



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“STALLË LOPËSH, ME VENDNDODHJE PEZE E MADHE,  
BASHKIA TIRANE”,

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U  
Z. EDI RAMA

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

Z. ANDIS SALLA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.04, Datë 23/10/2025

Projektues:

Andi Korita Architect

ANDI KORITA  
ARCHITECT  
L72211013A

Zhvillues:

Znj. Entela Peza

## 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: “STALLE LOPESH, ME VENDNDODHJE PEZE E MADHE, BASHKIA TIRANE”, me zhvillues Znj. Entela Peza, 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

Zona në të cilën pozicionohet sheshi i ndërtimit është një zone bujqësore në lindje të Pezës së Madhe, përkatësisht ZK.2951, në njësinë strukturore PE/53 pranë rrugës “Dorzit”. Prona ndodhet në afersi të qendrës së Pezës së Madhe e kufizuar nga lumi i Pezës në anën lindore dhe jugore dhe nga një fushë sporti ekzistuese në anën veri perëndimore. Lidhja e sheshit me rrugën kryesore bëhet me anë të një rruge ekzistuese me cakell.

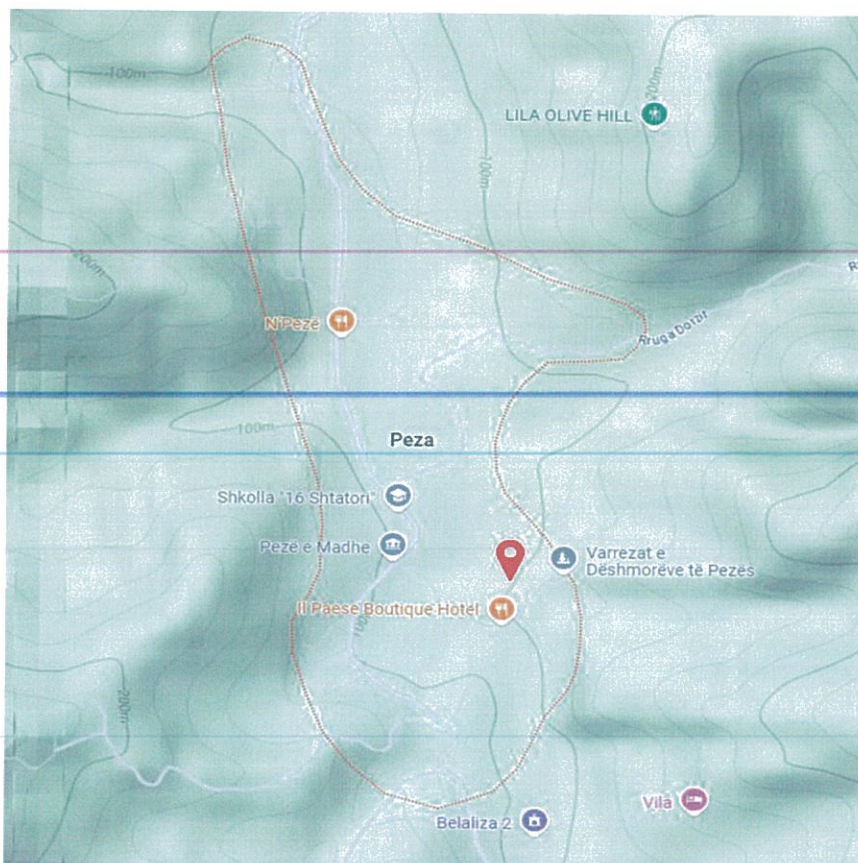


Figura 1 Vendndodhje e pronës



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit PE/53, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

