



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“NDËRTIMI I INSTITUCIONIT PËR EDUKIM DHE REHABILITIM TË TË MITURVE”,
ME VENDNDODHJE NË MËZEZ, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
MINISTRINË E DREJTËSISË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I DREJTËSISË


Z. ULSI MANJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 04, Datë 26.12.2023

Projektues:

SON Engineering & Construction
D&C Partner
NET - Group



www.son-group.com

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 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 të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: "Ndërtimi i institucionit për edukim dhe rehabilitim të të miturve", me vendndodhje në Mëzez, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë Ministria e Drejtësisë, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Tiranë, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona ndodhet pranë aksit rrugor Tiranë – Qendra administrative Kashar (rreth 7 km larg qendrës së Tiranës), në afërsi të zonave të banuara. Rruga hyrëse për në pronë është e pa asfaltuar dhe konstatohen dëmtime të shtresave rrugore ekzistuese, ka një largësi prej 150 ml nga rruga e asfaltuar e zonës së banuar.

Aktualisht në këtë pronë ndodhen disa godina të ish repartit ushtarak por të cilat vlerësohen shumë të amortizuara dhe të papërshtatshme për rindërtimin e tyre në funksion të Institucionit të Kufizimit të lirisë për të mitur. Prona zhvillohet në një sipërfaqe prej 89530.35 m² me numër pasurie 120, zona kadastrale 3866.

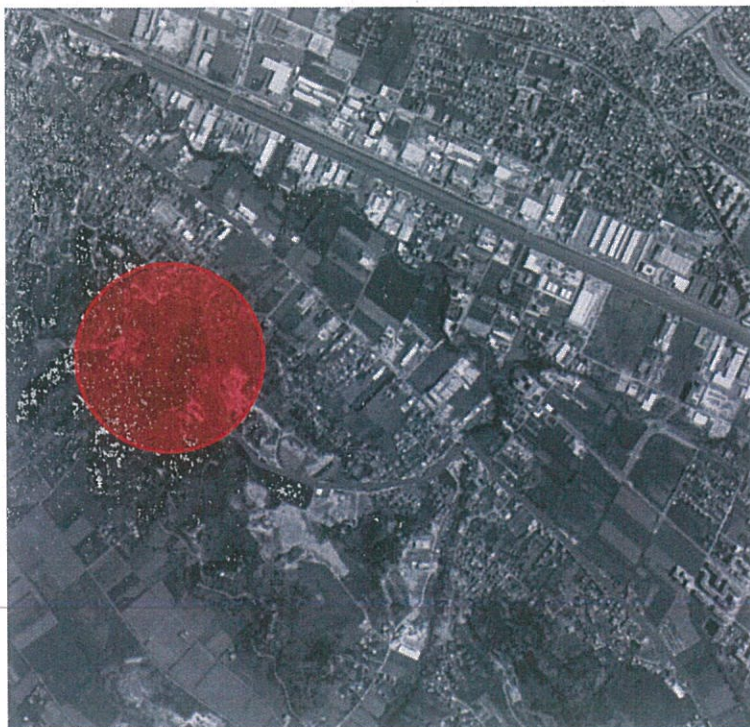


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

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 Tiranë. Studimi është komform rregullore dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.

