



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“PËRMIRËSIMI I INFRASTRUKTURAVE ARSIMORE, NË BASHKINË E TIRANËS:
“ZONA 1, SHESHI 11/2, RRUGA “VANGJEL NOTI”,

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj.BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.54, Datë 28.12.2020

PROJEKTUES:

"AGIKONS" SH.P.K. Lic 4194/7
"ZENIT & CO" SH.P.K. Lic 0433/19



AGI KONS SH.P.K.
UDIM PUNJ
LIC 4194/7
TIRANE ALBANIA

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 Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Përmirësimi i infrastrukturave arsimore, në Bashkinë e Tiranës: "Zona 1, Sheshi 11/2, Rruga "Vangjel Noti", me zhvillues Bashkia Tiranë, bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.*
- *Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë".*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndertimit ndodhet në një sipërfaqe prej 5,590m², ne rrugen "Vangjel Noti, në Tiranë, Shqipëri.

Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

BM-1:	$\varphi = 398559.552$ E;	$\lambda = 4577360.568$ N;	Hasl= 87.2145
BM-2:	$\varphi = 398454.734$ E;	$\lambda = 4577295.323$ N;	Hasl = 95.194
BM-3:	$\varphi = 398470.254$ E;	$\lambda = 4577328.332$ N;	Hasl = 95.16
BM-6:	$\varphi = 398534.151$ E;	$\lambda = 4577346.377$ N;	Hasl= 87.867
BM-9:	$\varphi = 398491.405$ E;	$\lambda = 4577319.541$ N;	Hasl= 92.698

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Shkollës Standarte Për Arsim Bazik dhe Kopësht të tipologjisë T1 me 900 nxënës
- Konceptim sipas VKM 319 Dt.12.04.17 për Standartet e projektimit të shkollave .



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

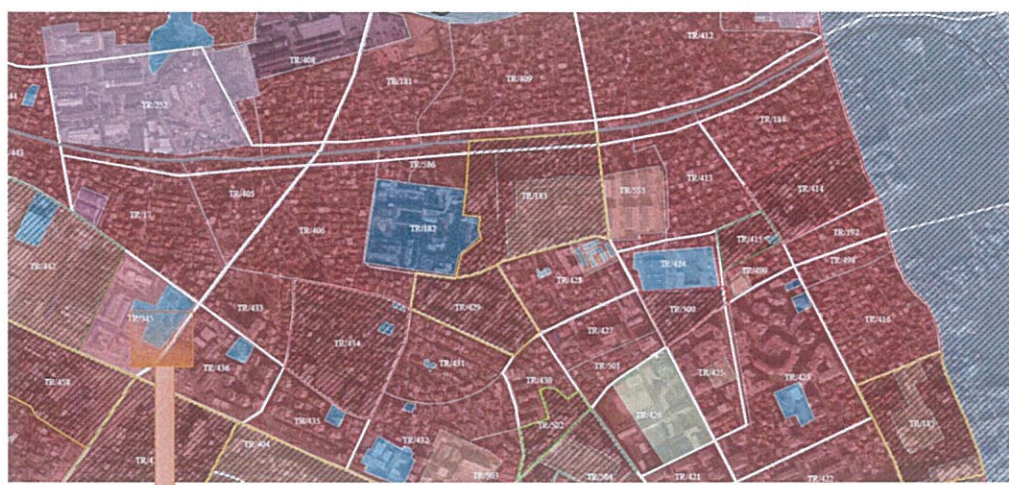
Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/345, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S(Shërbime), A(Banim) dhe IS(Institucione) 72%, me nënkategori AS (Arsim) 24 %, ku përdorimi i tokës që lejohet është S, A, IS, AS, IN (shërbime, banim, institucione, arsim, infrastrukturë).

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".



