



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:  
“NDËRTIM I INSTITUTIT TË POLICISË SHKENCORE”, ME VENDNDODHJE NË  
BASHKINË TIRANË” ME SUBJEKT ZHVILLUES DREJTORINË E PËRGJITHSHME  
E POLICISË SË SHTETIT.”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I BRENDSHËM

Z. BLENDAR ÇUÇI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 38, Datë 14.12.2023

Projektues:  
“Instituti DEKLIADA ALB” sh.p.k.





## 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 Gjëndjes Ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet 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 te Pergjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçante përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Ndërtimi I Institutit të Policisë Shkencore", me vendndodhje në rrugëën Hamdi Pepo' dhe 'David Selenica', Bashkia Tiranë, me zhvillues dhe subjekt aplikues "Drejtoria e Përgjithshme e Policisë së Shtetit bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, date 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" (i ndryshuar), ku në pikën 12 të nenit 34 "Distancat minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kesaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij. "

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.



### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në periferi të qytetit, në zonën perëndimore të qytetit, e rrethuar nga një nyje kryesore qarkulluese si Rruga Kavajes dhe nga nje zone e banuar me ndërtesa 1-2 katëshe. Terreni është i thyer me disnivel në drejtim të jug-lindje. Territori i propozuar për ndërtimin e Institutit të Policisë Shkencore kufizohet:

- Në pjesën Veri-Perëndimore trualli kufizohet nga Rruga "Hamdi Pepo";
- Në pjesën Jug-Perëndimore kufizohet nga objekti 1 kat dhe objekte në ndërtim;
- Në pjesën Veri-Lindore kufizohet nga objekte 1 kat dhe Xhamia e Selitës;
- Në pjesën Jug-Lindore kufizohet nga Rruga "David Selenica".







Kjo zone së bashku me disa zona të tjera në qytet janë një nga fragmentet e dallueshme në relievin e qytetit të cilat janë në marrëdhënie të ndryshme me kontekstin urban.

Kjo zonë është e pozicionuar në mes të një zone suburbane me ndërtime të ulta me funksion banimi dhe shërbimi. Zona nuk ka stil arkitektonik të dallueshem por ndërtime informale.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

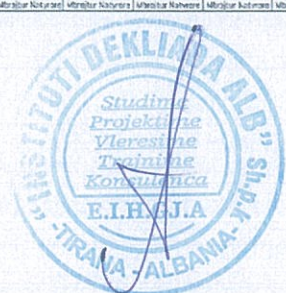
PDV - RKPT: Marrja e Nismës së fazës së parë të PDV të njësisë strukturore TR/60  
Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë qendrore të qytetit të percaktuar në hartën e njësisë strukturore të qytetit si zona me tregues TR/60. Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie.







