



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"LEJE NDERTIMI PËR OBJEKTIN: "SHKOLLA E MESME E PËRGJITHSHME "SAMİ FRASHËRI" 1,2 DHE 4 KATE,
ME 1 KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINE TIRANË"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 16.03.2022

Projektues: ANK Architecture



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 1. Baza Ligjore
 2. Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërtë / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1. Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
2. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, e ndryshuar;
3. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 671, datë 29.07.2015 “Rregullorja e planifikimit të territorit”, e ndryshuar;
4. Vendimit nr.1 të KKT-së, Planit të Përgjithëm Vendor Bashkisë Tiranë të Miratuar në datë 14.04.2017 hyrë në fuqi në datë 31.05.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për rindërtimin e shkollës “Sami Frashëri” në këndvështrim të gjërë, gjendet brenda një zone të vjetër të qytetit, qendërre e Tiranës; në një zone të ndërtuar në fazë të ndryshme historike të qytetit. Ajo ndodhet pranë godinave të banimit, me arkitekturën të ndryshme të krijuata ndër vite në këtë zone, si; ish-vilave dhe rezidencave të vjetra të ndërtuara ne vitet 20-50’; ku këto të fundit, në një fazë të zhvillimeve të mëdha urbane në qytetin e Tiranës, pas viteve 90’, u transformuan në godina të reja banimi shumëkatëshe, 9, 10, 11, 12 kat dhe në katet përdhese, me fokus shërbimin publik, si; barë, restorante, dyqane e zyra. Edhe shkolla e mesme e përgjithshme “Sami Frashëri”, si më e vjetra në qytet, ndërtuar në vitet 62-63’, plotëson më së miri kërkesën për aktivitetin mësimor, kulturor e sportive të të rinjëve të zonës.



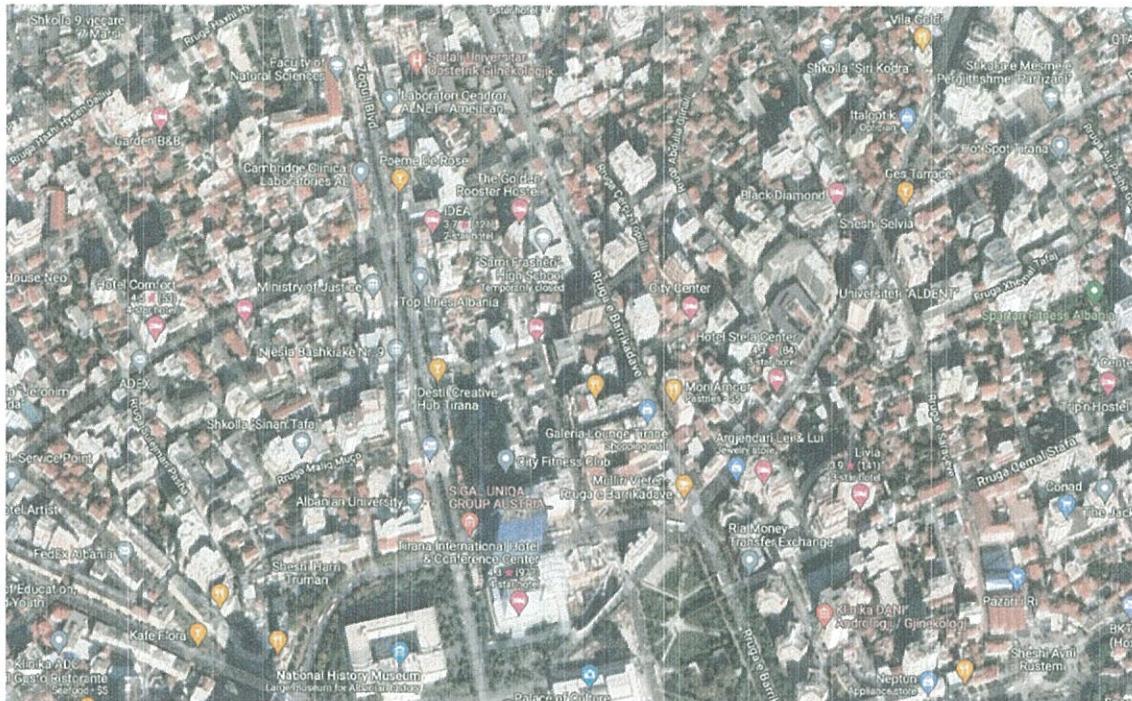


Fig.1 vendodhja e prones per rindertimin e shkolles

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

sipas PPV-së

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 353, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani I përgjithshëm vendor I bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i rindertimit të shkollës së mesme të përgjithshme, "Sami Frashëri", Tirane, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkosat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030

