



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKT 1 DHE 2 KAT "STACIONI ZJARRFIKËS", ME VENDNDODHJE NË
BASHKINË FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES BASHKIA FIER

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 03, datë 09/11/2022

Projektues:

Ingenuity Consulting Engineers Shpk & Studio REBUS Shpk



PËRMBAJTJA

1	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	3
1.1	Baza Ligjore	3
1.2	Përshkrimi i Zonës së Studiuar	3
2	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR	4
2.1	Përputhshmëria me Kategorinë e Përdorimit të Tokës sipas PPV-së	4
2.2	Seti i Fragmenteve të Hartave të PPV për Zonën në Zhvillim	4
3	ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE	5
4	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	6
4.1	Funksionet dhe Aktivitetet e Propozuara.....	6
4.2	Përshkrim i Objektivit.....	6
4.2.1	Kati Përdhe	7
4.2.2	Kati i Parë	7
4.2.3	Prerja	8
4.2.4	Fasada.....	9
4.3	Treguesit Teknik	9
4.4	Treguesit e Zhvillimit	12
4.5	Hapësirat e Lira dhe të Gjelbërta/Vendparkimet.....	12
4.6	Lidhja me Infrastrukturën Rrugore.....	13





1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin 1 dhe 2 Kat “Stacioni Zjarrfikës”, me vendndodhje në Bashkinë Fier, me subjekt zhvillues Bashkia Fier, 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.
- Vendimin Nr. 5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Fier”
- Vendimin Nr. 1, datë 26.01.2021, të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për Miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Fier, të Miratuar me Vendimin Nr. 5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar Të Territorit”

1.2 Përshkrimi i Zonës së Studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Fier, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8532. Zona në studim përbëhet nga ndërtesa të tipologjive të ndryshme kryesisht objekte industriale dhe objekte tregtare/shërbimi por ka dhe objekte banimi, etj.

Objekti do të pozicionohet në pasurinë tip Truall me nr. 3/807 në pronësi të Bashkisë Fier. Trualli ka një sipërfaqe prej 1'422 m² ndërsa sipërfaqja e zënë nga struktura do të jetë 467 m². Trualli ka qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore Tedor Muzaka (njohur gjerësisht si rruga Fier-Lushnje).



Figura 1: Vendndodhja e Zhvillimit të Propozuar (burimi: ASIG)

2 EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

2.1 Përputhshmëria me Kategorinë e Përdorimit të Tokës sipas PPV-së

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier. Studimi është në përputhje me rregulloren dhe kriteret e Planit të Përgjithshëm Vendor, miratuar me Vendim Nr.5 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 29.12.2016 dhe ndryshuar me Vendim Nr.1 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 26.01.2021.



Figura 2: Harta e Përdorimit Ekzistues të Tokës sipas Kategorive Kryesore (burimi: PPV Bashkia Fier)

2.2 Seti i Fragmenteve të Hartave të PPV për Zonën në Zhvillim

Duke u bazuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, të miratuar me Vendim Nr.5 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 29.12.2016 dhe ndryshuar me Vendim Nr.1 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 26.01.2021, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që parashikon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Fier, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Objekt 1 dhe 2 Kat "Stacioni Zjarrfikës", me vendndodhje në Bashkinë Fier", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore 1/77.

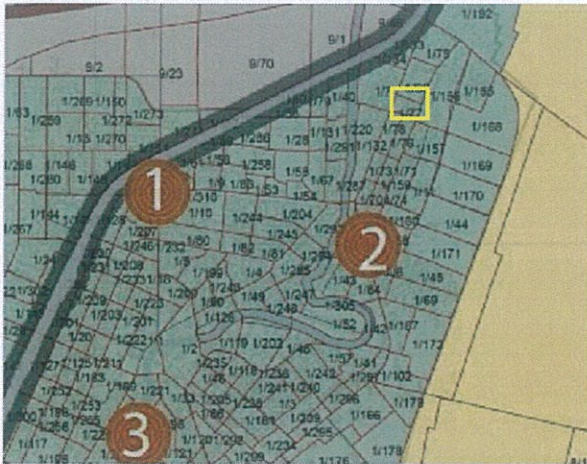


Figura 3: Harta e Zonave, Poleve, Korridoreve të Propozuara (burimi: PPV Bashkia Fier)

