



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES  
LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE PËR NDËRTIMIN QENDRËS SË  
PRODHIMIT/PËRPUNIMIT TË INDUSTRIË FARMACEUTIKE,  
KOMUNA BUBQ, QARKU DURRËS

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



ZËVENDËS KRYETARE E KKT

Znj. EGLANTINA GJERMENI

Ministër i Zhvillimit Urban dhe Turizmit



Z. ILIR BEQAJ

Ministri i Shëndetësisë



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 3, Datë 07.03.2014

Projektues: "HAZBIU PROJEKT"



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

- Kushtetuta dhe Kodi Civil
- Ligji nr.10119, datë 23.04.2009 "Për Planifikimin e Territorit" (i ndryshuar)
- VKM nr. 481, datë 22.6.2011 "Për miratimin e rregullores uniforme të instrumentave të planifikimit.
- VKM nr. 460, datë 16.06.2010 "Për organizimin dhe funksionimin e Regjistrit të Planifikimit të Territorit"
- VKM nr.502, datë 13.07.2011 "Për miratimin e Rregullores Uniforme të Kontrollit të zhvillimit të territorit"
- Politika e zhvillimit të territorit të Komunës Bubq
- Strategjia kombëtare për zhvillim dhe integrim
- Politikat e zhvillimit në Qarkun e Durrësit
- Vizioni i zhvillimit në Komunën e Bubqit
- Dokumenti i analizës dhe vlerësimit të thelluar të gjendjes ekzistuese social-ekonomike, territoriale e mjedisore të Komunës Bubq, Qarku Durrës

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi do të ndërtohet në një truall me sipërfaqe 15000 m<sup>2</sup>, i cili është krejtësisht i rrafshët. Ai ndodhet në anën lindore të komunës Bubq, në afërsi të strukturave ekzistuese me karakter ekonomik dhe industrial. Kompleksi do të jetë larg strukturave rekreative, të banimit dhe turizmit. Zona shtrihet pranë aksit Vorë-Lezhë me lidhje të drejtpërdrejtë me Korridorin 7 (në të ardhmen) dhe me linjën hekurudhore kombëtare. Kjo zonë është e rëndësishme ekonomikisht për komunën Bubq, dhe më gjerë.

### 1.3 Përkufizimi i termave të përdorur

*Zona kadastrale* - Emërtimi i Zonës Kadastrale ku bën pjesë trualli

*Numri i pasurisë* - Numri i pasurisë në hartën kadastrale

*Sipërfaqja e sheshit* - Sipërfaqja e parcelës sipas dokumenteve të pronësisë

*Sipërfaqja e zënë me ndërtim* - Gjurma e ndërtuar (sipas planvendosjes)

*Koeficienti i shfrytëzimit të territorit* - Sip. e zënë me ndërtim/Sip. e sheshit (%)

*Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit* - Sipërfaqja e ndërtuar (e shfrytëzueshme)

*Intensiteti i ndërtimit* - Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit/Sipërfaqja e Sheshit

*Lartësia e strukturave* - Lartësia maksimale e strukturës që ndërtohet

## **2. Analiza e elementeve ekzistuese të territorit**

### **2.1 Informacion për topografinë e zonës**

Komuna Bubq shtrihet në një terren afërsisht 2/3 fushor dhe 1/3 kodrinor nga lartësia 10 metra deri në 250 metra mbi nivelin e detit. Në veri dhe lindje, komuna kufizohet nga Lumi i Ishmit dhe ai i Gjolës, ndërsa në jug dhe perëndim nga një brez kodrinor me pikën më jugore Kalanë e Prezës.

### **2.2 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike.**

Zonat e mbrojtura përfshijnë territore më të mëdha se 1000 ha me një peisazh harmonik dhe ekosisteme të larmishme. Në këtë kategori, bëjnë pjesë kodrat dhe zonat pranë liqeneve dhe lumenjve. Zonat e mbrojtura për menaxhimin e pasurive natyrore përfshijnë territore relativisht të izoluara dhe të pabanuara me qasje të kufizuar, ose zona të cilat janë aktualisht më pak të populluara.