Fig.2 vendodhja e pronës



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

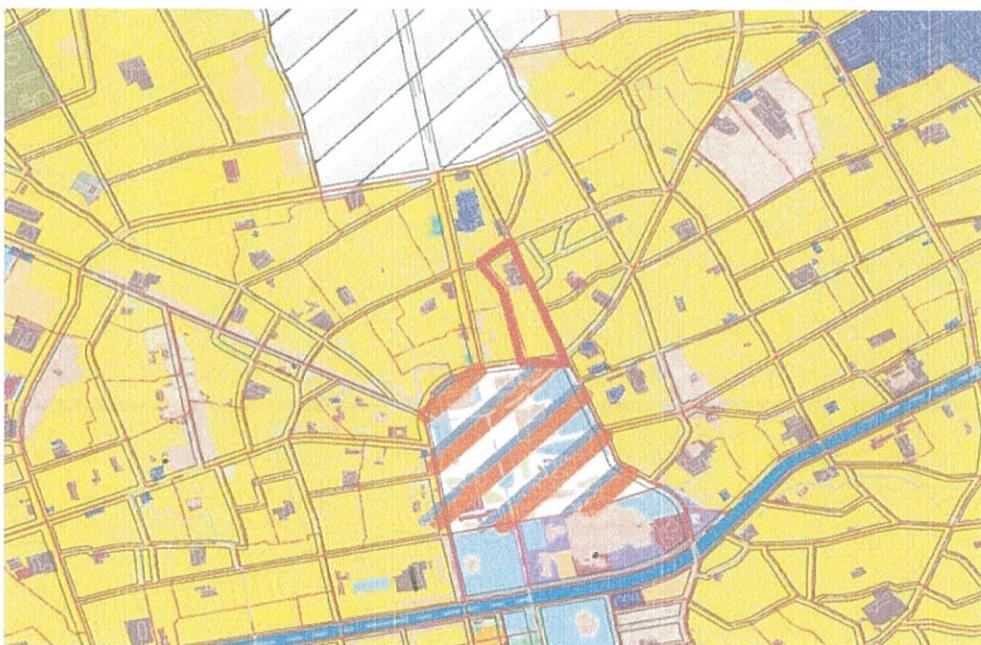


fig.3 ppt_07_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

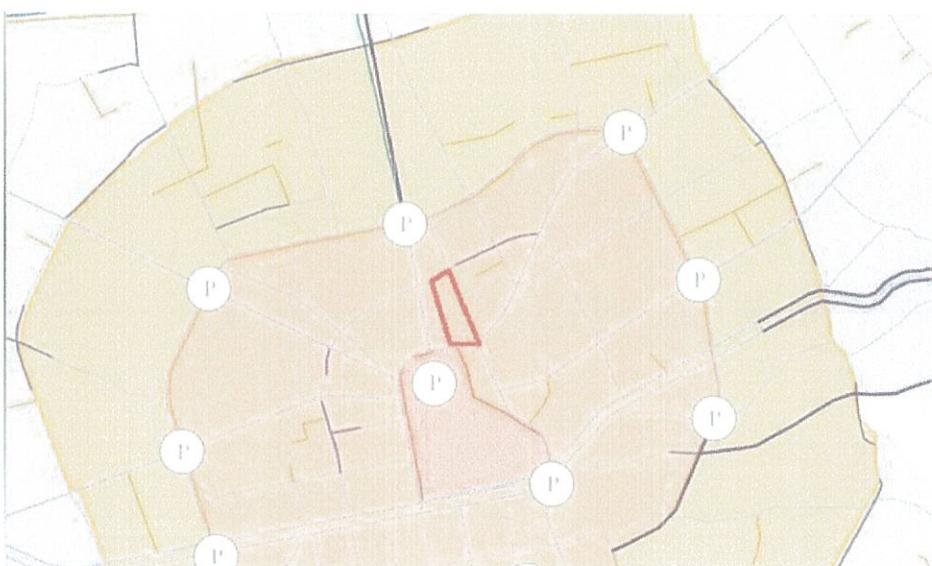


Fig.4 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të rindërtohet shkolla "Sami Frashëri", ndodhet ne qender të qytetit te Tiranës, përgjatë rrugës së "Barrikadave". Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, si pjesë e zonës historike të qytetit të vjetër. Sipërfaqa e pronës është 3314.2 m²

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:



Në pjesën veriore, nga godina banimi 1-2kate. Në pjesën lindore, prona kufizohet nga rruga e "Barrikadave". Në perëndim ajo përballet me rrugën "Bardhok Biba", dhe me objektin e banimit e sherbimit 9 kate me arkitektura bashkohore, dhe me vlera të mira estetike për qytetin e Tiranës. Ndërkohë që nga ana jugore, parcela rrethohet me objekte banimi të para viteve 90', 1-2-3 katësh, dhe me tegjene 1 kateshe.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuar

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, vlersohet të propozohet në këtë rast një volum I ri për shkollën e mesme të përgjithshme “Sami Frashëri”, të dëmtuar nga tërmeti, me kushte të reja bashkohor, për zhvillimin e aktivitetit mësimor, dhe ambjenteve të reja kulturore, sportive, e shkencore, që kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zone dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përqark propozimit të ri.

