



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:  
OBJEKT INDUSTRIAL 1 DHE 2 KAT ME MUR RRETHUES”,  
ME VENDNDODHJE NË MËZEZ, BASHKIA TIRANË,  
ME ZHVILLUES SHOQËRINË “PAJTONI”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTRE E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit  
Nr. 59, Datë 26.03.2025

Projektues:  
“Kron Construction” sh.p.k.

Zhvillues:  
“Pajtoni” sh.p.k.



## 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: **“Objekt industrial 1 dhe 2 kate me mur rrethues”, me vendndodhje në Mëzez, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “PAJTONI”.**

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 Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i propozuar për zhvillim ndodhet në fshatin Mëzez, të Bashkisë Tiranë, me një sipërfaqe prej 51600 m<sup>2</sup>. Prona pozicionohet përbri rrugës “7 Nëntori”, 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 dhe perendimore prona kufizohet me kapanone industriale. Në Veri kufizohet me lumin Lana dhe në Jug me Rrugën 7 Nëntori.



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



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 Njësisë Strukturore KA/199. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Kategori 1 : S.Shërbime 98%
- Kategori 2 : IN. Infrastruktura 2%



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

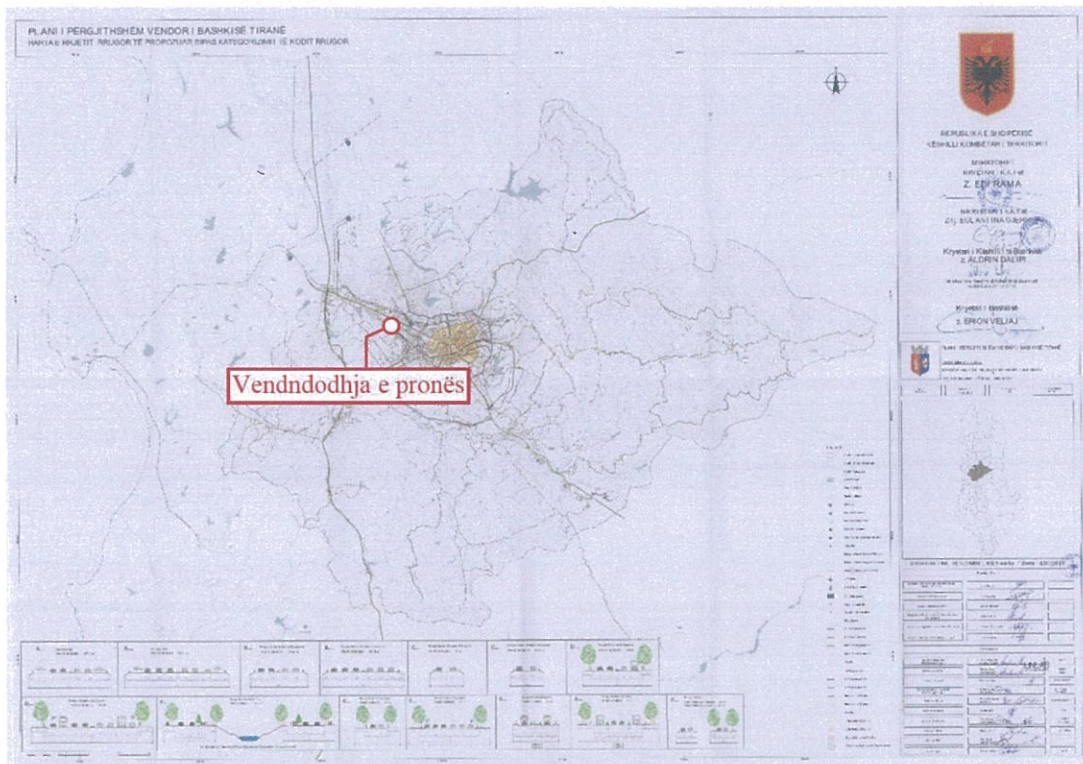


Fig. 5. Infrastruktura e transportit rrugor.