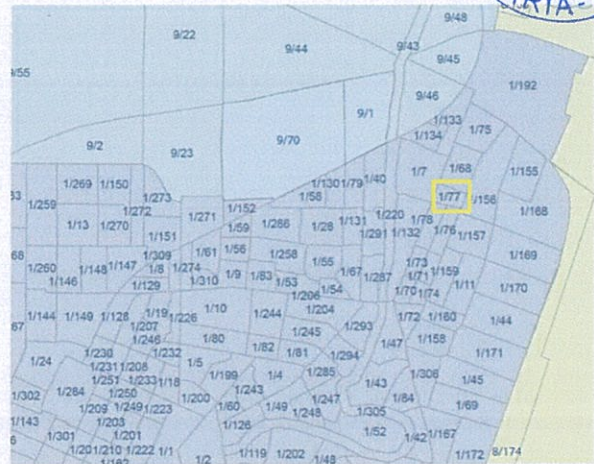


Figura 4: Harta e Njësiwe Strukture (burimi: PPV Bashkia Fier)



Figura 5: Harta e Nënkatëgorive të Përdorimit të Tokës të Propozuara (burimi: PPV Bashkia Fier)

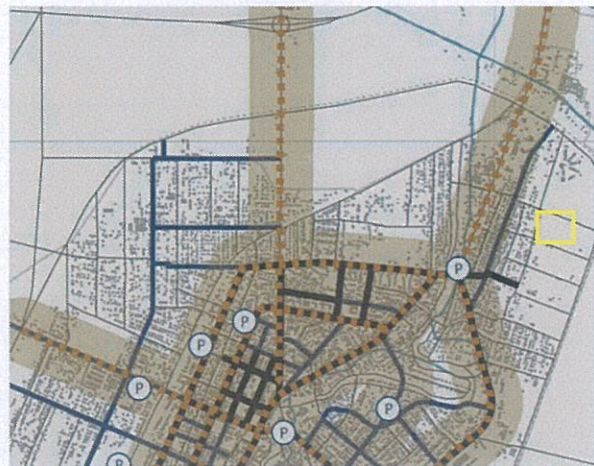


Figura 6: Rrjeti Rrugor dhe Vendparkimet Publike të Propozuara (burimi: PPV Bashkia Fier)

3 ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet rreth 2km larg qendrës së qytetit të Fierit, në ambientet e dikurshme të ish Drejtorisë Rajonale të Mirëmbajtjes së Rrugëve Rurale të Qarkut Fier, në rrugën Teodor Muzaka (njohur gjerësisht si rruga Fier-Lushnje). Zona në studim paraqet interes të veçantë pasi ndodhet në një hapësirë në zhvillim të përzier nga ana funksionale me praninë e objekteve industriale, të tregtimit dhe shërbimit si dhe objekte të banimit. Sipërfaqja pronës është 1'422 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: DPSHTRR Fier

Veri: Rruga "Zenel Hakali", dhe objekte shërbimi 1 Kat

Lindje: Objekte banimi 1 dhe 2 Kat

Perëndim: Rruga "Teodor Muzaka"

4 RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksonet dhe Aktivitetet e Propozuara

Objekt 1 dhe 2 Kat "Stacioni Zjarrfikës", me vendndodhje në Bashkinë Fier, propozohet në kuadër të një projekti që financohet nga Qeveria Polonisë dhe menaxhohet nga United Nations Development Programme (UNDP). Projekti synon të kontribuojë në modernizimin, rritjen e standardeve dhe forcimin e kapaciteteve të operimit dhe reagimit të shërbimit të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimit (MZSH) duke zhvilluar infrastrukturën e përshtatshme për realizimin e këtij shërbimi në nivel vendor.

Në kuadër të këtij projekti, propozohet ndërtimi i një objekti 1 dhe 2 kate që do të shërbej si stacion zjarrfikës në qytetin e Fierit. Për realizimin e këtij projekti, Bashkia Fier ka vënë në dispozicion një parcelë në pronësi të saj me vendndodhje në rrugën Teodor Muzaka.

4.2 Përshkrim i Objektivit

Objekt 1 dhe 2 Kat "Stacioni Zjarrfikës", me vendndodhje në Bashkinë Fier, është një objekt strategjik si në aspektin funksional të veprimtarisë së shërbimit MZSH, po ashtu edhe në aspektin e konfigurimit të zonës në karakterin e saj të shërbimit. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit.