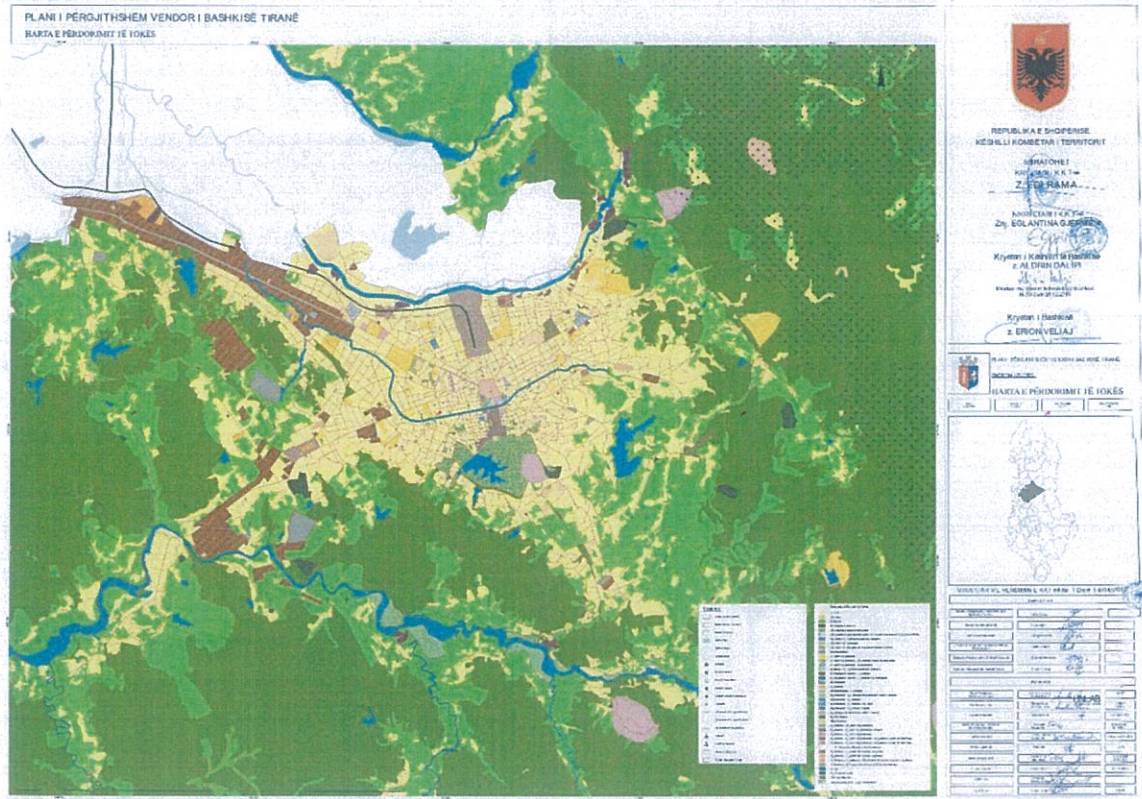


Figura 2 Pozicionimi i sheshit te ndertimit



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat ndodhet propozimi i projektit “STALLE LOPESH, ME VENDNDODHJE PEZE E MADHE, BASHKIA TIRANE”, i cili do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Kategoritë e Përdorimit të Tokës	
A_Banin	IS_Institucione + S_Sherbime
AS_Ansim	IS_Institucione + S_Sherbime + AS_Ansim
B_Bujqësi	IS_Institucione + V_Përdorim i veçantë
IE_Industri dhe Ekonomik	M_Trashigimi dhe Monumente Kulture e Historike
AR_Aktivitetë Sociale dhe Rekreative	N_Toka Natyrore
AR_Aktivitetë Sociale dhe Rekreative + M_Trashigimi dhe Monumente Kulture e Historike	SH_Shëndetesi
AS_Ansim + AR_Aktivitetë Sociale dhe Rekreative	S_Sherbime + AS_Ansim + IS_Institucione
AS_Ansim + IS_Institucione	S_Sherbime + A_Banin + IE_Industri dhe Ekonomik
AS_Ansim + M_Trashigimi dhe Monumente Kulture e Historike	S_Sherbime + A_Banin + IS_Institucione
IN_Infrastruktura	S_Sherbime + A_Banin + IS_Institucione + AR_Aktivitetë Sociale dhe Rekreative
	S_Sherbime + A_Banin + IS_Institucione + AR_Aktivitetë Sociale dhe Rekreative + SH_Shëndetesi + AS_Ansim + IN_Infrastruktura