Objekti I ri është konceptua si bashkimi i tre volumeve në horizontalitet, me lartesi të ndryshme, dy objekte 4 kate dhe një volum, 2 kate, ajo e palestres. Dy volume “kubik”, 4 kate, do të kenë dopio ndricim natyral, dhe ventilim natyral, përmis oborreve të brendshme që zhvillohen deri ne netoke (nivelin -1). Lartësia dhe volumet e propozuara të shkolles së re, duhet të respektojnë kërkesën e programit mësimor dhe numrit të nxënësve, sipas standarteve bashkohore Europiane.

Në katin -I janë organizuar të gjitha hapësirat e laboratoreve, të cilat janë të vendosura pranë oborreve të brendshme, me qëllim, që të marrin ndricim natyral. Ndërsa auditoriumi është vendosur tak pjesa pa ndricim, si një ambjent të cilës nuk i nevoitet shumë ndicimi natyral. Në të njëjtën llogjikë janë eendosur dhe manbijtet teknike.

Laboratoret janë vendosur në nivelin -1, për shakak se, në këto ambjente nxënësit do të kalojnë pak orë gjatë ditës së mësimit.

Nderkohe ambjentet e klasave janë vendosur perimetralisht volumeve të shkollës, ne katet 2,3 dhe 4 me qëllim që të kenë diellëzim, ventilim dhe ajrosje natyrale, të drejt-përdreitë.

Dhe ndërkoħe koridoret lidħe, jan ē pjesa e brendshme e objektit, duke parë, dielläzuar dhe ajrosur përmes oborreva tē brendshme tē godinave.