KODI I NJESISE	TR/46	TR/47	TR/48	TR/49	TR/50	TR/51	TR/52	TR/53	TR/54	TR/55	TR/56	TR/57	TR/58	TR/59	TR/550	TR/557	TR/58
KLASIFIKIM ADMINISTRATIV	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A	TR/46A
SUPERFACIA E NJESISE (m <sup>2</sup> )	2.61	1.43	6.50	2.90	4.36	8.73	7.21	8.87	3.48	9.23	8.49	15.96	7.99	3.59	7.77	6.55	6.55
SUPERFACIA E BLOKIMIT SE NDERTIMIT EKZISTUES (m <sup>2</sup> )	16181	4002	18888	11211	26938	27300	26206	30804	8888	28172	23021	25883	34274	11710	23718	17710	23718
SUPERFACIA NDERTIMIT TOTAL EKZISTUES (m <sup>2</sup> )	38203	29187	35786	21824	33269	45024	47424	34679	17992	37028	10400	78481	81883	24418	49278	17710	49278
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	1.00	1.96	0.57	0.76	0.67	0.67	0.68	0.63	0.62	0.74	0.59	0.43	0.25	0.30	0.30	0.30	0.30
KATEGORIA PRIMARE	A	A	A-G	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
PERIODICITA E KATEGORIVE TE LEJIMARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A/84% / N/16%	A/80% / N/20%	A/54.7% / G/2.3% / S/41.0% / N/3%	A/50% / N/50%	A/58% / E/2.22% / AS/1% / N/3%	A/50% / N/2% / AS/1%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%	A/50% / N/2%
SUPERFACIA TOTALE E NDERTIMIT BASHK (KATEGORIA A) (m <sup>2</sup> )	81175.88	49521.15	100128.70	77015.14	80769.05	100008.21	70358.22	101002.23	61169.20	100880.28	168070.07	90454.54	131854.20	14991.7	117048.70		
PERDORIMI E NDERTIMIT DHE TE KLASIFIKIMIT	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ periferiale	Struktura lineare/ kulla	Struktura lineare/ periferiale	Struktura lineare/ periferiale	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare	Struktura individuale/ te bashkefishura/ lineare
MEYNTA E NDERTIMIT	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim	Rivellim / Ristrukturim
SUBJEKTI PPV	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	2.75	4	2.5	2.75	1.5	1.5	1	1.5	1.5	1.5	2.6	1	1.5	0.5	0.5	0.5	0.5
INSTRUMENTI E ZHVILLIMIT	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	Zona transformimi	Intensitet i ndertimit me kushte	N/A	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	Intensitet i ndertimit me kushte	N/A	Intensitet i ndertimit me kushte	N/A	N/A	N/A	N/A
PERIODICITA E BLOKIMIT (se 30)	40	30	30	40	30	30	0	30	30	30	30	0	30	0	0	0	0
KOEFICIENTI I SHFRITYZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksh)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
KOEFICIENTI I SHFRITYZIMIT TE TOKES PER RRUJJE DHE HAPESIRA PUBLIKE (ksh B ksh)	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV
NUMRI I KATEVE	8	8	7	8	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	20	20	23	26	14	14	14	14	14	14	26	14	14	14	11	11	22
DISTANCIA E LEJIMARA	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV	Referuar nent perkatues te Regullimit se PPV
KAPACITETI MBARTES I POPULLSISE	2692	3426	3719	2215	2443	3587	3010	2744	1492	3724	4810	1442	3770	125	3058		
SUPERFACIA E QEBERIM/BANDORE (m <sup>2</sup> )	6655	3630	8235	5528	6122	8908	5025	8060	3655	8335	8988	3601	8425	488	8205		
PARQIME PER BANDORE	1331	708	1350	1198	1224	1784	1065	1872	721	1887	2405	723	1885	81			
KATEGORITE E ZONAVE TE MIROKULTURA NATYRORE	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore





### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Godina do të zhvillohet në një truall me sipërfaqe 3452.56 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 1502 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë: 6547 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë: 1502 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 8049 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 43.50 %

Intensiteti i ndërtimit: 2.33

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 22m

Numri i kateve mbi tokë: 5

Numri i kateve nën tokë: 1

Kufizimet e truallit të ndërtimit janë:

Nga veriu parcela: 3/424 & 3/165

Nga jugu: 3/178, 3/171 & 3/790

Nga lindja: 3/165 & 3/773

Nga perëndimi: 3/206 & 3/178

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Selia e re e Policisë Shkencore është një bllok me katër kulla në skajet e tij të shkurtër. Përtej katër kullave skulpturore, i vetmi dekorim i ndërtesës së re është fasada e mermerit që mbulon nivelin e poshtëm të hyrjes së saj dhe ve në dukje të dy hyrjet kryesore. Thjeshtësia e skemës nuk vjen vetëm si pasojë e kufizimeve ekonomike, por dhe si një zgjidhje e menduar për një formë modeste por njekohesisht edhe si një formë monumentale krenarie. E megjithatë kjo thjeshtësi nuk e privon ndërtimin nga ndonjë paqartësi e caktuar. Në fakt, ndërtesa e re është në të njëjtën kohë kështjellë dhe pallat. Si kështjellë, selia e re e Policisë Shkencore ka katër kulla; si pallat, lartësia e tij është uniforme dhe fasada e saj është qartësisht e njekoheshme. Kjo paqartësi tipologjike, së bashku me pastërtinë gjeometrike, i atribuojnë kësaj ndërtesë shumë të thjeshtë dhe të lirë, bukurinë e saj modeste dhe të papritur.

