



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË INDUSTRIALE 1-2 KATE”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME ZHVILLUES “BRIKA” SH.P.K.

MIRATOHET
KRJETARI 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. 65, Datë 18.04.2025

Projektues:
“J&F ARCHITECTURAL DESIGNER”, Nr. Liç. N°6140/10

NEVJANA ISUF

Zhvillues:
“BRIKA” sh.p.k.



IZMIR BRIKA



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 Funkcionet 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: “Strukturë Industriale 1–2 Kate”, me vendndodhje në Bashkinë Durrës, me zhvillues “Brika” Sh.P.K.bazuar në:

- Ligji nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr.4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e studiuar ndodhet në Lagjen Nr. 13, Bashkia Durrës, në pjesën juglindore të qytetit, përgjatë aksit kryesor që lidh zonën urbane të Durrësit me segmentin industrial dhe logjistik të Shkëmbit të Kavajës. Ajo përbën një territor me karakter kryesisht industrial dhe shërbimesh, ku janë zhvilluar ndër vite objekte me funksione prodhuese, magazinuese dhe tregtare.

Terreni është i rrafshët, me kushte gjeoteknike të përshtatshme për ndërtim dhe me akses të drejtpërdrejtë në rrugë ekzistuese që mundësojnë lidhjen me infrastrukturën kryesore rrugore dhe transportuese të qytetit.

Zona ka infrastrukturë të ndërtuar që përfshin:

- rrjet rrugor funksional me hyrje për mjete të tonazhit të rëndë;
- rrjet ekzistues ujësjellës, kanalizime dhe energji elektrike;
- mundësi lidhjeje me rrjetin e telekomunikacionit dhe kanalizimeve atmosferike;
- afërsi me portin e Durrësit dhe me arteriet kryesore të transportit kombëtar (Autostrada Durrës–Tiranë dhe Unaza e Madhe e Durrësit).

Nga pikëpamja urbanistike, sipas Instrumenteve të Planifikimit Vendor të Bashkisë Durrës (PPV/PDV), territori ku ndodhet parcela është zonë me destinacion industrial&shërbimi, e përshtatshme për zhvillimin e veprimtarive të tipit magazinim, prodhim, përpunim dhe logjistikë.

Në perimetrin e afërt nuk ka objekte banimi të dendura, gjë që siguron distancat e nevojshme mbrojtëse dhe ndikon pozitivisht në zhvillimin e qëndrueshëm të aktiviteteve industriale.

Sipërfaqja e gjurmës është 3623 m² ndërsa sipërfaqja e zonës për zhvillim është 8000 m², me koeficient shfrytëzimi 45% dhe intensitet ndërtimi 0.59, në Zonën Kadastrale 8518, Nr pasurie 16/195.





Figure 1. Ortofoto

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Nga perspektiva urbanistike dhe sipas PPV/PDV të Bashkisë Durrës, parcela ndodhet në një zonë të dedikuar për veprimtari industriale dhe shërbimore, ku është e favorshme të zhvillohen aktivitete si depozitimi, prodhimi, përpunimi, ose operacione logjistike. Kjo do të thotë se tiparet dhe infrastruktura e zonës janë orientuar për të mbështetur ndërmarrje industriale apo shërbimore dhe jo funksione banimi apo rekreacioni.

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

Seti i fragmenteve të hartave të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) për zonën në zhvillim paraqet informacionin vizual, tekniko-urbanistik dhe analitik mbi territorin e objektit në shqyrtim. Ky set përfshin fragmente specifike që ilustrojnë përdorimin aktual dhe të planifikuar të tokës, llojet e veprimtarive të lejuara, renderin e rrjetit rrugor dhe infrastrukturave dhe kufizimet ligjore dhe fizike të territorit.

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Strukturë Industriale 1-2 Kate" Bashkia Durrës, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



