



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 11/1, “Rruga
Pais Vodica” me zhvillues Bashkinë Tiranë”,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS dhe ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 55, Datë 28.12.2020

PROJEKTUES:

"AGIKONS" SH.P.K Lic. 4194/7

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

AGIKONS SH.P.K
STUDI PROJEKTIM
LIC. 4194/7
TIRANE ALBANIA

PROJEKTIM - SUPERVISION
ZENIT
& Sh.p.k
CO
NR. 0433/19

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: “Kompleksi Thymus, me vendndodhje në Dhërmi, Bashkia Himarë”, me zhvillues z. Ilir Trebicka, 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 8896m², ne rrugen “Pais Vodica, në Tirane, Shqipëri.

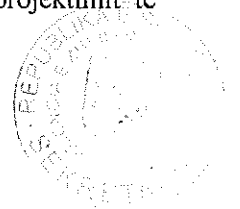
Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

BM-4:	$\varphi = 397234.264$ E;	$\lambda = 4579567.997$ N;	Hasl = 82.801
BM-5:	$\varphi = 397170.665$ E;	$\lambda = 4579668.75$ N;	Hasl = 84.256
BM-8:	$\varphi = 397250.42$ E;	$\lambda = 4579476.073$ N;	Hasl = 91.916
BM-9:	$\varphi = 397259.274$ E;	$\lambda = 4579513.57$ N;	Hasl = 88.881
BM-10:	$\varphi = 397144.109$ E;	$\lambda = 4579650.092$ N;	Hasl = 82.041
BM-13:	$\varphi = 397245.464$ E;	$\lambda = 4579553.087$ N;	Hasl = 84.619
BM-14:	$\varphi = 397249.451$ E;	$\lambda = 4579565.748$ N;	Hasl = 86.874

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Shkollës Standarte Per Arsim Bazik Kopësht te tipologjisë T2 me 105 nxënës.
- Shkollës Sdandarte Per Arsimin Niveli Parafillor, Fillor, i Mesëm i Ulët T2 900-1100 nxënës.
- Shkollës Sdandarte Per Arsimin e Mesëm Të Lartë te tipologjisë T4 me 630 -756 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/452, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës AS (Arsim) 84%, me nënkategori A(Banim) 16%, ku përdorimi i tokës që lejohet është AS, A, IN (arsim,banim, infrastrukure).

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

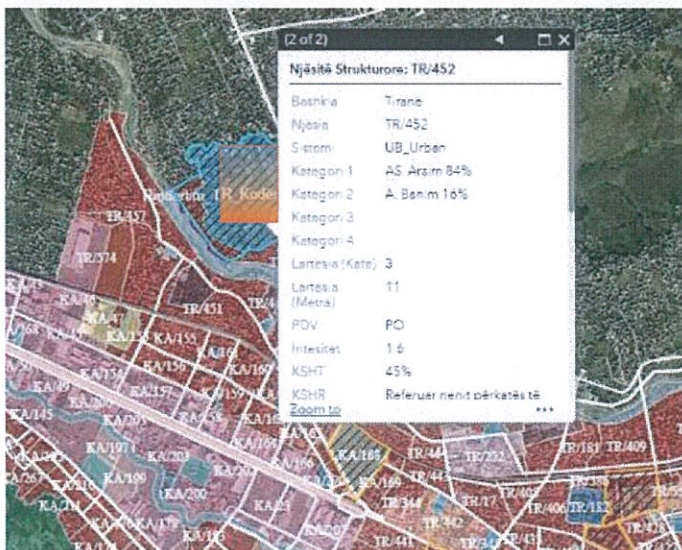


Fig. 1. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Tirane



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.



Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



Fig. 4. Kategoritë e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore TR 452

