



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDERTIMI PËR OBJEKTIN:

"SHITESË ANËSORE NË FABRIKËN PËR PRODHIMIN E SISTEMEVE DHE
PJESËVE ELEKTRIKE PËR AUTOMOBILË",
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË
"YURA CORPORATION ALBANIA" SH.P.K

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 20, Datë 28.01.2025

Zhvillues:

"YURA CORPORATION ALBANIA" SH.P.K

Projektues:

"IXHEM Project", Nr. Liç. D. 6708/3

IXHEM PROJECT
SH.P.K

TIRANË - ALBANIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin: “Shtese anesore ne fabriken per prodhimin e sistemeve dhe pjeseve elektrike per automobile”, 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.
- Vendimin Nr. 01, datë 26.01.2021 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rishikimit të planit te përgjithshëm vendor Fier, miratuar me vendim Nr. 5, datë 29.12.2016”.

Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti “SHITESË ANËSORE NË FABRIKËN PËR PRODHIMIN E SISTEMEVE DHE PJESËVE ELEKTRIKE PËR AUTOMOBILË, BASHKIA FIER”, me zhvillues YURA CORPORATION ALBANIA sh.p.k kërkohet të ndërtohet në fier. Objekti pozicionohet në një distancë prej 1.64 km nga Qendra e Fierit në një distancë prej 0.82 km nga rruga Aulona.

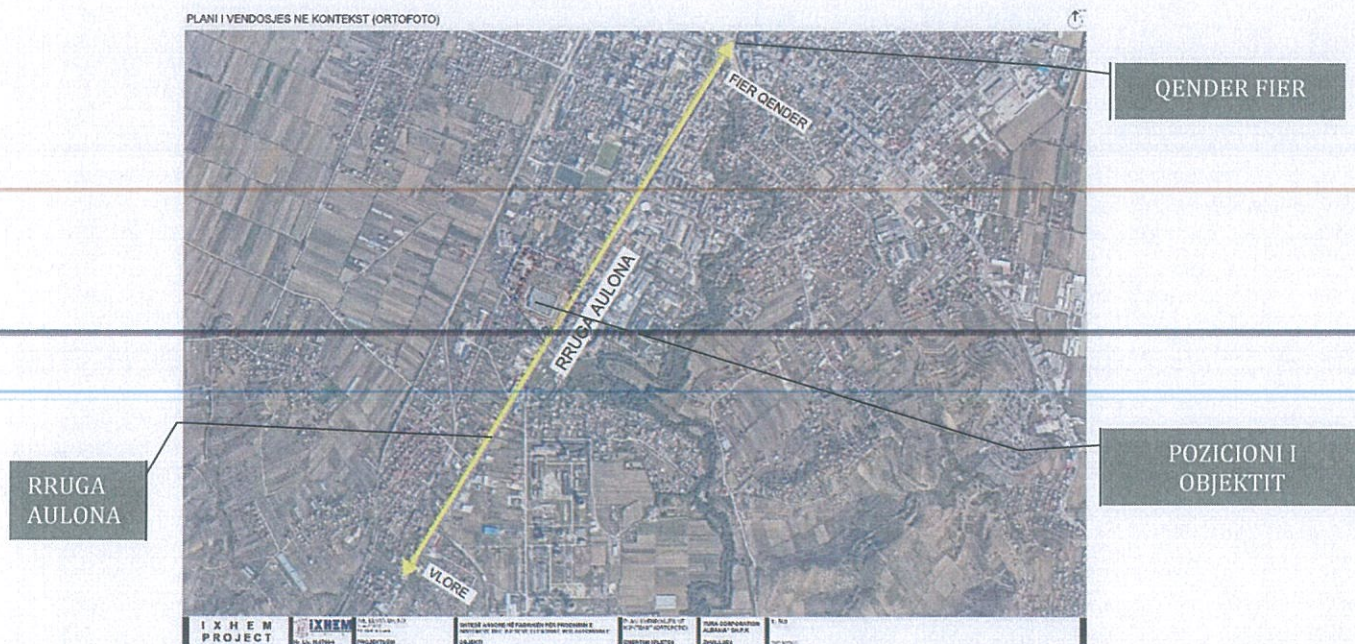


Figure 1. Objekti i propozuar në raport me pikat strategjike

Përputhshmeria me planin e përgjithshëm vendor Fier

Objekti i propozuar është në përputhmëri të plotë me planin e përgjithshëm vendor të bashisë Fier. Më specifikisht prona ku propozohet të bëhet shtesa ndodhet në njësinë strukturore 1/17.



