



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “Godinë industriale 1-2 kat dhe mur rrethues”, me
vendndodhje në Bashkinë Vorë”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, Datë 27.11.2024

Projektues: ark. Olsi Haxhi Aluku Nr. lic. A.2017/1

Zhvilluese: znj. Mihane Ali Gjorga



Mihane

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: " GODINË INDUSTRIALE 1-2 KAT DHE MUR RRETHUES ", me vendndodhje ne Bashkinë Vorë, me zhvilluese znj. Mihane Ali Gjorga, bazuar në:

- Ligji Nr. I 07/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimi Nr. 408, date 13.05.2015 te Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vorë, miratuar me Vendim Nr. 3, date 17.05.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela në shqyrtim ndodhet në territorin administrativ të Bashkisë Vorë, në një pozicion strategjik ndërmjet autostradës Tiranë–Durrës dhe aksit rrugor Vorë–Marikaj. Vendndodhja e saj në një korridor të rëndësishëm infrastrukturor i jep pronës një karakter të theksuar logjistik dhe e bën të përshtatshme për zhvillime që lidhen me transportin, magazinimin dhe shërbimet përkatëse. Aktualisht, parcela është e sistemuar me shtresë çakëlli dhe përdoret për parkimin dhe manovrimin e mjeteve të transportit të rëndë, pa praninë e ndërtimeve të përhershme.

Objekti i propozuar ndodhet në Bashkinë Vorë, Njësi Administrative Vorë, fshati Marqinet, Rruga "Vore-Marikaj". Ndodhet 2 km larg qendrës së Qytetit të Vorës. Parcela ndodhet në zonë kufitare me përdorim shërbimi/industrial.

Objekti i propozuar do të ndërtohet në një shesh ndertimi, pronë private, e cila ndodhet në një parcelë me sipërfaqe 2,740 m², përkatësisht në pronën me nr. pasurie : 29/23, Zona kadastrale: 2596, Në pronësi të Znj. MIHANE ALI GJORGA.

Trualli ndodhet në një sipërfaqe pothuajse të sheshtë, pa disnivel të madh. Prona kufizohet në anën jugore me rrugën ekzistuese Vore-Marikaj dhe deri tek parcela arrihet përmes një rruge 40m të shtruar me çakëll, ndërsa në anën veriore të parcelës kufizohet me Autostradën Tiranë Durrës, gjithashtu në anën jugore parcela kufizohet me një kanal kullimi. Duke patur parasysh sa më sipër, objekti është projektuar me kujdes nga ana arkitektonike dhe ajo urbane.

Zona ku do të ndërtohet është një zonë e cila kategorizohet si zonë për infrastrukturë, ndërkohë që përgjithësisht ndërtimet kufitare në këtë zonë janë të karakterit industrial dhe shërbim por nuk mungojnë edhe objekte banimi.



Forma e objektit vjen si rezultat e kërkesave të klientit për shfrytëzim sa më të mirë të pronës dhe të objektit. Objekti do të ketë një formë drejtkëndore. Kapanoni është i ndarë në dy pjesë përberëse të cilat kanë edhe lartësi të ndryshme 1, dhe 2 kat.



Fig. 01 VENDODHJA E PARCELËS NË ORTOFOTO NGA GOOGLE EARTH

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vorë, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 3, date 17.05.2019, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Vorë", për zonën e interesit VO_IN_INT1_1-7, janë vlerësuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani, dhe në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Vorës, 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 rregulloreje të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregulloreje në respektim të nenit 35



Me poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkise Vorë, në të cilat mendohet propozimi i projektit: “GODINË INDUSTRIALE 1-2 KAT DHE MUR RRETHUES”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela në shqyrtim ndodhet në territorin administrativ të Bashkisë Vorë, në një pozicion strategjik ndërmjet autostradës Tiranë–Durrës dhe aksit rrugor Vorë–Marikaj. Vendndodhja e saj në një korridor të rëndësishëm infrastrukturor i jep pronës një karakter të theksuar logjistik dhe e bën të përshtatshme për zhvillime që lidhen me transportin, magazinimin dhe shërbimet përkatëse. Aktualisht, parcela është e sistemuar me shtresë çakëlli dhe përdoret për parkimin dhe manovrimin e mjeteve të transportit të rëndë, pa praninë e ndërtimeve të përhershme.