Figura 7: Parafytyrim 3D i Objektivit 1 dhe 2 Kate "Stacioni Zjarrfikës, me vendndodhje në Bashkinë Fier

Objekt 1 dhe 2 Kat "Stacioni Zjarrfikës", me vendndodhje në Bashkinë Fier, parashikohet të zhvillohet në dy kate. Kati i parë është kryesisht në funksion të makinave dhe mjeteve zjarrfikëse dhe përmban ambientet e nevojshme për operimin dhe mirëmbajtjen e tyre. Në katin e dytë ndodhen ambientet në funksion të personelit dhe menaxhimit të veprimtarisë së përgjithshme të shërbimit MZSH. Objekti ka orientim Veri-Jug duke krijuar një oborr të gjerë në anën perëndimore të parcelës, i nevojshëm për hyrjen dhe daljen e makinave zjarrfikëse. Dalja e makinave është projektuar në anën perëndimore të

sheshit me qasje direkt në rrugën kryesore Teodor Muzaka e cila është një arterie kryesore në qytetin e Fierit dhe siguron kalimin dhe lidhjen e makinave zjarrfikëse me pjesët e tjera të qytetit. Objekti është i pajisur dhe me një kullë trajnimi e cila pozicionohet në pjesën jugore të sheshit.

4.2.1 Kati Përdhe

Në katin përdhe janë pozicionuar makinat zjarrfikëse dhe ambientet e tyre ndihmëse. Hyrja kryesore në stacionin zjarrfikës është parashikuar në katin përdhe në pjesën perëndimore të ndërtesës. Lartësia e katin përdhe është 4.76 m.

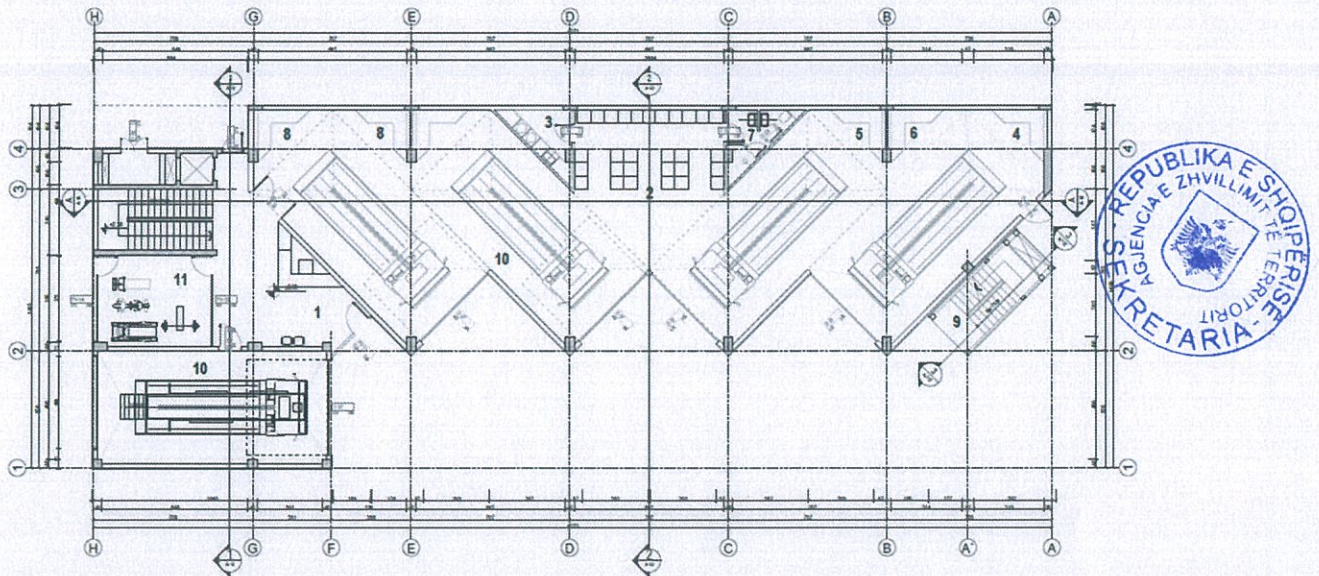


Figura 8: Planimetria e Katit Përdhe

4.2.2 Kati i Parë

Në katin e parë janë pozicionuar funksionet administrative të stacionit zjarrfikës. Funksionet janë pozicionuar në dy anët e një korridorit dhe ndriçohen nga lindja dhe perëndimi. Afër shkallës dhe ashensorit janë pozicionuar dhoma e kontrollit dhe zyrat, kurse pjesa e pushimit në pjesën fundore të korridorit në zonën më të qetë. Lartësia e katin të parë është 3.70 m.