**Funksionaliteti:** Projekti është një ndërtesë me 5 kate mbi tokë dhe një kat nën tokë ku parashikohen keto ambiente:

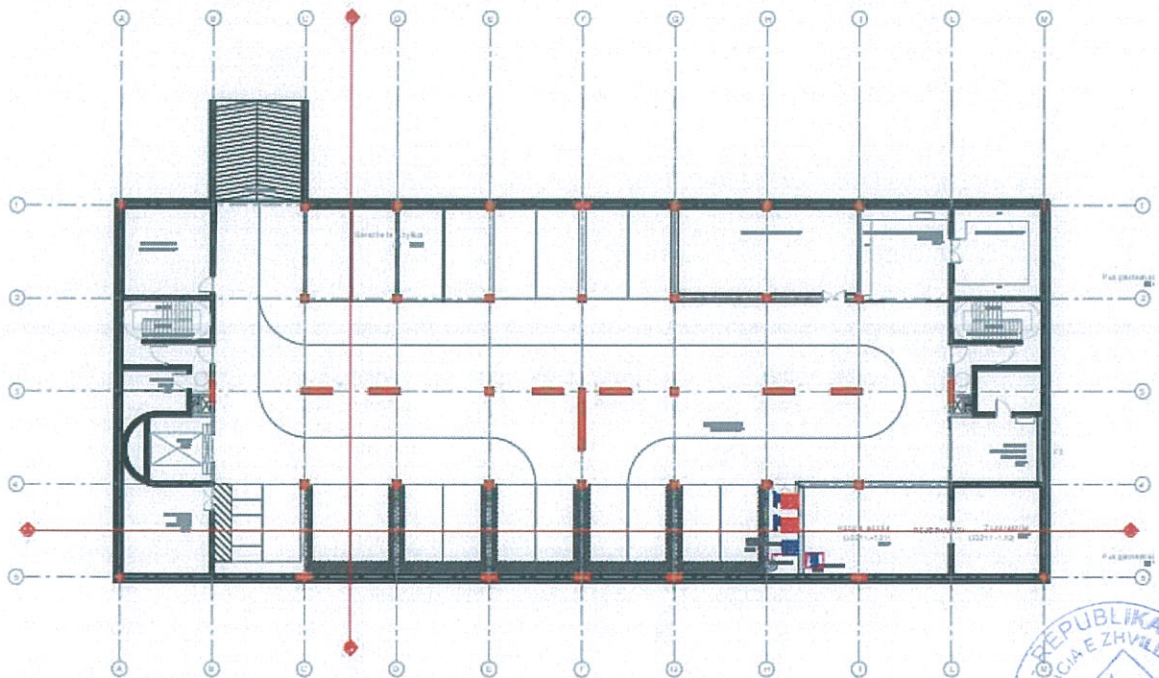
Në katin nëntokë janë pozicionuar:

- parkime e automjeteve (20 parkime)
- ambiente të sektorit balistik ambjenti i shoferëve
- ambientet teknike të sistemeve elektrike





- ambjente teknike të MKZ dhe furnizimit me ujë
- korpuset e shkallëve dhe ashensorët