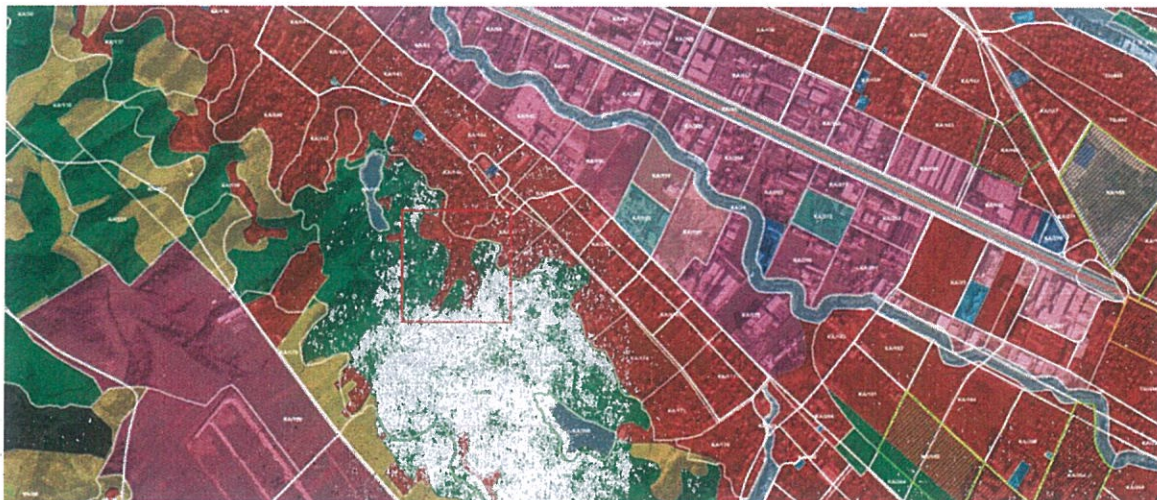


Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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 Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi I, datë 14.04.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës q propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Ndërtimi i institucionit për edukim dhe rehabilitim të të miturve”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmën. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore KA/173.



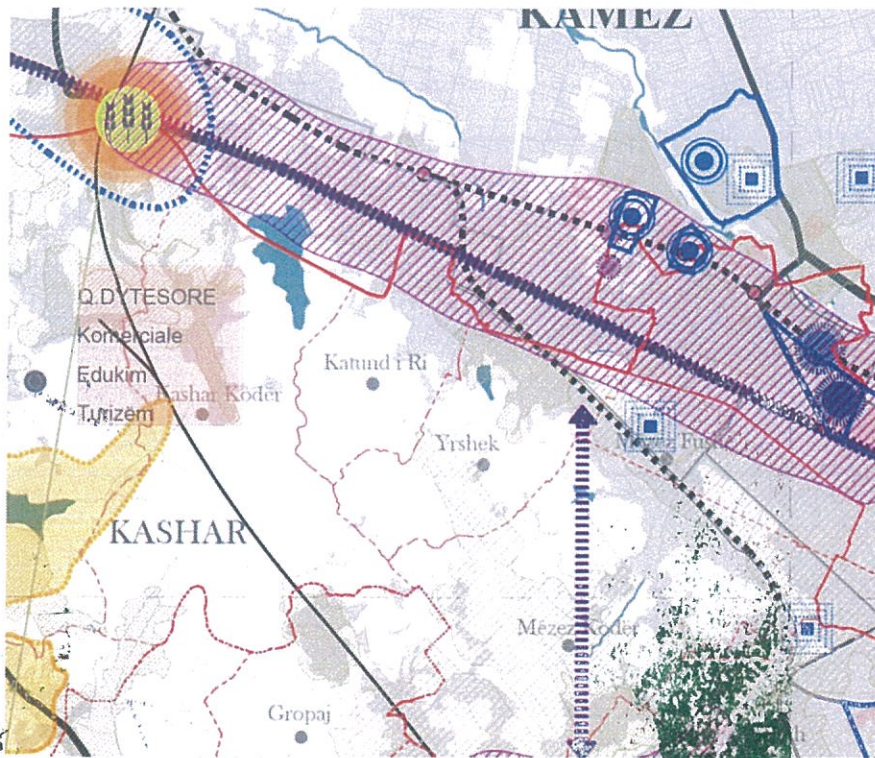


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstrakti i PPV Bashkia Tiranë.