Zona për zhvillim

Fig. 1. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Tirane



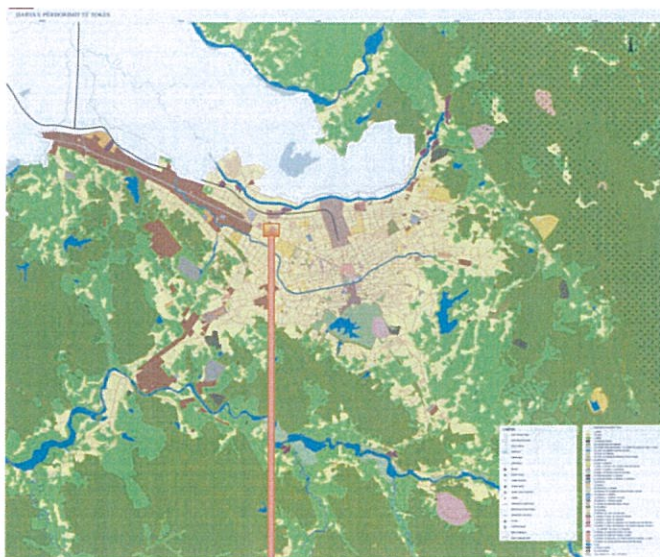
Zona për zhvillim

Fig 2. Harta e Njësisë Strukturore Tiranë



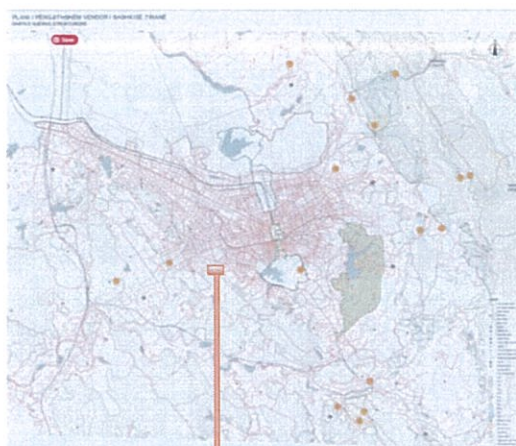
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit ” PËRMIRËSIMI I INFRASTRUKTURËS ARSIMORE NË BASHKINË E TIRANËS ZONA 1”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Zona për zhvillim

Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



Zona për zhvillim

Fig. 4. Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore TR 345



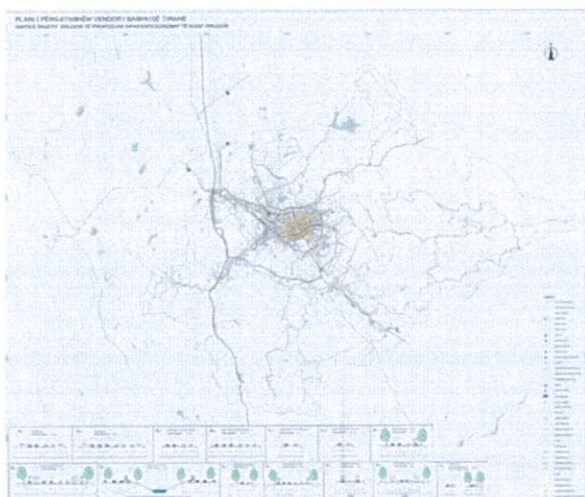


Fig.6. Harta e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi 11.2 ndodhet pranë ish sheshit tek Shqiponja. Zona është në zhvillim dhe tipogjite e ndërtimeve që vërehen në të janë godina banimi dhe shërbimi shumë katëshe. Në këtë njësi godinat ekzistuese janë kapanone ushtarake ose magazina private. Brënda sheshit të ndërtimit janë 2 magazina të reparit ushtarak në afërsi.