Akcesi në pronë realizohet nëpërmjet një rruge ekzistuese të shtruar me çakëll rreth 40ml, e cila lidhet me rrugën Vorë–Marikaj dhe vijon drejt parcelës përmes një ure kalimi të ndërtuar mbi një kanal ujqor. Nga verifikimet në terren të kryera nga Drejtoria e Ujitjes dhe Kullimit Durrës, rezulton se në afërsi dhe në kontakt funksional me parcelën kalon kanali i ujërave të larta i njohur me emërtimin “Tona”, i cili është në administrim të kësaj drejtorie. Ky kanal ka një gjatësi rreth 23 km dhe një prurje të konsiderueshme prej 27–29 m³/s, duke përbërë një element të rëndësishëm të infrastrukturës hidroteknike të zonës. Pas kryerjes së të gjitha procedurave të nevojshme të verifikimit dhe matjeve në terren, është dhënë miratimi për ndërtimin e urës së kalimit mbi këtë kanal, çka konfirmon përputhshmërinë e ndërhyrjes ekzistuese me kërkesat teknike dhe ligjore. Kjo urë është e pajisur me leje ndërtimi të miratuar nga Bashkia Vorë, me datë 18.05.2017, nr. protokollit 192/1, duke garantuar kështu një akses të ligjshëm dhe funksional në pronë.



Kalimi drejt parcelës realizohet përmes një servituti ekzistues mbi pronën nr. 29/27, e cila është në pronësi shtetërore, sipas dokumentacionit të aplikimit me nr. 26538, datë 18.12.2024. Ky element përbën një komponent të rëndësishëm juridik për zhvillimin e mëtejshëm të pronës dhe kërkon formalizim të plotë në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Gjithashtu, nga verifikimet e kryera nga strukturat përkatëse të tensionit të lartë rezulton se brenda parcelës kalon një linjë ajrore e tensionit të lartë 35 kV, pjesë e segmentit Shijak–Vorë. Sipas rregullores së sigurimit teknik dhe shfrytëzimit të linjave ajrore, për këtë kategori tensioni kërkohet një distancë minimale horizontale prej jo më pak se 4 metrash nga përcjellësit deri te çdo objekt që ndërtohet. Ky kusht përbën një kufizim të rëndësishëm në organizimin hapësinor të zhvillimit, duke krijuar një korridor sigurie në të cilin nuk lejohet ndërtimi i objekteve të përhershme, por që mund të përdoret për funksione ndihmëse si qarkullimi, parkimi apo gjelbërimi.