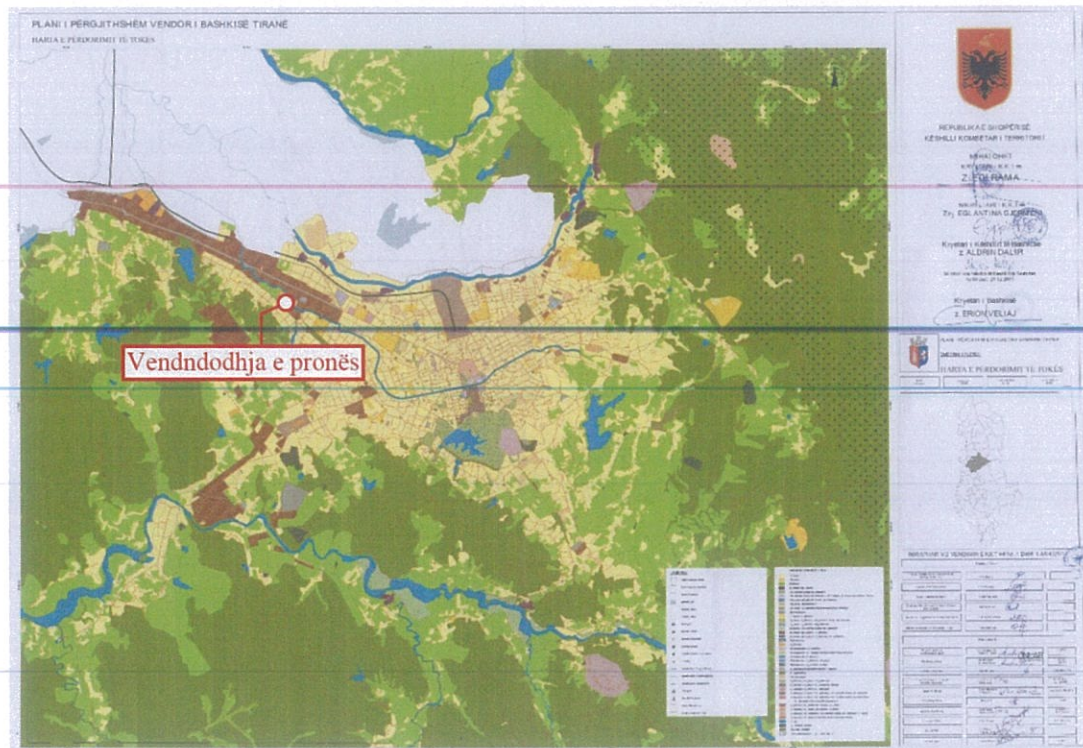


Fig. 6. Harta e sistemeve territoriale të propozuara.



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pasuria prej 51600 m<sup>2</sup> ndodhet në fshatin Mëzez të Bashkisë Tiranë, pozicionuar në një zonë me zhvillim drejt funksionit të shërbimit. Brenda sheshit nuk ndodhet asnjë ndërtesë.

