



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: “Objekt industrial 3 kate dhe mur rrethues”, me vendndodhje në
Bashkinë Vorë, me zhvillues Znj. Anila Selenica

MIRATOHET
KRYEPARLAKU I K.K.T.
Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, Datë 24.11.2021

Projektues:
“IXHEM Project”, Nr. L.ç. N.6708/3

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)

“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 “Objekt industrial me 3 kate dhe mur rrethues”, me vendndodhje në fshatin Muçaj, në Bashkinë Vorë, me zhvillues znj. Anila Selenica kërkohet të ndërtohet në rrugën dytësore Vorë – Tiranë, më konkretisht në krahun e djathtë të këtij aksi të rëndësishëm, në një distancë prej 1.14 km nga Qendra Vorë dhe me akses në këtë aks. Në vitet e fundit zona përreth ka njohur një zhvillim urban intensiv me karakter kryesisht tregtar dhe industrial.



Figure 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

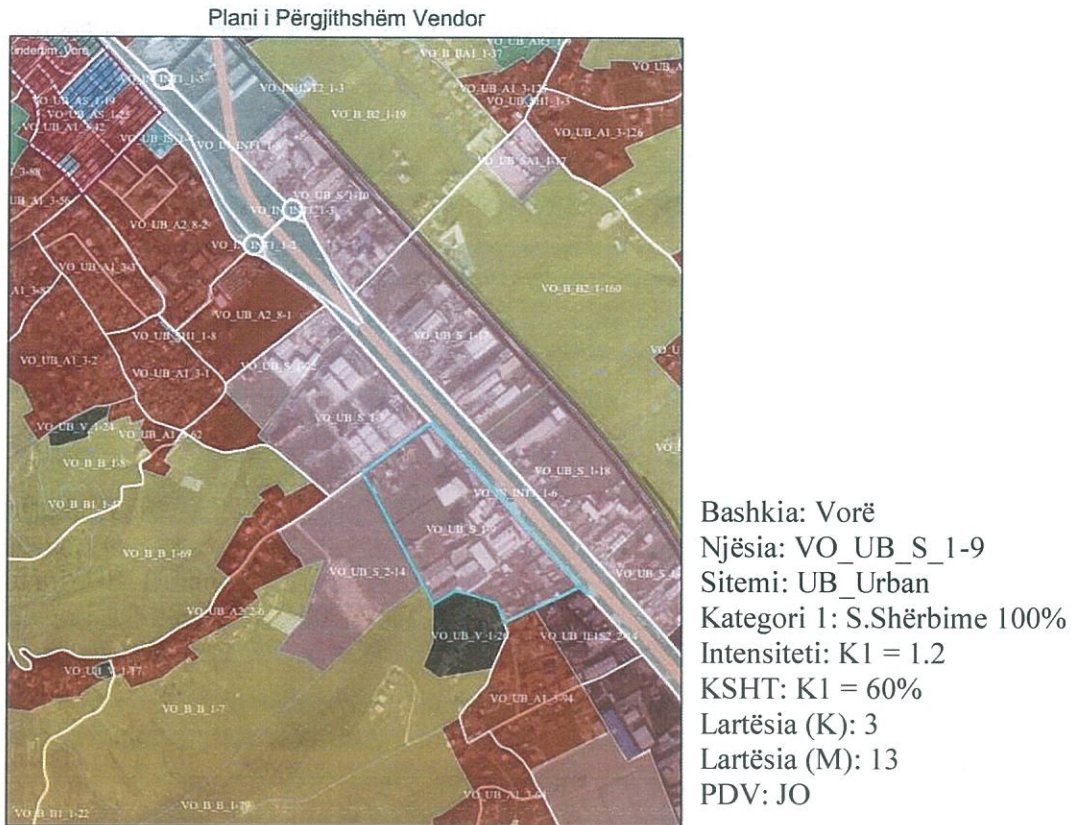


Figure 2. Hartë e njësive strukturore, PPV Vorë

2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

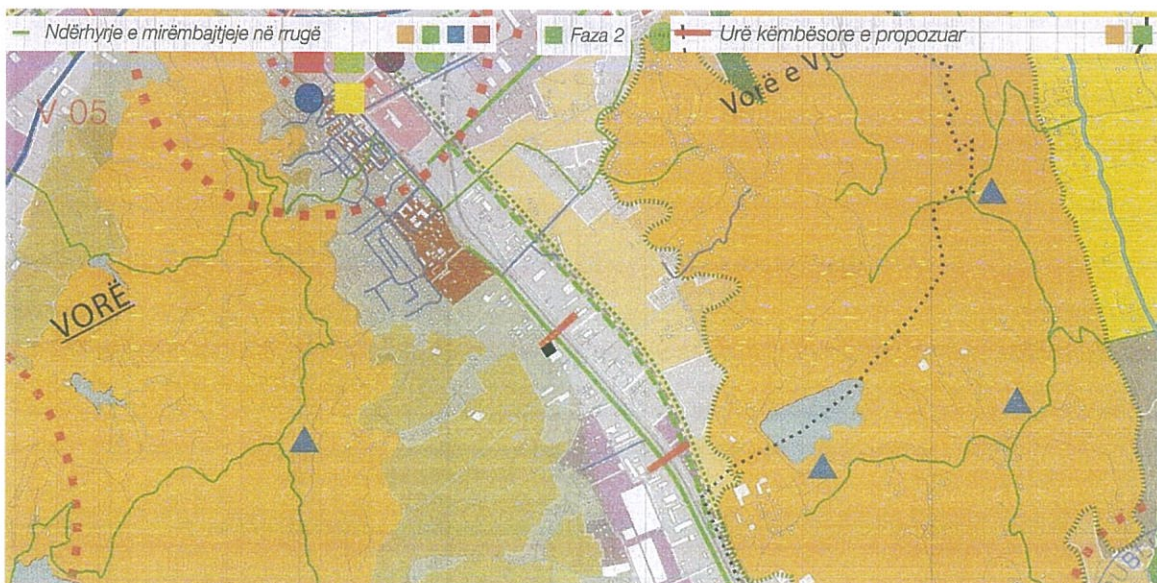


Figura 4. Harta e fazave të zbatimit të PPV Vorë



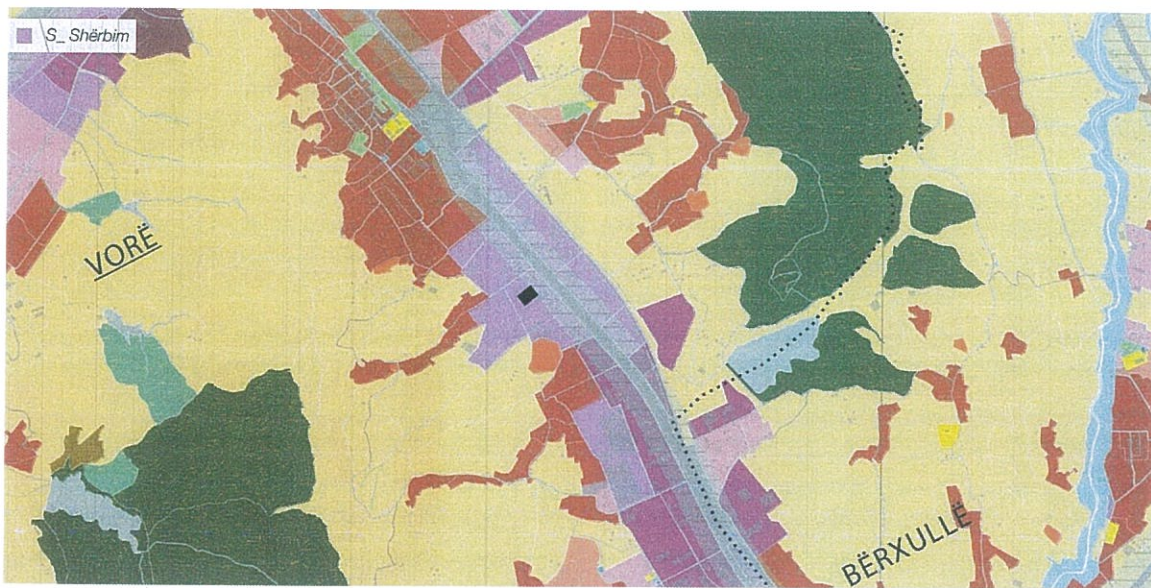
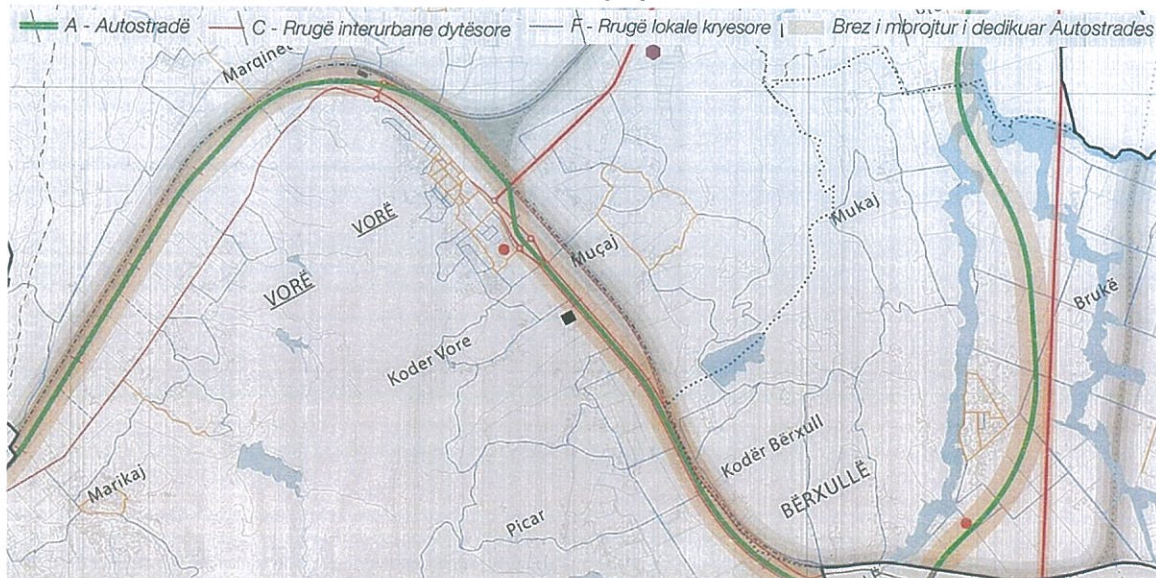