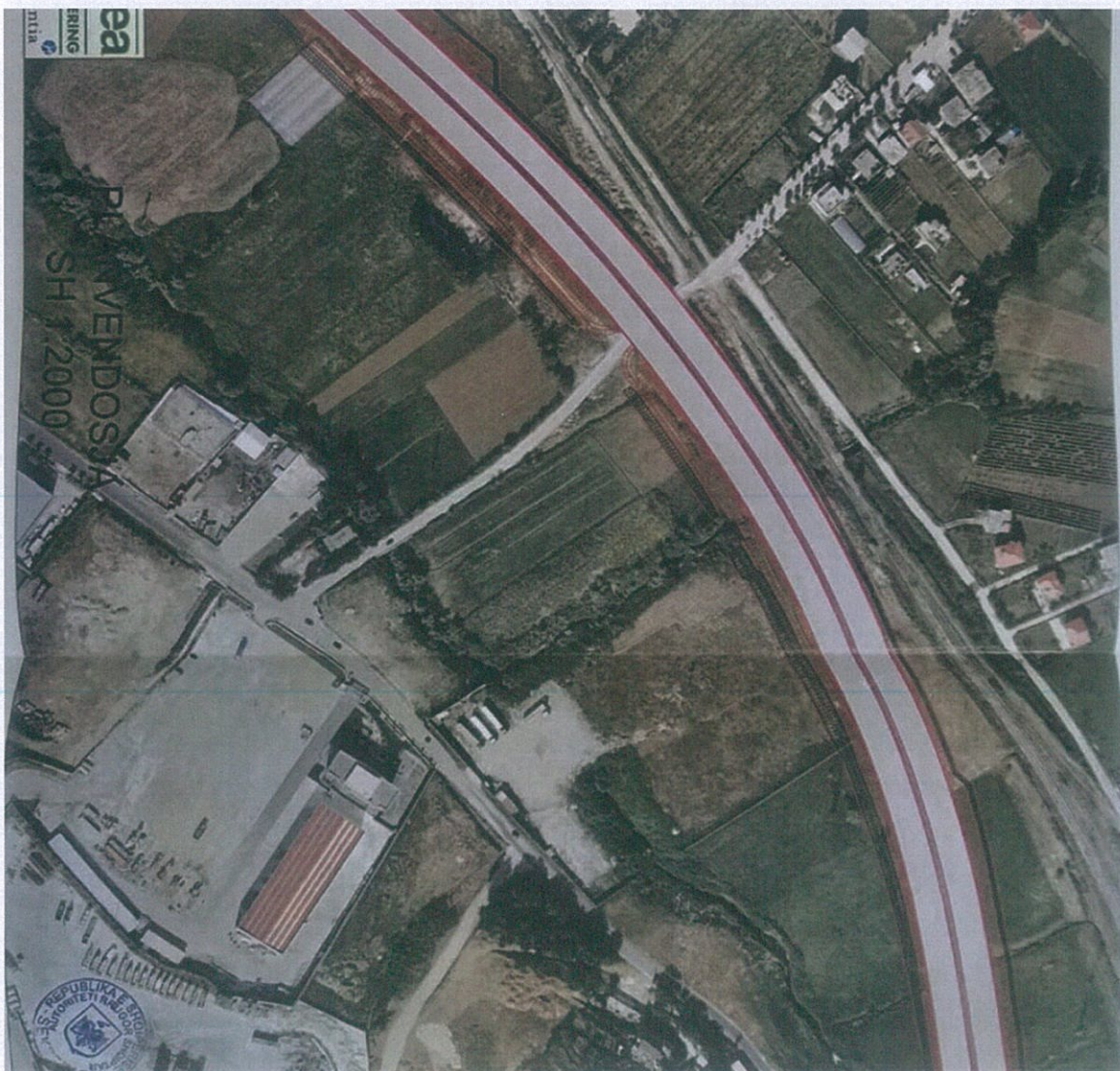


Fig. 04 Planvendosje nga ARRSH mbi Autostraden Tirane-Durres



Sipas informacionit të përcjellë nga ARRSH, (fig.04) aksi rrugor Tiranë–Durrës në veri të parces, aktualisht klasifikohet si rrugë interurbane kryesore e kategorisë B. Megjithatë, në planin infrastrukturor të miratuar për segmentin ku ndodhet parcela objekt zhvillimi, parashikohet që ky aks të zhvillohet dhe të rrikategorizohet si autostradë e kategorisë A. Ky ndryshim kategorizimi përbën një element thelbësor në përcaktimin e kushteve të ndërtimit, pasi sjell kërkesa më të rrepta për sa i përket distancave të sigurisë dhe brezave mbrojtës të rrugës të cilat projekt propozimi i ruan.

Në analizë të kontekstit urban dhe të zhvillimit ekzistues në zonën përreth, konstatohet se ndërtimet kufitare me parcelën objekt shqyrtimi janë kryesisht të karakterit industrial dhe logjistik. Ky realitet krijon një profil të konsoliduar funksional të zonës, ku dominojnë aktivitetet që lidhen me prodhimin, magazinimin dhe shërbimet mbështetëse të transportit.

Në këtë kuadër, zhvillimi i parcelës në shqyrtim orientohet natyrshëm drejt një përdorimi të ngjashëm, duke favorizuar ndërtime me karakter industrial të lehtë. Ky orientim është në përputhje me kontekstin urban ekzistues dhe kontribuon në ruajtjen e koherencës funksionale të zonës, duke shmangur konfliktet e mundshme të përdorimit të tokës.

Në përfundim, konstatohet se parcela ka kushte të favorshme për zhvillim, falë pozicionit të saj strategjik dhe aksesit të garantuar, por njëkohësisht paraqet edhe disa kufizime teknike që do të respektohen në mënyrë rigoroze. Zhvillimi i saj është i realizueshëm dhe në përputhje me kërkesat e legjislacionit në fuqi dhe me kushtet teknike të vendosura nga institucionet përgjegjëse për energjinë dhe infrastrukturën rrugore.

