



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: “Godinë për përpunimin, miksimin dhe paketimin e frutave me 1, 2 dhe 3 kate”, me vendndodhje në Bashkinë Vorë, me zhvillues shoqërinë “Capital Resources” sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

Z. BLENDAR ÇUÇI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 18, Datë 13/01/2020

Projektues:

S&L Studio, Nr. Liç. N.6763/1

Henri Mehmeti



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 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

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vorë” miratuar me vendim të KKT-së nr. 3, datë 17.05.2019.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti “Godinë për përpunimin, miksimin dhe paketimin e frutave dhe rrënjëve, 1, 2 dhe 3 kate, me vendndodhje në Bashkinë Vorë”, me zhvillues shoqërinë “Capital Resources” sh.p.k kërkohet të ndërtohet në rrugën dytësore nga Vora në City Park, në Bashkinë e Vorës. Godina, kërkohet të ndërtohet në krahun e djathtë të këtij aksi të rëndësishëm, në një distancë me pak se një km nga City Park dhe me akses pikërisht në këtë aks. Në vitet e fundit zona përreth ka njohur një zhvillim urban intensiv me karakter tregtar dhe industrial.



Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Vorës

2 Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

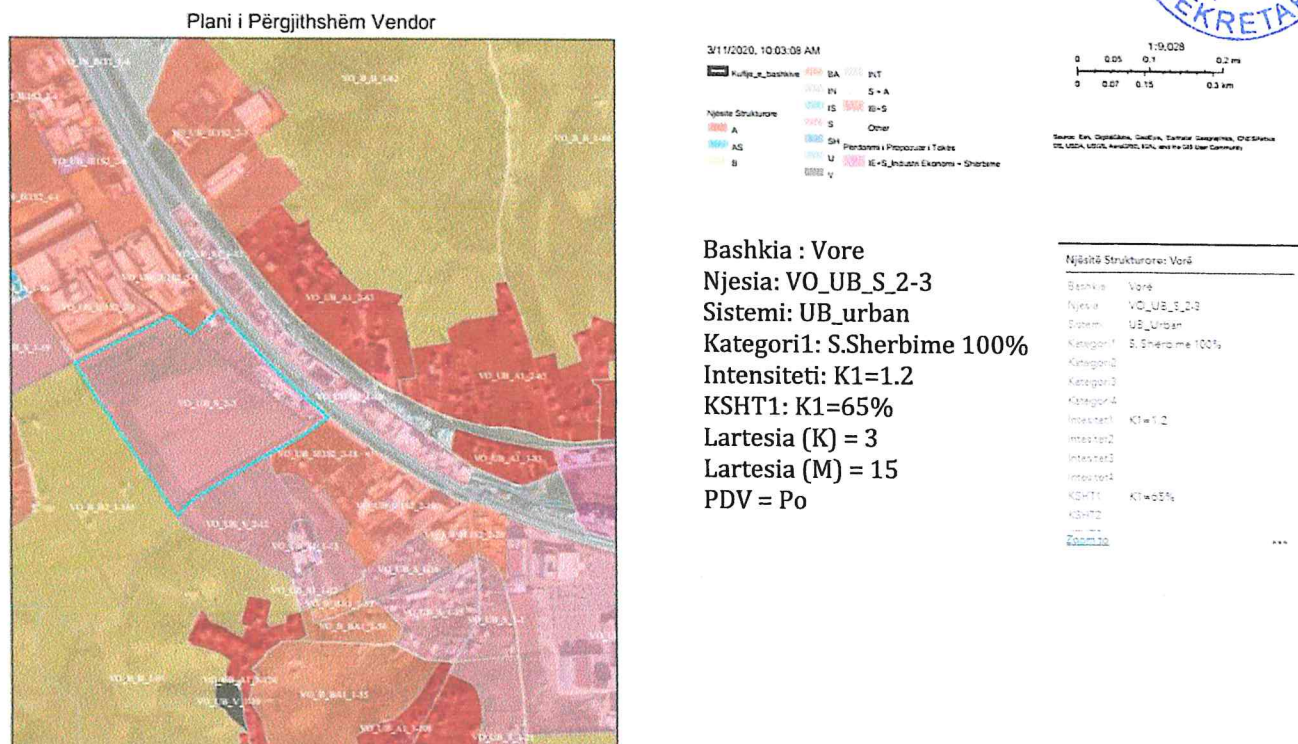


Fig. 2. Hartë e marr nga PPV Vorë