Figure 2. Plani i përgjithshëm vendor – kodi i njësise strukturore 1/17

2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht zhvilluesit kanë në zotërim parcelat me nr. Pasurie 115/14, 115/13, 115/32, 115/15, 115/16, 115/29, 115/30, 115/84, 115/117, 115/82, 115/33, 115/31, 115/56 me një sipërfaqe totale prej 49347 m², ZK3934, në të cilat ka disa objekte ekzistues, brenda tyre zhvillon aktivitetin YURA CORPORATION ALBANIA.

Nevoja për zhvillimin e ri vjen si kërkesë e YURA CORPORATION ALBANIA për nevojën e domosdoshme për shtimin e kapaciteteve të saj.

Projekti në fjalë do të ndikojë pozitivisht në rritjen e të ardhurave të bashkisë dhe punësimit në zonën e Fierit pasi parashikohet të punësojë disa qindra persona. Në përputhje me strategjitë kombëtare për zhvillim, gjykojmë që projekti në fjalë ndikon pozitivisht në dy aspekte kryesore.

- Promovimin e biznesit dhe të investimeve të huaja.
- Shtimi i mundësive të punësimit.

TREGUES TEKNIK:

Objekti do të zhvillohet në disa parcela, dhe më konkretisht:

PRONAT MBI TË CILEN DO TË ZHVILLOHET NDERTIMI			
Nr.	ZONA KADASTRALE	NR. I PASURISË	SIPERFAQE TRUALLI (m ²)
1	3934	115/14, 115/13, 115/32, 115/15, 115/16, 115/29, 115/30, 115/84, 115/117, 115/82, 115/33, 115/31, 115/56	49347
SIPERFAQE TOTALE (m ²)			49347

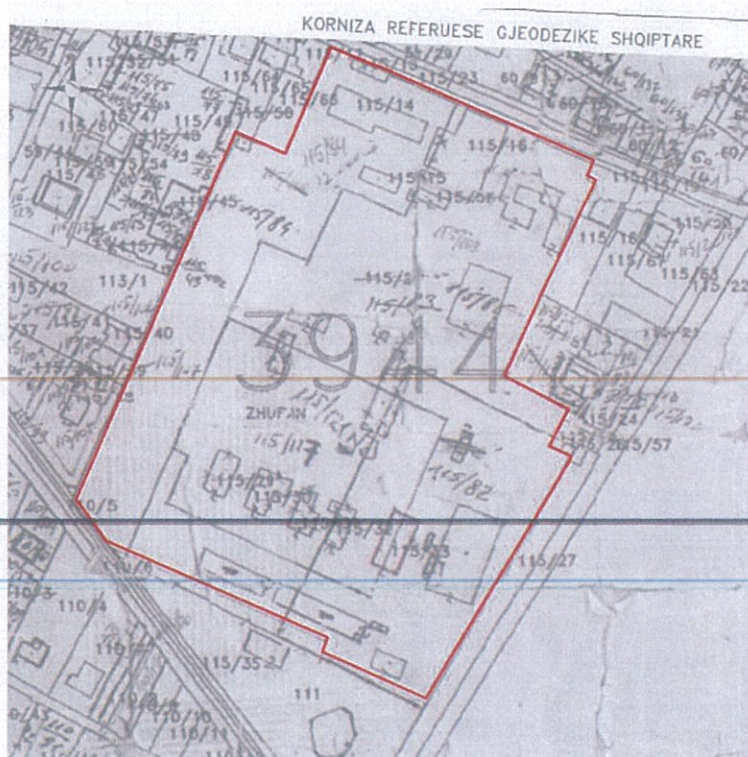


Figure 3. Pozicioni kadastral

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Njolla e objektit është 2677.4 m^2 , Kati i dytë ka një sipërfaqe 299 m^2 , duke e çuar sipërfaqen e përgjithshme të ndërtimit 2976.4 m^2 .