Burimet e ujërave termale të Bilajt janë burimet termale më të afërta me kryeqytetin. Ato gjenden pranë rrugës nacionale Vorë - Fushë Krujë (rreth 3.5 km). Këto ujëra dalin nga depozitimet e luginës së Ishmit dhe janë ujëra të pasura sulfurore me lëndë minerale. Këto të fundit kanë efekte kurative mbi probleme të reumatizmës, lëkurës dhe sistemit nervor. Ujërat nuk janë burim i natyrshëm, por janë përfunduar nëpërmjet shpimit. Këto ujëra vijnë prej një thellësie prej 3 kilometrash, rreth 60°C, me një ngjyrë të gjelbër, të pasur me CA, NA, Fe, Mg dhe Ra.

Kalaja e Prezës (Monument Kulture) ndodhet në kufirin jugor të Komunës Bubq. Fortesa mendohet të jetë ndërtuar para rrethimeve të Krujës, rreth fillimit të shek. XV nga Topiasit, të cilët ishin zotëruesit e kësaj zone. Ndërtimi i strukturës së sotme, nisi në shek. XIV të erës sonë dhe përfundoi në shek. XV. Ajo përbëhet nga 4 kulla dhe ofron një pamje të plotë mbi gjithë zonën përreth.

### **2.3 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të Analizës së Gjendjes Ekzistuese**

Struktura e peisazhit perceptohet si një shtrirje përgjate brezit kodrinor me vendbanime të distancuara në hapësirat fushore. Zona ka potencial për zhvillimin e bujqësisë, eko-turizmit dhe industrisë së lehtë përpunuese. Baza e jetesës së banorëve të komunës Bubq është bujqësia dhe blegtoria. Rreth 75% e popullsisë të aftë për punë merren me bujqësi. Kulturat kryesore që mbillen janë: drithërat, perimet, ulliri, por edhe foragjeret, pasi ka një orientim drejt blegtorisë. Përveç bujqësisë dhe blegtorisë me mjaft traditë në Bubq, rëndësi të veçantë kanë dhe Kalaja e Prezës (Monument Kulture), pyjet e paprekur nga dora e njeriut në përfundim të komunës dhe ujërat termale të Bilajt me cilësi kurative.

## **3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

### **3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave**

Kompleksi përbëhet nga 4 struktura me 2 dhe 3 kate:

Administrata, Fabrika 1, Magazinim-Shpërndarja dhe Fabrika 2.

Administrata ka një sipërfaqe ndërtimi prej 395 m<sup>2</sup> dhe ndodhet në pjesën përfundimtare të kompleksit, pranë hyrjes kryesore të tij. Ajo zhvillohet në dy kate mbi tokë dhe një nëntokë. Kati përdhe ka funksion ekspozite dhe pritje për vizitorët, kurse në katin e parë ndodhen zyrat e personelit të administratës. Kati nëntokë shërben për depo dhe shërbime ndihmëse. Në veri të administratës shtrihet një sipërfaqe e sistemuar prej 1000 m<sup>2</sup> me 50 vende parkimi për automjete.

Fabrika 1 ndodhet në anën lindore të administratës duke zënë një sipërfaqe prej 1588 m<sup>2</sup>. Hyrja kryesore në strukturë është nga jugu. Proçeset teknologjike zhvillohen në 3 kate mbi tokë dhe një nëntokë. Me anë të një komunikimi vertikal, prodhimi arrin në kuotën ±0.00, ku nëpërmjet një korridori lidhës depozitohet në magazinë.

Magazinimi dhe shpërndarja ndodhet në pjesën ndërmjet dy fabrikave. Ajo zë një sipërfaqe prej 1804 m<sup>2</sup>, me një lartësi të përgjithshme 10 m. Pjesa veriore e strukturës, e cila ka dhe sipërfaqen më të madhe kryen funksionin e magazinimit duke u lidhur me korridore me të dyja fabrikat. Pjesa me funksion shpërndarje e ka hyrjen nga ana jugore e kompleksit. Proçesi i magazinimit dhe shpërndarjes

parashikohet të jetë i automatizuar. Përpara kësaj strukture ka një shesh rreth 1900 m<sup>2</sup> për manovrimin e mjeteve të transportit të një tonazhi 2-4 t.

Fabrika 2 ndodhet në pjesën më lindore të kompleksit. Kjo strukturë parashikohet të ndërtohet në një fazë të dytë. Sipërfaqja e saj e ndërtimit dhe proceset teknologjike, janë të ngjashme me ato të Fabrikës 1. Në jug të kësaj strukture ka një shesh parkimi për 14 mjete.