3 Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Ky zhvillim është i përbërë nga një objekt kryesor i zhvilluar në 1, 2 dhe 3 kate ku përfshihen kryesisht hapësirat prodhimit, magazinimit, tregtimit dhe administrimit dhe nga një sërë objektivesh mbështetës me karakter kryesisht teknik si kabina e rojes, ambiente për kabinën elektrike, kompresorët, etj.

Ky “zhvillim” parashikohet mbi një sërë parcelash në pronësi të zhvilluesit, dhe më konkretisht:



Pronat mbi te cilat do zhvillohet ndertimi i godines industriale per perpunimin, miksimin dhe paketimin e frutave me zhvillues "CAPITAL RESOURCES" SHPK				
Nr.	Zona kadastrale	Nr. i pasurise	Siperfaqe (m2)	Siperfaqe objektesh ekzistues (m2)
1	3974	249/61	732	0
2	3974	249/63	717	0
3	3974	249/65	1142	0
4	3974	249/67	1172	0
5	3974	249/69	1433	0
6	3974	249/70	14370	0
7	3974	249/72	9663	0
8	3974	249/74	704	0
9	3974	247/94	1578	0
10	3974	247-96	237	0
			31748	0
				TOTAL

Tab. 2. Pronat mbi të cilat do zhvillohet ndërtimi i godinës

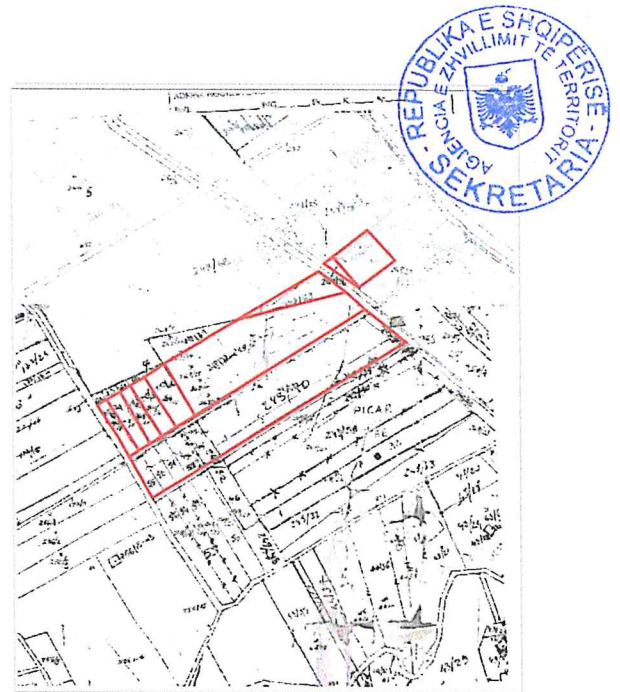


Fig. 3. Pozicioni kadastral

Si shihet ky objekt do të zhvillohet mbi një sërë parcelash (10 në total) me një sipërfaqe totale prej 31748 m². Zhvilluesi ka një plan afatgjatë zhvillimi ku si fazë e parë parashikohet ndërtimi i 7371.78 m² në një, dy dhe tre kate të cilat do të ndërtohen mbi parcelat më sipër.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 249/61,249/63,249/65,249/67,249/69,249/70,249/72,249/74,247/94, 247/96.