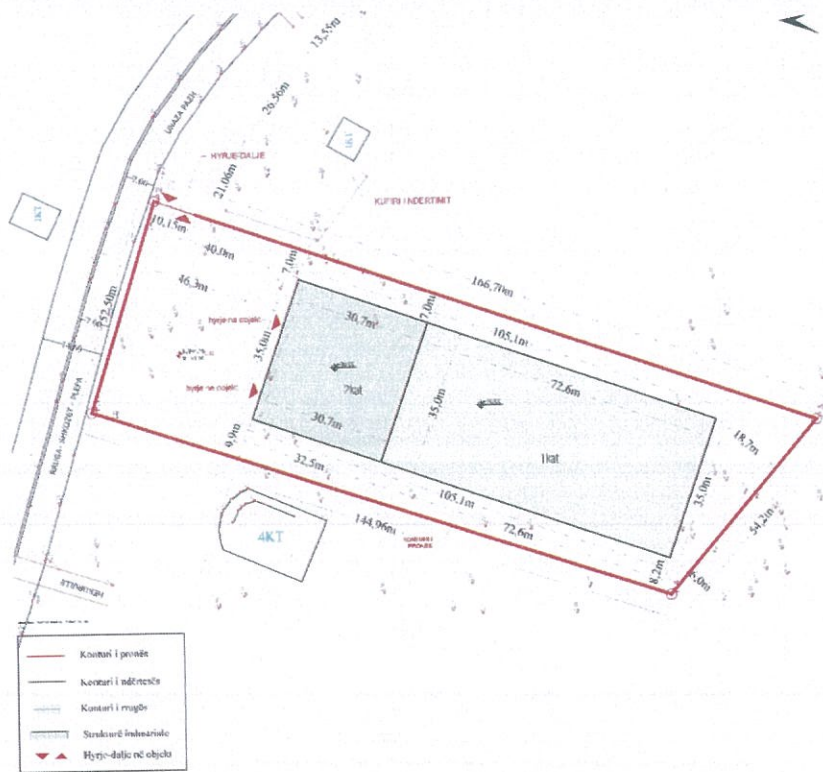


Figure 2. Plan Vendosija e projekt propozimit

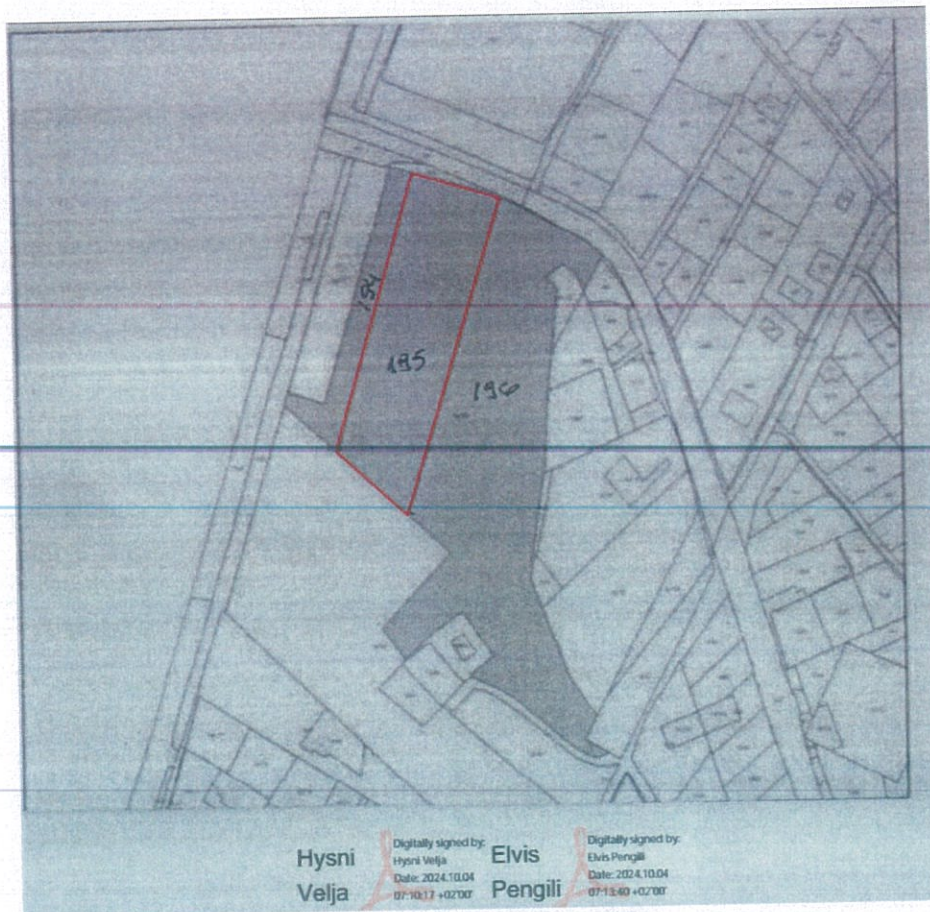


Figure 3. Harta treguese e pronës

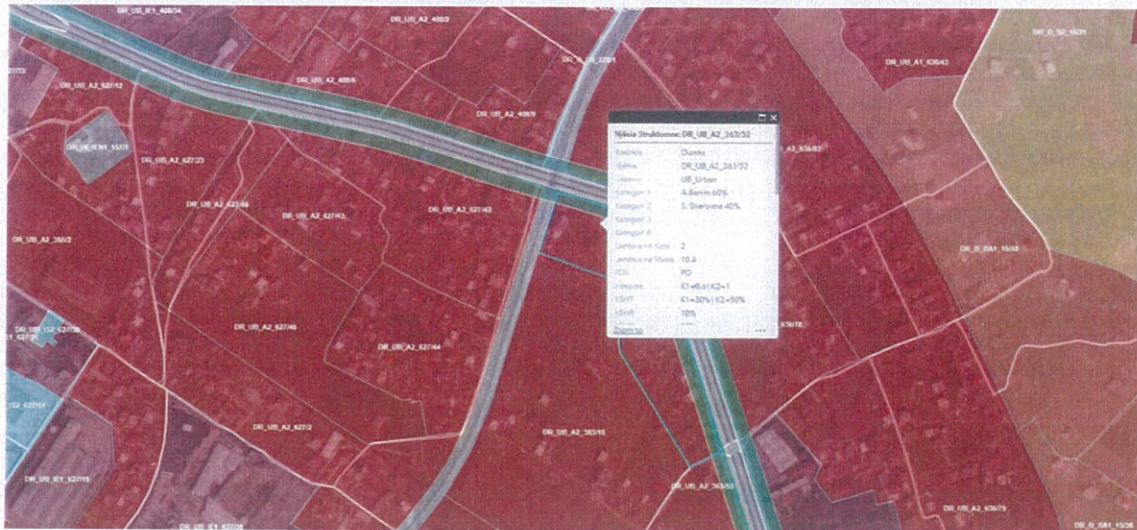


Figure 4. Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor

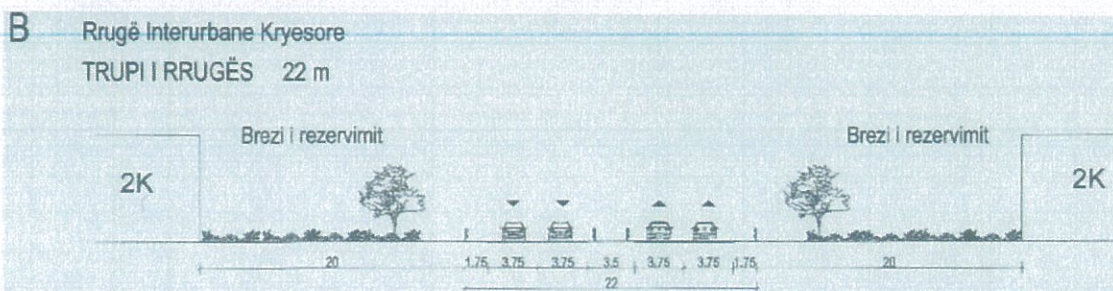


Figure 5. Fragment I Hartës së Infrastrukturave të Transportit



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Analiza e gjendjes ekzistuese ka për qëllim vlerësimin e parcelës dhe infrastrukturës përreth, për të përcaktuar përshtatshmërinë për ndërtimin e objektit industrial të propozuar.

3.1. Identifikimi i pasurisë

- Pasuria: Truall me nr. 16/195
- Zona kadastrale: 8518
- Vendndodhja: Lagja 13, Bashkia Durrës
- Gjendja ekzistuese: Pasuria përbëhet nga truall i lirë, i papërdorur për ndërtim të objekteve ekzistuese.

3.2. Territori dhe konfigurimi i parcelës

- Terreni është i rrafshët, me sipërfaqe totale 8,000 m²;
- Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura: 3,623 m²;
- Nuk ka pengesa natyrore apo ndërtime ekzistuese që të ndikojnë në projektin e propozuar;
- Akses rrugor funksional për mjete të tonazhit të rëndë;
- Lidhje e mundshme me rrjetet utilitare ekzistuese (ujësjellës, kanalizime, energji elektrike, telekomunikacion).

3.3. Gjendja e zonës përreth

- Zonë kryesisht shërbimi, pa ndërtime banimi të dendura në perimetër;
- Afërsi me aksin kryesor Durrës–Shkëmbi i Kavajës dhe me arteriet kryesore të transportit kombëtar;