Strukturat e kompleksit rrethohen nga një rrugë automjesh me dy kalime, e cila garanton lidhje shërbimi me secilën prej tyre dhe sigurinë në raste emergjencash (mbrojtjen nga zjarri).

### 3.2 Hapësira e zënë me ndërtesa

Strukturat e ndërtuara zënë 35% të sipërfaqes së truallit dhe kanë një lartësi deri në 15.85m ose 2-3 kate mbi tokë me intensitet ndërtimi rreth 0,9.

### 3.3 Pamja e jashtme e strukturave / Trajtimi i pamjeve / Trajtimi i mbulesave

Trajtimi arkitektonik i kompleksit është në përputhje me destinacionin e tij, si dhe me specifikat e secilës prej strukturave përbërëse.

Volumet janë forma të pastra e të thjeshta kuboidale, me hapje arkitektonike dhe lëvizje volumore në harmoni me funksionet teknologjike dhe kushtet specifike për mbrojtjen nga djellëzimi.

Mbulesat e strukturave të kompleksit do të jenë tarraca të shfrytëzueshme dhe të pashfrytëzueshme.

### 3.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Zona kadastrale                          | nr. 1299                    |
| Numri i pasurisë                         | nr. 6/4; nr. 6/5            |
| Sipërfaqe e sheshit                      | 15000 m <sup>2</sup>        |
| Sipërfaqe e zënë me ndërtim              | 5376.3 m <sup>2</sup>       |
| Koeficienti i shfrytëzimit të territorit | 35.8%                       |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit     | 12079 m <sup>2</sup>        |
| Intensiteti i ndërtimit                  | 0.9                         |
| Lartësia e strukturave                   | 7 m; 10 m; 13.74 m; 15.85 m |

DOKUMENTI I RREGULLORES

LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE  
PËR NDËRTIMIN QENDRËS SË PRODHIMIT/PËRPUNIMIT TË INDUSTRIË FARMACEUTIKE,  
KOMUNA BUBQ, QARKU DURRËS

### 3.5 Rregullat e zhvillimit

Strukturat vendosen në distanca relativisht të mëdha me njëra tjetrën, duke krijuar hapësira të gjera midis tyre për struktura 2 dhe 3 kate.

| TREGUESIT ZHVILLIMORË   |                           |                        |                       |                        |           |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
|                         | OBJEKTI A<br>ADMINISTRATA | OBJEKTI B<br>FABRIKA 1 | OBJEKTI C<br>MAGAZINA | OBJEKTI D<br>FABRIKA 2 | KOMPLEKSI |
| KATE MBI TOKË           | 2                         | 3                      | 2                     | 3                      | 2, 3      |
| KATE NËN TOKË           | 1                         | 1                      | 0                     | 1                      | 1         |
| SIPËRFAQE BAZË          | 395,3                     | 1588,1                 | 1804,8                | 1588,1                 | 5376,3    |
| KATI NËN TOKË           | 345,3                     | 1642,5                 | -                     | 1642,5                 | -         |
| KATI PËRDHE             | 345,3                     | 1525,5                 | 1804,8                | 1525,5                 | -         |
| KATI I PARË             | 390,0                     | 1508,6                 | 445,2                 | 1508,6                 | -         |
| KATI I DYTË             | -                         | 1508,6                 | -                     | 1508,6                 | -         |
| SIP. TOTALE             | 735,3                     | 4542,7                 | 2250,0                | 4542,7                 | 12079,7   |
| K.SH.T. (%)             | 2,63                      | 10,58                  | 12,03                 | 10,58                  | 35,8      |
| INTENSITETI I NDËRTIMIT | 0,05                      | 0,3                    | 0,15                  | 0,3                    | 0,9       |
| DISTANCA NGA OBJEKTET   | 11.8M                     | 11.8M; 18.3M; 24.3M    | 18.3M; 24.3M          | 18.3M; 24.3M           | -         |
| DISTANCA NGA PRONA      | 8M; 10.8M                 | 11.7M; 14.3M; 12M      | 9.4M; 24.7M           | 11.2M; 12.5M; 14.6M    | -         |

### 3.6 Vendqëndrimi për automjetet

Hapësirat e parkimeve në kompleks janë llogaritur sipas normës 1 parkim për 50-100 m<sup>2</sup> ndërtim. Numri i përgjithshëm i parkimeve është 64.