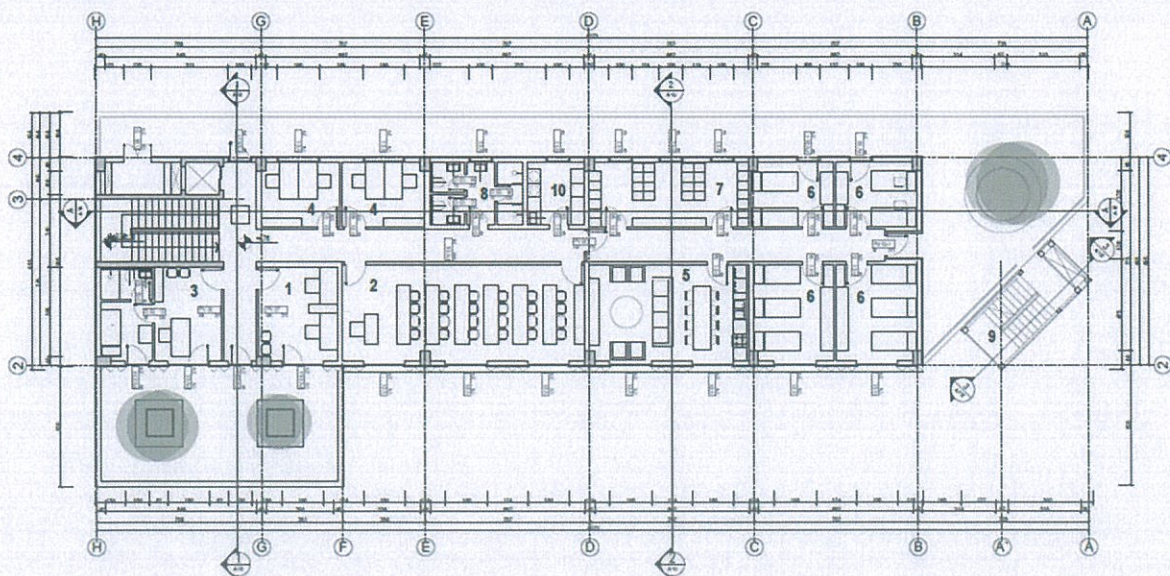


Figura 9: Planimetria e Katit të Parë

4.2.3 Prerja

Lartësia totale e objektit është 8.77 m ku kati përdhe është 4.76 m dhe kati i pare 3.70 m. Kulla e trajnimit është parashikuar të jetë 15.67 m.