- Siguron distanca të mjaftueshme për sigurinë industriale dhe evakuimin në raste emergjence;
- Përputhshmëri me destinacionin urbanistik të zonës sipas Planit Vendor të Bashkisë Durrës.



Figure 6. Foto e gjendjes ekzistuese





Figure 7. Foto e gjendjes ekzistuese



Figure 8. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një strukturë industriale 1–2 kat, e parashikuar të shërbejë për zhvillimin e aktiviteteve të karakterit magazinuese, në funksion të aktivitetit të kompanisë “BRIKA” sh.p.k.

Ndërtesa përfshin njësi funksionale të ndara sipas natyrës së përdorimit dhe kërkesave teknike-industriale, duke garantuar organizim racional të hapësirave dhe siguri në funksionim.

Pozicionimi i propozuar i objektit lejon në mënyrë optimale zhvillimin e aktiviteteve në objekt si qarkullimin e automjeteve të tonazhit të rëndë dhe garanton hapësira optimale gjelbërimi, si dhe siguron njëherazi distanca të mjaftueshme dhe për nderhyje të makinave zjarrfikëse në rast nevoje.

Forma e objektit është e rregullt, e përbërë nga një volum ideal drejtkëndor duke shprehur dhe skanimin e funksioneve brenda tij. Në pjesën ballore kemi një pjesë 2 kateshe e cila do të



shërbejë për pozicionin e administratës apo zyrave dhe në pjesën tjetër 1 kat të kaponit do të jetë hapësira e prodhimit .

Më poshtë një detajim i tipologjisë dhe sipërfaqes së hapësirave të ndërtuara:

3623 m ²	Njolla e objektit
1082 m ²	Sipërfaqja e objektit (kati 1)
4705 m ²	Sipërfaqja totale e ndërtimit