Figura 5. Përdorimi i propozuar i tokës



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht zhvilluesi ka në zotërim parcelën ngjitur (kufitare) me nr. pasurie 137/39 me sipërfaqe 4350 m², ZK2726, në të cilën ka një objekt ekzistues brenda të cilit zhvillon aktivitetin PSZ Albania GmbH me NIPT L22223006C dhe me aktivitet kryesor “Montimi, riparimi, bashkimi i kabujve dhe paketave elektronike si dhe çdo veprimtari tjetër që ndihmon në kryerjen e aktiviteteve të sipërpërmendura”.

Kërkesa për zhvillimin e ri në parcelën me nr. 137/2/48, vol. 5, fq. 139 vjen si kërkesë e PSZ Albania GmbH për nevojën e domosdoshme për shtimin e kapaciteteve të saj.

Ky zhvillim është i përbërë nga një objekt kryesor i zhvilluar në 3 kate, ku përfshihen kryesisht hapësirat e prodhimit, magazinimit, përpunimit dhe ngarkimit.

Ky zhvillim parashikohet të ndërtohet mbi një parcelë të vetme: mbi parcelën me nr. pasurie 137/2/48, në zonën kadastrale 2726, në Muçaj, Vorë, me sipërfaqe trualli 2236 m². Aksesimi në zonë do të kryhet nga rruga dytësore “Vorë – Tiranë”.



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 137/2/48, vol. 5, fq. 139
Zona Kadastrale: 2726
Sipërfaqja e pasurisë (m²): 2236

Kufitarët:

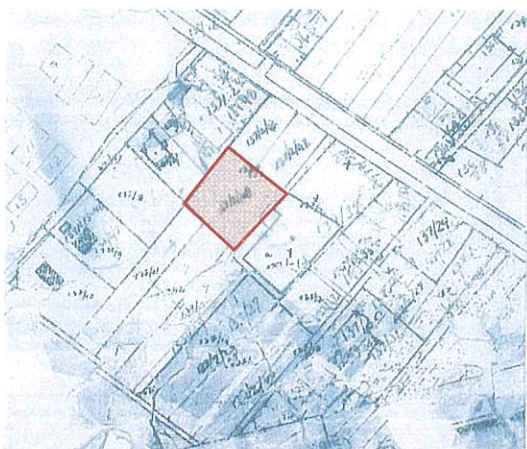


Figure 7. Pozicioni kadastral

VERI – parcelat 137/21, 137/52;
LINDJE – parcelat 137/2/41, 137/2/42;
JUG – parcela 137/39, në pronësi të Anila Selenica;
PERËNDIM – parcelat 137/11, 137/12, 137/13, të cilat nuk janë të afishuar dhe nuk kanë kartel pasurie të hapur.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Njolla e objektit është 1200.8 m². Secili nga dy katet e tjera, kati i parë dhe kati i dytë kanë sipërfaqe po 1200.8 m², duke e çuar sipërfaqen e përgjithshme të ndërtimit 3602.4 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 siguron njëherazi distanca të mjaftueshme dhe për ndërhyrje të makinave zjarrfikëse në rast nëvoje.

Shoqëria PSZ Albania GmbH Sh.p.k pjesë e grupit PSZ Electronic GmbH është themeluar në vitin 2012 dhe fokusin kryesor e ka pasur dhe vazhdon ta ketë në projektimin dhe prodhimin e kamblazheve elektrike dhe komponenteve elektronike për pajisje makinerie. Produktet e saj kanë varietete në industri të ndryshme ku mund të përmendim industrinë e pajisjeve logjistike, industrinë e pajisjeve mjekësore, industrinë e pajisjeve të ndërtimit dhe agrokulturale. PSZ Albania GmbH shpk numëron 400 të punësuar aktualisht dhe pas një historie suksesi në tregun ndërkombëtar, ne shpresojmë të zgjerojmë kapacitetin me 80% në vitin 2022 duke sjellur njohuri dhe teknologji të reja. Projektet e planifikuara për zgjerimin janë nga kompanitë më prestigjioze në botë, si: Honeyëell, Kion Group, Terex.

Ky zgjerim do të kërkojë punësimin e 300 – 400 personave me kualifikime të ndryshme dhe mendojmë që do t'i japë zonës një prespektivë të re. Si rrjedhoje e zgjerimit kërkohet një sipërfaqe e lëvrueshme për prodhim prej të paktën 3600 m².



Objekti do të shërbejë për procesim, prodhim, përpunim, ngarkim. Kati përdhe i objektit do të shërbejë për procesim. Kati i parë do të shërbejë për prodhim dhe një sërë hapësirash shërbimi për punojësit si mensë dhe dhoma ndërrimi. Kati i dytë do të shërbejë për prodhim.