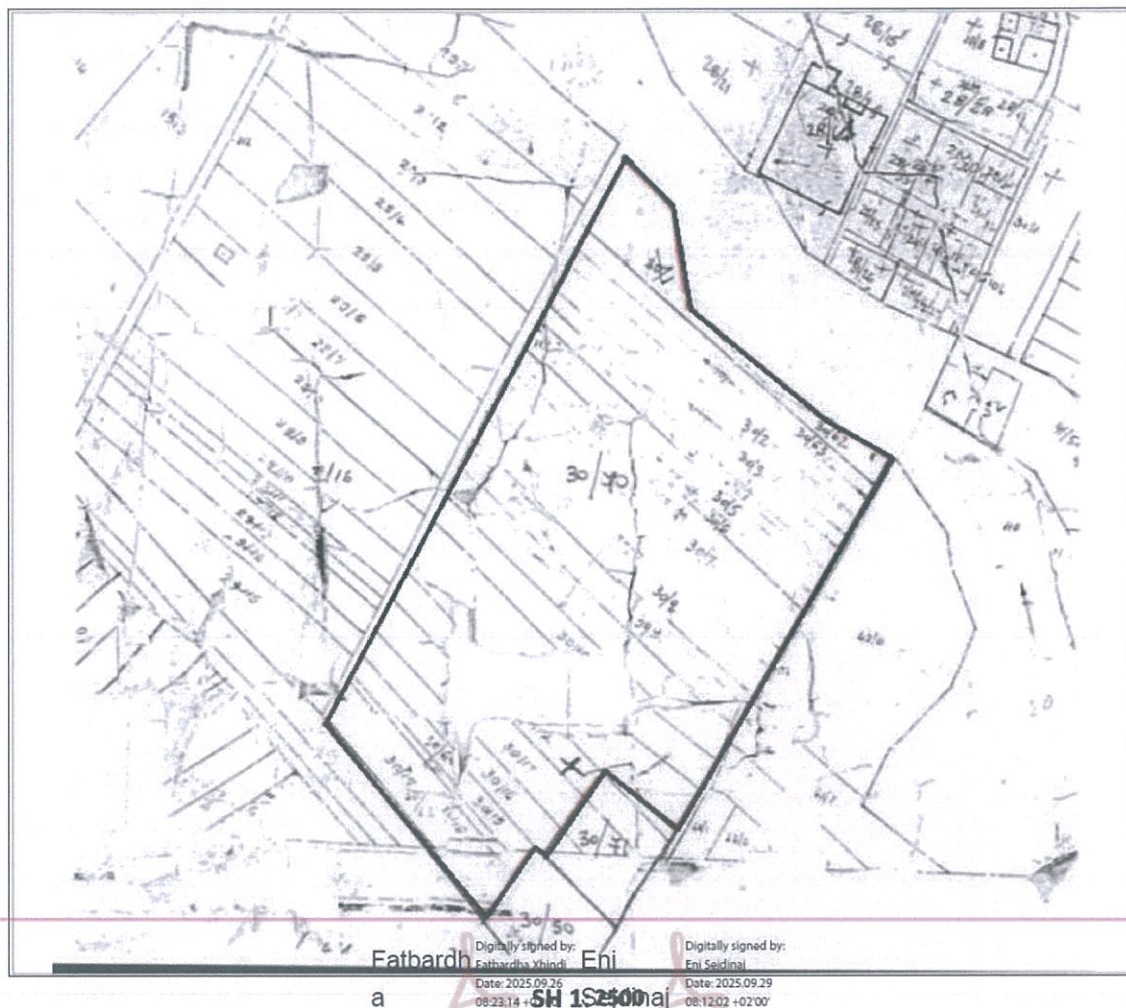


Fig. 7. Fragment nga harta kadastrale.

Sipërfaqja e pronës ku do të zhvillohet objekti ndodhet në rrugën “Rruga 17 Nëntori”, Bashkia Tiranë, në Zonën Kadastrale 2679, në parcelën mbi pasurinë: nr.30/70, në pronësi të “BOLV – OIL SHA” dhe Z. Behar Myslym Çukaj. Lloji i pasurisë: Arë.



FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK. 2679, TR; K-34-88-(249-A), VITI 2025, SH.1:1500

SISTEMI I KOORDINATAVE KRGJSH

ORTOFOTO V.2018

X=4579119.32  
Y=479632.45

X=4579119.32  
Y=480042.01



X=4578588.08  
Y=479632.45

X=4578588.08  
Y=480042.01

Fig. 8. Fragment nga plani i rilevimit.



#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

**“OBJEKT INDUSTRIAL 1 DHE 2 KATE ME MUR RRETHUES”, ME VENDNDODHJE NË MËZEZ, NJESIA ADMINISTRATIVE KASHAR, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË “PAJTONI”**

#### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	<b>51,600 m<sup>2</sup></b>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga strukturat (gjurma):	<b>24,992 m<sup>2</sup></b>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit të propozuar:	<b>28,184 m<sup>2</sup></b>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	<b>48.5 %</b>
Intensiteti i ndërtimit:	<b>0.55</b>
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	<b>11.50 m</b>
Numri i kateve mbi tokë:	<b>1-2 kat</b>
Numri i kateve nën tokë:	<b>0</b>

#### **TREGUES TEKNIK:**

Zona Kadastrale:	<b>Z.K. 2679</b>
Nr. pasurie:	<b>30/70</b>

#### **Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri-Lindje	<b>19.16 m - 73.70 m;</b>
Jug-Perëndim	<b>8.9 m - 41.62 m;</b>
Jug-Lindje	<b>15.42 m - 25.66 m;</b>
Veri-Perëndim	<b>12.42 m - 15.31 m</b>