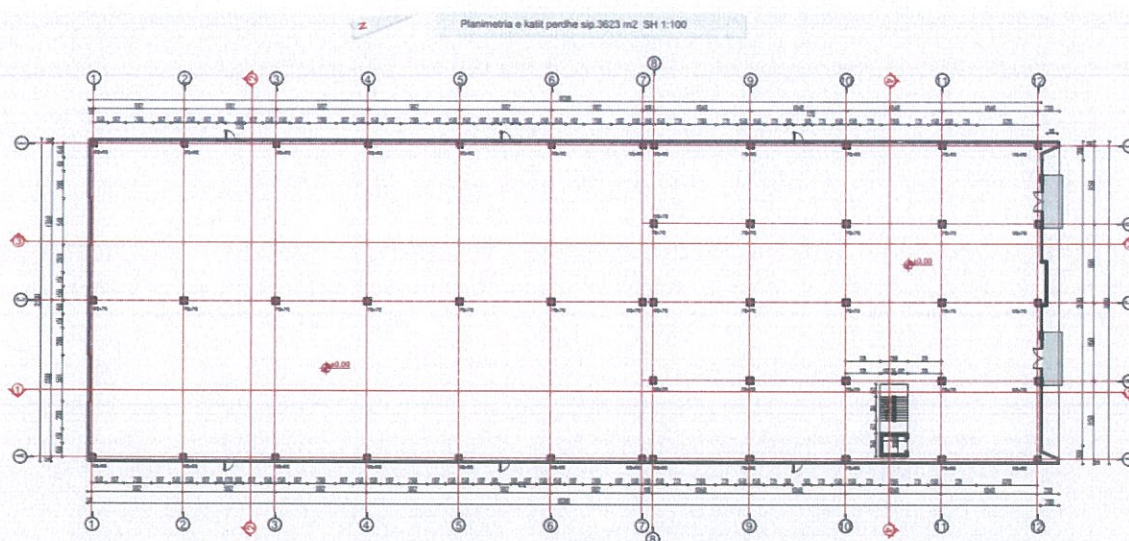


Figure 9. Planimetria e kati përdhe, kuota ± 0.00

Sipërfaqet e dyshemesë në katin përdhe të ndërtesës do të jenë të dizajnuara me materiale të posaçme industriale për të përballuar goditjet dhe lëvizjet e mjeteve. Rrethimi i truallit do të realizohet me parapete betoni të armatosur me lartësi 1 metër dhe kangjella metalike me lartësi 2 metra. Sipërfaqet e rrugëve perimetrale, sheshit të parkimit përpara ndërtesës dhe zonave të shkarkimit të kamionëve do të përbëhen nga beton me trajtim kuarci, ndërsa në disa zona për të rritur filtrimin e ujërave do të përdoren blloqe betoni të copëtuar.

Pozicionimi dhe pjerrësia e planit të sistemimit janë projektuar në mënyrë që ujërat të drenojnë natyrshëm drejt kolektorit kryesor. Edhe në rast përmbytjesh të jashtëzakonshme, niveli maksimal i ujërave, sipas llogaritjeve të inxhinierit hidrogolog, nuk do të arrijë kuotat më të ulëta të sistemimit jashtë ndërtesës, veçanërisht në zonat e shkarkimit të kamionëve.

Një sistem drenazhimi do të instalohet në murin mbajtës në pjesën jug-perëndimore të truallit, së bashku me një rrjet tubacionesh që do të kanalizojnë ujin në dy kolektorë anësorë për gjatë brinjëve të gjata të truallit, të cilët lidhin rrjetin me kolektorin kryesor.



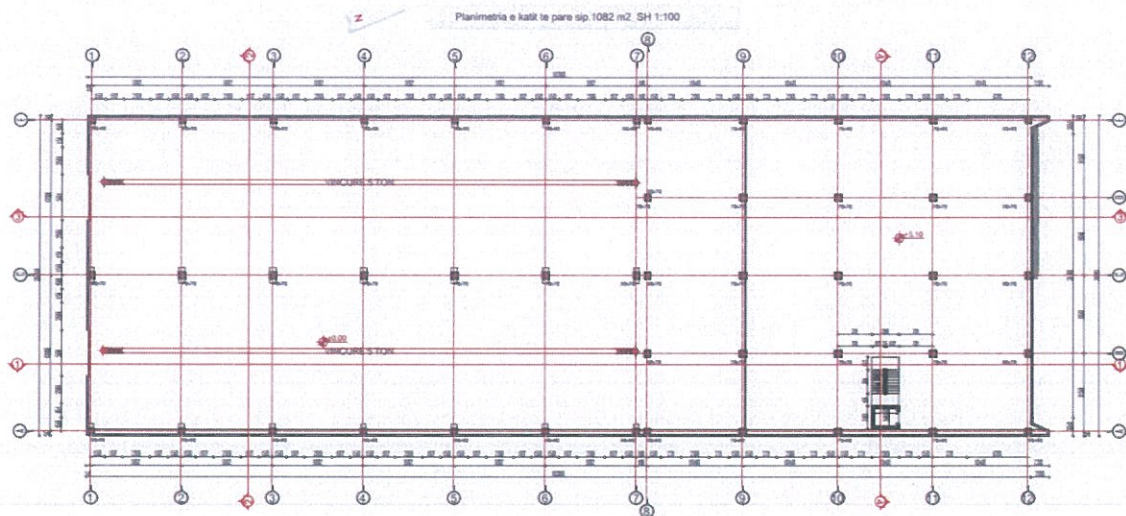


Figure 10. Planimetria e katit të parë, kuota +5.10

Funksioni i këtij kati përtej atij të magazinimit i cili është parësori në strukturën industriale do të shërbejë dhe për hapsira teknike, të tipit zyra administrative.