Figura 2 Harta e kategorive të përdorimit të tokës



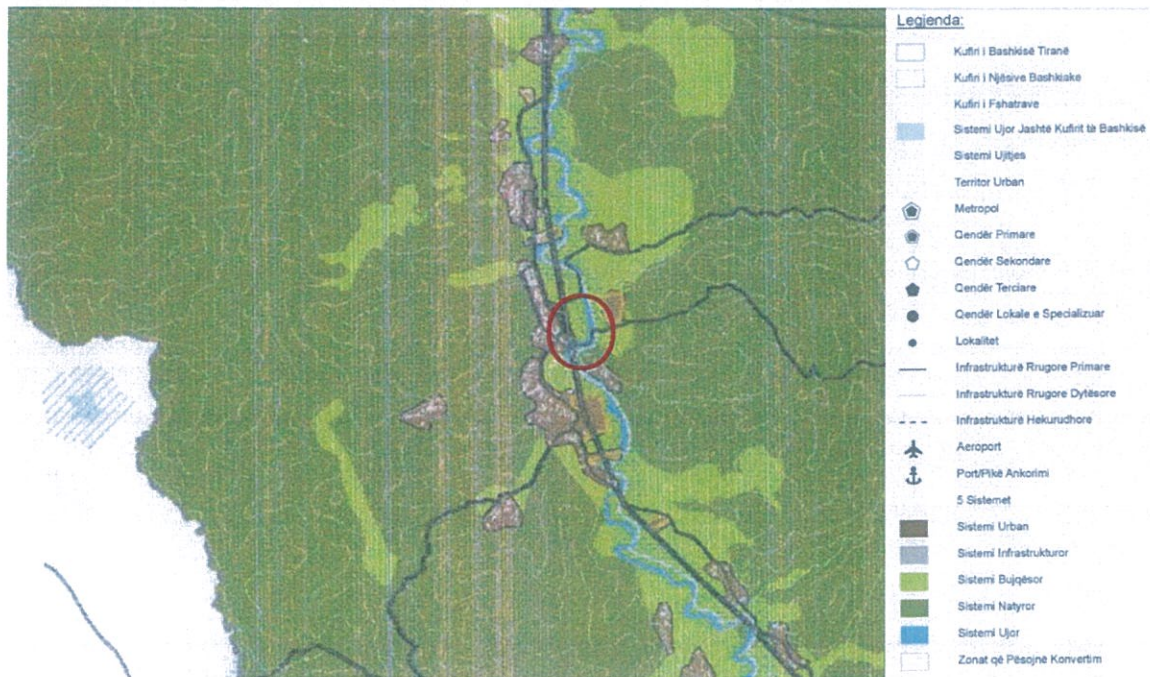


Figura 3 Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës sipas Njesise Strukture



Figura 4 Harta e propozuar e rrjetit rrugor





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela ndodhet në anën lindore të Pezës së Madhe, në një zonë të rrethuar me gjelbërim, shumë e përshtatshme për ndërtimin e një stalle. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe 5400 m<sup>2</sup> dhe mundëson një zhvillim shumë të lirshëm të funksioneve të objektit duke lënë mjaftueshëm sipërfaqe të lirë. Pozicionimi relativisht afër rrugës kryesore ndihmon aksesin e lehtë në objekt.



Figura 7 Vendndodhje e pronës

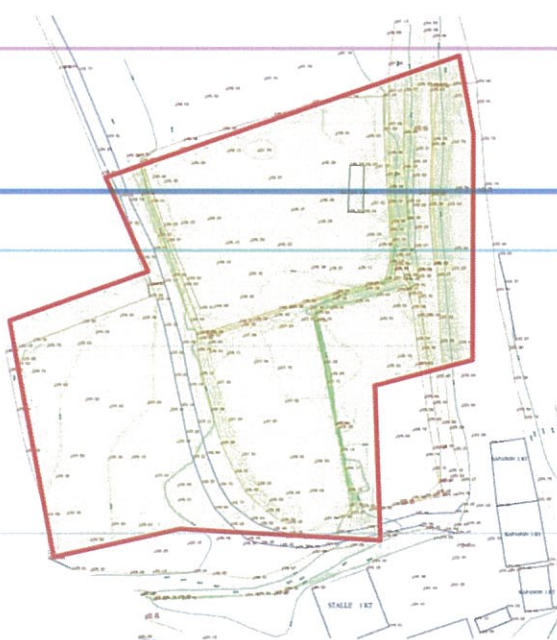


Figura 8 Parcela





*Figura 9 Foto të gjendjes ekzistuese*



*Figura 10 Foto të gjendjes ekzistuese*

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti do të shërbejë si një stallë lopësh dhe projekti synon integrimin e tij harmonik me natyrën ekzistuese në zonë. Projekti synon të ndihmojë zhvillimin bujqësor të zonës dhe të nxisë punësimin në këtë sektor.