Pozicioni i propozuar i objektit si shtesë anësore e objektit ekzistues lejon në mënyre optimale zhvillimin e aktivitetit të kompanisë, duke bërë të mundur zgjerimin e hapësirave të zyrave ashtu edhe të prodhimit. Zgjerimi mundëson si qarkullimin e automjeteve të tonazhit të rëndë dhe siguron njëherazi distanca të mjaftueshme dhe për ndërhyrje të makinave zjarrfikëse në rast nëvoje.

Shoqëria YURA CORPORATION ka si aktivitet kryesor "Prodhimin e sistemeve dhe pjesë elektrike për automjete" te cilin e ushtron në vënde të ndryshme të botës, ku një ndër filialet është dhe ai në Shqipëri. Aktivitetet e saj në Shqipëri nisën në prill 2018 dhe që atëherë YURA CORPORATION Albania ka qenë në rritje të vazhdueshme. Aktualisht punëson një numër të lartë personash dhe ka fituar reputacion si një kompani solide në zonën ku ajo operon. Për të nxitur zgjerimin e saj kompania ka vendosur te nisi disa linja të reja prodhimi në fabrikën e saj, ku lind dhe nevoja për zgjerim të ambienteve.

Ky zgjerim do të kërkojë punësimin e personave me kualifikime të ndryshme dhe mendohet që do t'i japë zonës një prespektivë të re.

Forma e objektit të propozuar është e rregullt, e përbërë nga një volum ideal drejtkëndor duke shprehur dhe skanimin e funksioneve brenda tij. Një bllok dy katësh që nis nga kati perdhe me hapësirat e "infimeria -tualet- arkiva dhe ambjekte clodhje" ku gjithashtu në këtë volum është dhe hyrja kryesore ,në volumin 1k ndodhet pjesa e prodhimit.

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

2677.4 m^2	Njolla e objektit kryesor dhe objekteve ndihmëse
299 m^2	Sipërfaqja e objektit kryesor (kati 1)
2976.4 m^2	Sipërfaqja totale e ndërtimit (obj. kryesor + strehat)
2295 m^2	Sipërfaqja e katit përdhe, prodhim
299 m^2	Sipërfaqja e katit përdhe, administrata
83.4 m^2	Sipërfaqja e katit përdhe, strehat
299 m^2	Sipërfaqja e katit të parë, administrata

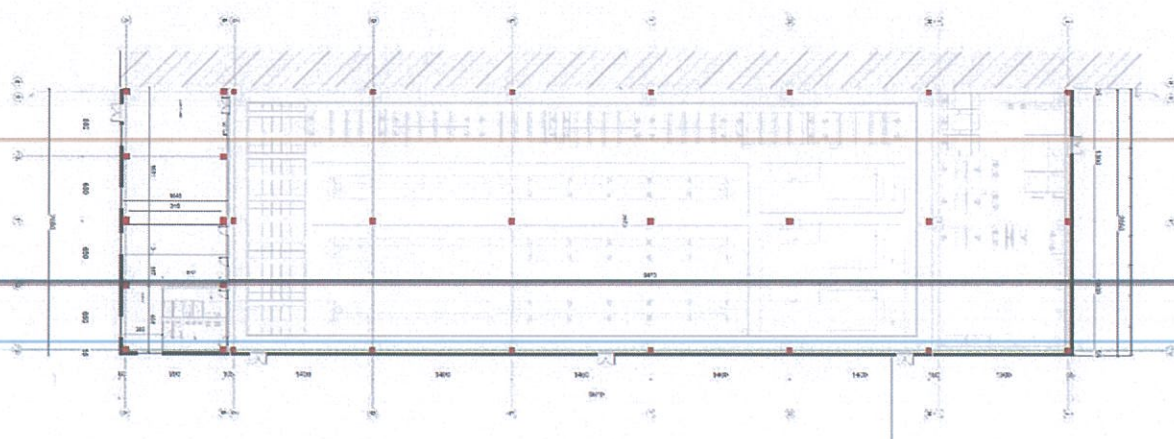
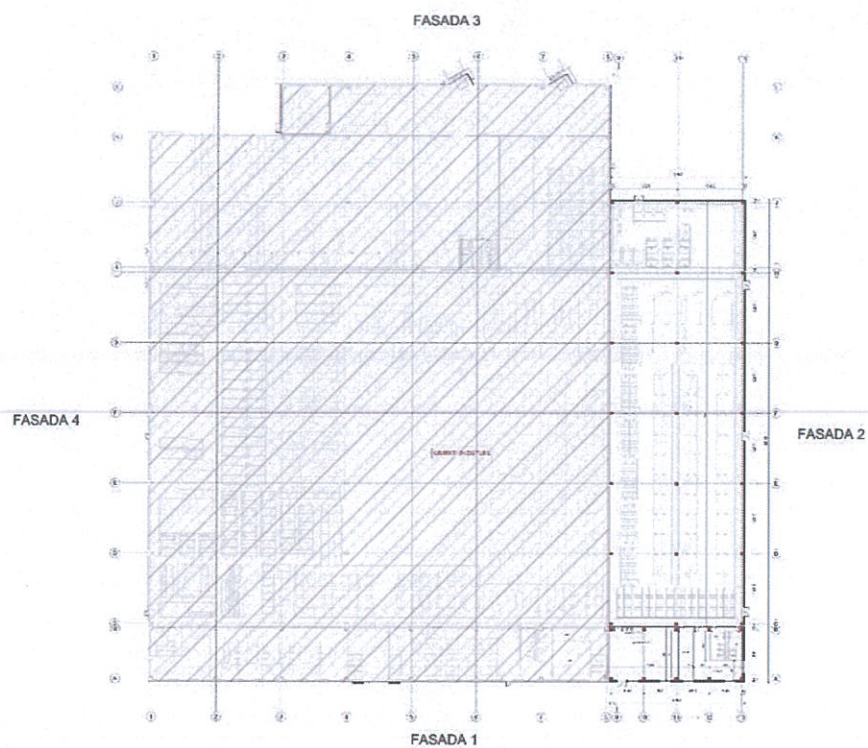