Planimetri e katit nentokë

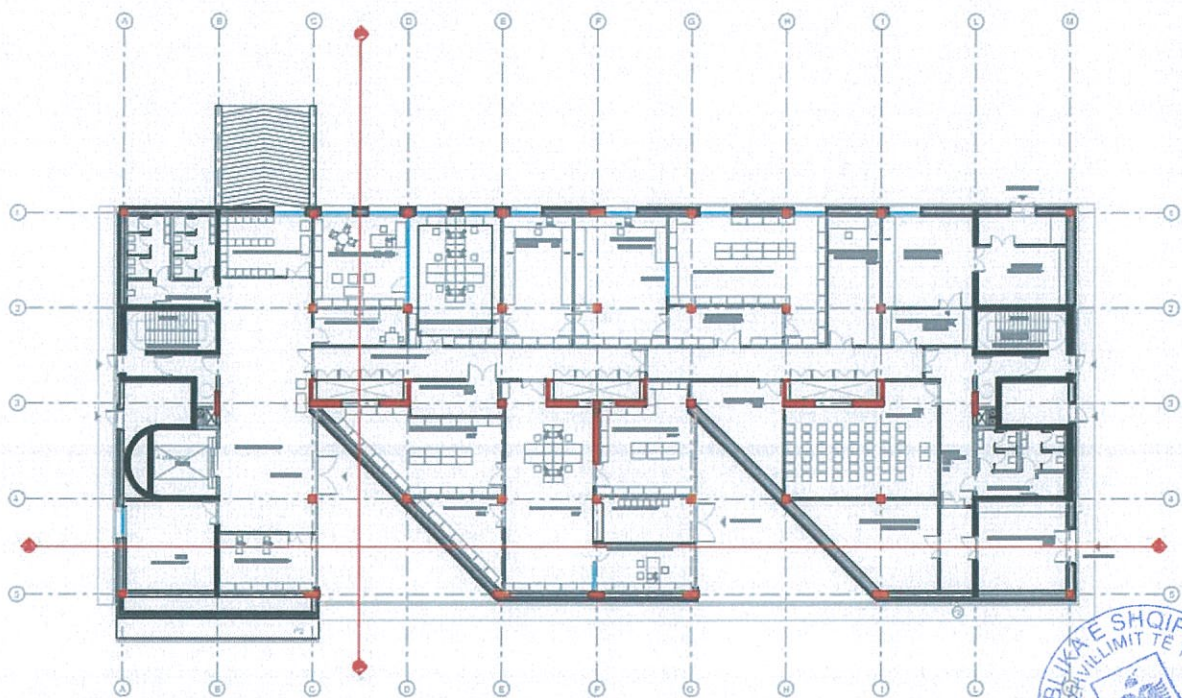


Në katin përdhe janë pozicionuar 2 hyrjet kryesore:

- ambjentet e sektorit të administrimit të provave dhe dokumenteve
- sektori i balistikës së bashku me laboratorët e tij dhe dhomën e Faradeit
- ambjentet e shërbimit
- muzeu i Institutit
- klasa
- korpuset e shkallëve, ashensorët
- tualetet ambjentet e ndërrimit, dhe korridoret.







Planimetri e katit perdhe

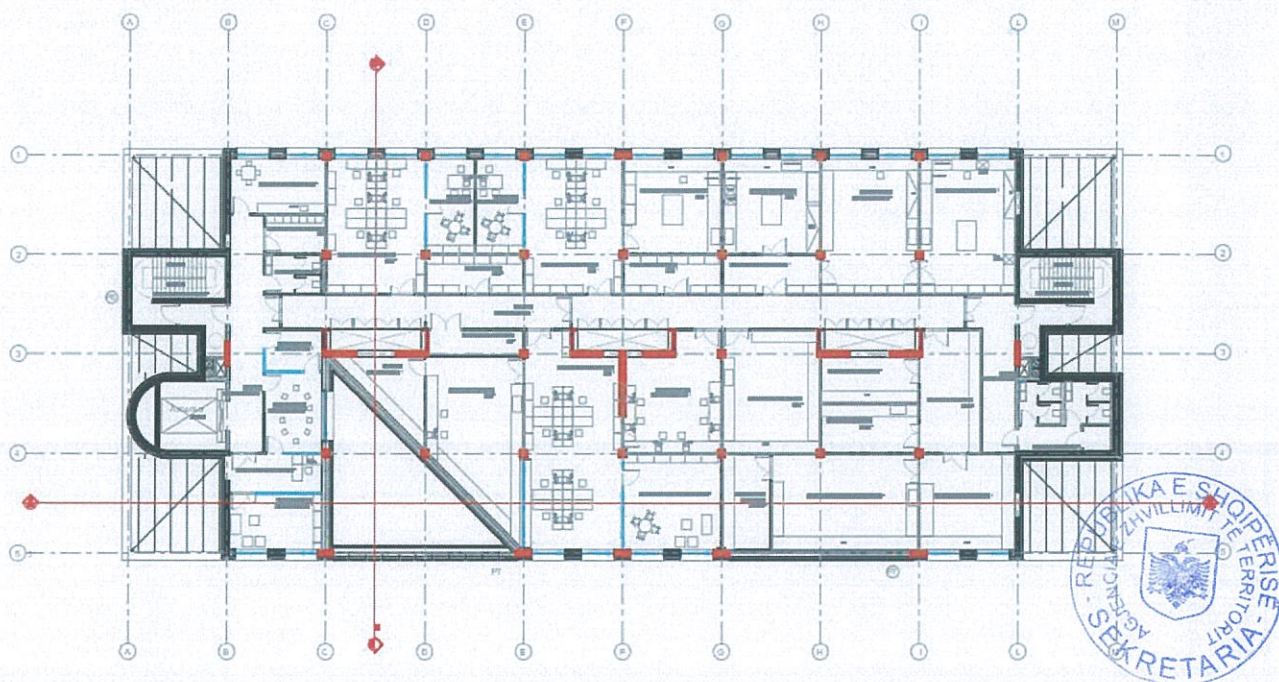


Në katin e parë janë pozicionuar:

- ambjentet e drejtorit të përgjithshëm
- ambjentet e sektorit të shërbimeve mbështëtese
- sektori i vlerësimit të gjurmëve dhe vendngjarjes së bashku me laboratorët e tij
- sektori i daktiloskopis
- sektori fotografik
- ambjentet e shërbimit
- si dhe korpuset e shkallëve, ashensorët
- tualetet
- ambjentet e ndërrimit
- korridoret