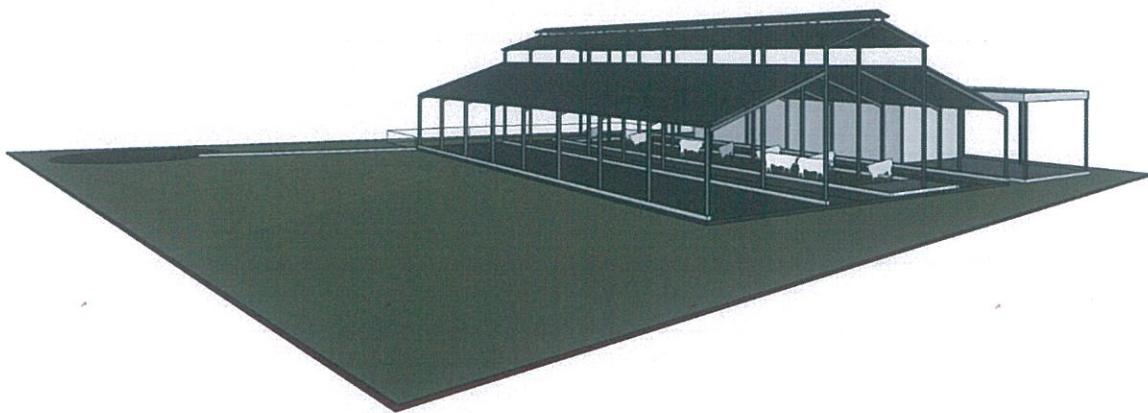


Figura 11 Koncepti

Objektet janë menduar të qëndrojnë në zonën veriore të sheshit me kapacitet të stallës prej 10 lopë. Në raport me këtë kapacitet, objektet e stallës janë vendosur me distancë minimale 5m prej kufirit të pronës. Keto objekte janë stalla e lopëve dhe zona e shërbimit.

Në aspektin volumetrik, stalla e lopëve paraqitet si një strukturë me vëllim të gjerë dhe të ulët, e projektuar për të ofruar hapësirë të mjaftueshme për qarkullimin e ajrit dhe komoditetin e kafshëve. Kjo formë zakonisht karakterizohet nga një plan horizontal, me lartësi të mjaftueshme për të siguruar ventilimin dhe ndriçimin natyral.

Volumi kryesor ndahet në segmente të gjera dhe të rregullta, duke krijuar një pamje uniforme dhe funksionale. Çatia e pjerrët shton lartësinë qendrore të ndërtesës, duke ndihmuar në ventilim dhe shmangien e akumulimit të nxehtësisë dhe lagështirës. Kjo i jep ndërtesës një pamje solide dhe të qëndrueshme, ndërsa muret anësore zakonisht përmbajnë hapje për ndriçim natyral dhe ajrim.

Në tërësi, volumi i stallës përqendrohet në krijimin e një hapsire funksionale dhe të thjeshtë që përputhet me nevojat praktike, ndërsa përmes lartësisë dhe hapësirës horizontale krijon një mjedis të hapur, të ajrosur dhe të ndriçuar natyral për kafshët.

Ndërsa hapësira e shërbimit në stallën për lopë është një zonë e veçantë dhe e mirëorganizuar, e cila siguron kushte të përshtatshme për punëtorët që kujdesen për kafshët dhe për mirëmbajtjen e stallës. Kjo zonë zakonisht është e vendosur në një pjesë qendrore ose anësore të stallës, e ndarë nga hapësira kryesore ku qëndrojnë kafshët, për të garantuar akses të shpejtë dhe qasje në zonat e punës.

Kjo hapësirë e shërbimit është e menduar për të rritur efikasitetin dhe për të krijuar një ambient të rehatshëm dhe të sigurt për punëtorët. Ajo mundëson një qasje të lehtë në çdo



material dhe pajisje të nevojshme dhe i lejon punëtorët të kryejnë detyrat e përditshme pa u ndërprerë, duke ruajtur rendin dhe pastërtinë në stallë.

Në sheshin e stallës, stalla e lopëve është pozicionuar strategjikisht për të lejuar qarkullim të mirë të ajrit dhe akses të lehtë për punëtorët. E ndërtuar në një zonë të hapur për ventilim natyral dhe ndriçim, stalla zakonisht zë pjesën qendrore ose anësore të sheshit, duke siguruar lëvizjen e lirë të kafshëve dhe akses të lehtë për mjelje dhe ushqyerje.

Hapësira e shërbimit për punëtorët vendoset pranë njërit skaj të stallës, për t'i siguruar stafit akses të shpejtë, pa ndërprerë aktivitetin e përditshëm. Kjo zonë përfshin dhomën e kontrollit dhe zyrat, të pozicionuara pranë hyrjes kryesore për lehtësi mbikëqyrjeje, si dhe dhomat për ruajtjen e pajisjeve, të vendosura afër zonës së mjeljes për efikasitet. Dhoma e pushimit dhe sanitaret janë vendosur në një skaj të qetë për të garantuar komoditet dhe higjienë për punëtorët.

Rrugicat ndërlidhëse krijojnë qasje të lehtë ndërmjet stallës dhe hapësirës së shërbimit, duke lejuar qarkullim të pavarur për kafshët dhe punëtorët, ndërsa ruhet distanca për siguri dhe higjienë. Ky organizim në shesh siguron një ambient të organizuar dhe funksional, duke ndihmuar në produktivitetin e stallës dhe mirëqenien e kafshëve dhe punëtorëve.