Figure 4.5. Planimetria e katit përdhe, kuota ± 0.00

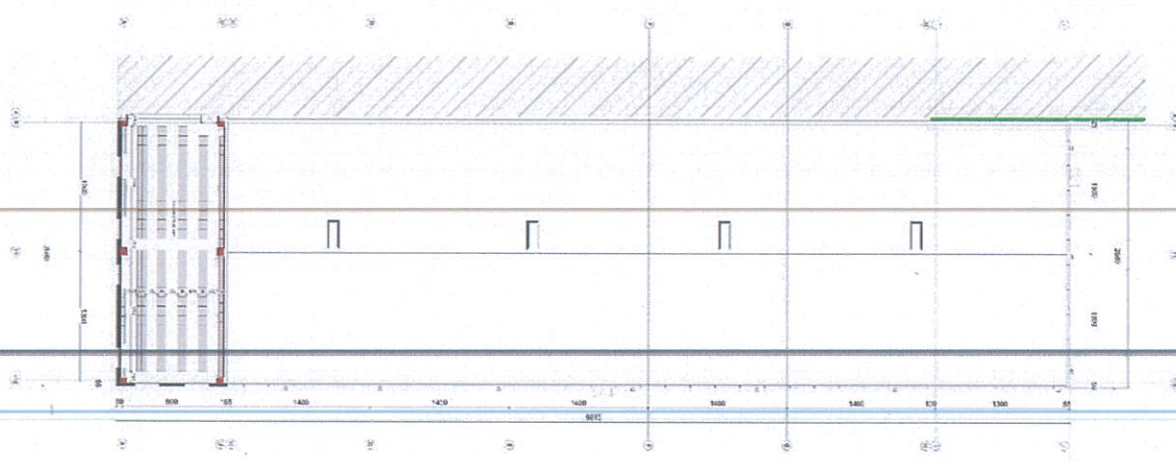
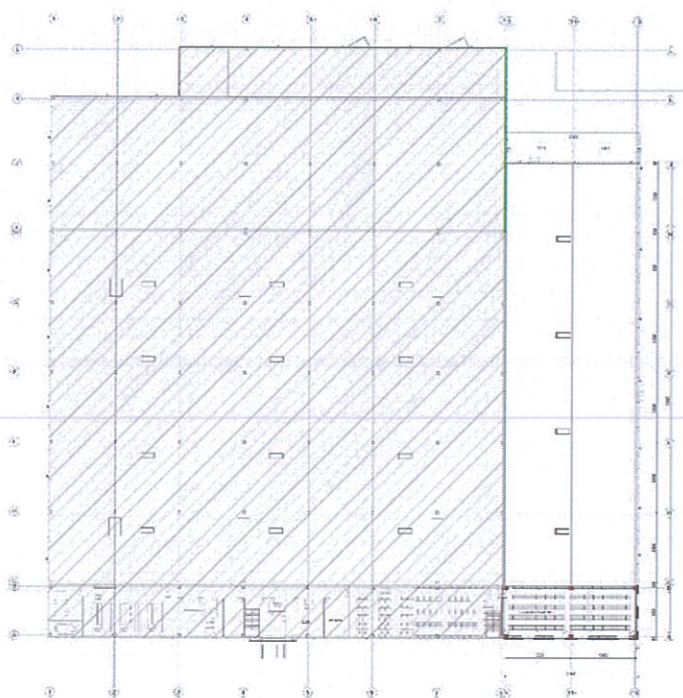