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet objekti: **“OBJEKT INDUSTRIAL 1 DHE 2 KATE ME MUR RRETHUES”**. Objekti do të ketë si funksion parësor magazinimin e mallrave, funksion që do të realizohet në katin perdhje të objektit me një sipërfaqe prej 24992 m<sup>2</sup>, i cili do të aksesohet nga 23 hyrje ngarkim-shkarkim të mallrave për automjete transporti dhe nga 23 hyrje të vecanta për njerëzit. Përsa i përket katit të parë, me një sipërfaqe prej 3192 m<sup>2</sup> ku janë të pozicionuara zyrat, organizimi i tyre është bërë në 23 blloqe ku secili bllok ka shkallën e tij që e lidh me katin perdhje. Keto blloqe organizohen nga 2 zyra normale, 1 ambient për reception dhe grupi i tualeteve. Këto blloqe kanë aksesueshmëri në pamje si jashtë ashtu dhe brenda.











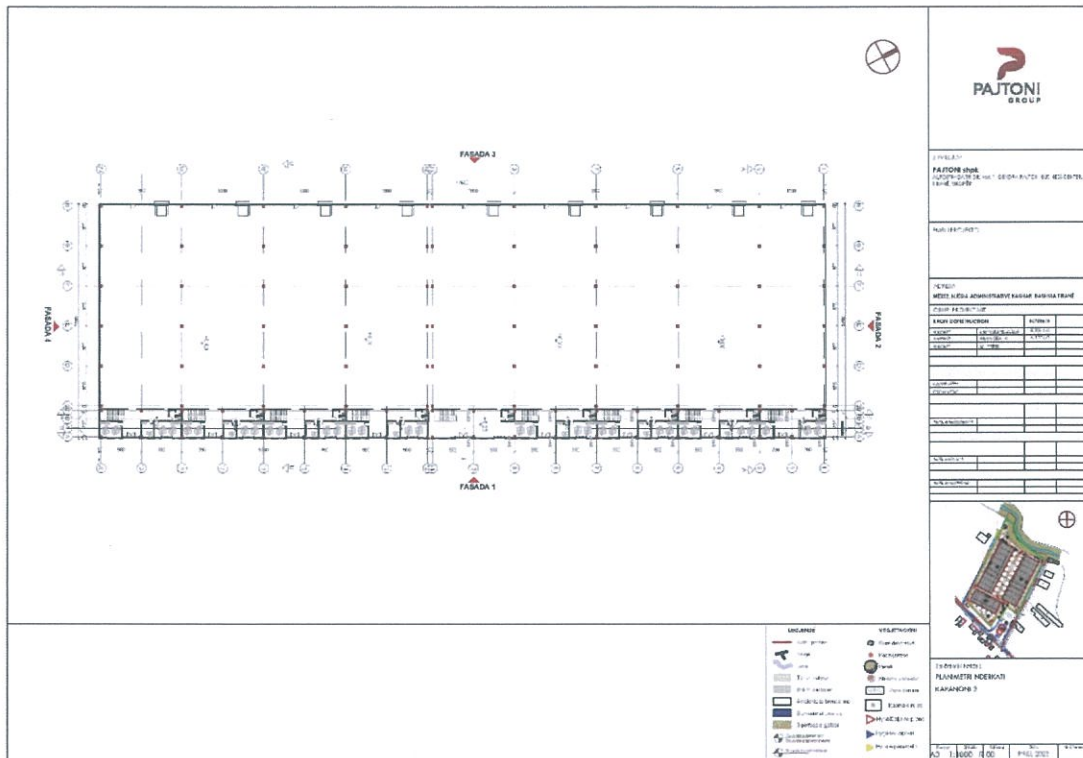


Fig. 17. Planimetria e katit të parë të Kapanonit 3.