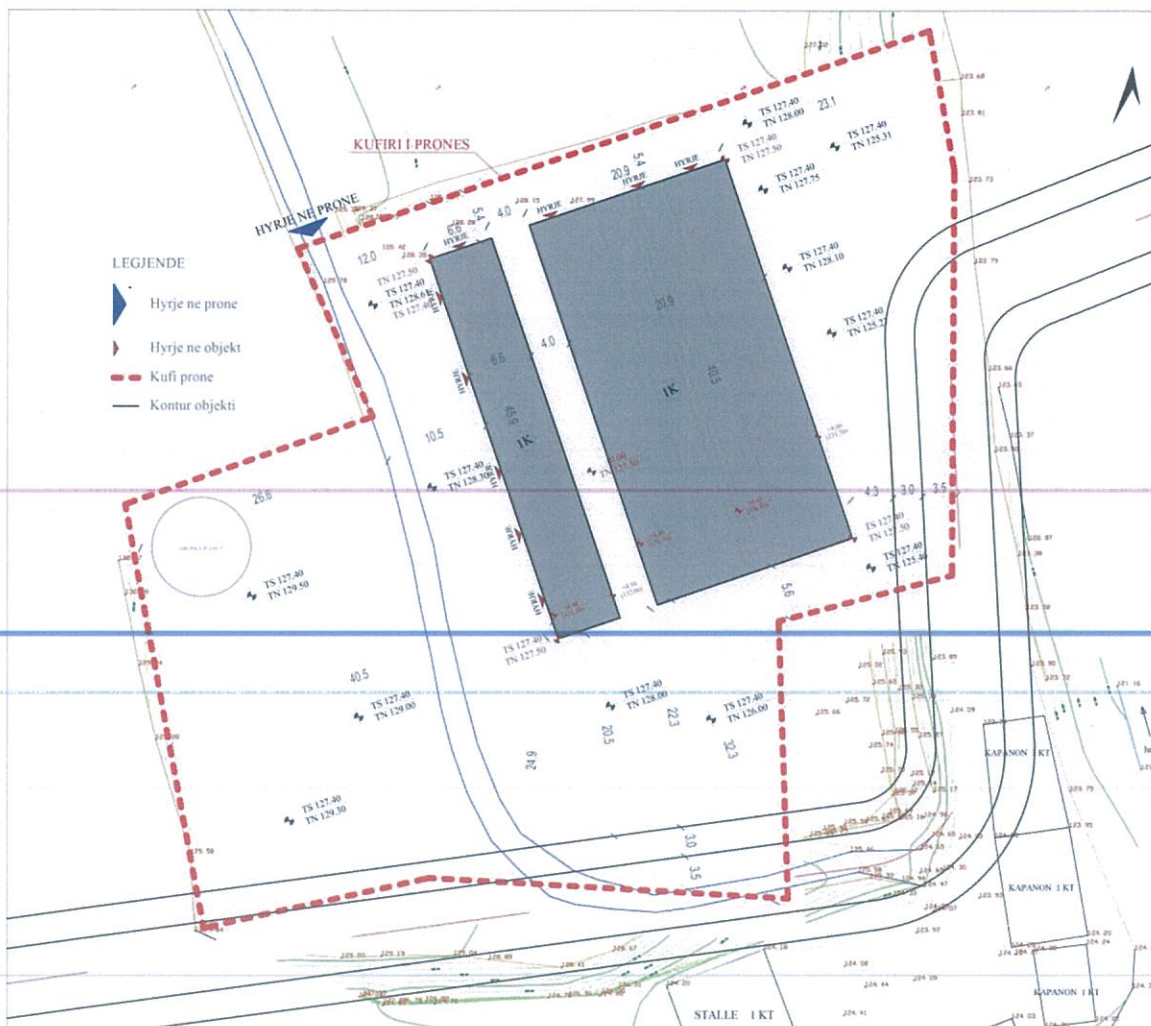


Figura 12 Planvendosje

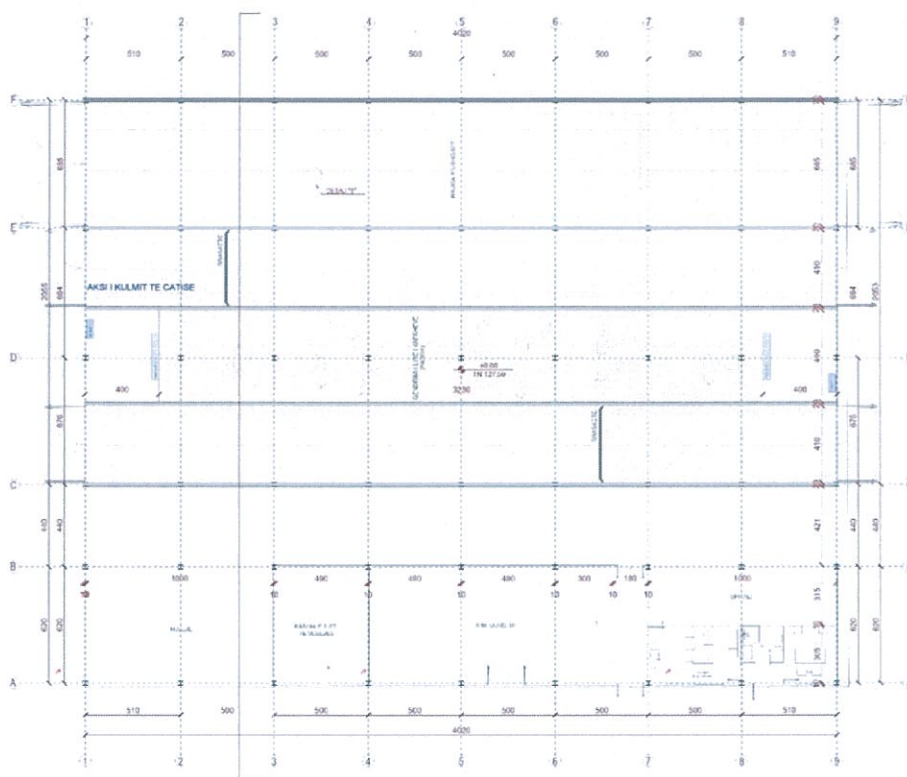


Figura 133 Plan i pergjithshem

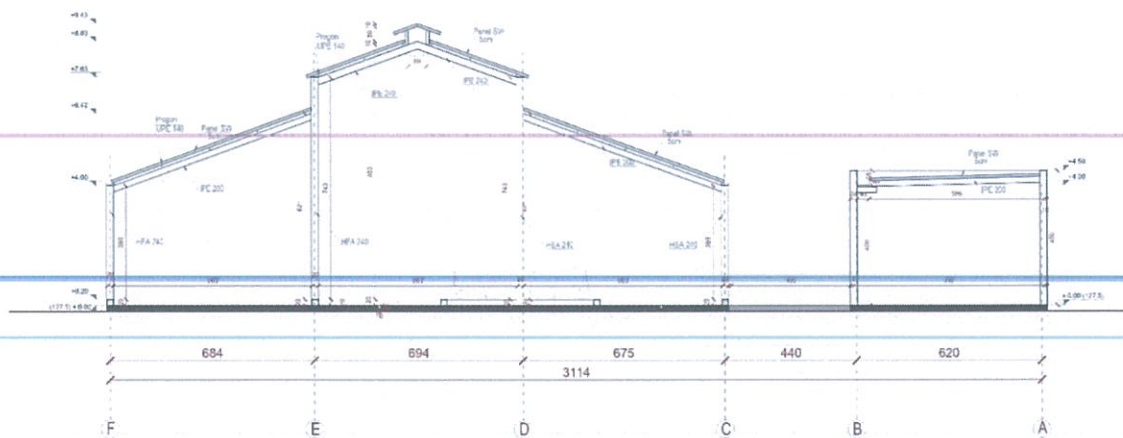


Figura 144 Prerje

Stalla e lopëve është një strukturë e projektuar për të siguruar kushte optimale për mirëqenien dhe produktivitetin e kafshëve. Në ndërtimin e saj përdoren materiale të qëndrueshme si betoni dhe metali për të siguruar rezistencë ndaj kushteve të motit dhe lagështirës.



Organizimi i brendshëm përfshin hapësira për ushqim, zona për shtrim e pushim, dhe një sektor të veçantë për mjelje, duke siguruar një fluks të organizuar të punës dhe lehtësinë e qasjes për punëtorët. Ndriçimi natyral dhe ventilimi i mirë janë elementë thelbësorë që kontrollojnë temperaturën e brendshme dhe mbajnë ajrin të pastër, duke përmirësuar shëndetin e lopëve.

Për ruajtjen e higjienës, janë parashikuar sisteme për largimin e mbetjeve, si kanale dhe kanalizime, të cilat ndihmojnë në mbajtjen e mjedisit të pastër. Në tërësi, stalla për lopë është projektuar me qëllim që të rrisë komoditetin dhe shëndetin e kafshëve, duke siguruar kështu një ambient të përshtatshëm për prodhim të lartë dhe mirëqenie

### **Struktura dhe Ndërtimi**

Stalla e lopëve është projektuar me një strukturë të fortë dhe të qëndrueshme, duke përdorur materiale të tilla si betoni dhe metali për të siguruar rezistencë ndaj kushteve të ndryshme atmosferike dhe lagështirës. Lartësia e stallës është e menduar për të përmirësuar ventilimin dhe ruajtjen e temperaturës, duke ofruar një mjedis të rehatshëm për kafshët gjatë gjithë vitit.