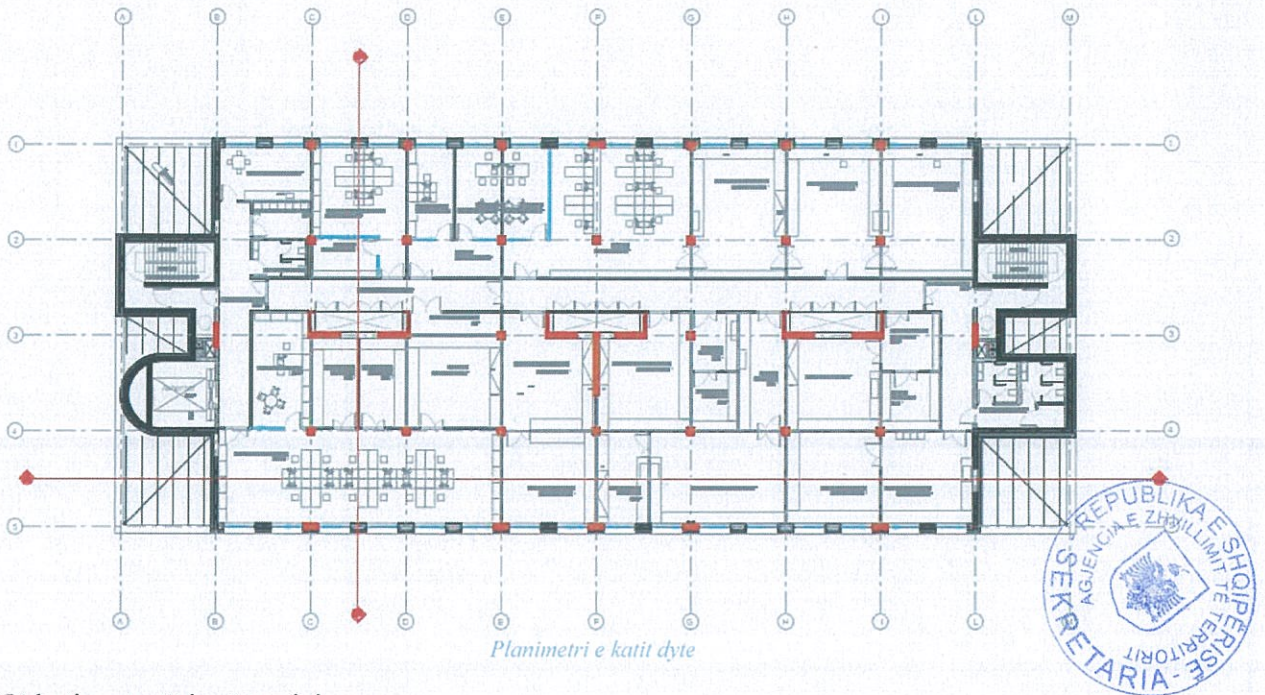
Planimetri e katit pare

Në katin e dytë janë pozicionuar:

- ambjentet e sektorit të menaxhimit të cilësise
- ambjentet e sektorit kompjuterik dhe identifikimit
- sektori i kimisë së bashku me laboratorët e tij
- sektori i identifikimit audio- video
- korpuset e shkallëve
- ashensorët
- tualetet
- ambjentet e ndërrimit
- korridoret