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

1200.8 m ²	Njolla e objektit kryesor (prodhim, magazinim, përpunim)
3602.4 m ²	Sipërfaqja totale e ndërtimit (në 3 kate)
1200.8 m ²	Sipërfaqja e katit përdhe, procesim
224.4 m ²	Sipërfaqja e katit të parë, shërbimi për punojësit
976.4 m ²	Sipërfaqja e katit të parë, prodhim
1200.8 m ²	Sipërfaqja e katit të dytë, prodhim.

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

Objekti ka një kompozim mjaft racional duke respektuar dhe reflektuar procesin teknologjik të kompanisë. Objekti është i gjithi i menduar me elementë të parafabrikuara B/A çka përshpejton kohën e ndërtimit si dhe ul impaktin e përgjithshëm mjedisor të kantierit.

Forma e objektit është e rregullt dhe përbëhet nga një volum ideal drejtkëndor duke shprehur skanimin e funksioneve brenda tij. Një bllok të katësh që nis nga kati përdhe me hapësire totalisht “open space” ku parashikohet të ketë karakter procesimi. Në katin përdhe është hyrja kryesore. Objekti aksesohet nga dy anë, njëra nga vetrata e xhamit, tjetra nga fasada ku ndodhen portat e mëdha. Është menduar të shembet një pjesë e murit rrethues që I takon pronës kufitare, në mënyrë që të ketë komunikim midis dy pronave që I përkasin znj. Anila Selenica, si dhe për manovrim automjetesh.

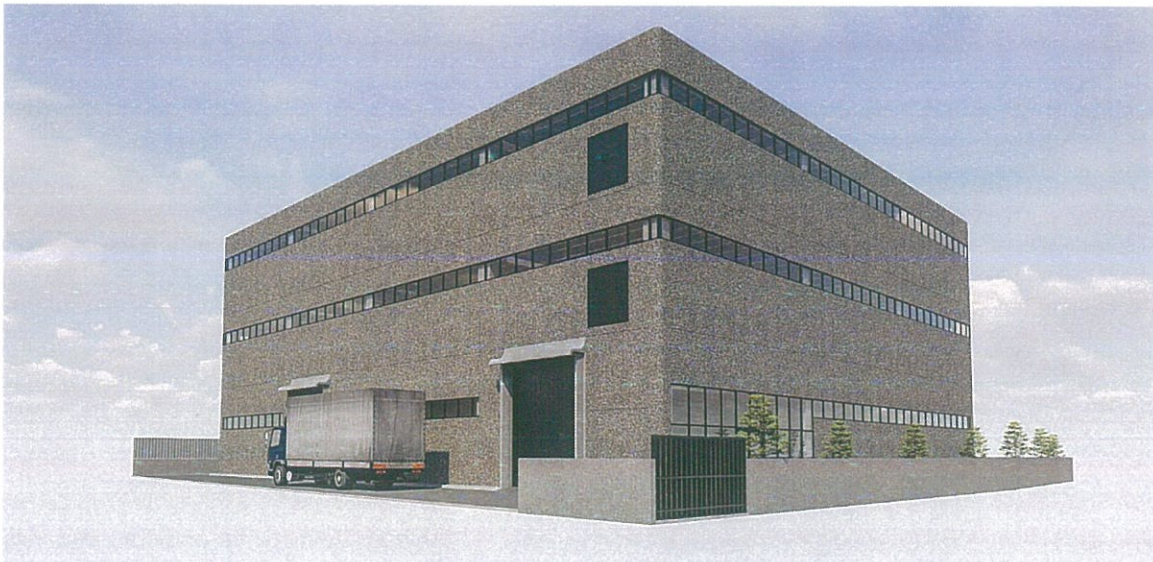


Figure 8. Pamje render - Hyrja kryesore

Dy katet e tjera, kati I parë dhe kati I dytë janë kryesisht me funksion prodhim, përpunim, ngarkim, administratë etj. Muret perimetrale të objektit janë të gjitha panele beton – arme të



parafabrikuara me spesor 20 cm. Rifiniturat e tyre janë të graniluara me granil ngjyrë të afërt bezhë.