Zona Kadastrale:3974

Kufizimet :

Veri: 249/34 , Jug: 674, 247/17

4 Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Njolla e objektit kryesor është 6255.3 m² ndërkohe objektet mbështetëse me karakter kryesisht teknik (kabine kompresorësh/elektrike, kabina roje,) rreth objektit kryesor kanë një njollë prej 57.6 m² (pra në total njolla e objekteve të ndërtuara do jetë 6312.9 m²).

Ky pozicionim i propozuar i objekteve lejon në mënyre optimale zhvillimin e aktiviteteve në objekt si qarkullimin e automjeteve të tonazhit të rëndë dhe garanton hapësira të konsiderueshme relaksi, gjelbërimi, parkimi si dhe siguron njëherazi distanca tejet të mjaftueshme dhe për ndërhyrje të makinave zjarrfikëse në rast nëvoje.

Objekti do të shërbejë për perpunimin, miksimin, paketimin dhe tregtimin e frutave, i cili do të mundesojë dhe realizoj punësimin e një grupi të madh të banorëve të zonave përreth dhe me një

perspektivë dyfishimi të kapaciteteve (si të hapësirave dhe të punëtorisë) në faza të mëtejshme, si dhe për tregtimin me shumicë dhe pakicë të produkteve të Capital Resources sh.p.k. Kati përdhe i objektit kryesor do të shërbejë për vendosjen e makinerive prodhuese, magazinimin dhe tregtimin e prodhimit si dhe një sërë hapësirash mbështetëse për punojësit si zhveshje/ngrënie. Kati i parë dhe i dytë do të akomodojë zyrat e administratës dhe një pjesë do të përdoret për hapësira trajnimi apo mbledhjeje.

Objektet e tjera përreth atij kryesori kanë qellime sigurie ose karakter teknik.

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

6255.3 m ²	Njolla e objektit kryesor (prodhim, magazinim,tregtim)
42.3 m ²	Njolla Kabinës
15.3 m ²	Kabina e rojes
6312.9 m ²	Total njolles
239.68 m ²	Sipërfaqia e Katit 1 në zonën e prodhimit/magazinimit/tregtimit (menca)
343.2 m ²	Sipërfaqia e katit 1 në zonën tre katëshe, administratë
478.5 m ²	Siperfaqia e katit 2 ne zonen tre katëshe, administratë



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

Objektet kanë një kompozim mjaft racional duke respektuar dhe reflektuar procesin teknologjik të kompanisë. Objektet janë të gjitha të menduara me elementë të parafabrikuara B/A cka përshpejton kohën e ndërtimit si dhe ul impaktin e përgjithshëm mjedisor të kantierit.

Objekti kryesor ka një formë të rregullt i përbërë nga 2 volume ideale paralepipedi të bashkangjitur duke shprehur dhe skanimin e funksioneve brenda objektit, ku nis me një bllok 2 dhe 3 katësh që përfshin administratën. Në këtë volum është dhe hyrja kryesore e evidentuar nga një vetratë e lartë që vesh një hapësirë të dyfishtë (arsyeja pse është shënuar me 2 dhe 3 kate pavarësisht se volume nga jashtë është i njëjtë) ku ndodhet dhe recepsioni/holli kryesor.





Fig. 4. Render – Hyrja kryesore

Më tej volumi vijon me të njejtën lartësi por që është i përbërë vetëm nga një kat dhe që përfshin funksione prodhimi dhe magazinimi dhe përfundon me një “volum” 3 m më të ulët se i pari ku në brendi të tij përveç hapësirave prodhuese ka dhe një hapësirë dy katëshe me zonën e ndërrimit, banjove dhe mences për punojësit. Muret janë të gjitha panele beton-arme të parafabrikuara me sistem “kapotë” të integruar duke siguruar kështu një performancë të lartë efijence energjitike. Rifiniturat e tyre janë beton “brut” duke siguruar nga njëra anë një efekt më natyror të objektit si një sërë monolitesh/blloqesh shkëmbi të bashkangjitur dhe nga ana tjetër duke dhënë idenë e një objekti imponues duke reflektuar dhe imazhin e kompanisë.