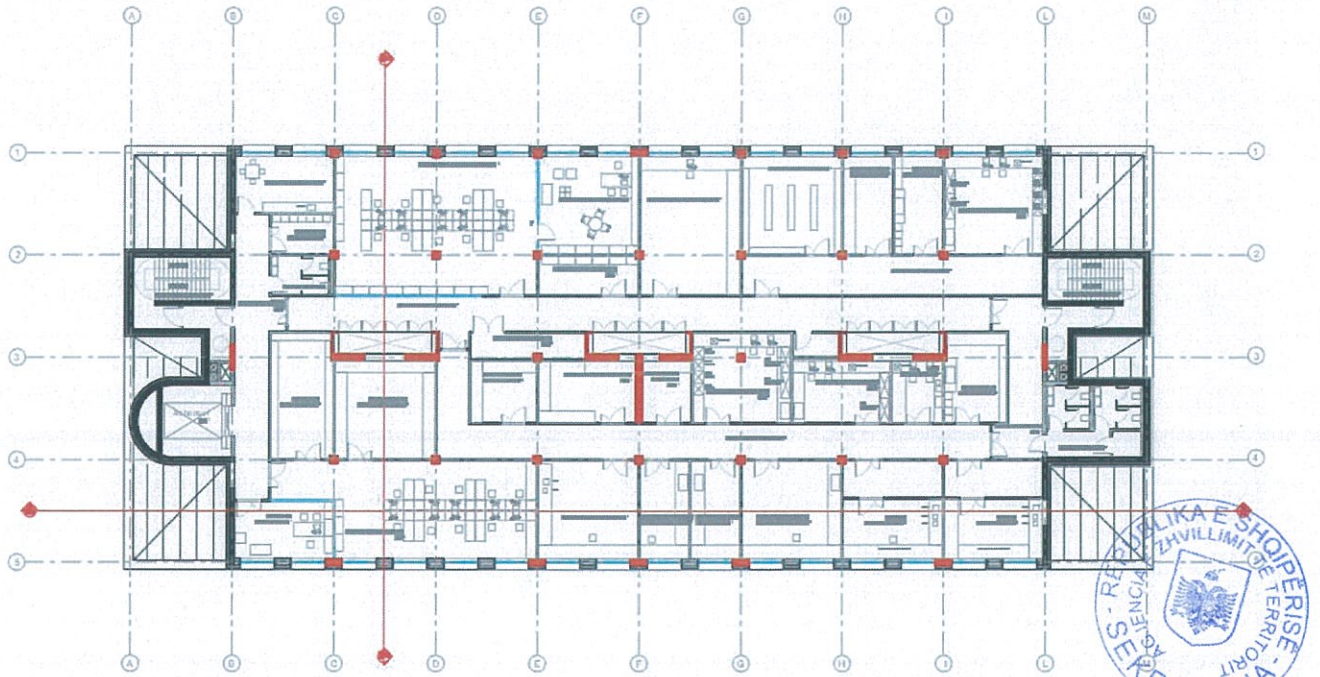
Planimetri e katit dyte

Në katin e tretë janë pozicionuar:

- ambjentet e sektorit të dokumentave
- ambjentet e sektorit të biologjisë
- korpuset e shkallëve
- ashensorët
- tualetet
- ambjentet e ndërrimit
- korridoret



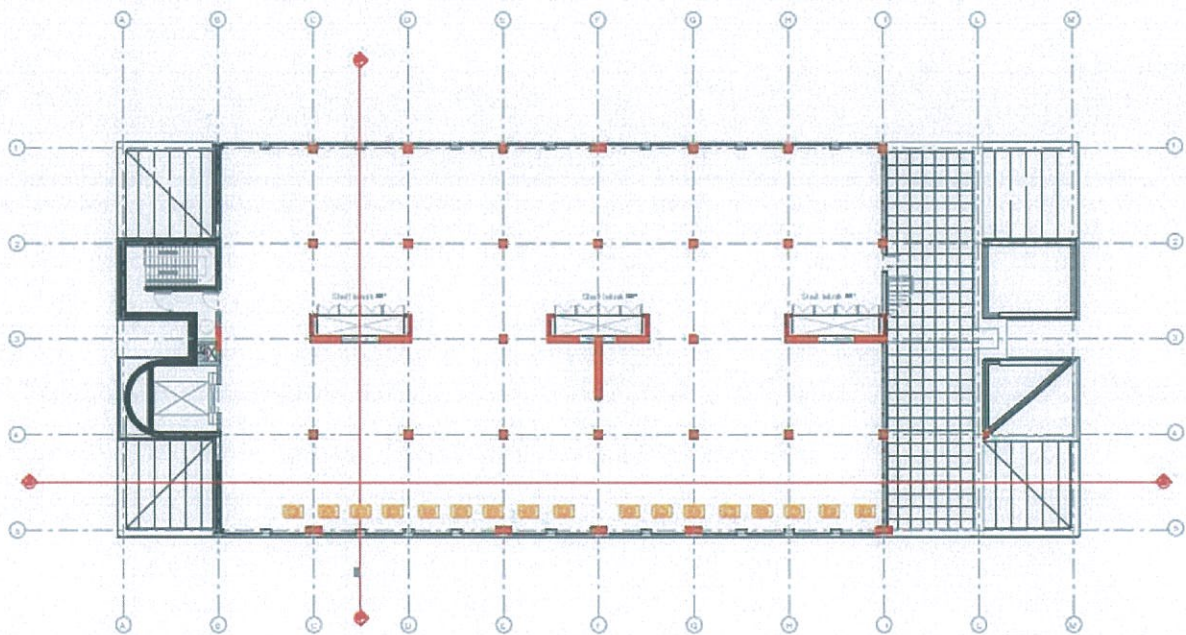




Planimetri e katit trete

Në katin e katërt janë pozicionuar:

- ambientet teknike për pozicionimin e pajisjeve grupi i shkallës dhe ashensorëve



Planimetri e katit kater

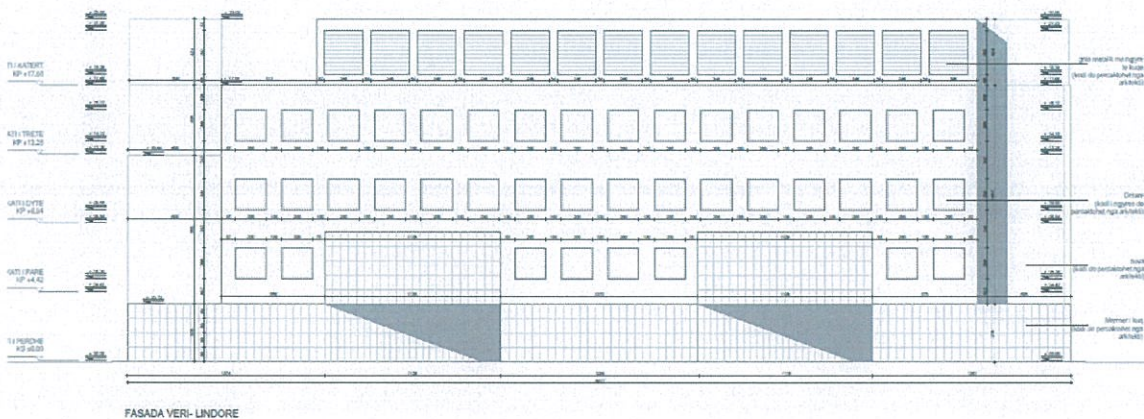




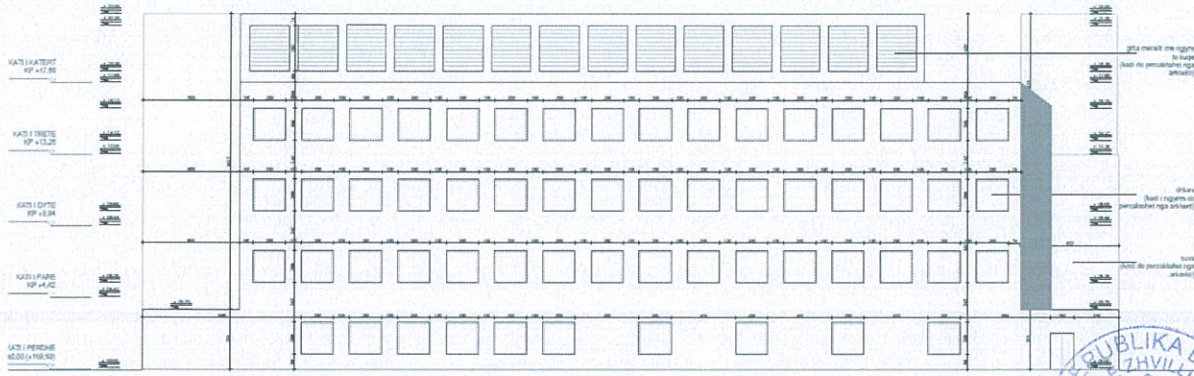
## 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Ndërtesa është një bllok me katër kulla në skajet e tij të shkurtra. Ndërtesa është shumë e rëndë dhe kështu do të ulë kostot e energjisë si në dimër ashtu edhe në verë duke u mbështetur në masën e saj të konsiderueshme termike. Teknika e ndërtimit është jashtëzakonisht e thjeshtë, me një strukturë prej betoni dhe materiale të pakta dhe të lira finiture. Muret janë suvatuar dhe pikturuar me gri të errët, kati i bodrumit ka një suva prej mermeri të kuq. Dritaret janë të njëjta në të gjithë ndërtesën, duke kontribuar kështu në uljen e kostove të përgjithshme. Kornizat e dritareve dhe grilat e ventilimit janë të kuqe. Ndërtesa pranon jo aksesueshmerine e pashmangshme të një institucioni siç është Policia Shkencore dhe përpiqet ta shndërrojë atë në një cilësi arkitekturore, duke e përballur vizitorin me një kat shumë të mbyllur.