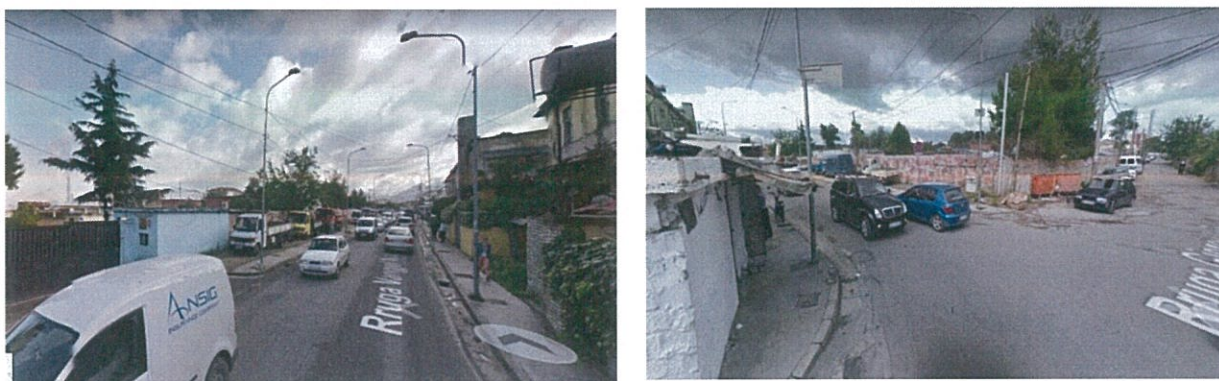


Fig.6. Zona me banesa me lartësi 1 kat

Koncepti

Trualli për shfrytëzim ka një sipërfaqe prej 5.590 m² me dimensione të përafërta veri-jug 50 m dhe lindje-perëndim 80 m.

Në këtë shesh është kërkuar ndërtimi i shkollës standarte të tipologjisë T2, për arsim bazik dhe kopësht, për një total prej 900 nxënësish. Shkolla është e ndërtuar me tre nivele: parafillor, fillor dhe i mesëm i ulet. Secili nivel duhet të këtë nga 3 klasa paralele.

Për këtë strukturë është propozuar projektimi i një blloku me perimetër të jashtëm të ngurtë dhe dimensione afërsisht 45m me 60m. Brenda këtij perimetri, janë zhvilluar të 2 elementet e kërkuar për projektim brenda sheshit, shkolla dhe kopshti. Gjurma e zënë nga struktura merr 48.3% te territorit për zhvillim me një sipërfaqe prej 2,700 m² dhe me sipërfaqe ndërtimi 7,390m².



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina përbëhet nga objektet e mëposhtme:

- Arsim Bazik,
- Kopsht

Arsim Bazik

Kati 0.00

Kati 0.00 përfshin:

- Hapësirat e komunitetit
- Palestra dhe hapësirat dytësore të saj
- Kantina dhe hapësirat dytësore të saj
- Biblioteka

Kati +1

Kati +1 përfshin:

- Dhomat e mësimit për nivelin fillor
- Dhomat e mësimit për nivelin parafillor
- Hapësira për mësime të mëdha

Kati +2

Kati +2 përfshin:

- Dhomat e mësimit për nivelin fillor
- Dhomat e mësimit për nivelin e mesëm të ulët
- Laboratorët për nivelin e mesëm të ulët

Kati +3

Kati +3 përfshin:

- Dhomat e mësimit për nivelin e mesëm të ulët

Kati +4

Kati +4 përfshin:

- Hapësira për mësime të mëdha
- Hapësira për shumë qëllime



Kopshti

Kati 0.00

Kati 0.00 nëntokë përfshin:

- Dhomat e lojës
- Hapësirat e shërbimit
- Dhomat e fjetjes

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

Struktura solide e perimetrit jep sigurinë dhe komfortin e nevojshëm për zhvillimin e procesit mësimor. Fasadat e katit përdhe trajtohen me elemente suvaje të bardhë ndërsa fasadat e kateve mësimore uniformizohen duke përdorur elementet e tullës së kuqe dekorative.



Fig.7. Pamje të objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5,590 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	2,700 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi :	7,390 m ²
4. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	48.3 %
5. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.32
6. Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	884 m ²
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17 m
8. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	1-2-3-5
9. Numri i kateve nën tokë:	
10. Distanca nga kufiri i pronës:	
Veri - largësia nga kufiri i pronës 2.3m, volum 3 dhe 5 katësh	



Lindje - largësia nga kufiri i pronës 1.2 dhe 7.8m, volum 5 katësh
Jug - largësia nga kufiri i pronës 3.1m, volum 3 dhe 5 katësh
Perëndim - largësia nga kufiri i pronës 2.1 dhe 10.5m, volum 3 katësh

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Shkolla si EPIQENDRA LOKALE: vendosja e kompleksit shkollor krijon një pikë qendrore të re në një zone (lagje), ndërtesa kështu bëhet një pike e re referimi për jetën publike.