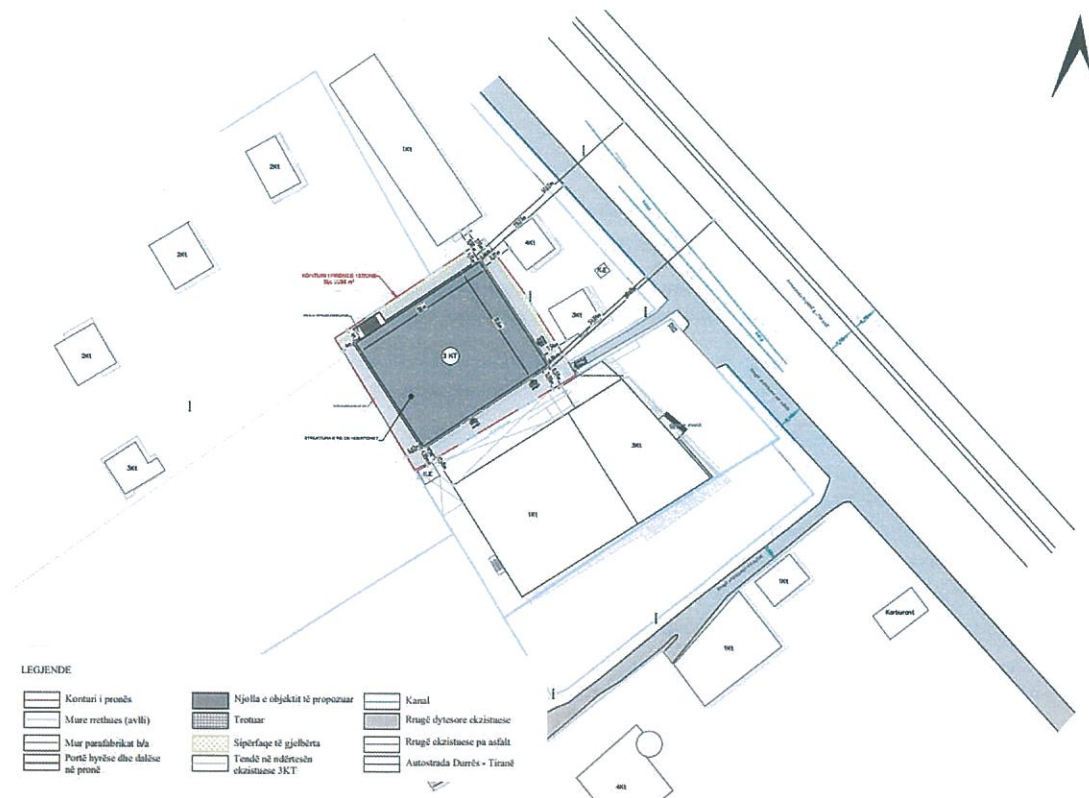


Figure 9. Planvendosja e strukturës

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

DETAJE ARKITEKTONIKE

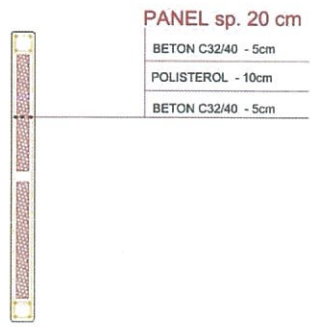


Figure 10. Detaj panel parafabrikat - spesor 20 cm

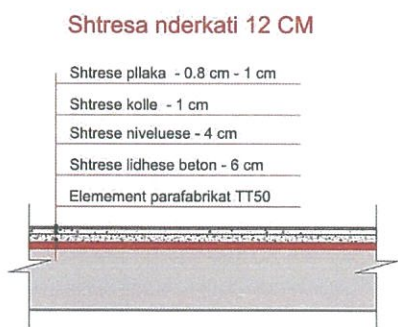


Figure 11. Detaj i shtresave në katin e parë dhe të dytë (ndërkartet)