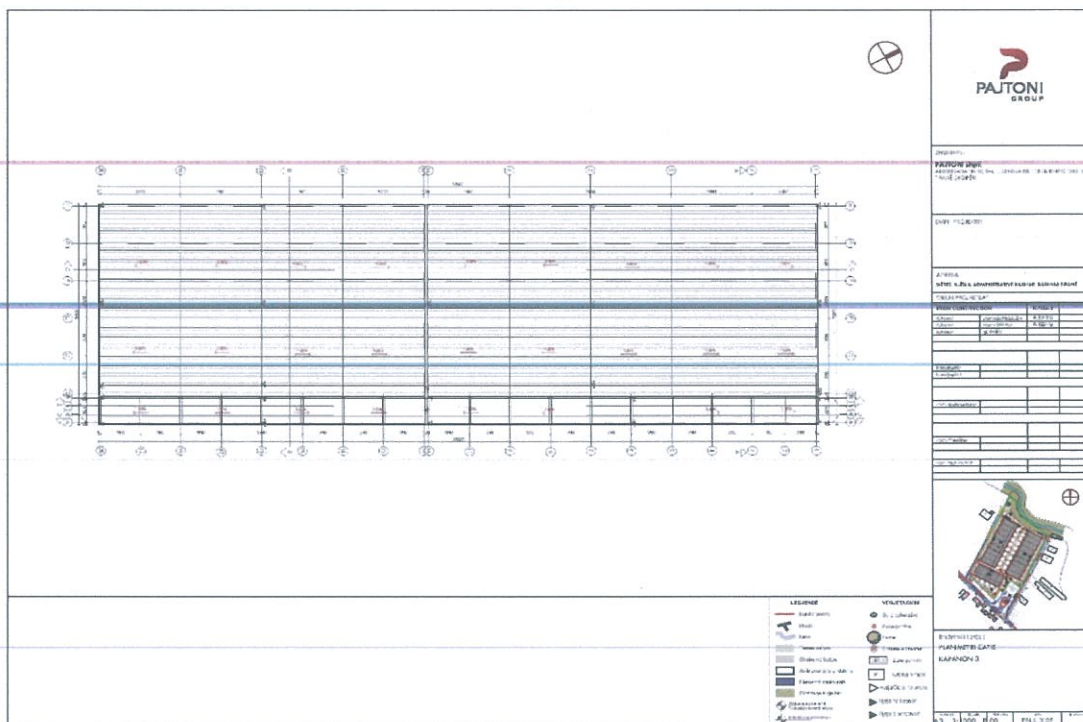


Fig. 18. Planimetria e çatisë së Kapanonit 3.









#### 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 objektet janë të rrethuara 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.

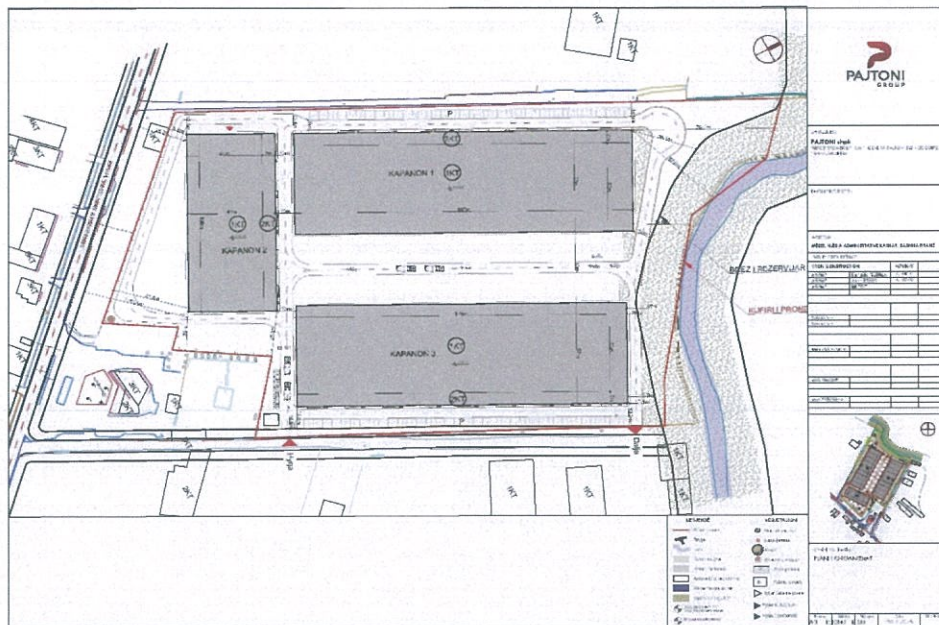


Fig. 15. Vizualizim.



## 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 higjieno-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.

Akresi sigurohet nga rruga ekzistuese “7 Nëntori”, 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 Tiranë, 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.

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Kron Construction” 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 përmbushë ndjeshëm imazhin e zones 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.