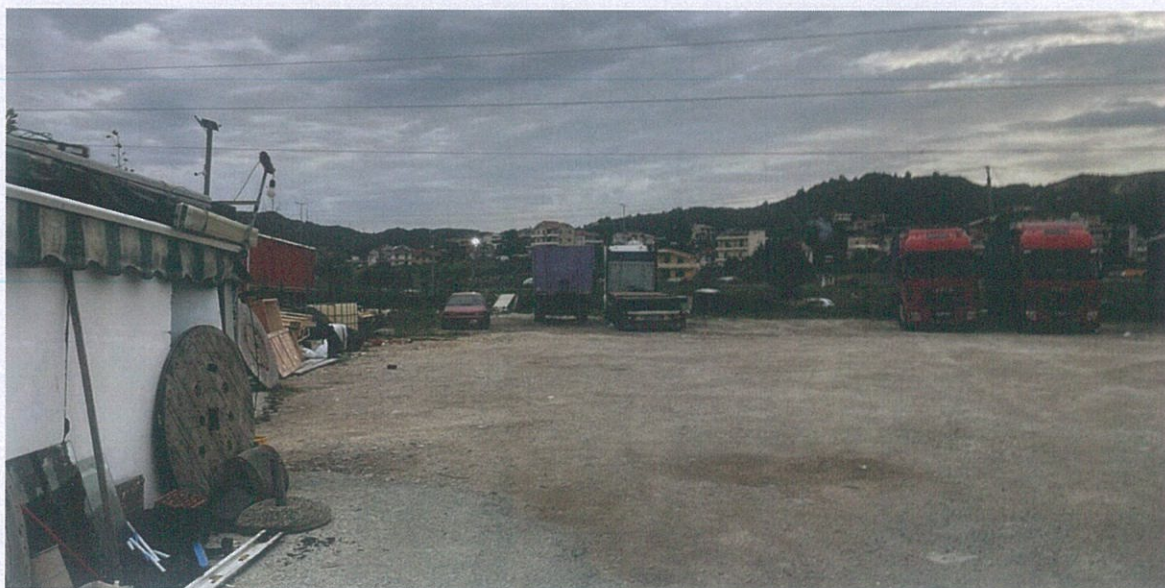


Fig. 05 - Foto e gjendjes ekzistuese të parcelës





Fig. 06 - Foto e gjendjes ekzistuese të parcelës



Fig. 07 - Foto e gjendjes ekzistuese të parcelës



Fig. 08 - Foto e gjendjes ekzistuese të parcelës



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar për ndërtim zhvillohet në një zonë të kategorizuar si zonë për infrastrukturë, ku dominon një kontekst urban me karakter industrial dhe shërbimesh, me prezencë të kufizuar të objekteve të banimit. Në këtë kuadër, funksioni i objektit është konceptuar si një zhvillim industrial i lehtë me komponentë logjistike dhe administrative, i përshtatur me kërkesat e aktivitetit ekonomik të subjektit investues.

Objekti do të shërbejë si një strukturë multifunksionale e dedikuar për magazinimin, përpunimin dhe montimin e elementeve të skelerisë së ndërtimit, të cilat do të importohen nga jashtë dhe më pas do të shpërndahen në tregun vendas dhe atë ndërkombëtar. Aktiviteti përfshin gjithashtu funksione mbështetëse për ekspozim dhe shitje, zyra administrative për menaxhimin e aktivitetit dhe ambiente pune për punonjësit teknikë dhe operativë. Në këtë mënyrë, objekti kombinon funksione industriale, tregtare dhe administrative në një strukturë të vetme të integruar.



Fig. 09 - Plansistemim, kuota +00.00m.