### **Organizimi i Hapësirës**

Hapësira brenda stallës është e organizuar për të lehtësuar lëvizjen e lirë të lopëve dhe për të optimizuar funksionin e përditshëm. Në të përfshihen stacionet e ushqyerjes për qasje të lehtë, zonat e shtrimit për pushimin e kafshëve dhe zona e mjeljes, e ndarë për të ruajtur pastërtinë dhe për të thjeshtuar procesin e mjeljes. Ky organizim siguron lehtësi në menaxhim dhe rrit efikasitetin.

### **Ventilimi dhe Ndriçimi**

Ventilimi natyral ose mekanik është thelbësor për të kontrolluar temperaturën e brendshme dhe për të larguar gazrat e dëmshme. Hapjet në mure dhe çati sigurojnë ajrim të mirë, ndërsa ndriçimi natyral, i kombinuar ndonjëherë me ndriçim artificial, përmirëson rehatinë dhe produktivitetin e lopëve duke krijuar një ambient të shëndetshëm.

### **Higjiena dhe Menaxhimi i Mbetjeve**

Për të mbajtur ambientin e stallës të pastër, përdoren sisteme kanalizimi ose kanale për largimin e mbetjeve, që parandalojnë ndotjen dhe përqendrimin e baktereve. Këto sisteme janë projektuar për mirëmbajtje të lehtë dhe efektive, duke ndihmuar në ruajtjen e higjienës së stallës.



## Komoditeti dhe Mirëqenia e Kafshëve

Dizajni i stallës i jep përparësi komoditetit të kafshëve, duke siguruar hapësira të mjaftueshme për lëvizje, shtretër të rehatshëm dhe qasje të vazhdueshme në ujë dhe ushqim. Ky fokus në mirëqenie përmirëson shëndetin dhe produktivitetin e lopëve, duke e bërë stallën një investim të vlefshëm për fermerët dhe një ambient të përshtatshëm për kafshët.