**Fasada:** Në katin e parë, fasada kryesore në lindje nuk ka dritare dhe është zbukuruar plotësisht me një fasade elegante dhe uniforme, prej mermeri të kuq. Fasada e mermerit ndërpritet gjithsesi nga dy hapje shumë të mëdha që ofrojnë hyrjen në ndërtesë. Në plan të dy hapjet kanë një formë mjaft të veçantë trekëndore që përcakton dy llozhe të thella. Llozhet sigurojnë një hyrje monumentale në ndërtesë dhe përcaktojnë dy hapësira të vogla publike jo brendesi të ndërtesës të cilat mund të përdoren nga punonjësit gjatë pushimeve. Në të kundërt me katin përdhe shumë të mbyllur, nivelet e sipërme marrin dritë nga dritare katrore shumë bujare (2 x 2 m).



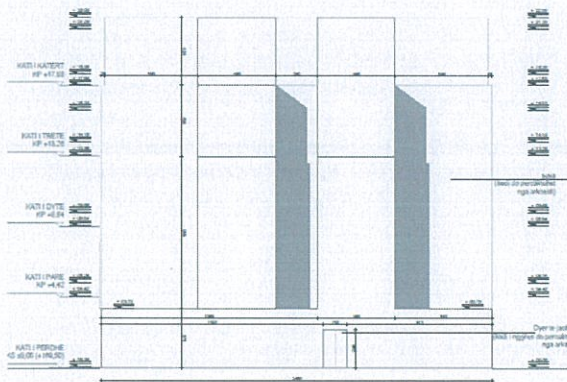




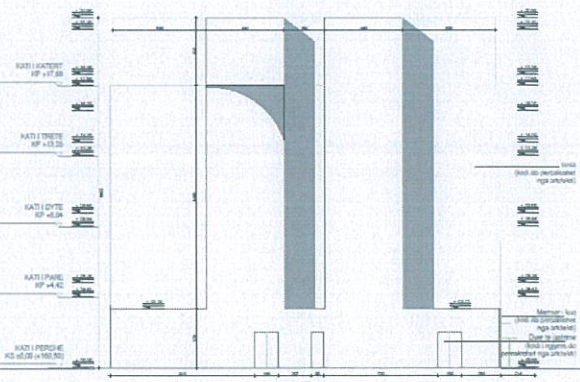
FASADA JUG-PERENDIMORE



FASADA JUG - LINDORE



FASADA VERI - PERENDIMORE



FASADA JUG - LINDORE





#### 4.4 Percaktimi i treguesve per zhvillim te projekt-propozimit

Objekti është i rrethuar nga një nyje kryesore qarkulluese si Rruga Kavajes dhe nga një zonë e banuar me ndërtesa 1-2 kateshe. Terreni është i thyer me disnivel në drejtim të jug-lindje. Territori i propozuar për ndërtimin e Institutit të Policisë Shkencore kufizohet në veri-perëndim nga rruga "Hamdi Pepo" rrugë interurbane kryesore; në jug-perëndim nga objekti 1 kat dhe objektet në ndërtim; në veri-lindje objekte 1 kat dhe Xhamia e Selitës; në Jug-Lindje nga Rruga "David Selenica" rruge urbane dytësore.



#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3452.56 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3452.56 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1502 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke	6547 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nen toke	1502 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit	8049 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43.50 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.33
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	22m
Numri i kateve mbi tokë:	5
Numri i kateve nën tokë:	1

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale:	8240
Nr. pasurise	3/771, 3/772, 3/774

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Perendim	1m
Jug	1m
Lindje	2m
Veri	5m

Distancat nga aksi i rrugës: 11m

#### 4.5 Hapësirat- e lira dhe te gjelbërta / vendparkimet

Përveç hapësirave të lëna rreth e përqark objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar kembësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jene njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u perdorur si hapësira çlodhëse ku do të shtohen hapësirat e përbashkëta të uljes, ndriçimit, mobilimi urban.





## 5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore kryesore. Por respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të Bashkisë Tiranë, objekti do të zhvillohet në truallin e vet. Aksesit këmbësor do të bëhet nga të gjitha anët, aksesit drejt parkimit do të bëhet nga rruga 'David Selenica'.



Planvendosje