### 3.7 Fazat e zhvillimit të Lejes Zhvillimore Komplekse

Kompleksi do të zhvillohet në dy faza. Në fazën e parë parashikohet ndërtimi i objekteve A, B dhe C (Administrata, Fabrika 1 dhe Magazinim-Shpërndarja). Në fazën e dyte parashikohet ndërtimi i Objektivit D (Fabrika 2).

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

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

###### **4.1.1 Rrjeti Rrugor**

Kompleksi lidhet me rrugën SH62 nëpërmjet një rruge me dy kalime me gjerësi karexhate 8 m. Hyrja kryesore do të jetë nga ana perëndimore të tij. Rrugët e brendshme të kompleksit kalojnë në mënyrë perimetrale në të gjithë parcelën duke siguruar një lëvizje të plotë si për mjetet e transportit, ashtu dhe për emergjenca të çdo lloji. Ndrëçimi i rrugëve të brendshme do të jetë i kombinuar me ndrëçim toke dhe ndrëçim lartësie. Sistemi i brendshëm rrugor do të pajiset me sinjalistikën horizontale dhe vertikale rrugore sipas legjislacionit në fuqi.

###### **4.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike**

Kompleksi furnizohet nga një kabinë transformatori që ndodhet në katin përdhe të magazinës me hyrje të veçantë nga pjesa veriore të strukturës.

Rrjeti shpërndares elektrik zbatohet sipas sistemit TN-S (toka dhe nuli të ndarë). Do të sigurohet mbrojtja nga kontaktet direkte, indirekte, mbingarkesat dhe rrymat e lidhjes së shkurtër ndaj efekteve termike apo mbitensioneve.

Kabllo, përcjellësit dhe pajisjet do të jenë sipas standarteve CEI.

Ato duhet të plotësojnë këto kushte:

-Nuk duhet të mbajne më tepër se 80% të ngarkesës së tyre nominale të korrigjuar në përputhje me kushtet e vendosjes

-Rënia e tensionit nga fillimi i rrjetit të T.U. deri tek konsumatori më i largët nuk duhet të kalojë 4%, si për ndrëçimin ashtu dhe për fuqinë motorrike.

## DOKUMENTI I RREGULLORES

LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE  
PËR NDËRTIMIN QENDRËS SË PRODHIMIT/PËRPUNIMIT TË INDUSTRIË FARMACEUTIKE,  
KOMUNA BUBQ, QARKU DURRËS

Impianti i sinjalizimit të zjarrit përbëhet nga :

- një central i sinjalizimit të zjarrit, modular me disa qarqe (loop), 50 adresa për çdo qark
  - Detektorët optikë të tymit me efekt Tyndall, termikë, me dhomë jonizimi multisensor
  - Buton emergjence
  - sinjalizues alarmi optik/akustik, sirena 110db në 1m distance, i vetushqyer, komplet me bateri.
- Impianti i telefonisë dhe i transmetimit të të dhënave përbëhet nga:
- prizat e të dhënave RJ45, kat. 5 komplet me suport e pllakë
  - kabëll FTP, 4 kopje, guaina në PVC, kat. 6
  - prizë telefonie RJ11 komplet me suport e pllakë
  - kabëll telefonie
  - raft "Rack" metalik i lyer në të bardhë me portë të tejdukshme, me çelës

### 4.1.3 Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit

Për sistemin e mbrojtjes kundra zjarrit parashikohet një depo uji betoni rreth 200m<sup>3</sup>, e cila furnizohet nga një pus me thellësi 80m. Shpërndarja e ujit brenda dhe jashtë strukturave bëhet me anë të elektropompave të fuqishme. Kjo rezervë do të jetë gjithmonë në gjendje pune dhe asnjëherë nuk do të jetë bosh. Kompleksi qarkohet me një rrjet hidrantesh për mbrojtjen nga zjarri në anën e jashtme të strukturave. Sistemi është kombinim i sitemit të sprinklerave, sitemit të kasetave si dhe bombolave shuarëse sipas ambienteve të punës. Gjithashtu ai është i pajisur me sistem sinjalizues optik dhe akustik.



#### **4.1.4 Impianti i shkarkimit të ujërave të zeza**

Kompleksi është i pajisur me një sistem kanalizimesh për ujërat e zeza të nyjeve sanitare, të cilat do të depozitohen në një gropë septike me kapacitet 300-400 persona. Ajo do të zbrazet çdo 3-6 muaj nga mjetet përkatëse. Në të ardhmen ky sistem i kanalizimeve do të lidhet me rrjetin kryesor të ujërave të zeza që parashikohet të realizohet për zonën industriale, pjesë e së cilës është dhe ky kompleks.