Figure 6,7. Planimetria e katit të parë

3.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasades/ Rifiniturave

Objekti ka një kompozim mjaft racional duke respektuar dhe reflektuar një karakter të përgjithshëm totalisht industrial, i ideuar totalisht me elementë të parafabrikuara B/A cka përshpejton kohën e ndërtimit si dhe ul impaktin e përgjithshëm mjedisor të kantierit. Arkitektura e objektit është tipike industriale me elementë të cilët mundësojnë fleksibilitet në montim si dhe një impakt minimal ndotës në sheshin e ndërtimit. Nga ana tjetër kjo llojë strukture jep mundësinë e shfrytëzimit të hapësirave të mëdha të dritës për aktivitetin që do të zhvillohet në brëndësi si dhe ofron mundësi të shumëfishta ndryshimi të layout-it të brëndshëm në të ardhmen.

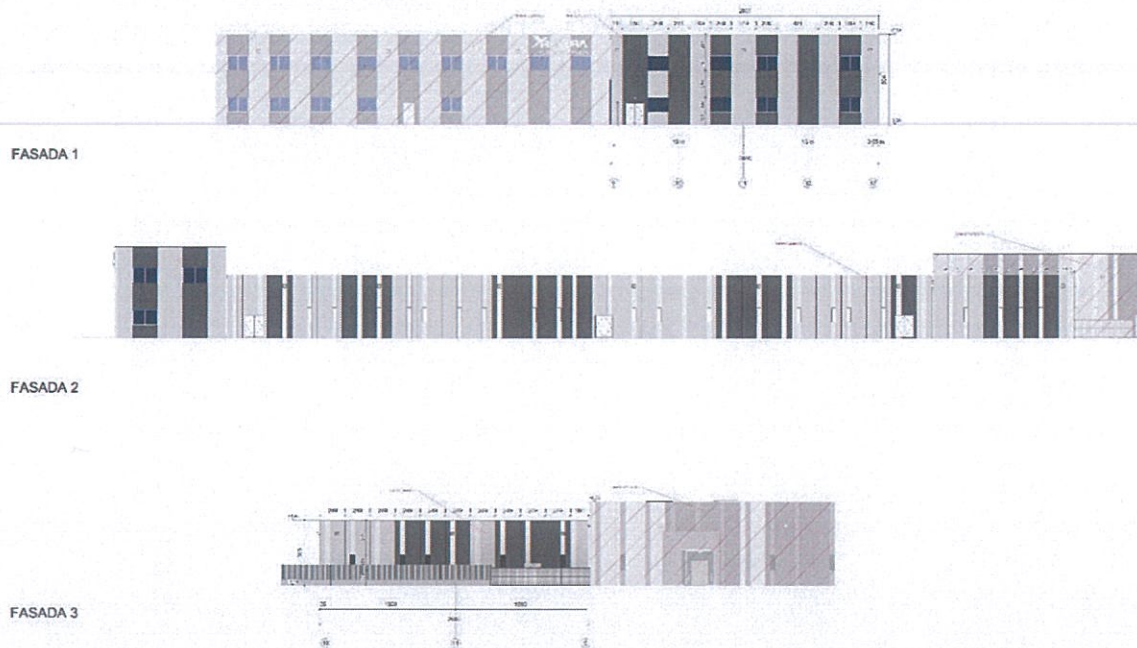


Figure 8. Fasadat e objektit



Figure 9. Pamje render

Muret perimetralë të objektit janë të gjitha panele beton-arme të parafabrikuara spesor 20 cm. Rifiniturat e tyre janë me “graniljato me ngjyre bezhe dhe grit e erret” njesoj si pjesa ekzistuese.