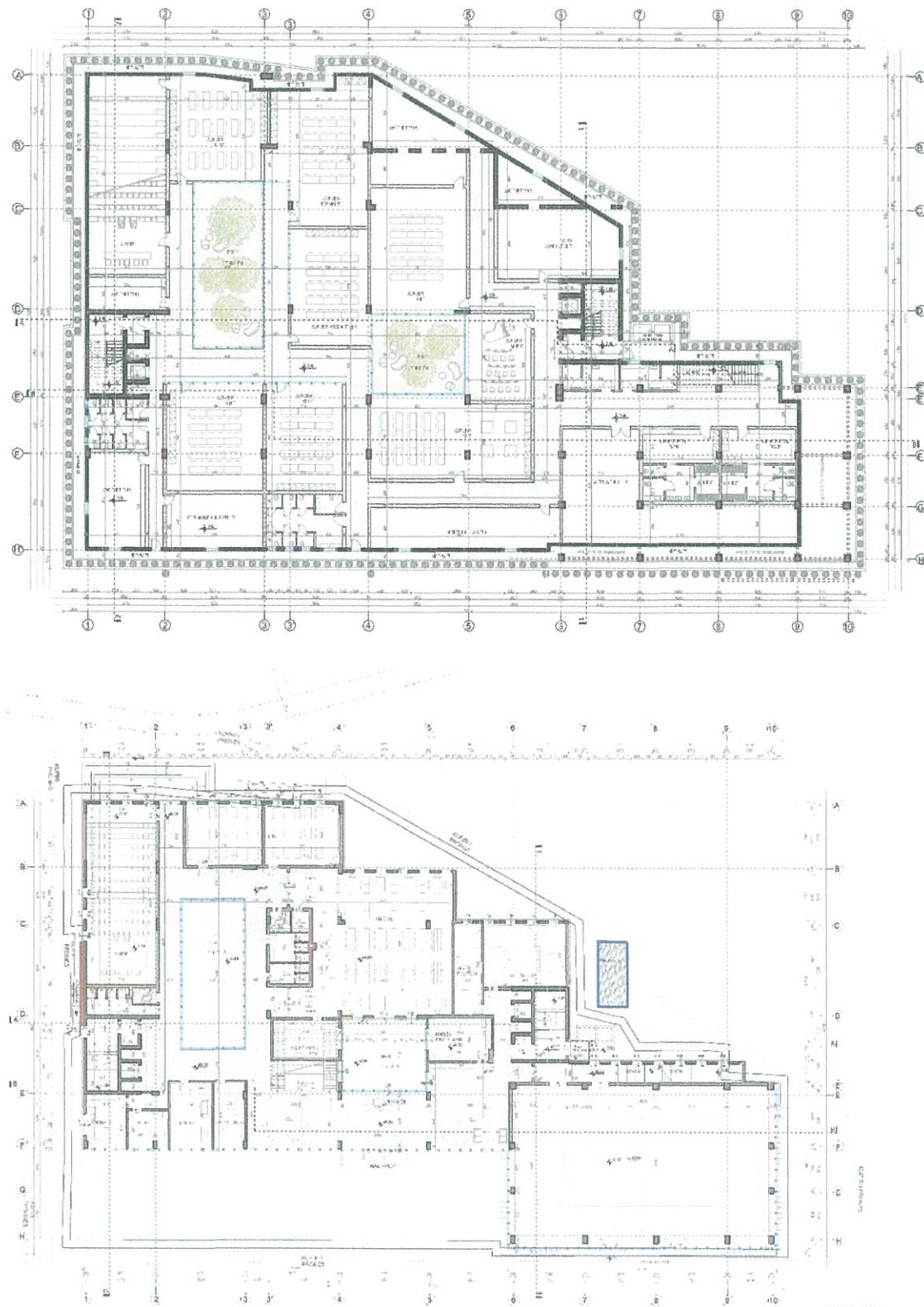


Fig. 6,7 palnimetria e katit -1, 0



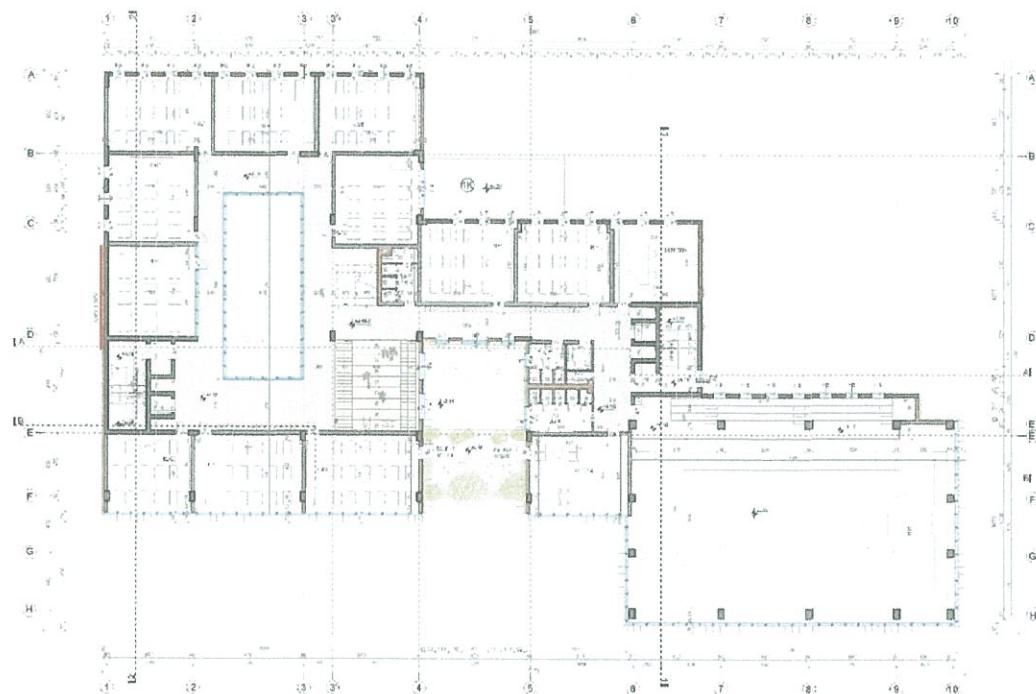


Fig. 8 palnimetria e katit +1

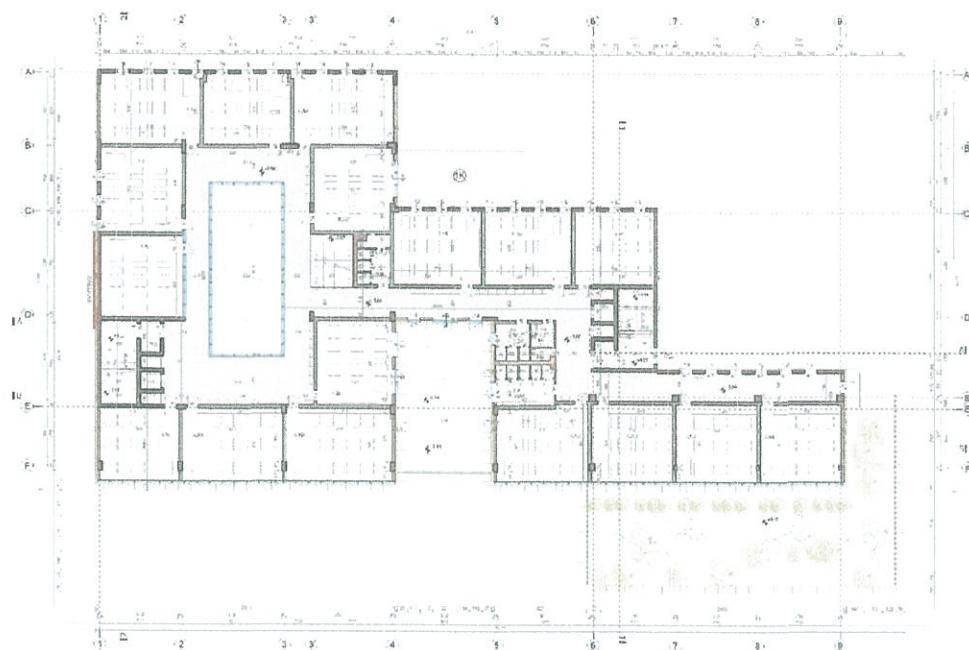


Fig. 9 palnimetria e katit +2



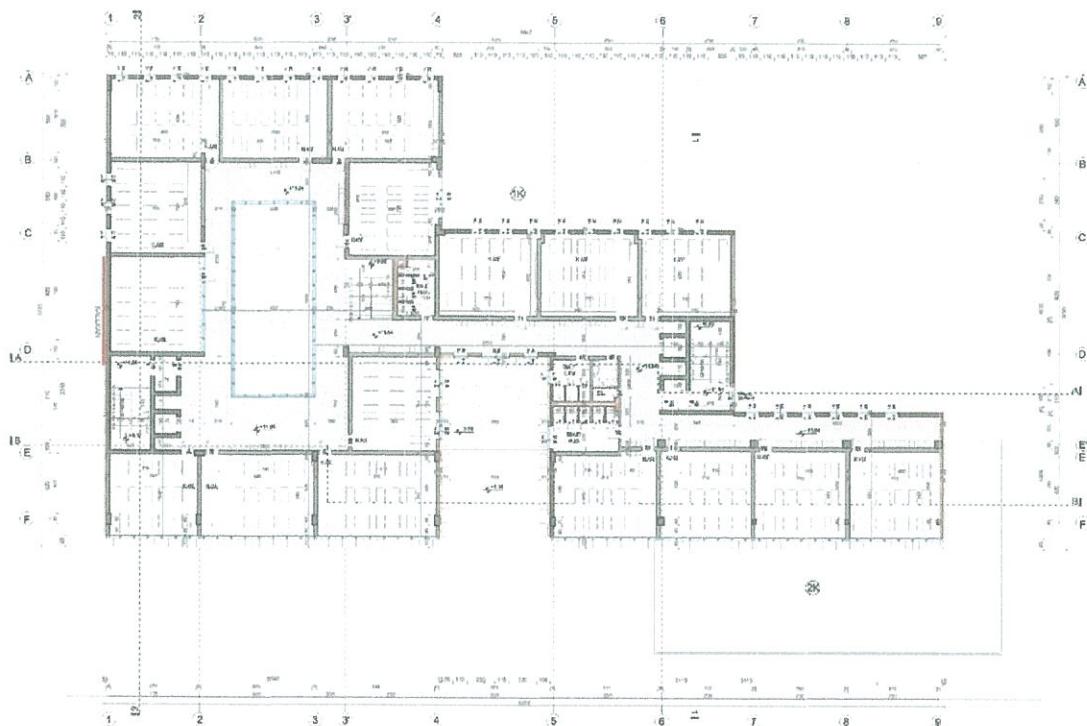


Fig.10 palnimetria e katit +3

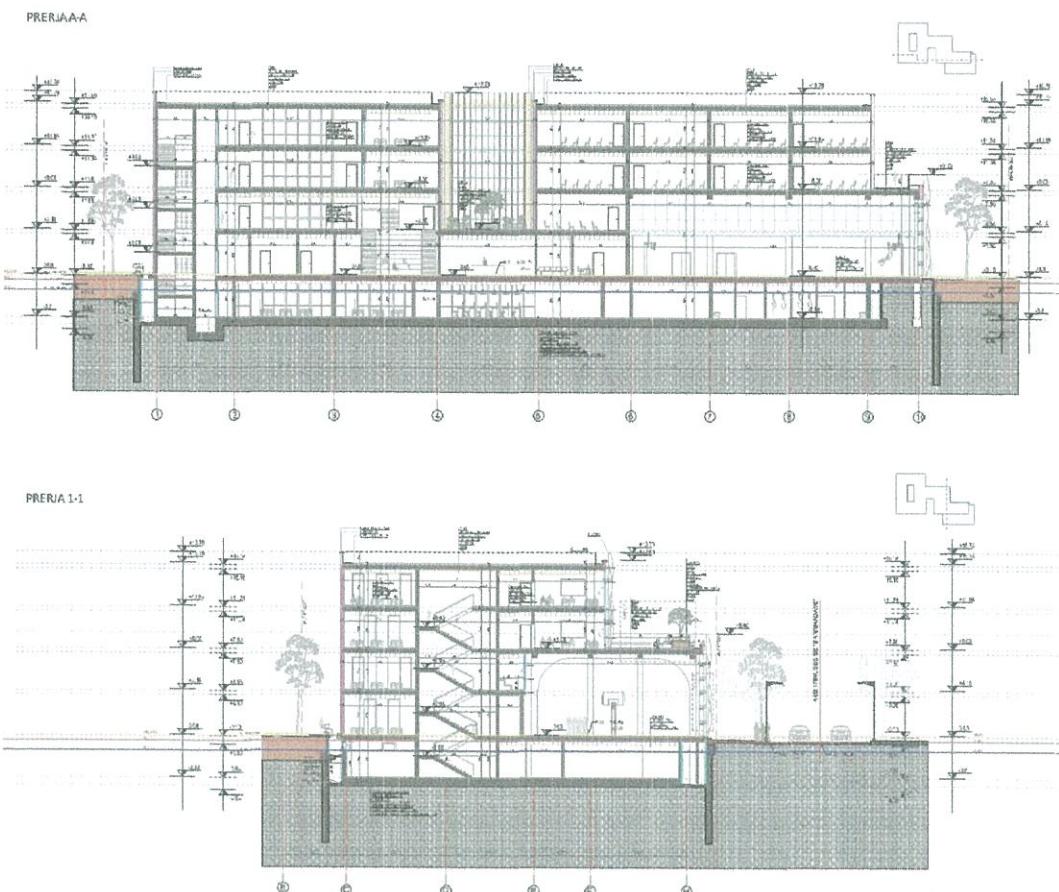


Fig. 6,7 palnimetria e katit 0,+1





Fig.11,12,13 planimetria, render

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

Fasada e objektit te shkolles do te trajtohet ne dy menyra. Nga rruga e Barrikadave do te trajtohet me fasade xhami struktual dhe