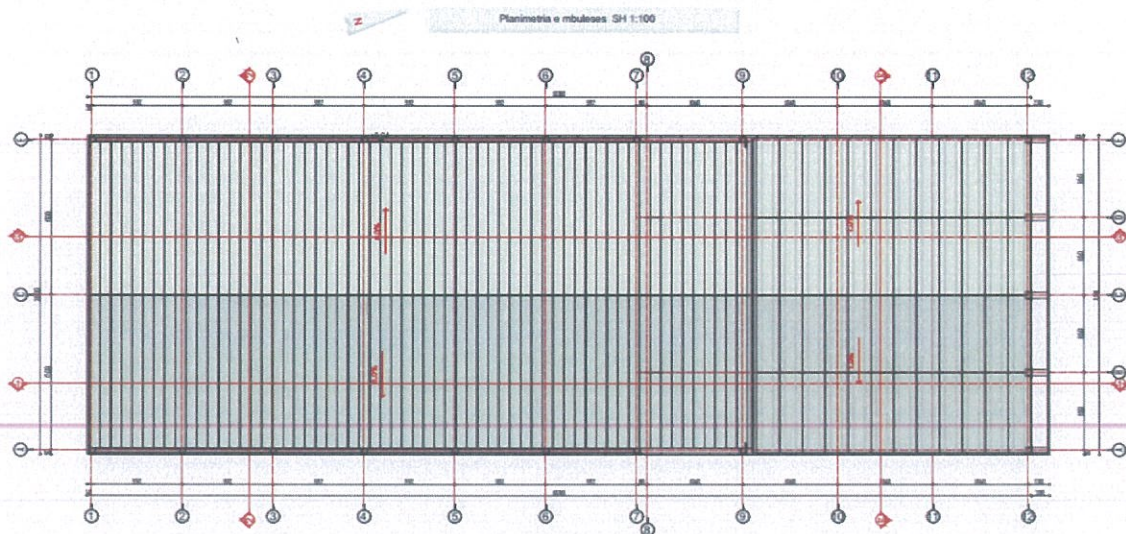


Figure 11. Planimetria e mbuleses

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

Objekti karakterizohet nga një kompozim racional dhe funksional, i cili reflekton karakterin totalisht industrial të ndërtesës. Ai është projektuar me elementë parafabrikuar betonarme, gjë që kontribuon në:

- Shkurtimin e kohës së ndërtimit;
- Reduktimin e impaktit mjedisor gjatë operimit të kantierit;
- Fleksibilitet në montim, duke lejuar adaptim të shpejtë të elementëve strukturalë.



Karakteristikat arkitekturore

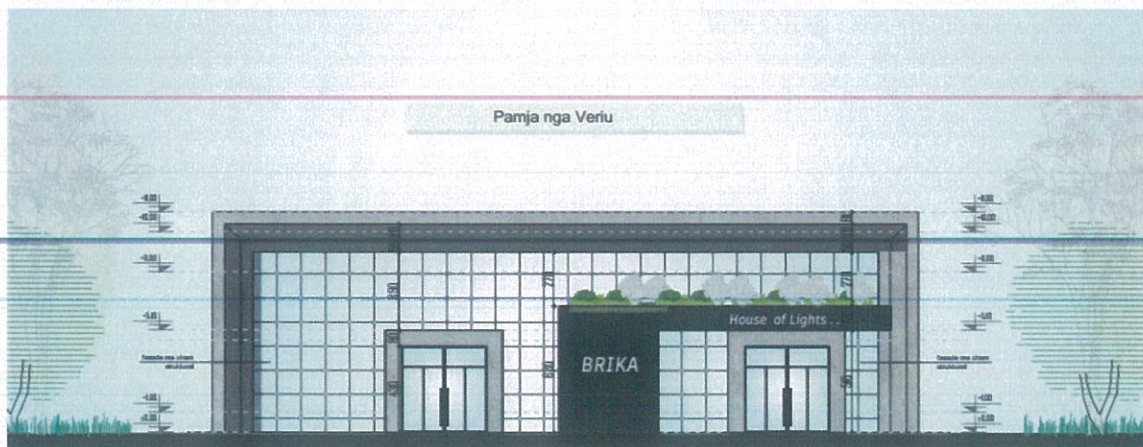
- Arkitektura e objektit është tipike industriale, me elementë modularë që minimizojnë ndikimin ndotës në zonën e ndërtimit;
- Struktura lejon shfrytëzim maksimal të hapësirave të ndriçuara natyrisht, duke optimizuar aktivitetet industriale brenda objektit;
- Ofron mundësi të ndryshme për ndryshime të layout-it të brendshëm në të ardhmen pa ndërhyrje strukturore të mëdha.

Rifiniturat dhe trajtimi i fasadave

- Fasadat kryesore dhe anësore realizohen me materiale të qëndrueshme dhe rezistente, si panele termoizoluese ose blloqe betoni;
- Elementët metalikë dhe çatia janë anti-korozive, duke garantuar jetëgjatësi dhe mirëmbajtje të lehtë;
- Rifiniturat janë minimaliste, duke ruajtur pamjen industriale dhe integrimin me hapësirat e gjelbërta dhe vendparkimet e projektit;
- Ndriçimi i jashtëm i planifikuar për hyrjet dhe qarkullimin e mjeteve përmirëson sigurinë dhe funksionalitetin.