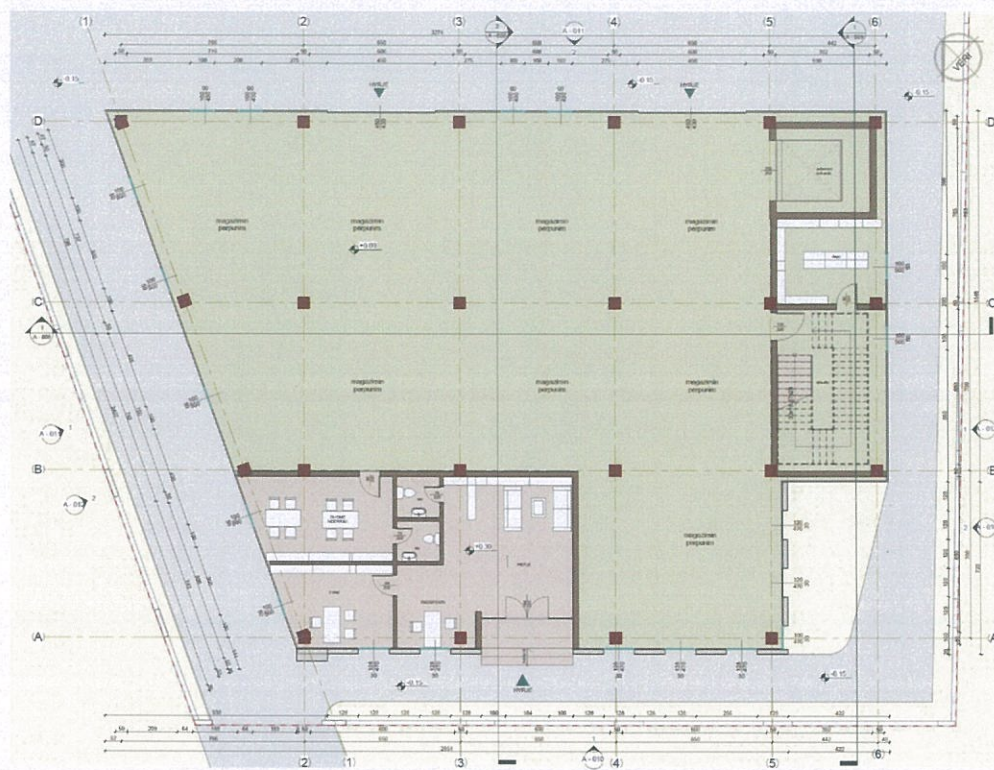


Fig. 10 - Plani e katit Përdhe, kuota +00.00m.

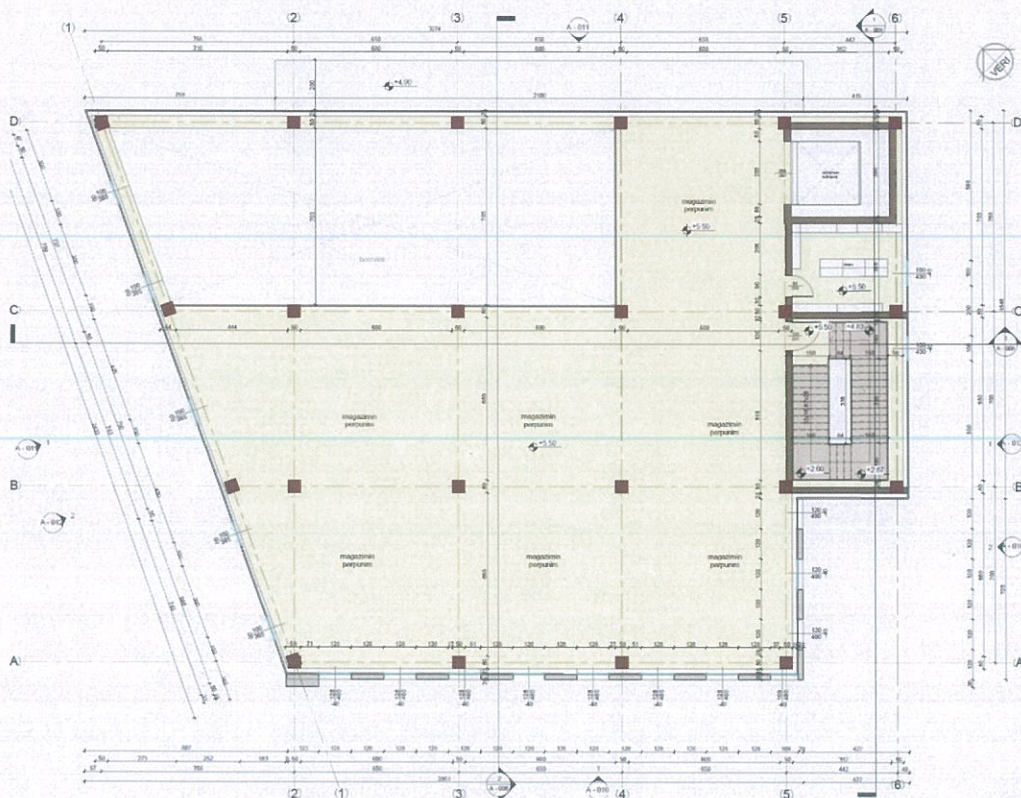


Fig. 11 - Plani i katit te pare +1, kuota +05.5m.