do te hijezohet me brisoleil metaik vertikal. Brisoleit do te jene panale metalike me trashesi 5cm dhe te barazlargura 55cm, nga njera-tjetra (2 elemete, cdo modul xhami, qe është 110 cm). Cdo elemet brisoleil do te kete nje pamje te kurbezuar pergjate panelit, ky element do te perseritet ne menyre modularare ne te gjithe fasaden e objektit duke krijuar nje lekure parametrike, e cila do te perceptohet e valezuar gjate gjithe gjatesise se objektit.

Fasada e objektit qe del ne rrugen Bardhok Biba do te trajtohet me fasade te ventiluar me palnele kompoziti, dhe dritare vertikale qe perseriten sipas te njejtit ritem te fasades kryesore te objektit, pra 110 cm. Vet carjet ne fasade do te jene te sfazuara nga kat ne kat me te njejin ritem 110 cm. Per te realizuar kete konfigurim ne fasade muret perimetrale do te realizohen me beton te armuar.

Ne pjeset e tjera muret e tulles ne secilen ane ku do kete dritare, do te realizohen me koloncina betoni per re siguruar qendrueshmeri dhe siguri ne montimin e dritareve vertikale. Muret e brendshem ndares midis klasave do te kete trashesi 30cm, realizuar me dopio tulle 10cm dhe shtrese akustike ne mes, per te garantuar izolim akustik sipas standarteve.