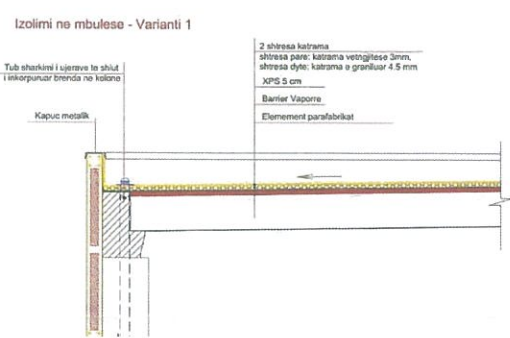


Figure 12. Detaj izolimi në mbulesë me XPS



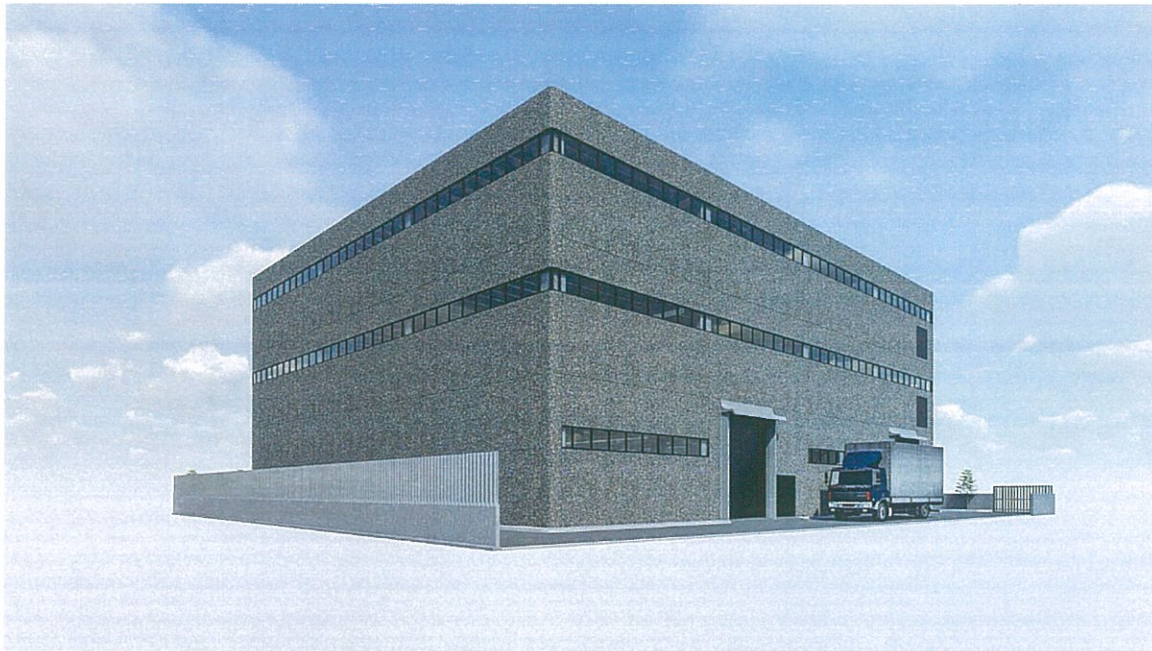


Figure 13. Pamje render



Figure 14. Pamje render





Figure 15. Imazh ilustrues 3D - interier



Figure 16. Imazh ilustrues 3D - interier



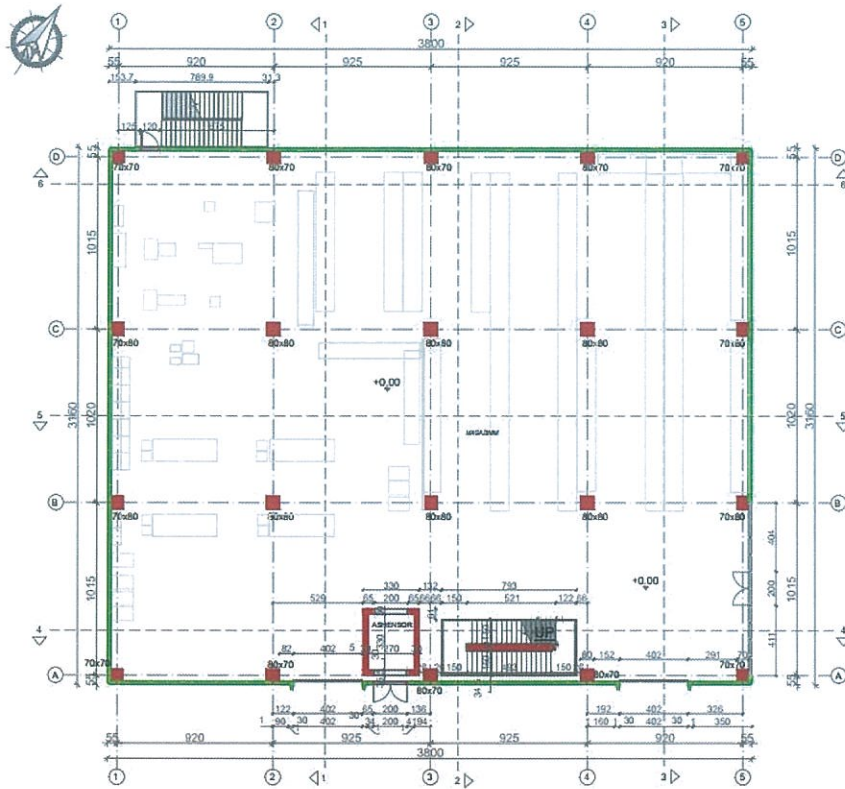


Figure 17. Planimetria e katit përdhe, kuota ± 0.00

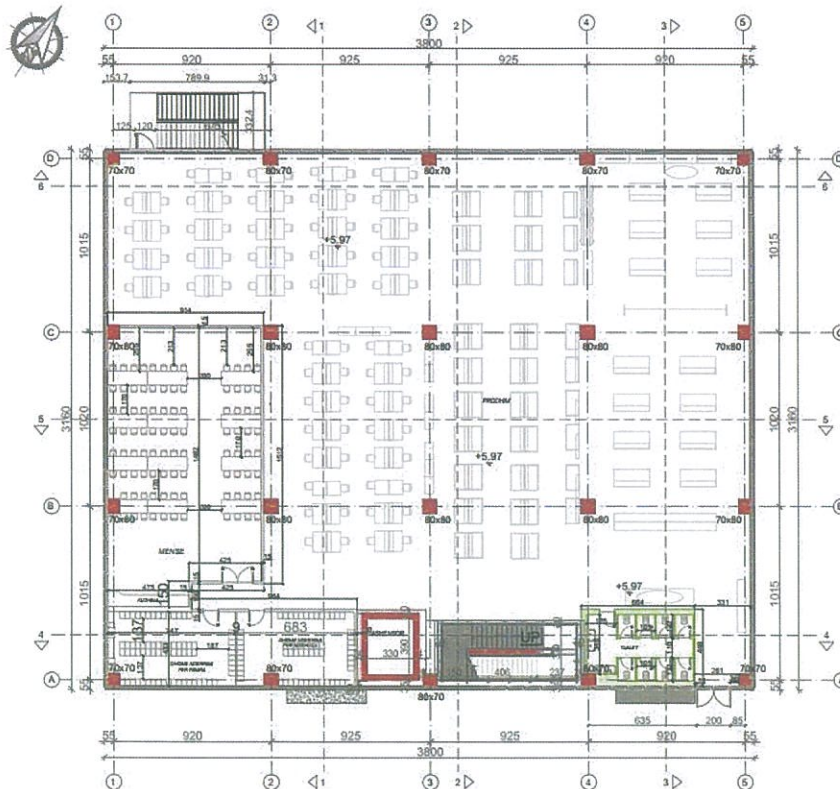


Figure 18. Planimetria e katit të parë, kuota + 5.97

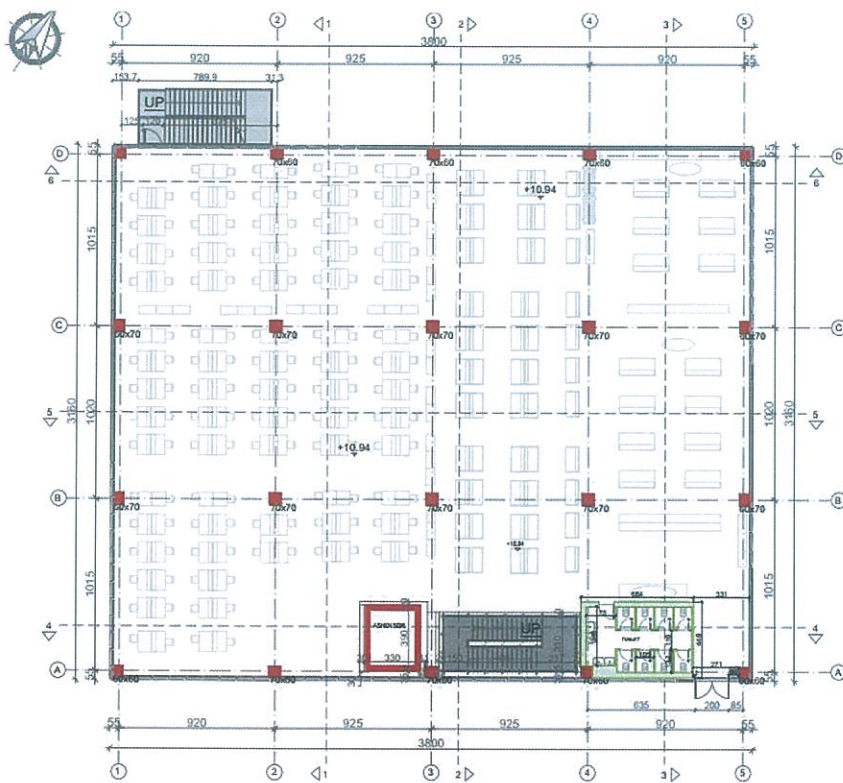


Figure 19. Planimetria e katit të dytë, kuota + 10.94

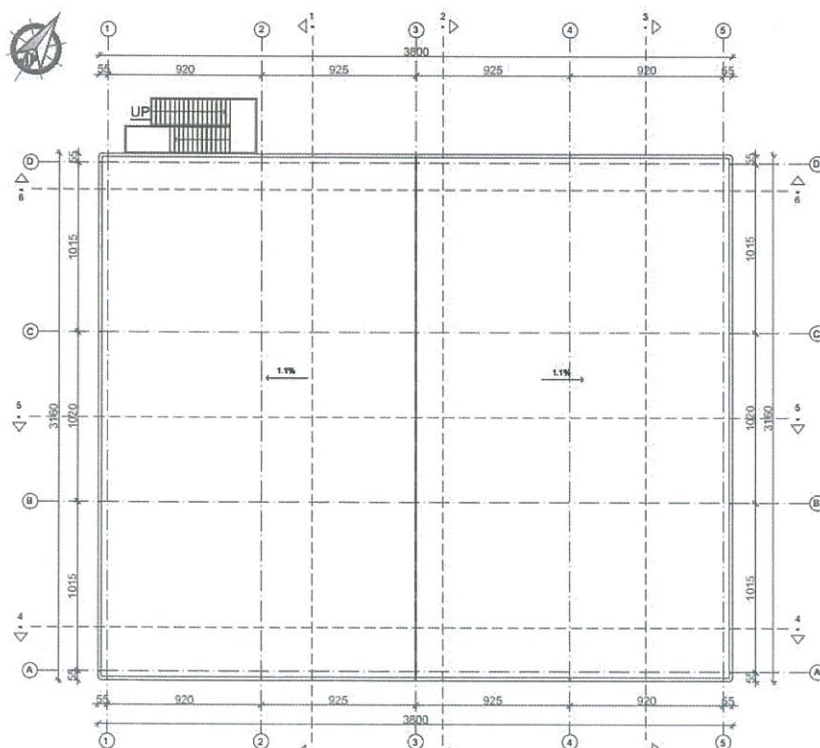


Figure 20. Planimetria e kullimit në mbulesë





Figure 21. Imazhe ilustruese të sistemimit të objektit në kënde të ndryshme.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2236 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2236 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1200.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	3602.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	53.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.6
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit (nga kuota ± 0.00 e dyshemesë së objektit):	16.13 m
Numri i kateve mbi tokë:	3
Numri i kateve nën tokë:	0