Objektet e tjera më të vogla të shërbimit/teknik rreth objektit përdorin po të njejtën përqsasje arkitektonike dhe strukturore me objektin kryesor duke garantuar një sintoni të plotë të gjithë kompleksit.

Arkitektura e objektit është tipike industriale me elementë të cilët mundësojnë fleksibilitet në montim si dhe një impakt minimal ndotës në shëshin e ndërtimit. Nga ana tjetër kjo lloj strukture jep mundësi të shfrytëzimit të hapësirave të mëdha të dritës për aktivitetin që do të zhvillohet në brendësi si dhe ofron mundësi të shumëfishta ndryshimi të layout-it të brendshëm në të ardhmen.



Fig. 5. Render – Pamje kryesore

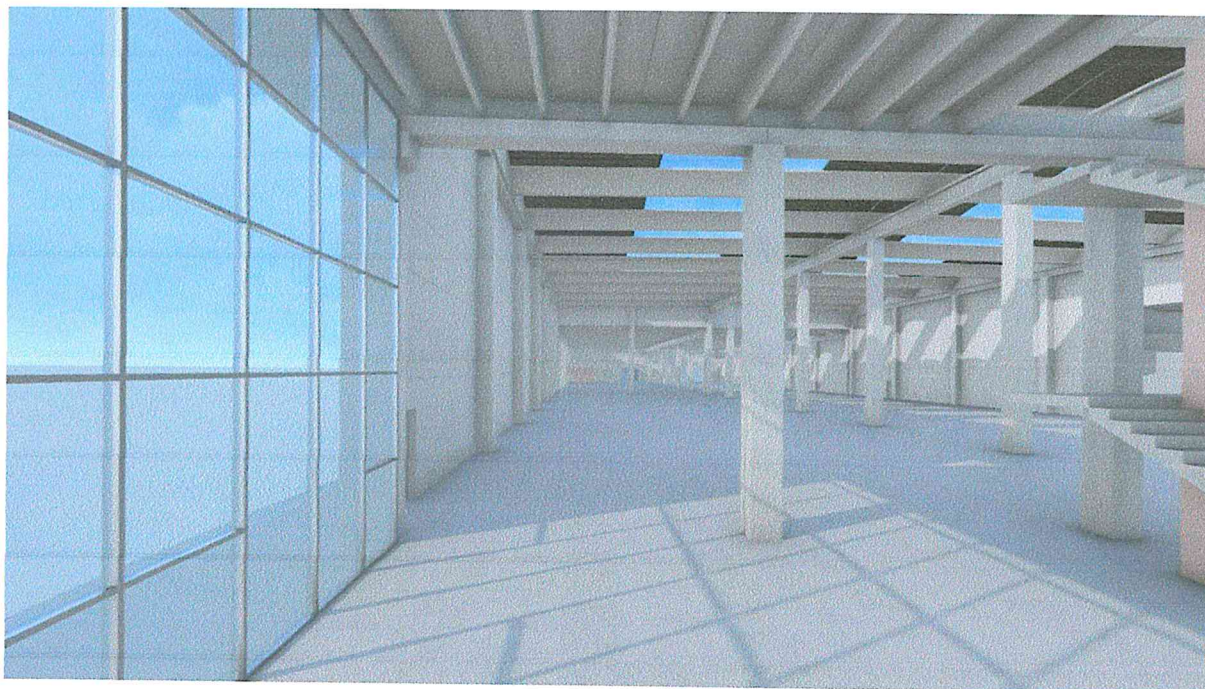


Fig. 6. Render – Pamje interieri



Fig. 7. Render – Pamje ballore

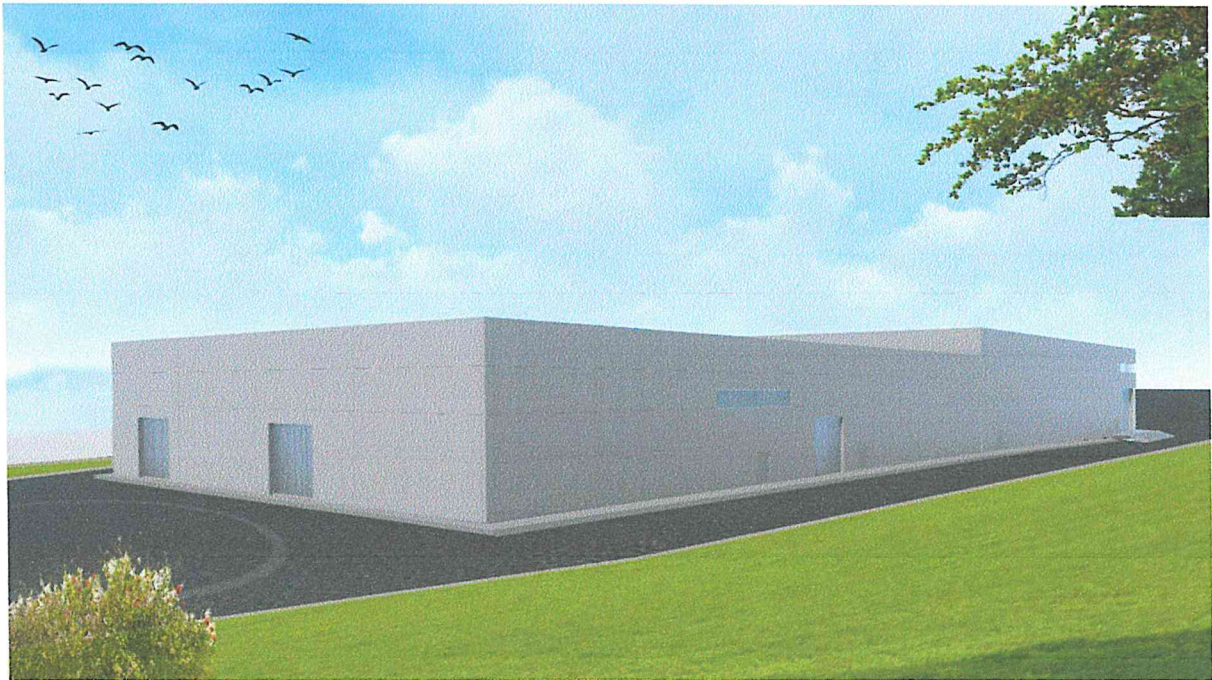
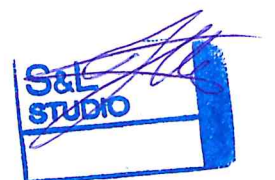