Përfitimet e konceptit

- Siguron harmoni me mjedisin industrial të zonës;
- Redukton impaktin vizual dhe mjedisor të kantierit dhe objektit;
- Siguron fleksibilitet për adaptime të brendshme
- Maksimizon efikasitetin e ndriçimit natyral dhe përdorimin e hapësirave të brendshme.



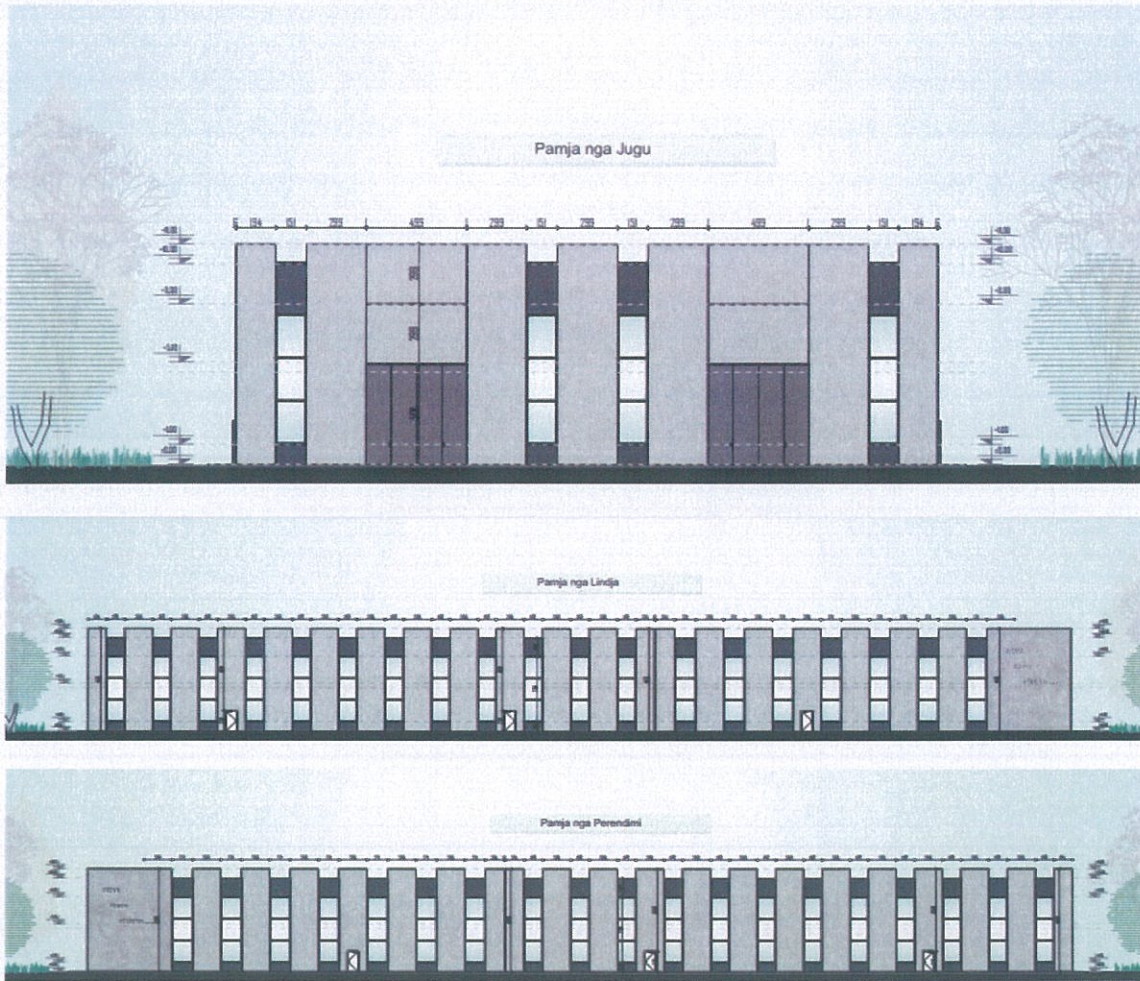
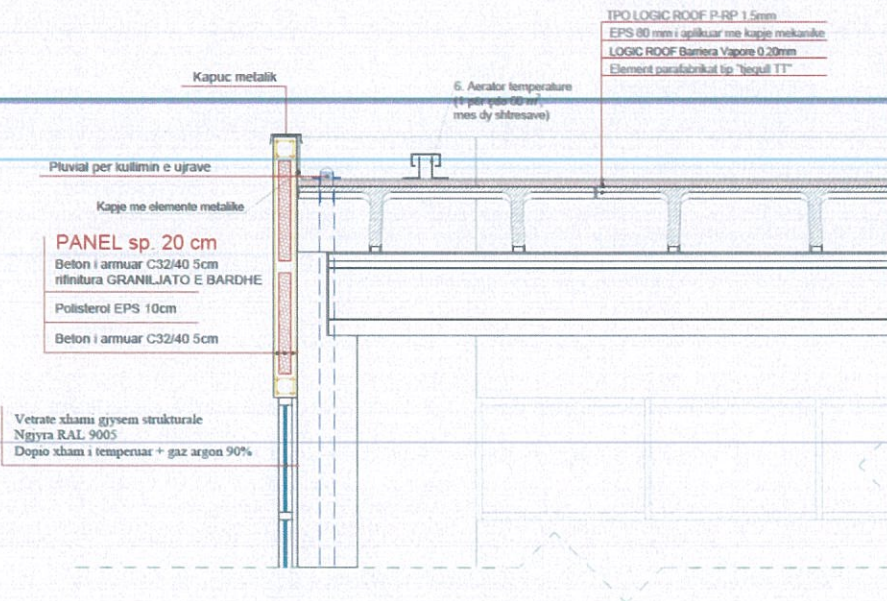