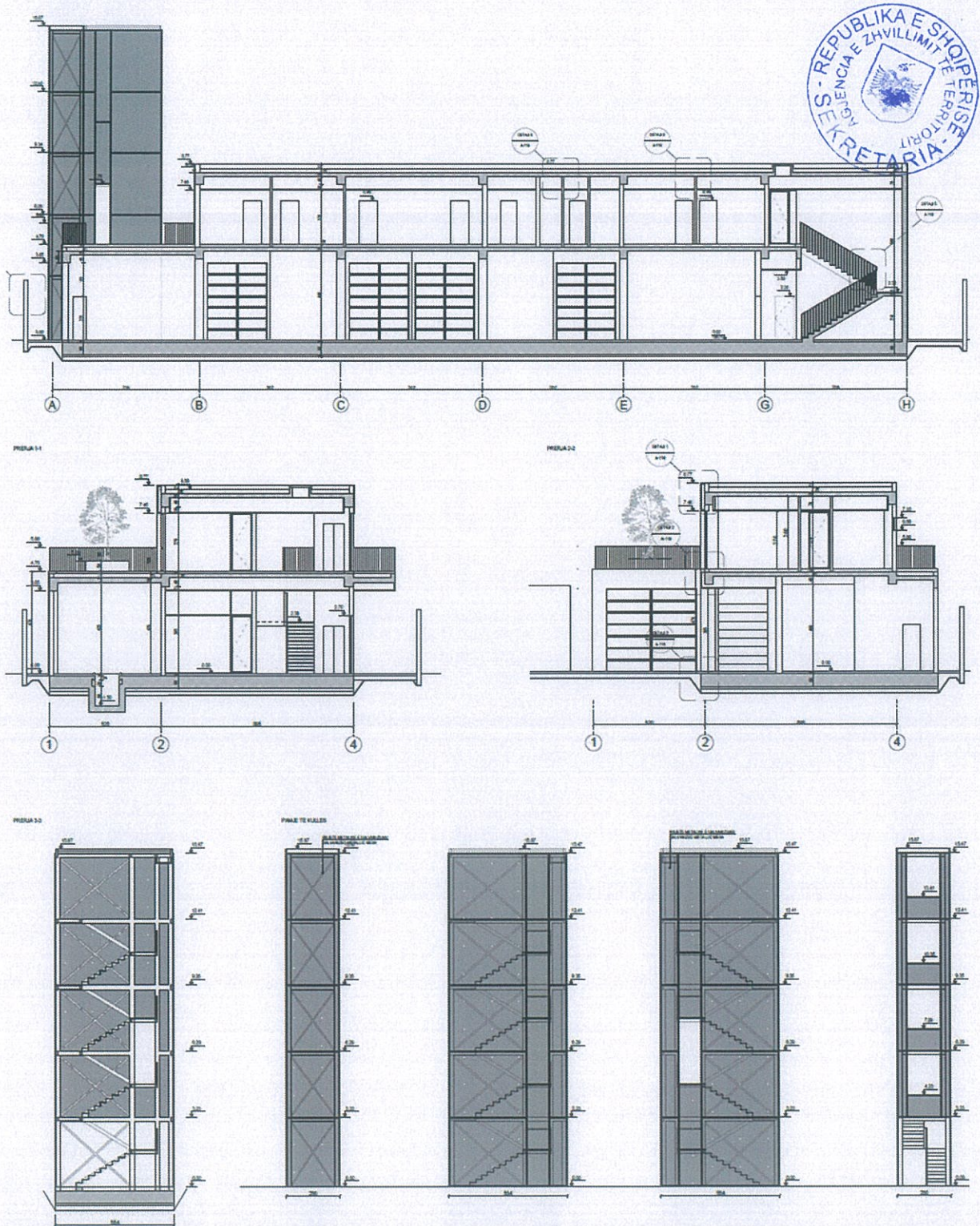


Figura 10: Prerja të Objektivit

4.2.4 Fasada

Projekti hulumton dhe propozon krijimin e një marrëdhënie të qëndrueshme bashkëjetese dhe koekzistence të ambienteve të propozuara, hapësirave të gjelbërta dhe krijimit të një hapësire urbane e cila të kthehet në një gjurmë emancipuese e estetike në territor për banorët.

Koncepti është bazuar në gjetjen e një zgjidhje të ndërmjetme e cila jo vetëm që akomodon hapësirat e propozuara por në të njëjtën kohë nuk neglizhon por i jep një vlerë të veçantë implementimit të hapësirave rekreative në objekt. Zgjidhja e propozuar në fasade është reflektim i këtij koncepti.

Qasja jonë e konsideron veprën arkitektonike jo si një punim që mbaron me ndërtimin, por si një instrument, përmes të cilit rigjenerohet indi urban e social. Kompozimi hapësinor kthehet në një celebrim të gjeometrisë së pastër, qëndrim i cili thekson se gjurma arkitektonike duhet të jetë e artikuluar, e diferencuar dhe shënjuese në atë kontekst urban. Në territorin në fjalë, ndërtesa e re do të identifikohet lehtësisht. Gjeometria e saj, ritmi i elementeve në fasada, materialet dhe ngjyrat e bëjnë të kuptueshme funksionin e ndërtesës dhe kështu ajo mund të kthehet në një pikë referimi dhe orientuese për zonën.

Elementi i Planit të drejtë dhe volumet e thjeshta janë një thirrje për rregull në kontekstin e zhurmshëm urban.