Fig. 8. Render – Pamje pjesa mbrapa



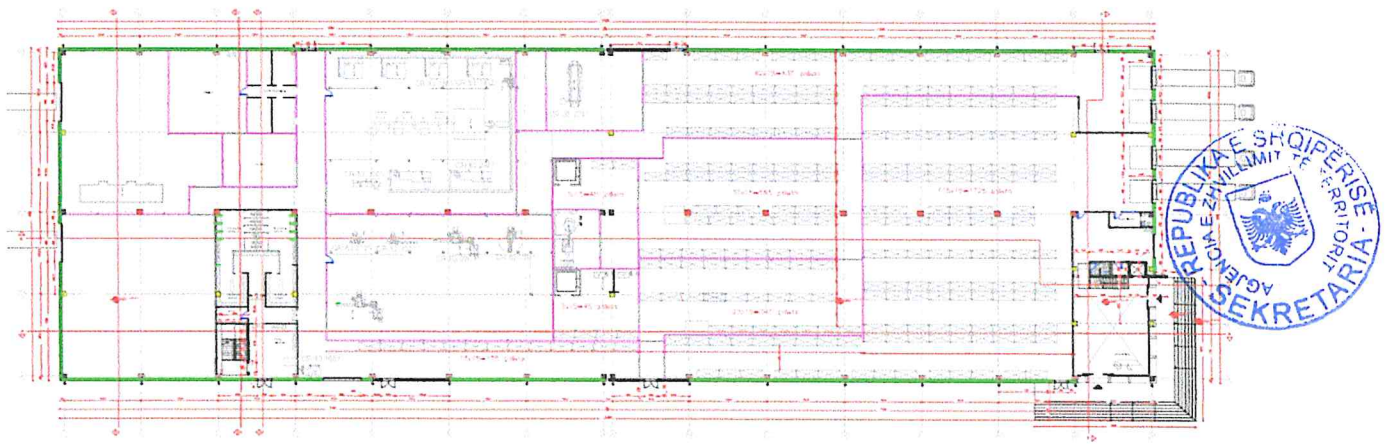


Fig. 10. Planimetria kati 0

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 31 748 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 31 748 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 6 312.9 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 7 374.28 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 19.9%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 0.47 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.23

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 13.4 m nga 0.00 e dyshemese se objektit ose 14.5 m nga sheshi i jashtëm.

Numri i kateve mbi tokë: 3

Numri i kateve nën tokë: 0

TREGUESI TEKNIK:

Nr. pasurie 249/61,249/63,249/65,249/67,249/69,249/70,249/72,249/74,247/94, 247/96,

Zona Kadastrale: 3974

Kufizimet : Veri: 249/34 , Jug: 674, 247/17

OBJEKTI KRYESOR:

Distancat nga kufiri i pronës: 10.7 m Veri, 82.4 m Perendim, 53.0 m Jug , 34.9 m Lindje.

Distancat nga rruga: 97.8 m nga Rruga Dytesore, 119.8 m nga Autostrada.

Kabine elektrike:

Distancat nga kufiri i pronës: 0 m nga Veriu (Me marreveshje me kufitaret), 158.3 m Perendim, 104.9 m Jug

Vendroje:

Distancat nga kufiri i pronës: 1m Veri, 5.6 m Perendim, 34 m Jug, 38.7 m Lindje.

Distancat nga rruga: 43.1 m nga Rruga Dytesore, 65.1 m nga Autostrada.

Të përmbledhura të dhenat e zhvillimit janë si më poshtë:

Sipërfaqe totale e pronës: 31748 m²

Sipërfaqia totale e objekteve ekzistues: 0 m²

KSHT i gjendjes ekzistuese: 0 %

Sipërfaqia e njollës: 6312.9 m² (nga te cilat 6255.3 m² te objektit kryesor dhe 57.6 m² objektet teknike/roje rreth tij).

Sipërfaqe totale e ndërtimit: 7374.28m²

Parametrat e zhvillimit jane si më poshtë:

KSHT: 19.9 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.23



Nderkohë:

Lartësia Maksimale e Strukturave: 13.4 m nga kuota 0.00 e dyshemesë së kaponit dhe 14.5 m te pjesa e përparme nga sheshi i ngarkimit të kamionave.



Fig. 10. Plansistemimi

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Të gjitha ndërtimet janë të rrethuara nga hapësira mjaft të bollshme gjelberimi (ku një pjesë parashikohen zhvillime të mëtejshme për zgjerimin e aktivitetit në të ardhmen) dhe gjithashtu shërbehen nga një numër i madh parkimesh për kamiona dhe automjete në shërbim të objektit.

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve pasi jo vetëm që ka dy dalje nga Autostrada Tiranë-Durrës si në Vorë dhe në City Park por gjithashtu pronësia është me dalje të menjëhershme në rrugën dytësore Vorë-City Park, duke lejuar mirëfunksionimin e zonës. Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, do të parashikohen sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse dhe ku e mundur do të lidhen me ato ekzistuese. Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), do të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture duke siguruar funksionim të mirë dhe efikas të sistemit duke lehtësuar dhe mirëmbajtjen. Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit do të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit dhe hapësirat e nevojshme të manovrave për zjarrfikëset.