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

Trajtimi arkitektonik i objektit është i thjeshtë, funksional dhe në përputhje me karakterin industrial të zhvillimit. Forma volumetrike drejtkëndore reflekton racionalitetin e funksionit të brendshëm dhe kërkesat për efikasitet në përdorim.

Fasadat trajtohen me veshje perimetrale me panele sandwich, të cilat sigurojnë izolim termik dhe performancë të lartë energjetike, duke kontribuar në reduktimin e kostove të operimit të objektit. Në të katër anët e objektit parashikohen vetrata xhami, të cilat rrisin transparencën vizuale dhe mundësojnë ndriçim natyral në hapësirat e zyrave dhe shoëroom-it.

Rifiniturat janë të karakterit industrial, me materiale rezistente ndaj konsumit dhe kushteve atmosferike, duke përfshirë elementë metalikë dhe veshje me fleta metalike kompozit. Në tërësi, fasada synon një imazh modern industrial, pa elemente dekorative të tepërta, por me theks në funksionalitet dhe qëndrueshmëri.



Fig.12 – Render i objektit.





Fig.13 – Render i objektit.



Fig.14 – Render i objektit.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Zhvillimi i objektit bazohet në tregues urbanistikë dhe funksionalë që garantojnë përdorim efikas të parcelës dhe përputhshmëri me karakterin e zonës përreth. Objekti zhvillohet në një volum të rregullt drejtkëndor me përmasa rreth 25-30 x 22 m dhe me lartësi totale rreth 12.0 m nga kuota e sistemimit.

Organizimi i brendshëm ndahet në dy njësi volumore me zhvillim në një dhe dy kate, duke reflektuar ndarjen funksionale midis zonave të magazinimit, përpunimit, zyrave dhe showroom-it. Këta tregues sigurojnë një raport të balancuar midis sipërfaqes së ndërtuar dhe asaj funksionale, duke optimizuar shfrytëzimin e parcelës.

Në aspektin teknik, struktura e objektit realizohet me beton arme, ndërsa sistemi i veshjes me panele sandwich kontribuon në rritjen e efikasitetit energjetik. Këto tregues përbëjnë bazën e qëndrueshmërisë strukturore dhe funksionale të projektit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2740 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	620.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1088.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	1088.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	22.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2596; Nr. pasurie 29/23

Kufizimet:

Veri: Autostrada Tiranë-Durrës; Jug: Rruga Vorë-Marikaj
Lindje: Pasuria nr. 30/1 Perëndim: Pasuria nr. 29/24

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 38.3 - 49.9 m
Jug: 3.0 - 10.2 m
Lindje: 3.0 - 3.4 m
Perëndim: 5.1 - 5.1 m

Distancat nga trupi i rrugës:

Jug: 33.6 m
Veri: 30.3 - 31.1 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat e lira në parcelë janë të organizuara në funksion të operimit logjistik të objektit, duke siguruar zona të mjaftueshme për qarkullimin, manovrimin dhe parkimin e mjeteve të transportit. Këto hapësira janë të domosdoshme për garantimin e funksionimit të pandërprerë të aktivitetit industrial.



Vendparkimet organizohen në zona të dedikuara në oborrin e sistemuar në anën veriore dhe në lidhje të drejtpërdrejtë me rrjetin e brendshëm të qarkullimit, duke siguruar ndarje të qartë midis trafikut të mjeteve dhe parkimit të automjeteve të stafit dhe vizitorëve.



4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Hapësirat rekreative janë të kufizuara dhe të orientuara kryesisht për përdorim nga stafi i objektit. Ato përfshijnë zona të vogla pushimi pranë ambienteve të zyrave dhe hapësirave administrative, të cilat shërbejnë për relaksim e punonjësve gjatë orarit të punës.