Gjuha arkitektonike do të mbetet e thjeshtë, e ndërtuar mbi dialogun hapësirë-formë-strukturë. Lëvizja dhe itinerari janë elementë po aq me vlerë në përjetimin hapësinor. Në terma funksionale, organizimi i hapësirave është i thjeshtë. Kjo e bën atë të funksionojë mirë dhe përdoruesve të hapësirave të mos u duhet të kryejnë rrugë të gjata për të arritur në destinacion. Në çdo pozicion të hapësirës, lehtësisht mund të evidentohen dhe arrihen shkallët.

Në terma estetikë, në trajtimin e fasadave, nuk përdoren elemente butaforie, të cilët do të rëndonin apo komplikonin volumin e pastër.

Objekti do të jete i pajisur me sistemin kapot. Në aspektet e komfortit termik dhe kursimit të energjisë, ky element i objektit është me shumë rëndësi, për këtë arsye rekomandohet projektimi i tij me një maksimum të vlerës U (koeficienti i transmetimit të nxehtësisë) prej 0.35 W/m²K. Realizimi i fasadave duhet të shmangë krijimin e urave termike.

Nëpërmjet orientimit të ambienteve shfrytëzohet në mënyrë pasive energjia diellore.

Rekomandohet përdorimi i veshjes “kapotë” me shtresë termoizoluese polisterol me koeficient të përcjellshmërisë termike minimumi $\lambda=0.034$ W/mK, të veshur me rrjetë plastike dhe për rifiniturë material kompozit-mikroçimento ose kompozit me rezina gjysmënatyrore. Këto të fundit të jenë rezistente në kohë kundër lagështirës dhe agjentëve të tjerë atmosferikë. Pra të jenë të posaçme për t’u aplikuar në fasada të jashtme.

Objektet publike duhen trajtuar si elemente me ndikim të fortë në shkallë urbane. Për nga shkalla e inovacionit që sjellin në formë, në teknologji e strukturë, rekomandohet që këto objekte të jenë cilësisht të diferencuara nga pjesa tjetër, për t’u kthyer në pika reference në shkallë urbane.



Objektet publike duhet të aplikojnë qasje inovative dhe të shërbejnë si modele të praktikave më të mira për standardet arkitektonike, konstruktive, mbrojtjen ndaj zjarrit dhe evakuimin, për efijçencën e energjisë dhe për ndikimin e tyre mjedisor.