Figure 10. Pamje render



Figure 11. Pamje render



Figure 12. Pamje render



Figure 13. Pamje render

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 49347 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga fabrika ekzistuese (gjurma): 11762.03 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e fabrikes ekzistuese: 12784.35 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e propozuar (gjurma): 2677.4 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit të propozuar: 2976.4 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (Total): 14439.43 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (Total): 15760.75 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 29.2 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.31

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 9.00 m (nga ± 0.00 e objektit)

Numri i kateve mbi tokë: 2

Numri i kateve nën tokë: 0

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 115/14, 115/13, 115/32, 115/15, 115/16, 115/29, 115/30, 115/84, 115/117, 115/82, 115/33, 115/31, 115/56,

Zona Kadastrale: 3934

DISTANCAT E OBJEKTIT:

Distancat nga kufiri i pronës:	122.46 m, 125.49 m Veri, 50.26 m, 59.99 m Lindje,	117.48 m, 124.20 m Jug, 57.57 m, 58.16 m Perendim
Distancat nga rruga AULONA:	71.35 m, 74.78 m	

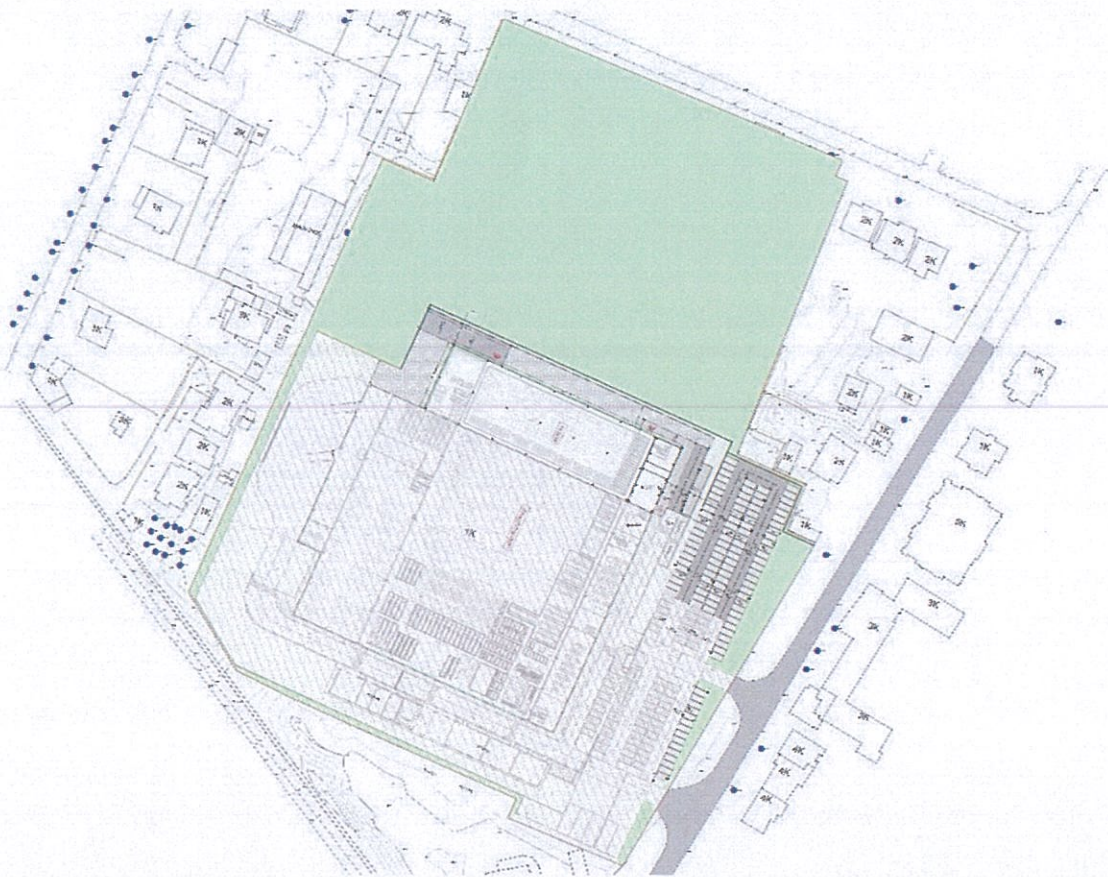


Figure 14. Plansistemimi.