FASADA LINDORE

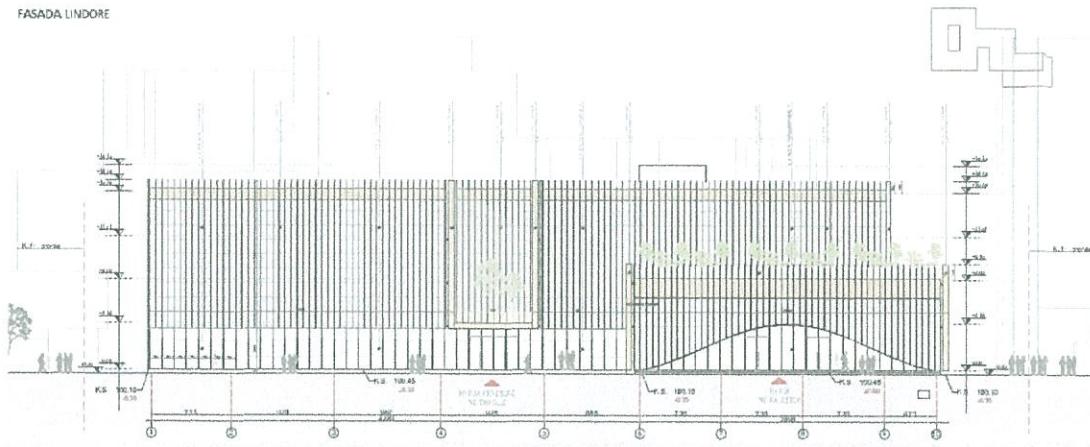


Fig. 14 fasada lindore

FASADA PERENDIMORE

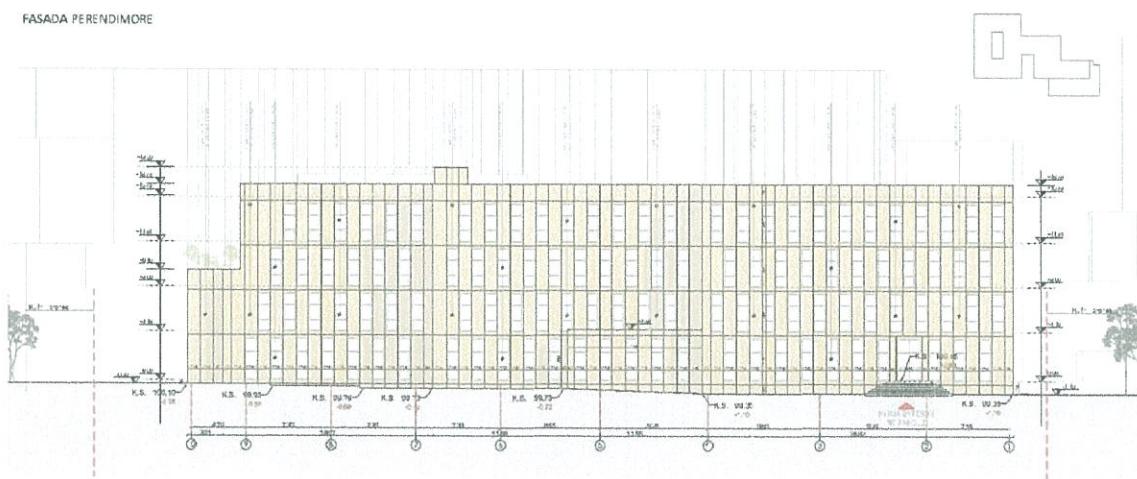


Fig. 15 fasada perendimore

FASADA VEROIRE

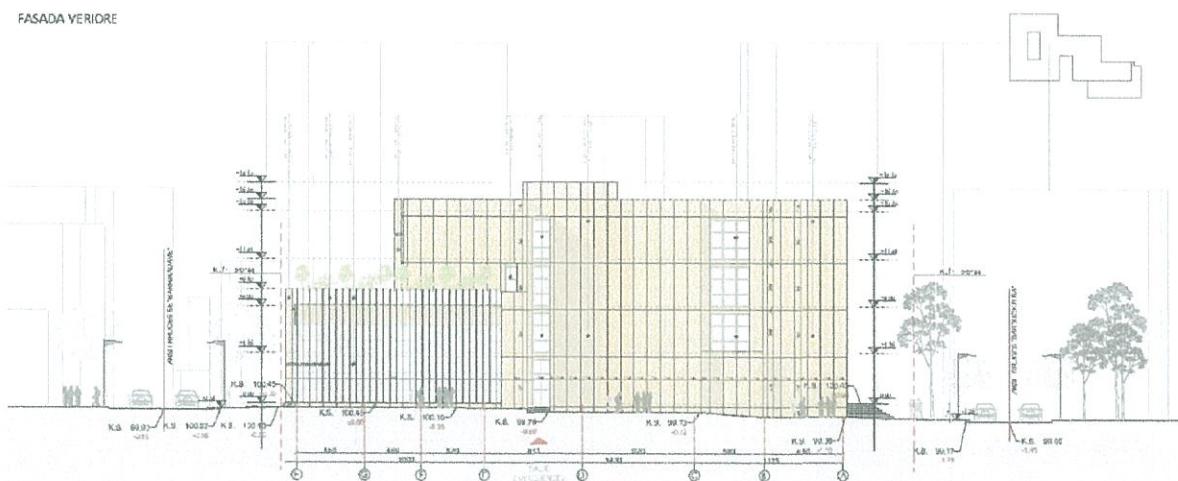


Fig. 16 fasada veriore



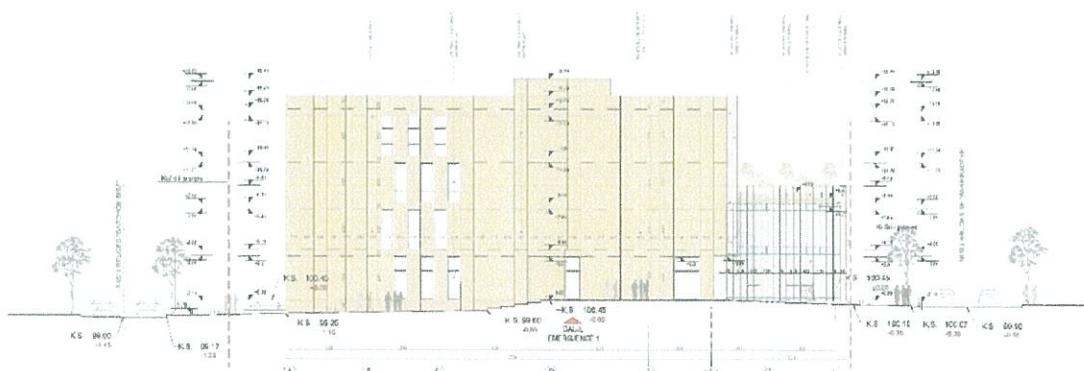


Fig. 17 fasada jugore



Fig. 18 perspektiva te objektit



Fig. 19 perspektiva te objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3314.02 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3314.02 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1910 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	9231.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6670 m ²
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	(kati 0) 57.6%
Koeficenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	42.4%
Intensiteti i ndërtimit:	2.01
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+18 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2 dhe 4 K
Numri i kateve nën tokë:	1 K

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 6/411 në zonën kadastrale nr. 8360
në pronë të Bashkia Tirane
Kufizimet: Nr. P. V.6/8, L.6/4, J.6/38, 6/206, 6/84, P.6/377, 6/6

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERIU: 8.0 m nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
12.5 nga kufiri i pronës për volumin 4 kat