Përsa i përket ujërave teknologjike të kompleksit, është parashikuar një rrjet i veçantë kanalizimesh me tubacione që i rezistojnë korrozionit specifik të lëndëve kimike. Mbledhja e tyre do të bëhet në një impiant trajtimi fiziko-kimik. Në dalje të tij ujërat do të jenë të pa dëmshme dhe të pastra. Ujërat teknologjike fillimisht mblidhen nëntokë në dy vaska betoni. Në njërin prej tyre vendoset një pompë zhytëse që dërgon ujin në një serbator të mbyllur në të cilin nën veprimin e reagjenteve kimike kontrollohet automatikisht pehashi i këtyre ujërave dhe brenda po kësaj dhome bëhet ndarja e ujit të pastër nga ndotjet ose siç quhen në gjuhën shkencore “funghi”. Ky ujë trajtohet në një serbator tjetër me kolona filtrante karboni aktiv dhe vetëm mbas këtij trajtimi mund të shkarkohet në tubacinë pasi nuk paraqesin më rrezik edhe po të bashkohen me rrjetin e jashtëm të kanalizimit të zonës. Materiali i përdorur është beton i armuar dhe i vibruar me rezistencë të lartë. Për vaskën mbledhëse, impianti kimiko-fizik është material çeliku me karbon ndërsa elementet e tjera brenda këtij impianti janë çelik inoks AISI 304.

#### **4.1.5 Impianti i furnizimit me ujë**

Ky kompleks kërkon një sasi të konsiderueshme uji për vetë teknologjinë që përdor. Sasia e nevojshme nuk sigurohet dot nga infrastruktura e zonës. Është menduar që brenda kompleksit të ndërtohet një depo uji betoni nën tokë rreth 200m<sup>3</sup>, që furnizohet nga dy puse të veçanta me një sistem pompash. E gjithë sasia e ujit do të trajtohet me një sistem të veçantë filtrash për të arritur të gjitha parametrat që i nevojiten teknologjisë farmaceutike.

#### **4.1.6 Impianti i shkarkimit të ujërave të shiut**

Ujërat e shiut nga të gjitha tarracat dhe sheshet do të depozitohen në një depo me kapacitet 100m<sup>3</sup> me anë të një sistemi tubacionesh. Një sistem pompash do të bëjnë të mundur shpërndarjen dhe përdorimin e kësaj sasive uji për ujitje të bimësisë së sistemimeve të kompleksit dhe për mbrojtjen ndaj zjarrit.

#### **4.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara**

I gjithë kompleksi do të jetë i mbrojtur nga një brez gjelbërimi i lartë në të gjithë perimetrin e tij duke mbjellë pemë Rrapi (Platanus), çdo 5-7 metra. Gjelbërimi në sistemimet e brendshme është parashikuar të jetë një kombinim i gjelbërimit të ulët (bar, shkurre dhe lule) dhe atij të lartë (pemë që rriten deri në lartësinë 10-20 m si p.sh.: pemë të familjes Magnoliaceae). Numri i përgjithshëm i pemëve të mbjella shkon në 105. Sipërfaqja e gjelbëruar në kompleks është 1938 m<sup>2</sup>. Të gjitha sheshet dhe rrugët e kompleksit do të shtrohen me pllaka betoni 10.3 x 20.8 x 6 cm në ngjyrë gri dhe të kuqerremtë.

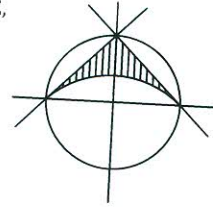
#### **5. Relacioni i menaxhimit të inerteve të dalta si rezultat i punimeve që do të kryhen për realizimin e projektit.**

Sipas studimit gjeologjik rezultojnë që mbetjet inerte do të jenë ranorë, zhavore dhe argjila. Sipas një plani menaxhimi të komunës Bubq, mbetjet do të depozitohen në zonat që rrezikohen nga përmytjet e lumit Ishëm. Një pjesë e mbetjeve inerte do të shërbejnë për mbushjen e parcelës deri në kuotën +50 cm mbi nivelin ekzistues në të gjithë sipërfaqen prej 15000 m<sup>2</sup>.