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësira e gjelbërt e propozuar është në pjesën e hyrjes në anën lindore, ndërkohë në pjesën tjetër të pronës jashtë rrethimit ka gjelbërim ekzistues. Sipërfaqja tjetër është rrugë me asfalt dhe parkime me pllaka. Duke qenë se objekti i propozuar është shtesë e një objekti ekzistues e njëjta gjë ndodh edhe me sistemimin që është vazhdim i pjesës ekzistuese. Kemi shtim të rrugëve dhe parkimeve ekzistuese si brenda dhe jashtë rrethimit.

4.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese dhe ajo e propozuar është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve. Vazhdojmë të kemi 1 hyrje kryesore nga Rruga Aulona, duke lejuar mirëfunksionimin 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.

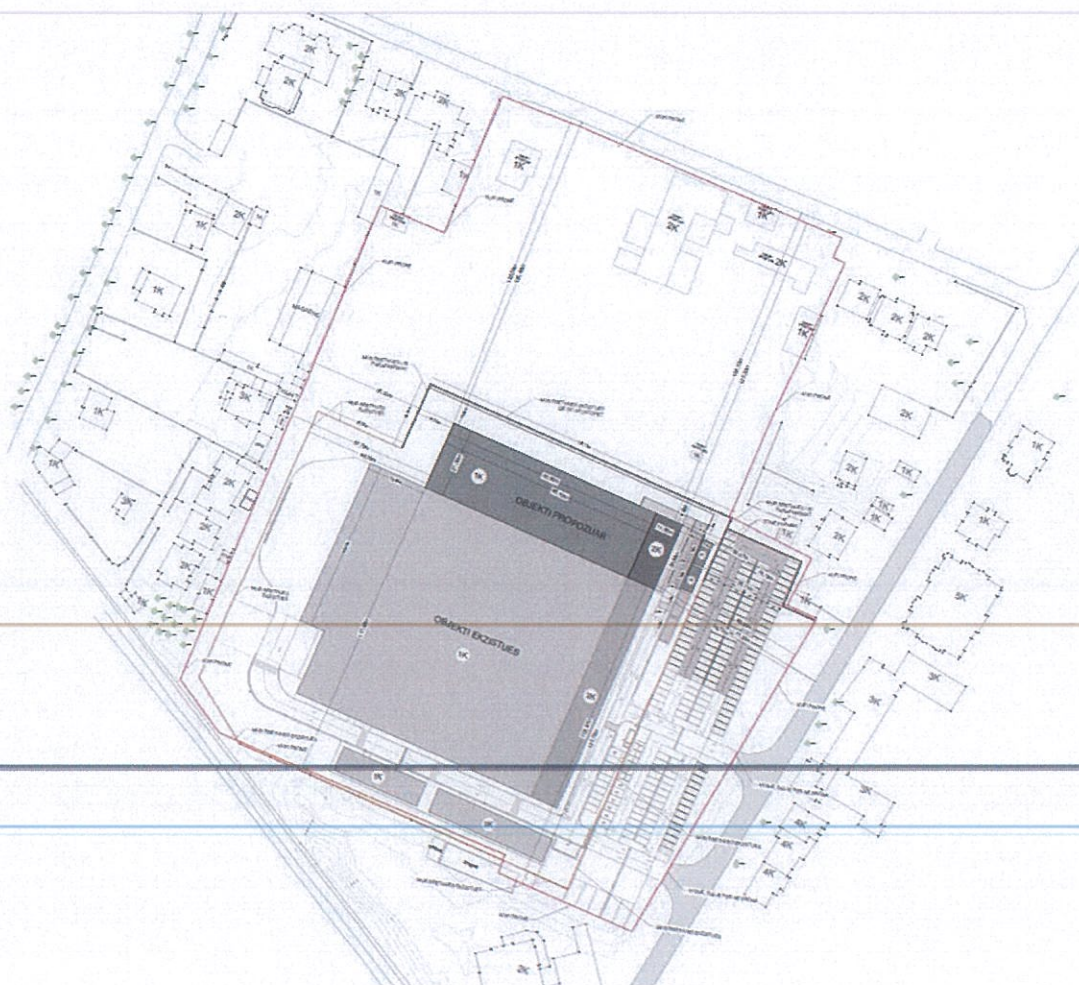


Figure 15. Planvendosja e strukturës.