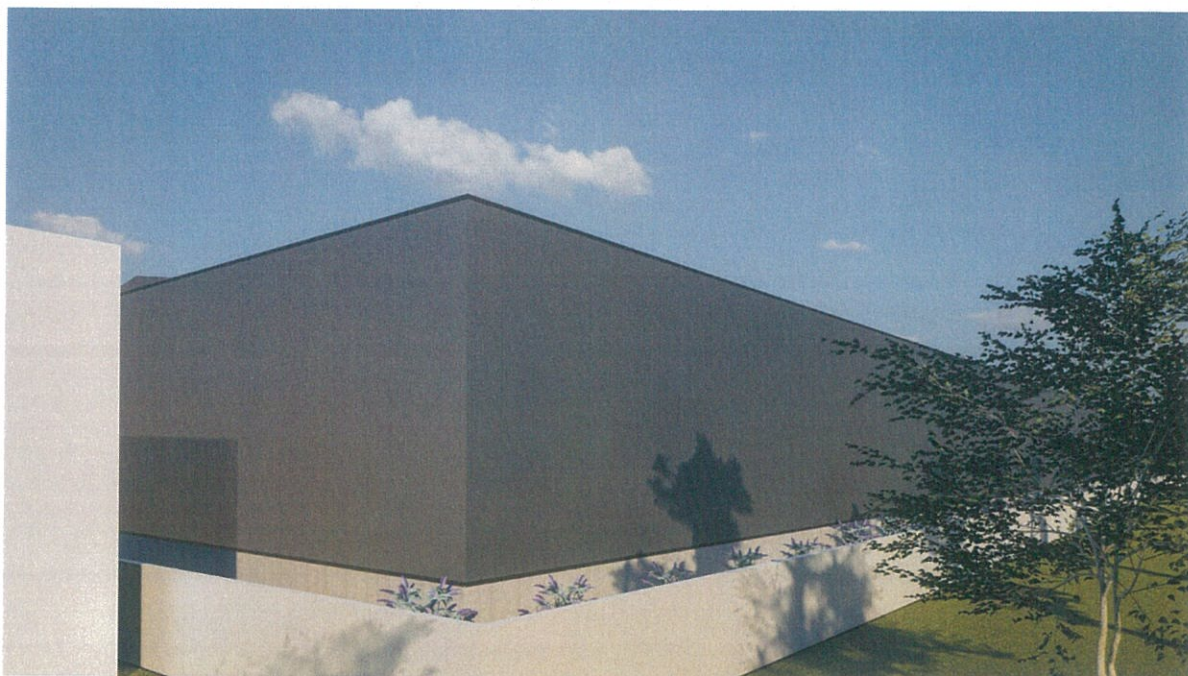
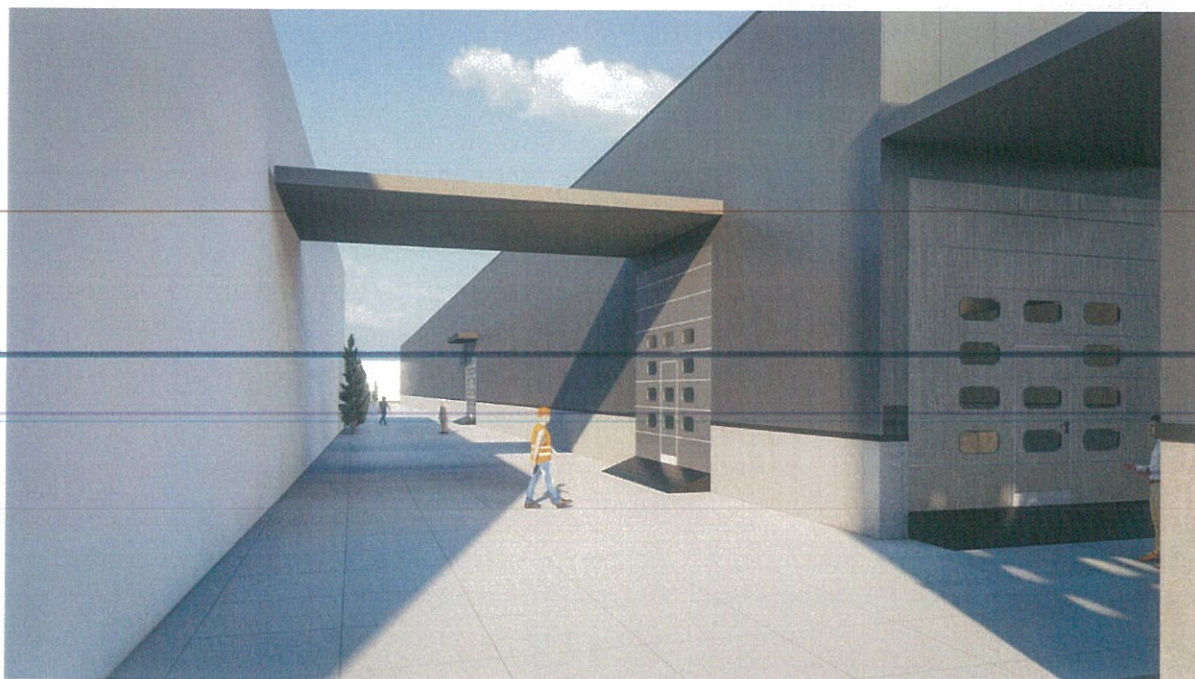