Figure 12. Fasadat e objektit

Muret perimetrale të objektit janë të parafabrikuara me spesor 20 cm. Rifiniturat e tyre janë me “beton të ekspozuar”.



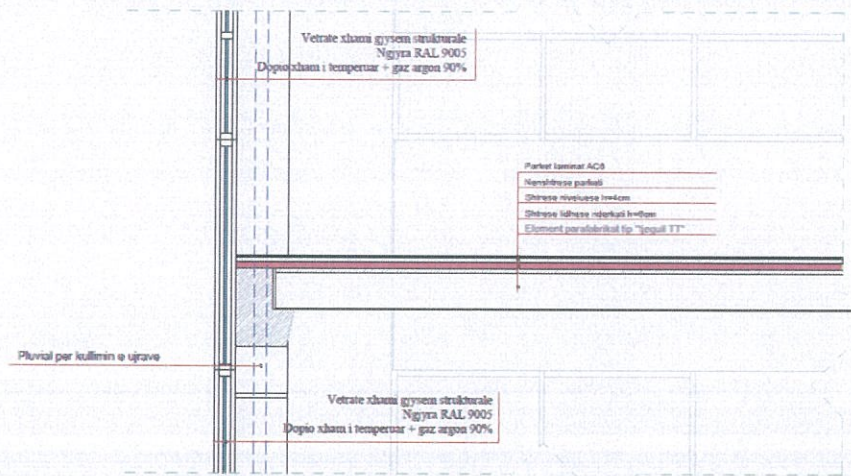


Figure 13. Detaj i fasades dhe shtresave 1



Figure 14. Pamje render



Figure 15. Pamje render





Figure 16. Pamje render



Figure 17. Pamje render

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	3623 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në total:	4705 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	45 %
Intensiteti i ndërtimit (I):	0.59
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	10.00 m
Numri i kateve nën tokë:	0
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	2kat



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8518; Nr. pasurie .16/195

DISTANCAT E OBJEKTIT:

Veri	40.00 m
Jug	6.00 m & 18.70 m
Lindje	7.00 m
Perëndim	9.90 m & 8.20 m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Përveç hapësirave të ndërtimit dhe funksionale, projekti parashikon organizimin e hapësirave të lira dhe të gjelbërta, si dhe vendparkimet për mjetet e punonjësve dhe vizitorëve, duke respektuar normat urbanistike dhe kërkesat e Bashkisë Durrës.