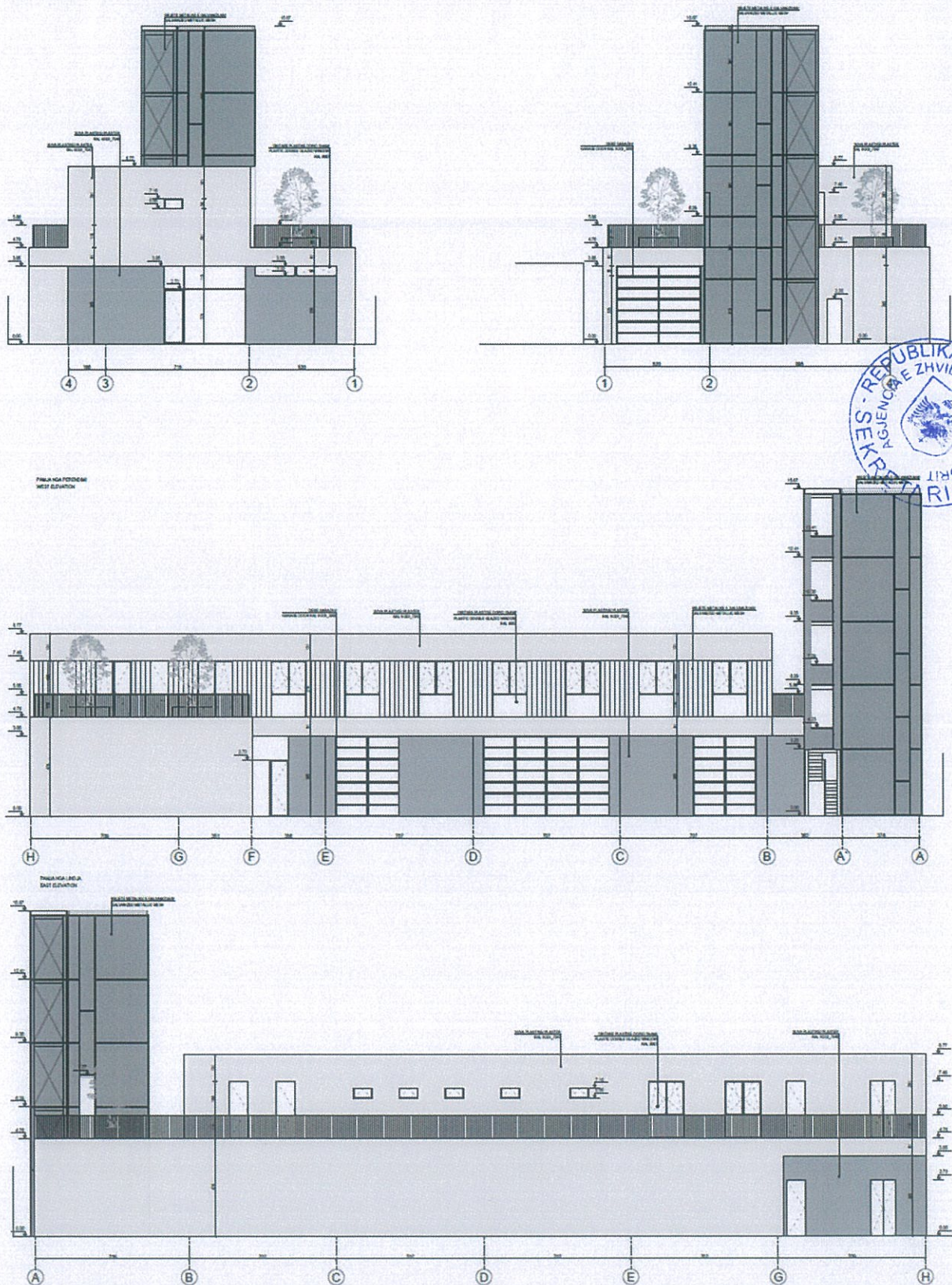


Figura 11: Pamje Veri, Jug, Lindje, Perëndim



Figura 12: Parafytyrime 3D të Objektit

4.3 Treguesit Teknik

Nr. Pasurie: 3/807

Zona Kadastrale: 8532

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 3.3 m nga kufiri i pronës për volumn 1 Kat
3.0 m nga kufiri i pronës për volumn 2 Kat

Jug: 0.9 m nga kufiri i pronës për volumn 1 Kat
8.0 m nga kufiri i pronës për volumn 2 Kat
0.8 m nga kufiri i pronës për volumn 15.6 m

Lindje: 2.0 m nga kufiri i pronës për volumn 1 Kat
3.9 m nga kufiri i pronës për volumn 2 Kat
0.8 m nga kufiri i pronës për volumn 15.6 m

Perëndim: 41.2 m nga kufiri i pronës për volumn 2 Kat



Distancat nga trupi i rrugës:

Perëndim: 41.2 m nga kufiri i pronës për volumn 2 Kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim: 52.1 m nga aksi i rrugës për volumn 2 Kat

4.4 Treguesit e Zhvillimit

Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:	1'422 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1'422 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	467 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	812 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	33%
Intensiteti i ndërtimit:	0.57
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.6 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 Kate
Numri i kateve nën tokë:	0 Kate

4.5 Hapësirat e Lira dhe të Gjelbërta/Vendparkimet

Oborri në pjesën perëndimore lidh objektin me infrastrukturën rrugore ekzistuese dhe është i organizuar në mënyrë të tillë që të lejoj kalimin e mjeteve zjarrfikëse, kalimin e këmbësorëve si dhe shkëmbimin e sigurt të mjeteve me njëra tjetrën dhe me këmbësorët.

Me qëllim krijimin e hapësirave të gjelbërta, është menduar vendosja e bimësisë si shkurret e ulëta që janë karakteristike për zonën dhe llojin e tokës në të cilën do të ndërtohet objekti, si dhe pemët e larta si pisha, bredhi, lisi dhe ulliri.

Po ashtu në oborrin e objektit është parashikuar një zonë ndenje në funksion të personelit të shërbimit MZSH si dhe vendparkime për vizitorët dhe personelin.