Fig. 9 – Render

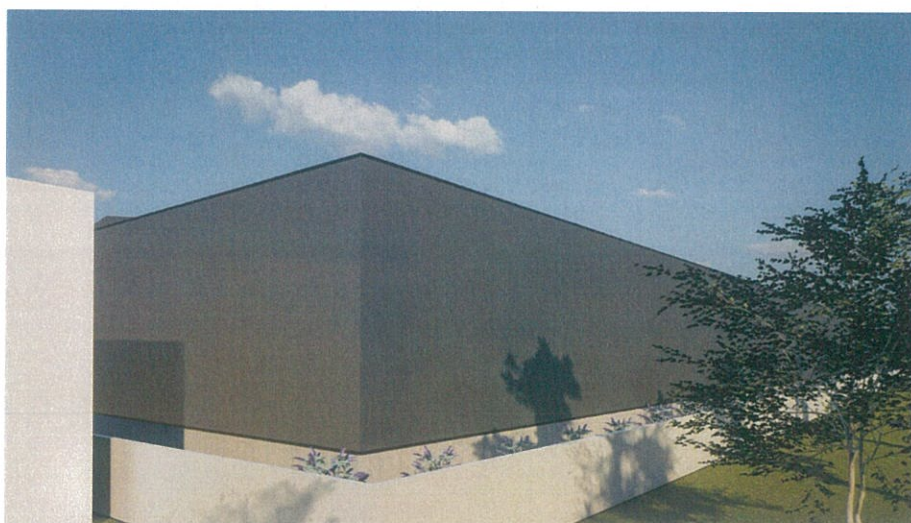


3.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë për t'i drejtuar njerëzit në brendësi të objektit duke krijuar hapësira interaktive dhe njëkohësisht ruan disa kënde të lira shikimi duke siguruar një lidhje më të mirë edhe me objektet përreth.

E gjithë sistemimi, shtrimi është bërë me beton të cilat janë me ngjyra të ndryshme për të theksuar pasazhet e kalimit poshtë volumnit, për akses të makina me tonazh të rend.

Fig. 10 – Render



4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Vendndodhja e projektit është në fshatin Vaqarr, Njësia Administrative Vaqarr, Tiranë. Prona ka një pozicion të favorshëm për sa i përket ndërtimit të ndërtimin e magazinave dhe objekteve të shërbimit. Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 7350 m², ku përfshihen 1 prona. Aktualisht, në këto prona nuk ka ndërtim egzistues.

Zona përreth ka një popullim të magazinave. Në këtë aspekt ne tentojmë që t'i ofrojmë një infrastrukturë sa më modern dhe bashkohore. Hapësirat dhe koncepti janë parashikuar për t'i shërbyer më së miri funksionit kryesor të kërkuar. Pozicionimi i objektit është bërë duke ruajtur distancat, pasojë kjo e terrenit mëse të mjaftueshëm dhe në parashikim të ligjit përkatës për të ruajtur ambjentin rrethues.



Fig. 11 – Planvendosje e Stukturave