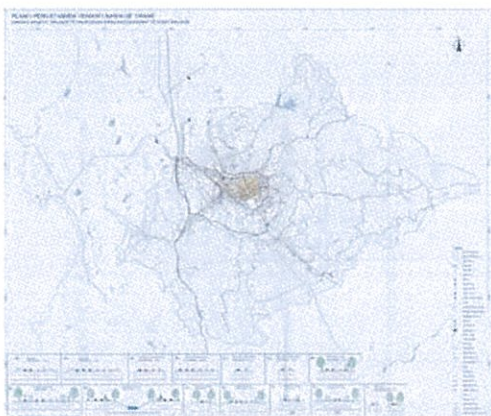


Fig.6. Harta e rrjetit rrugor

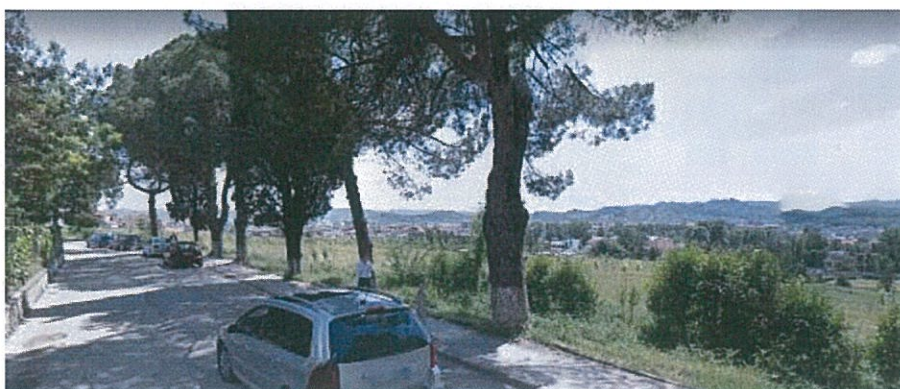


3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi 11.1 ndodhet pranë Universitetit Bujqësor të Tiranës. Ky shesh kufizohet nga rruga “Taulantet” dhe bulevardi “Blu”. Zona është pjesë e njesisë strukturore **TR 452** me kategori primare përdorimi toke **arsim**. Në këtë njësi, vërehen banesat e ulëta të një familjeje, pjesa më e madhe e të cilave ndertime informale. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka ndertime.



Fig.6. Zona foto të saj



Koncepti

Trualli për shfrytëzim ka një sipërfaqe prej **8.896 m²**. Permasha e përafërt veri-jug është rreth **50 dhe 82 metra**, me rënie në kuota me afro 7 metra, ndërsa permasha e përafërt lindje-perëndim është rreth **170m**.

Në këtë shesh është kërkuar ndërtimi i 2 shkollave: **shkolles standarte për arsim bazik dhe kopesht të tipologjise T2** (me 900+110 nxenes) dhe **shkolles standarte për arsimin e mesëm të lartë të tipologjise T4** (me 630-756 nxenes).

Sipas analizës së zhvilluar në pjesën e parë të relacionit, për këtë strukturë është propozuar projektimi i një blloku me perimetër të vazhduar prej 150m që ballafaqohet me rrugën kryesore. Në këtë bllok, në të cilin shquhen qarte 5 elemente volumore, janë zhvilluar të 2 shkollat e lartpërmendura. Gjurma e zënë nga struktura zë 44.9% të territorit për zhvillim, me një sipërfaqe prej 3992 m² dhe me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimi 11.900 m².



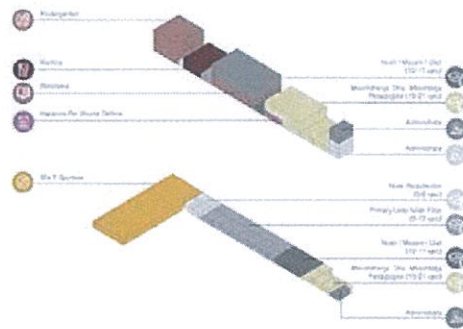
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

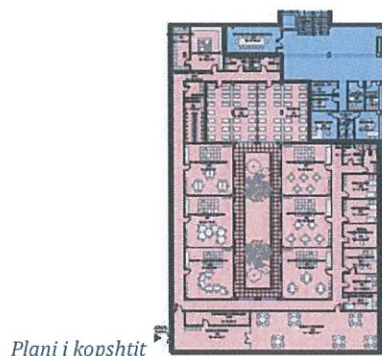
Te gjitha hyrjet e seciles tipologji shkolle jane menduar ne krahun verior te perimetrit te jashtem te struktures. Me poshte, skema e shperndarjes funksionale te propozuar.

Ne gjithe volumetrine e objektit, dallohen qarte 5 volume me lartesi te ndryshme qe ekspozohen me hyrje nga rruga kryesore. Te gjithe keto elemente lidhen ne katin perdhe me nje volum ne te cilin propozohet hollet hyres dhe ambjentet shoqerore si kantina, biblioteka e sallat shume funksionale.