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie:	137/2/48, vol. 5, fq. 139
Zona Kadastrale:	2726
Sipërfaqja e pasurisë (m ²):	2236



Kufitarët: **VERI** – parcelat 137/21, 137/52;
LINDJE – parcelat 137/2/41, 137/2/42;
JUG – parcela 137/39, në pronësi të Anila Selenica;
PERËNDIM – parcelat 137/11, 137/12, 137/13

DISTANCAT E OBJEKTIT:

Distancat nga kufiri i pronës: 4 m, 4.17 m Veri; 4.2 m, 5.99 m Jug; 4.44 m, 4.94 m Lindje, 4 m, 5.02 m Perëndim.

Distancat nga rruga dytësore: 29.27 m, 34.04 m Lindje.

Distancat nga autostrada Durrës – Tiranë: 51.52 m, 56.42 m Lindje.

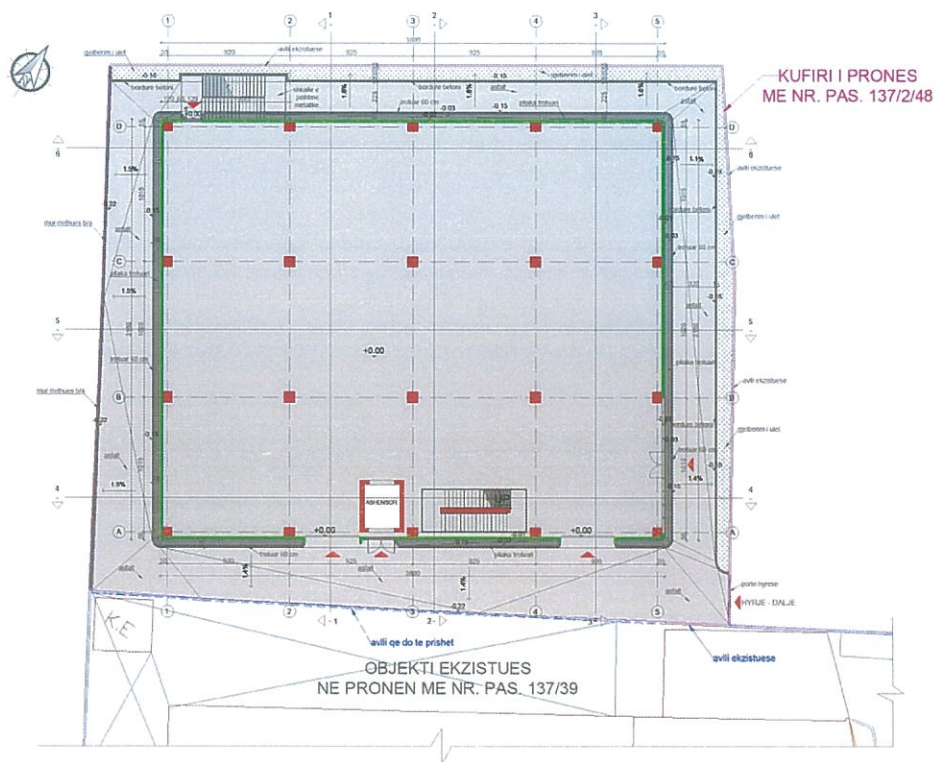


Figure 22. Plansistemimi

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësirat e gjelbërta janë përgjatë murit rrethues, në anën veri – lindore dhe veri – perëndimore dhe sipërfaqja tjetër është rrugë me asfalt për kalimin e makinave me tonazh të rëndë dhe për kalimin e zjarrfikëses. Duke qenë se objekti i propozuar ndodhet ngjitur me pronën kufitare, që është po në pronësi të znj. Anila Selenica, është menduar që nuk ka nevojë për vendparkime, pasi mund të shfrytëzohet hapësira e pronës tjetër.



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 dalje nga Autostrada Tiranë – Durrës në Vorë, por gjithashtu prona është me dalje të menjëhershme në rrugën dytësore paralel me autostradën Durrës – Tiranë, duke lejuar mirëfungsionimin e zonës. Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit 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 është e mundur do të lidhen me ato ekzistuese. Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion) do të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture duke siguruar funksionim të mirë dhe efikas të sistemit duke lehtësuar gjithashtu dhe mirëmbajtjen. Duke pasur parasysh vendin e vogël për objektin, është parashikuar një rezervë ujore prej 60 m³ ujë e vendosur në 12 rezervuare xingato vertikale 5000 litroshe. Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit do të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit dhe hapësirat e nevojshme të manovrave për zjarrfikëset.