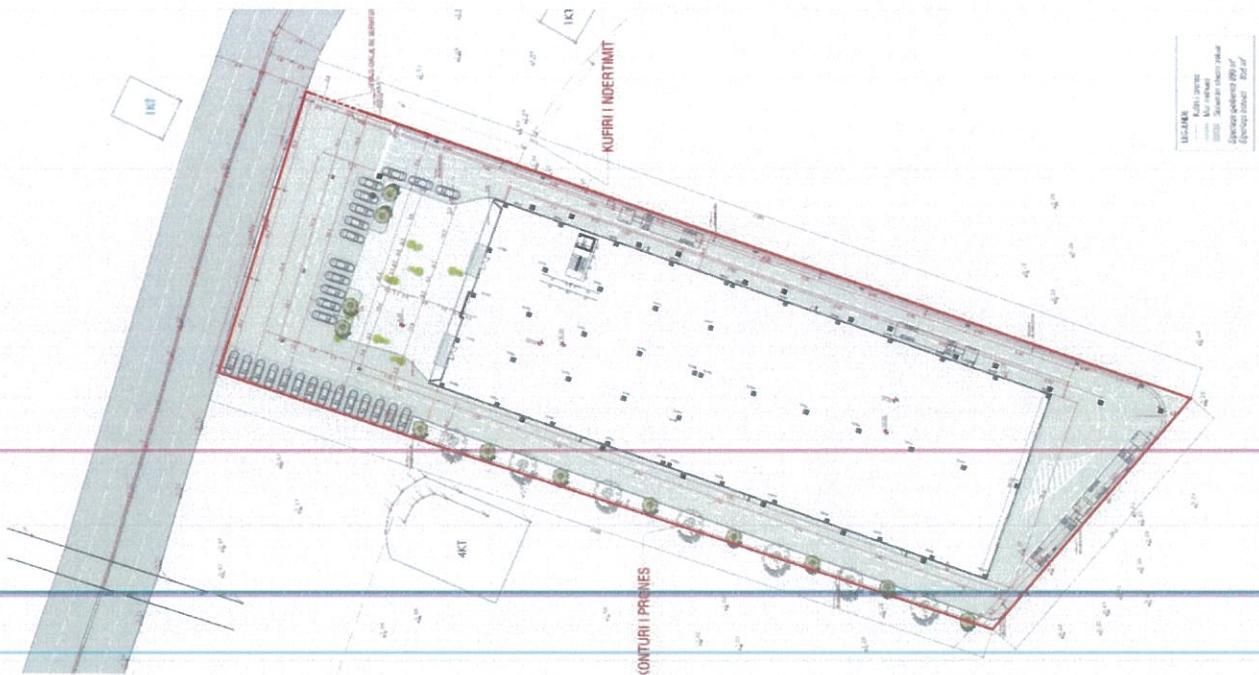


Figure 18. Plansistemimi





Figure 19. Pamje render

Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

- Një pjesë e sipërfaqes së truallit do të mbetet e lirë nga ndërtimet, duke krijuar zona gjelbërimi, sheshe dhe korridore qarkullimi për personelin dhe vizitorët;
- Këto hapësira kontribuojnë në rikuperimin e mjedisit urban, ndihmojnë në ventilimin natyral të ambientit dhe ulin ndikimin e ngrohjes lokale;
- Parashikohet mbjellja e pemëve dhe shkurreve të rregullta, sipas standardeve të Bashkisë dhe Udhëzimeve Teknike për zonat industriale.

Vendparkimet

- Vendparkimet janë të organizuara në afërsi të hyrjeve kryesore, për të qenë të aksesueshme nga stafi dhe vizitorët;
- Kapaciteti i parkimeve është i përshtatshëm për numrin e parashikuar të punonjësve dhe vizitorëve, duke respektuar koeficientet minimale të Bashkisë;
- Qarkullimi i mjeteve brenda parcelës është i organizuar për siguri dhe efikasitet, duke përfshirë rrugë të qasshme për mjete emergjente dhe transport mallrash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Sheshi i cili do të shërbejë për ndërtimin e strukturës së propozuar, ka një sipërfaqe totale prej 8000 m² në parcelën me Numër 16/195 e cila ndodhet në zonën kadastrale 8518, në lagjen 13, Bashkia Durrës dhe është në pronësi të shoqërisë “BRIKA” sh.p.k, i cili është edhe zhvilluesi i projektit të propozuar. Sheshi pozicionohet përkrah rrugës automobilistike në një zone me ndërtime të ngjashme.



Për zhvillimin e projektit të strukturës industriale 1–2 kate, është kryer analiza e pozicionimit të rrjeteve ekzistuese dhe të shërbimeve utilitare, me qëllim të sigurohet funksionimi i plotë i objektit dhe respektimi i standardeve të Bashkisë Durrës.

Aksesi kryesor për në objekt është parashikuar të realizohet nëpërmjet servitutit të përcaktuar në deklaratën noteriale të pronarëve me **nr.rep.5506,nr.kol.3709** datë **17/09/2025**, e cila siguron të drejtën e kalimit për hyrje-dalje drejt rrugës publike, në përputhje me kufijtë kadastralë dhe dispozitat ligjore në fuqi.

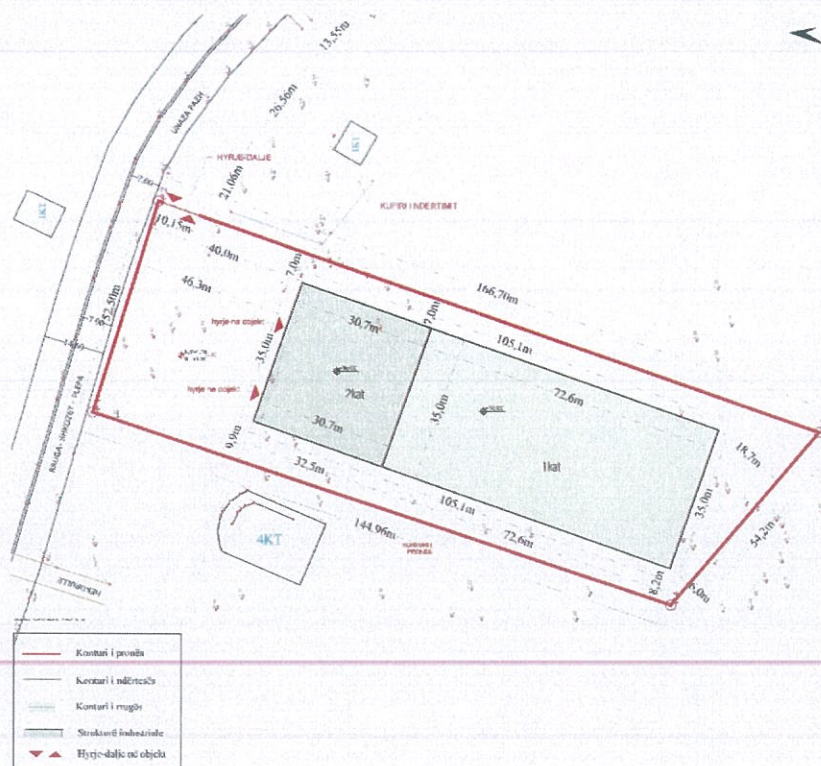


Figure 20. Planvendosja e propozuar