Me se shumti, kjo kuote i dedikohet ambjeteve te shkollës standarte per edukim bazik, ku plotesohen kerkesat e programit per ambjentet administrative, atyre te sherbimit si dhe elementet e hollit te tij



- Aksesit ne ambjentet e kopshtit

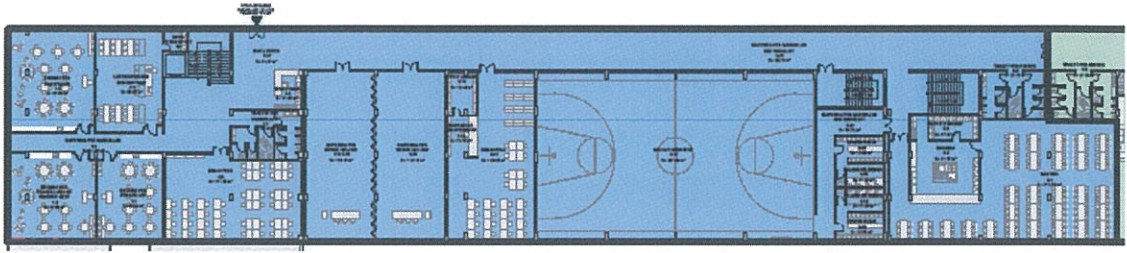


Ambjentet e kopshtit zhvillohen ne katin -1 dhe aksesohet ne anen perendimore te volumit, nepermjet nje rampe me pjerresi sipas standarteve. Pevce verandes se jashtme me pamje nga jugu, kopshti shfrytëzohet edhe nje atrium te brendshem, me intim, drejt te cilit hapen te gjitha dhomat e lojes e te mesimit. Kjo ndarje i siguron privatesine e nevojshme struktures se kopshtit dhe e “ndan” virtualisht nga tipologjite e tjera te pranishme ne te njejten strukture.



Administrata gjendet po ne te njeten kuote, me koridor te tille qe mund te aksesoje secilen zone te kopshtit, qofte mesimin, shplodhjen apo ate te pranimit.

- Aksesit ne ambjentet e arsimit bazik

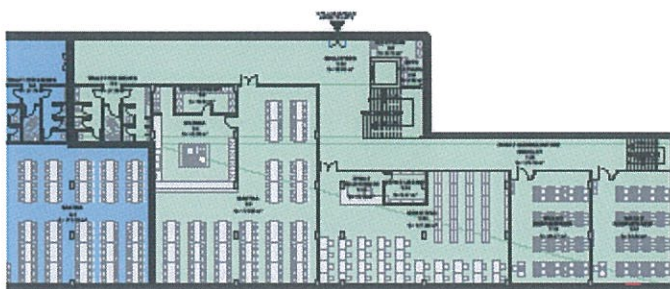


Shkolla standarte e nivelit bazik e ka aksesin ne perimetrin verior te struktures, ne katin perdhe. Po ne kete kuote ndodhen edhe ambjentet shoqerore si kantina, palestra, bibliotekat dhe sallat shume funksionale, ne menyre qe mos funksioni i tyre ne orare te ndryshme, te mos pengoje zhvillimin e mesimit.

I gjithe niveli shtrihet ne te gjithe volumin qe "lidh" 5 kullat (pra ne katin -1 e ne ate perdhe), si dhe ne njeren prej tyre. Funksionet jane qartesisht te ndara, me nivelin parafillor e fillor qe zhvillohen ne katin -1, zona rekreative qe zhvillohet ne katin perdhe, dhe nivelin e mesem te ulet qe ze volumin perendimor te struktures.

Dy sallat shume funksionale te nivelit bazik e atij te mesem, jane menduar me mundesine per t'u bashkuar me njera tjetren ne rastet kur nuk ka perplasje te eventeve te organizuara

- Aksesit ne ambjentet e arsimit te mesem te larte

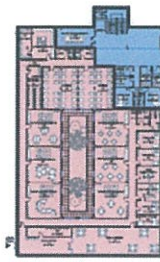


Plani I katit 0.00

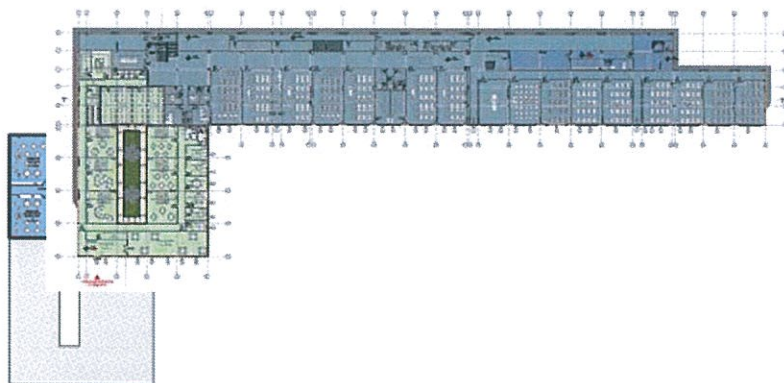
Edhe aksesit i shkolles standarte te nivelit te mesem te larte sigurohet ne perimetrin verior te struktures, ne katin perdhe. Pervec hollit hyres e nyjes se

shperndarjes, ne kete kuote ndodhen edhe funksionet e perbashketa si kantina dhe biblioteka, te cilat per arsye menaxhimi eshte me mire te kene akses direkt.