Zhvillimi i territorit të jashtëm të godines dhe ambjentet e brëndshme të përbashkëta do të pajisen me disa element ndihmës thelbësor, të cilat bëjnë të mundur lëvizjen e personave të kategorive të ndryshme sic janë:

- Sinjalistikë për orientimin e qarkullimit
- Shtrimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Shkallë dhe rampa për kalime këmbësorësh dhe lëvizshmëri për personat P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Vende parkimi dhe mobilim urban

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve të larta, krijimin e sa më shumë oazeve të gjelbërimit në çdo hapësirë të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Shkolla si arkitekture e QENDRUESHME: ndërtesa, me ane të zgjedhjes së materialeve dhe teknikave të kursimit dhe prodhimit të energjisë, konfigurohet si një organizëm i pavarur Rreth 30% e sipërfaqes së zonës është gjelbërim dhe ambiente rekreative. Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

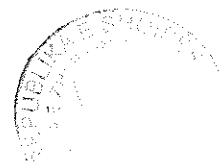
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në kompleks është menduar në kufirin verior të pronës, nëpërmjet një aksi rrugor në zhvillim, pjesë e projektit të Bashkisë së Tiranës. Komunikimi rrugor zë vetëm 22% të sipërfaqes ekzistuese.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standartet e përkrahura në “Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara”.

Lidhur me parkimin e makinave, janë propozuar një total prej 26 parkime.



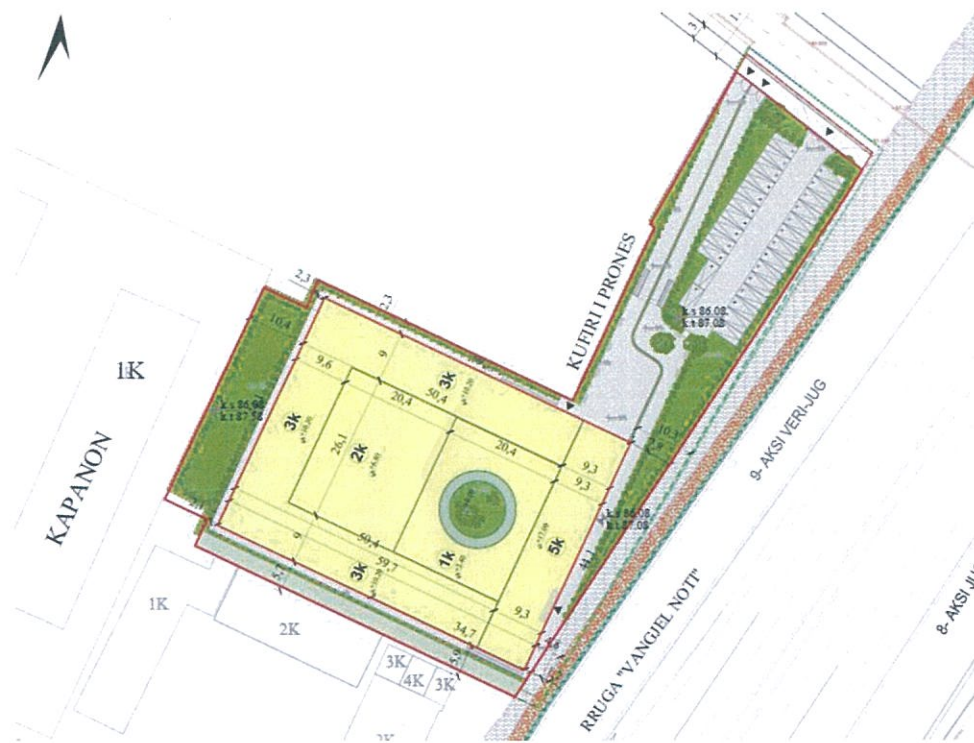


Fig.8. Sistemi rrugor i propozuar