4.6 Lidhja me Infrastrukturën Rrugore

Objekti do të ketë qasje të drejtpërdrejtë në infrastrukturën rrugore ekzistuese, përkatësisht në rrugën Teodor Muzaka (njohur gjerësisht si rruga Fier-Lushnje), nëpërmjet oborrit të saj në anën perëndimore.

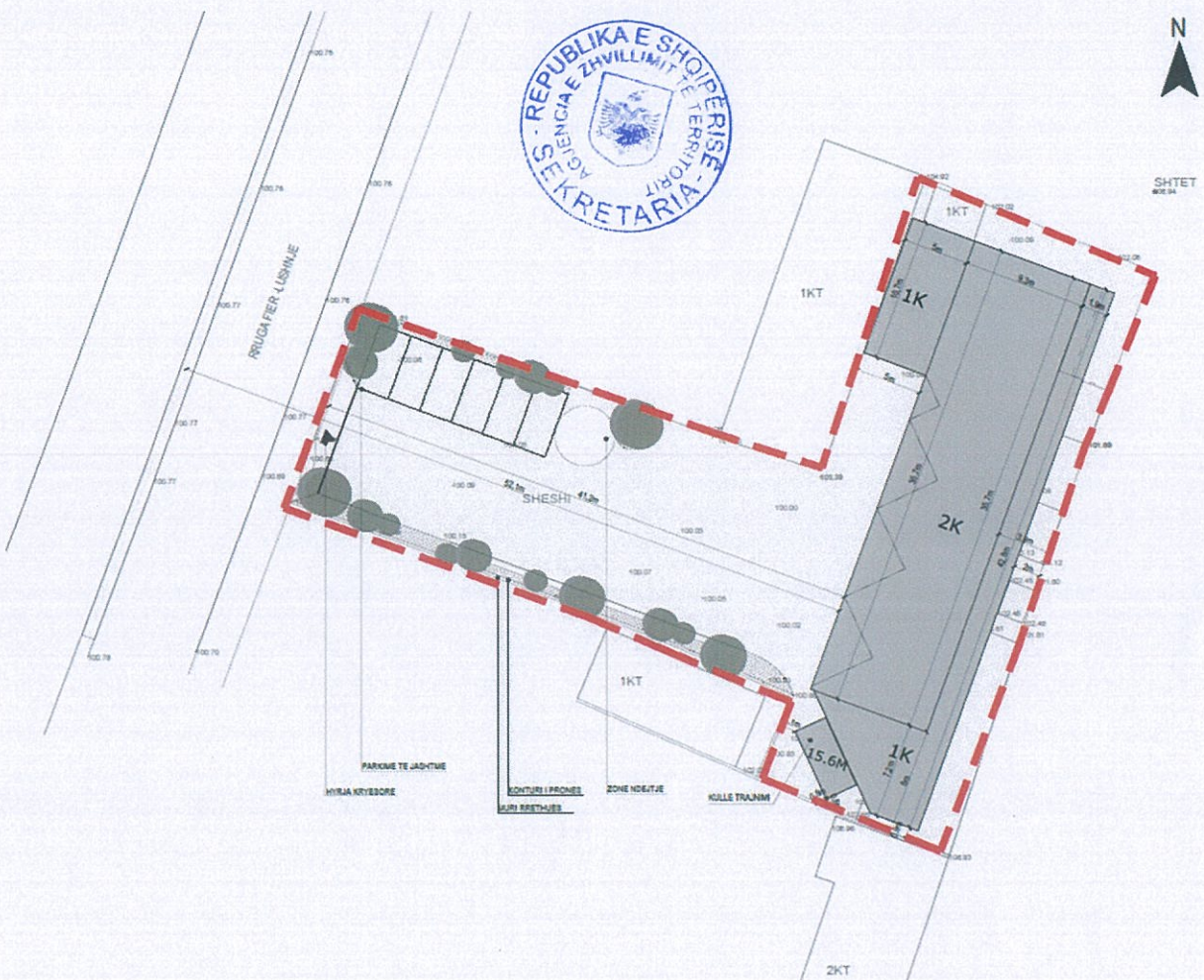


Figura 13: Planvendosja e Objektivit 1 dhe 2 Kat "Stacioni Zjarrfikës"