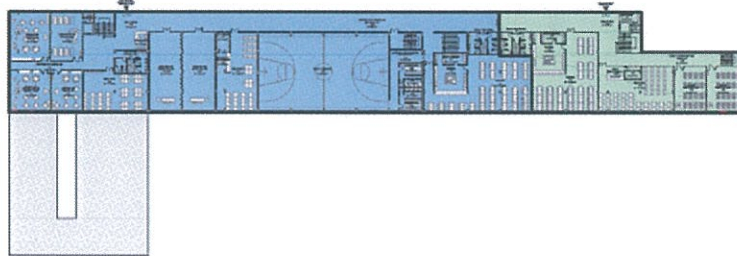




- Tip 2 - Kipsh
- Tip 2 - Niveli floor dhe mesem i ulat
- Tip 4 - Niveli i mesem i larte



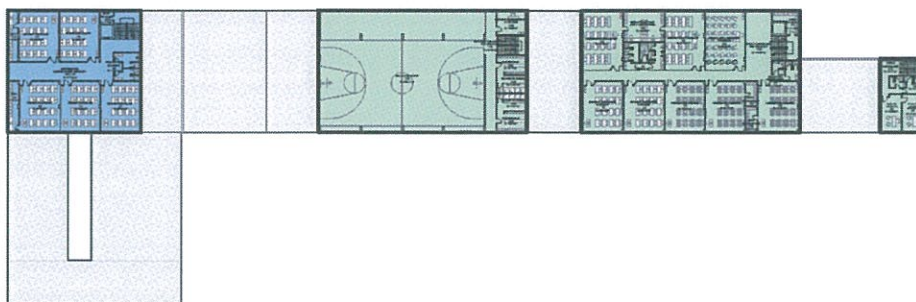
- Tip 2 - Kipsh
- Tip 2 - Niveli floor dhe i mesem i ulat
- Tip 4 - Niveli i mesem i larte



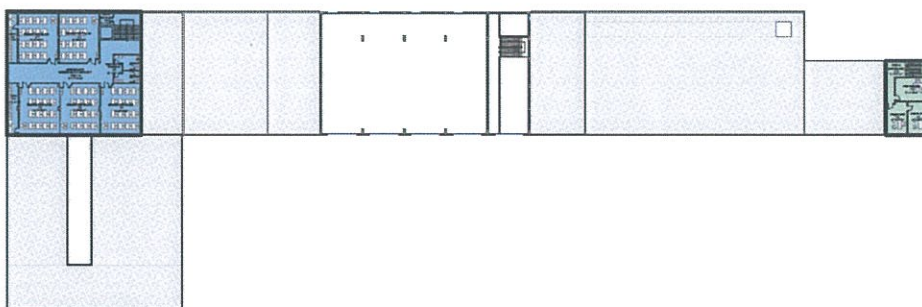
- Tip 2 - Kipsh
- Tip 2 - Niveli floor dhe i mesem i ulat
- Tip 4 - Niveli i mesem i larte



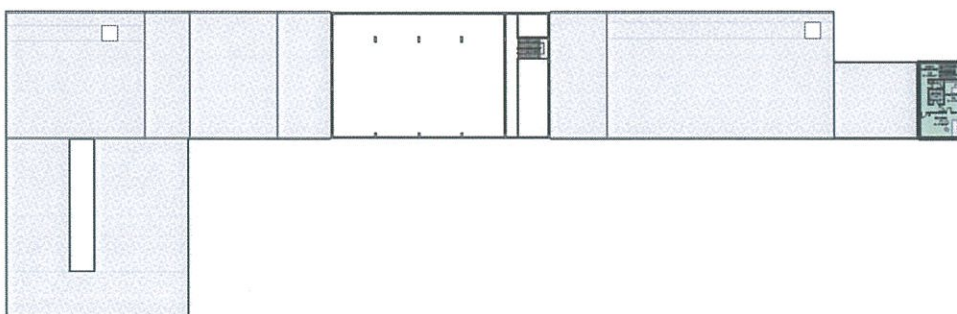
- **Plani i katit te dyte**






- **Plani i katit te trete**



- **Plani i katit te katert**



-  Tipi 2 - Kopshti
-  Tipi 2 - Niveli fillor dhe i mesem i ulet
-  Tipi 4 - Niveli i mesem i larte



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

Sic mund te shikohet ne paraqitjet tredimensionale, volume I propozuar eshte ei thjeshte ne teresine e tij, por shfaqet dinamik dhe kompakt. Elementet e kullave, te menduar si te dedikuar nje funksioni te vecante, shpalosin fare mire ndarjen tipologjike te shkollave brenda kesaj strukture.