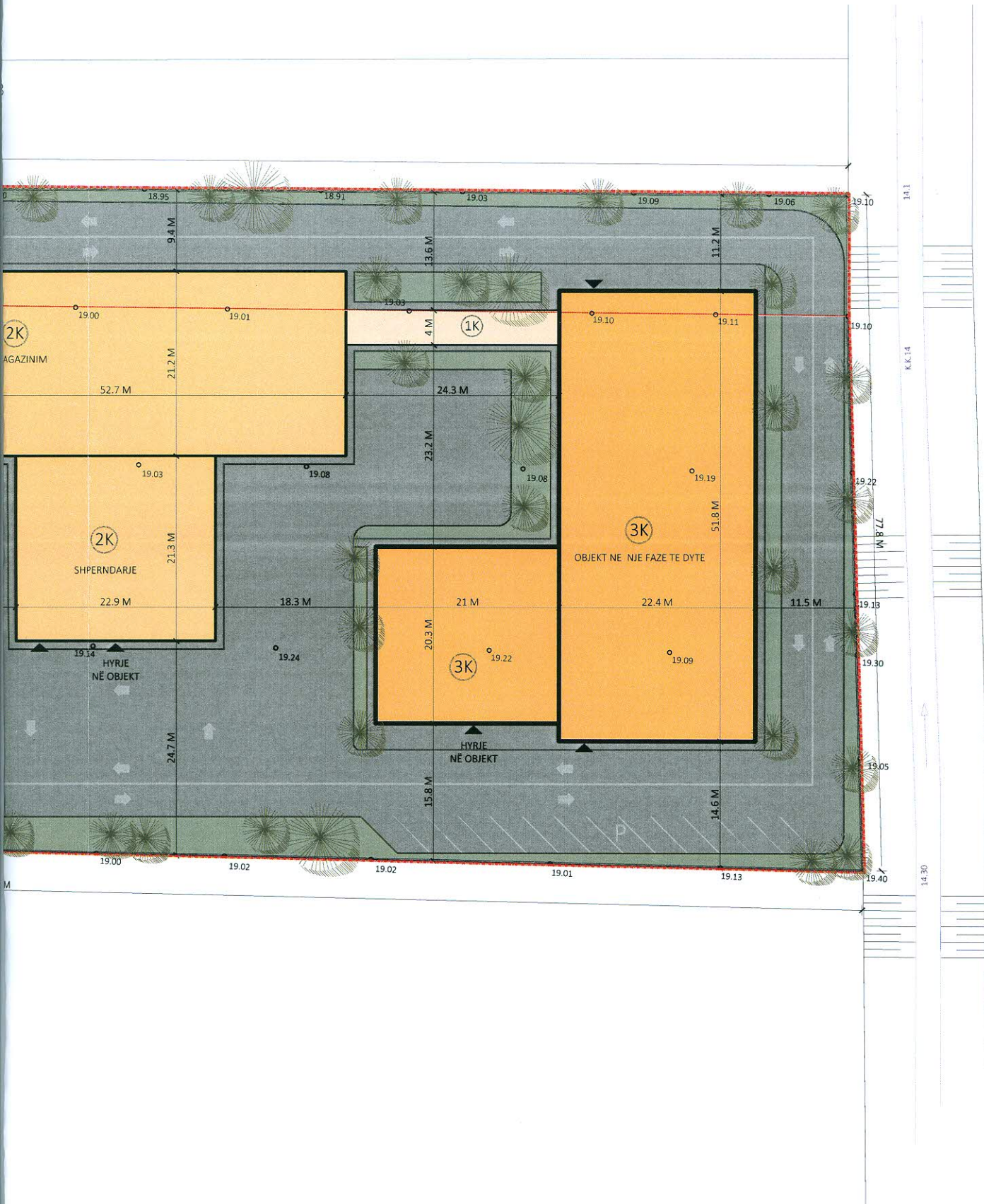
DOKUMENTI I RREGULLORES

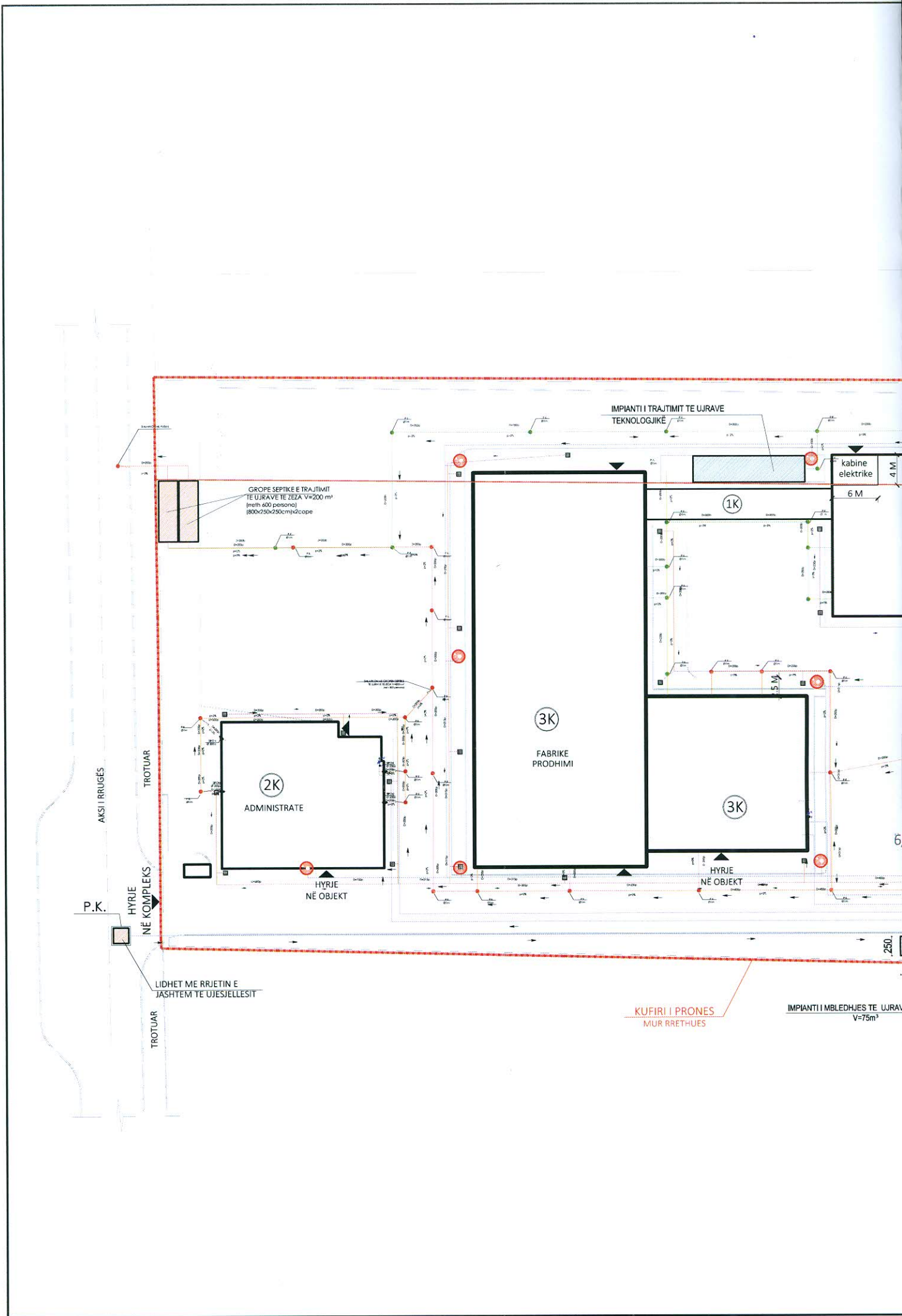
LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE  
PËR NDËRTIMIN QENDRËS SË PRODHIMIT/PËRPUNIMIT TË INDUSTRIË FARMACEUTIKE,  
KOMUNA BUBQ, QARKU DURRËS



# HARTA E PLANSISTEMIMIT

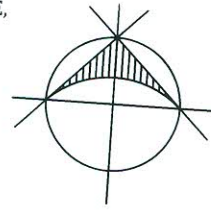
SHKALLA 1:600





DOKUMENTI I RREGULLORES

LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE  
PËR NDËRTIMIN QENDRËS SË PRODHIMIT/PËRPUNIMIT TË INDUSTRIË FARMACEUTIKE,  
KOMUNA BUBQ, QARKU DURRËS



# HARTA E INFRASTRUKTURAVE

SHKALLA 1:600

6/3

5/4