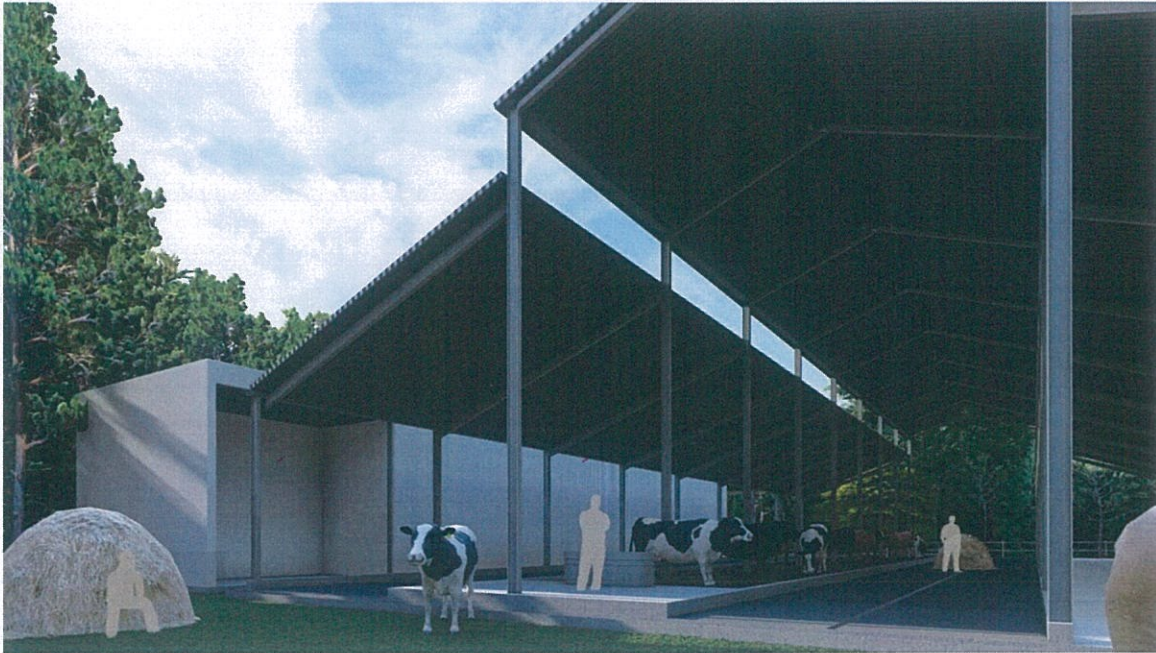


Figura 15 Imazh 3D



Figura 16 Imazh 3D



*Figura 16 Imazh 3D*



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

Stalla është e hapur në të gjitha anët, e mbështetur nga kolona të forta hekuri, të cilat mbajnë çatinë dhe sigurojnë një strukturë të qëndrueshme. Kolonat janë të vendosura në distanca të rregullta, duke krijuar një ritëm vizual dhe duke ofruar mbështetje të mjaftueshme për çatinë dhe strukturën e përgjithshme të stallës. Këto kolona mund të jenë të lyera për të rritur qëndrueshmërinë ndaj kushteve atmosferike dhe për të dhënë një estetikë më tërheqëse.

Çatia është e mbuluar me materiale të qëndrueshme dhe të lehta, siç janë pllaka metalike ose panele të mbështjella me material që reflekton nxehtësinë, për të mbajtur stallën të freskët gjatë ditëve të nxehta. Ajo ka një formë të pjerrët që mundëson shkarkimin efikas të ujit të shiut dhe është e pajisur me hapje të mëdha ajrosjeje, që ndihmojnë në ventilimin natyral të hapësirës.

Pjesa e hapur e stallës mund të ketë vetëm rrjeta ose mbështjellës të rinj me hekura, që ofrojnë një mbrojtje minimale nga erërat dhe shpërndarjen e mjegullës ose shiut, duke lejuar që drita dhe ajri i freskët të hyjnë pa pengesa. Rrjetat dhe hekurat janë shpesh të qëndrueshme, të mbrojtura nga faktorët atmosferikë, dhe mund të jenë të instalura në mënyrë që të mundësojnë një rrjedhë të lirë ajri dhe dritë natyrale, ndërsa sigurojnë mbrojtje për kafshët nga elementët që mund të shkaktojnë dëmtime.



Figura 17 Imazh 3D

Në vend të mureve të plota, hapësira për kafshët është e hapur dhe e ndarë vetëm me këto kolona dhe rrjeta, duke siguruar një hapësirë të ndriçuar dhe ajrosur plotësisht. Kjo është një strukturë që mund të ofrojë kushte më të mira për lopët në ditët më të ngrohta, pasi lejon qarkullim të lirë ajri dhe akses të shpejtë për kafshët në ambiente të freskëta.



Hyrjet e stallës janë të mëdha dhe të lehta për të pasur kalim të lehtë të lopëve, dhe mund të ketë disa mundësi hyrjeje të veçanta për punëtorët, duke lejuar qasje të shpejtë dhe të sigurt për kujdesin e kafshëve dhe mbikëqyrjen e aktiviteteve të përditshme.

Ky lloj dizajni i hapur i stallës është i përshtatshëm për klimat më të ngruhta dhe më të thatë, ku ventilimi natyral është i rëndësishëm për mirëqenien e kafshëve, dhe ku kërkohet një strukturë e hapur për të mundësuar një lidhje të drejtpërdrejtë të kafshëve me ambientin përreth.



Figura 18 Imazh 3D



Figura 19 Imazh 3D

### 4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5400 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1111.7 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1111.7 m <sup>2</sup>
4. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	20.58 %
5. Intensiteti i ndërtimit:	0.2
6. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit ne ulluk:	4 m
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit ne kulm:	9.43 m
8. Numri i kateve mbi tokë:	1 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2951; Nr. pasurie 116/12 dhe 116/27, në emër të:  
Dashamir Peza, Entela Peza

Kufizimet:

Veri: 116/11

Jug: ...

Lindje: 116/28

Perëndim: 116/14

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	5.4 m
Jug:	5.6 m – 32.3 m
Lindje:	10 m – 23.1 m
Perëndim:	12 m – 40.5 m

Distancat nga aksi i rruges: Perëndim 14.6 m, Jug 22.3 m, Lindje 9.2 m

Zhvillues: Znj. Entela Peza



#### **4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Hapsira e lire perben 79.4% te truallit duke lene shumicen e parces zone te gjelber. Qarkullimi rreth e qark objektit eshte mjaft i lirshem si per kembesoret ashtu edhe per mjetet bujqesore dhe automjetet.

### **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

#### **5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Aksesi në parcelë sigurohet nga rrugë ekzistuese e cila lidhet drejtpërdrejt me rrugën kryesore të Pezës së Madhe, e cila përvec aksesit të lehtë avantazhon edhe proceset e furnizimit të objektit dhe lëvizjen e stafit. Rruga ekzistuese lejon akses te mire ne prone por propozohet qe te behet nje nderhyrje per ta permiresuar.