Fig.9. Pamje të objektit të propozuar

Pikerisht kompaktesia siguron eficencen e nevojshme dhe komfortin e duhur per mbarevajtjen e procesit mesimor. Fasadat e katit per dhe trajtohen me element suvaje te bardhe ndersa fasadat e kateve mesimore uniformizohen duke perdorur elementet e tulle se kuqe dekorative.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8896 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim :	8896 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3992 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	11 900 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	44.9 %
6. Intensiteti i ndërtimit:	1.34



7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 18.15m
8. Numri i kateve mbi tokë: 1-6
9. Numri i kateve nën tokë: 1

TREGUES TEKNIK:

Nr. Pasurie 1/658

Zona Kadastrale: z.k 8320

Kufizimet nga kufiri i pronës:

Veri - largësia nga kufiri i pronës 8.3 m, volum 6 kat

Jug - largësia nga kufiri i pronës 16 m, volum 1 kat dhe 17.92m volum 6 kat

Lindje - largësia nga kufiri i pronës 1.3 m, volum 6kat

Perendim - largësia nga kufiri i pronës 1.6 m, volum 5 kat

Kufizimet nga rruga:

Veri - largësia nga objekti deri te aksi i rruges 22.4 m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Shkolla si EPIQENDRA LOKALE: vendosja e kompleksit shkollor krijon nje pike qendrore te re ne nje zone (lagje), ndertesa keshtu behet nje pike e re referimi per jeten publike.

Zhvillimi i territorit të jashtëm të godines dhe ambientet 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 kriterëve 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: ndertesa, me ane te zgjedhjes se materialeve dhe teknikave te kursimit dhe prodhimit te energjise, konfigurohet si nje organizem I pavarur.





Fig.10. Pamje të kompleksit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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 25 parkime.



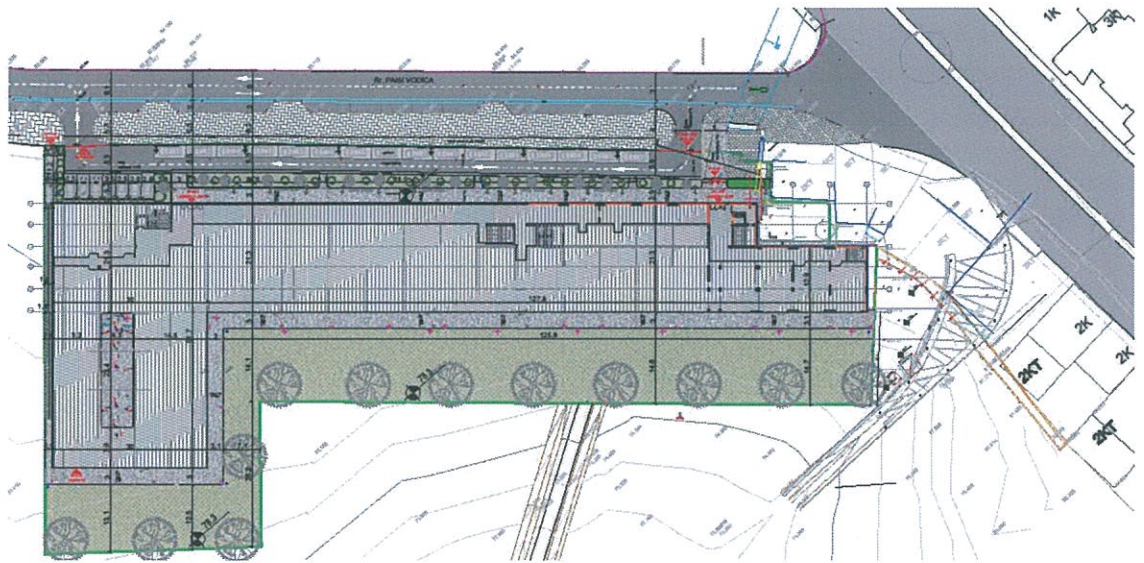


Fig.11. Sistemi rrugor i propozuar