JUGU: 2.9 -5.0 m nga kufiri i pronës për volumin 4 kat
1.2 m faqe kallkan nga kufiri i pronës për volumin 4 kat

LINDJE: 1.3 m, nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
10.4 m nga kufiri i pronës për volumin 4 kat

PERENDIMI: 2.6 m, nga kufiri i pronës për volumin 1 kat
1.2 m nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
1.2 - 8.1 m nga kufiri i pronës për volumin 4 kat

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:

LINDJE: 1.4 m, nga trupi i rrugës për volumin 2 kat
10.4 m nga trupi i rrugës për volumin 4 kat

PERENDIM: 6.7 m, nga trupi i rrugës për volumin 4 kat

DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

VERIU: 7.4 m nga struktura ekzistuese 1 kat për volumin 2 kat

JUGU: 1.2 m nga struktura ekzistuese 2 kat për volumin 4 kat
9.3 m nga struktura ekzistuese 3 kat për volumin 4 kat

LINDJE: 19.5 m, nga struktura ekzistuese 4 kat për volumin 2 kat

PERENDIMI: 7.9 m, nga struktura ekzistuese 9 kat për volumin 1 kat

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa I përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interest; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, në krah të rrugës “Barrikadat” në Lindje, dhe “rruges “Bardhok Biba” ne Perendim. Nga kjo rrugë do të ketë akses objekti I shkolles “Sami Frasher”

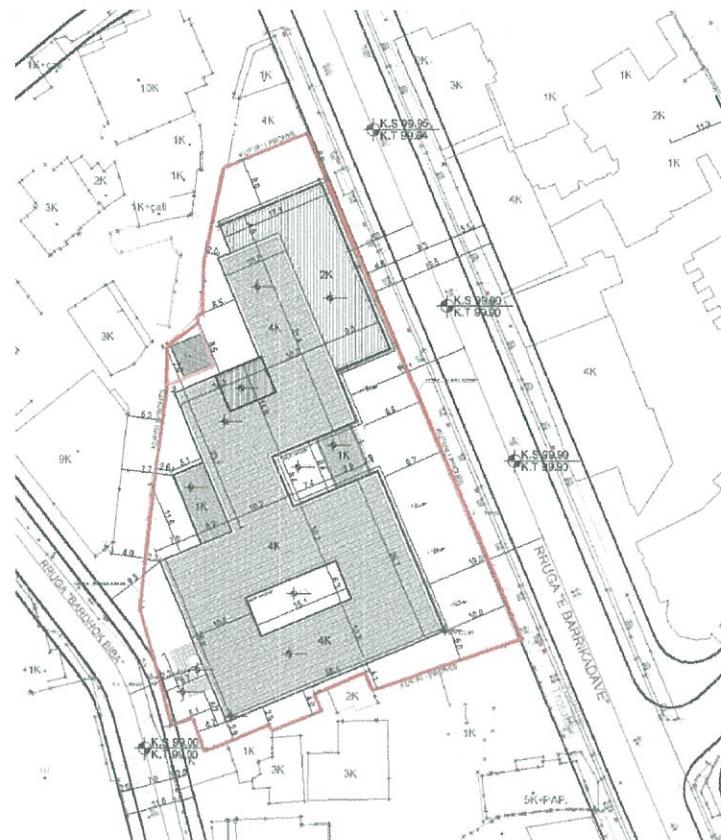


Fig.9 planvendosja