Në përgjithësi, mobilimi dhe organizimi i hapësirave të jashtme është minimal dhe funksional, duke reflektuar natyrën industriale të lehtë të objektit dhe duke siguruar një balancë midis efikasitetit operacional dhe kushteve bazë të punës për personelin.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti kufizohet në veri me autostradën Tiranë–Durrës dhe në jug me rrugën Vorë–Marikaj. Aksesimi në parcelë realizohet nga rruga Vorë–Marikaj, nëpërmjet një rruge ekzistuese servituti kalimi në pronë shtet, e konfirmuar me leje ndërtimi për urë kalimi në pronë. Nga ana e autostradës ruhet distanca e kërkuar sipas kategorisë së rrugës dhe standardeve teknike në fuqi.

Brenda parcelës është parashikuar një rrugë e brendshme në anën perendimore me gjerësi 5.0 m, e cila siguron qarkullim të bollshëm dhe akses për automjetet e shërbimit, furnizimit dhe emergjencës. Organizimi i infrastrukturës rrugore garanton funksionalitet dhe siguri në përdorimin e objektit.

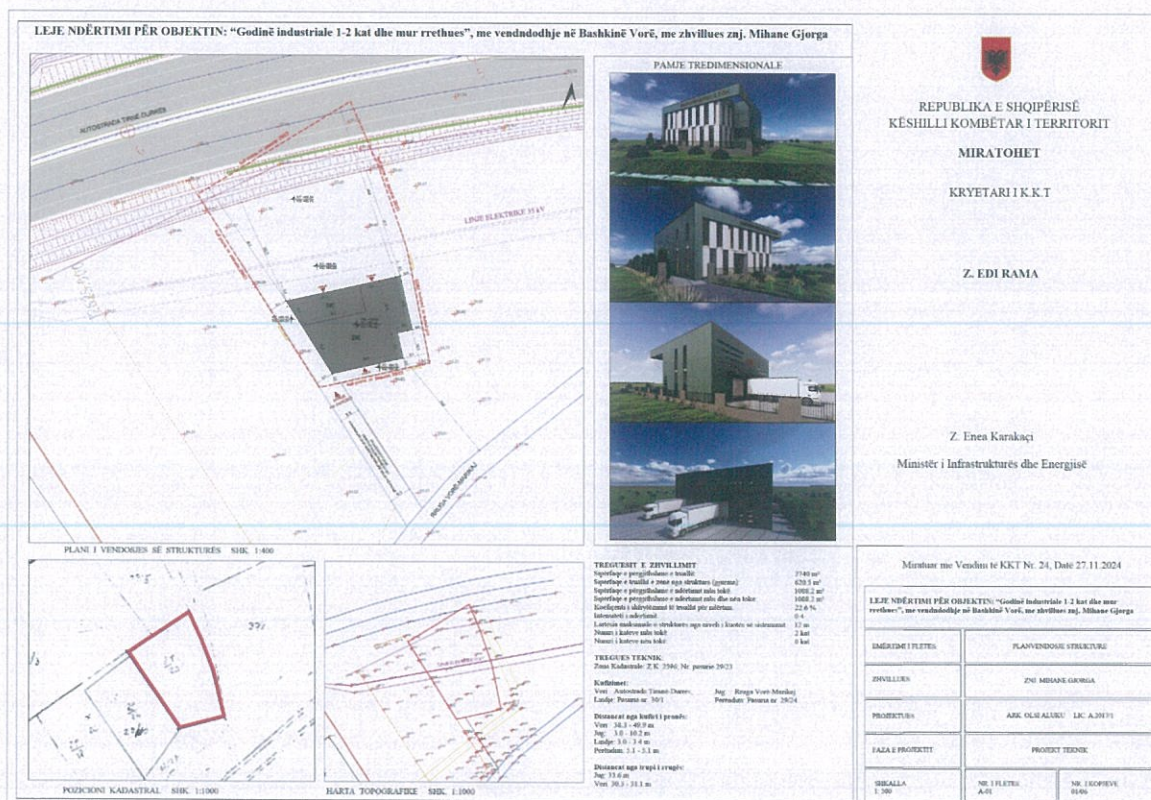


Fig. 16 – Planvendosje.