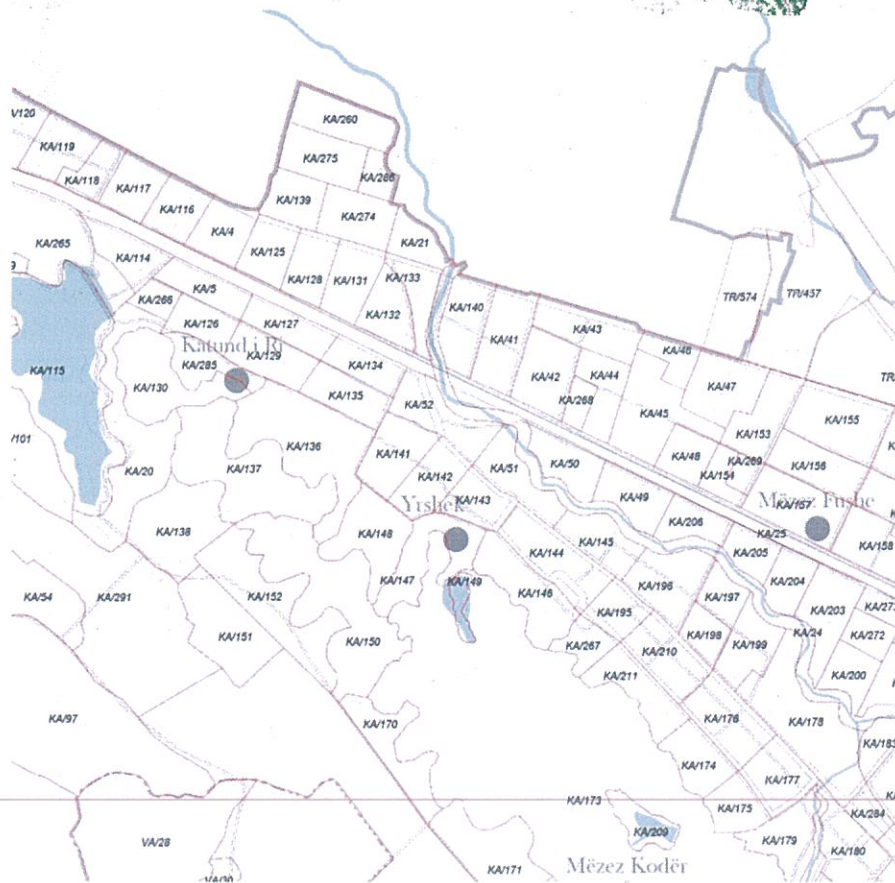


Fig. 4 Harta e njësjive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



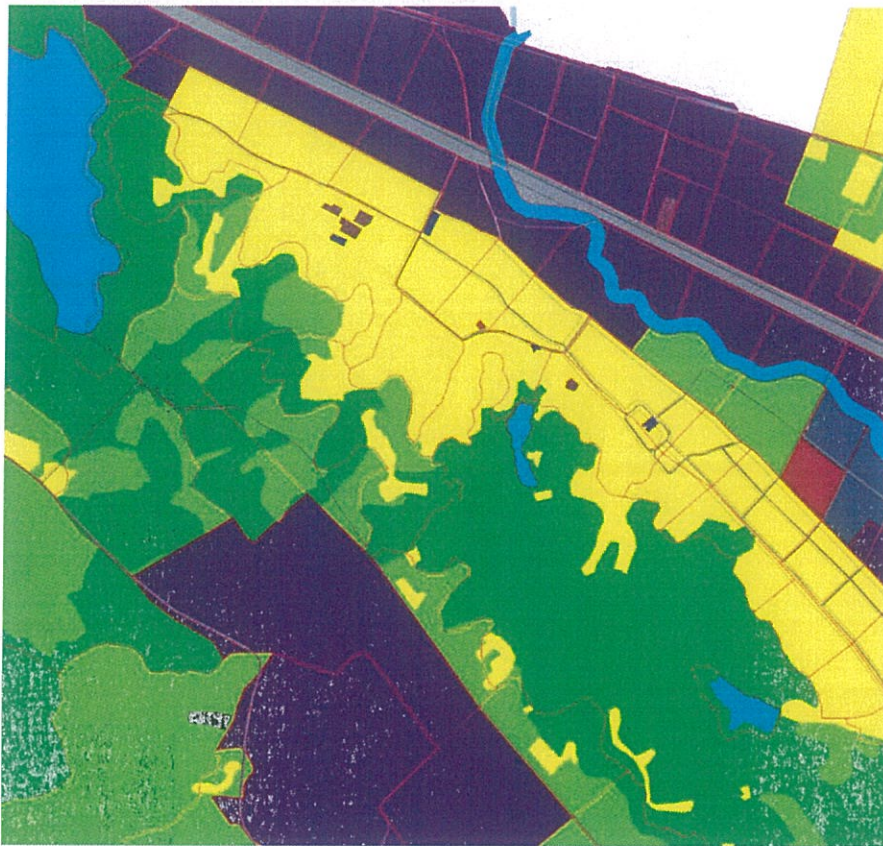


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

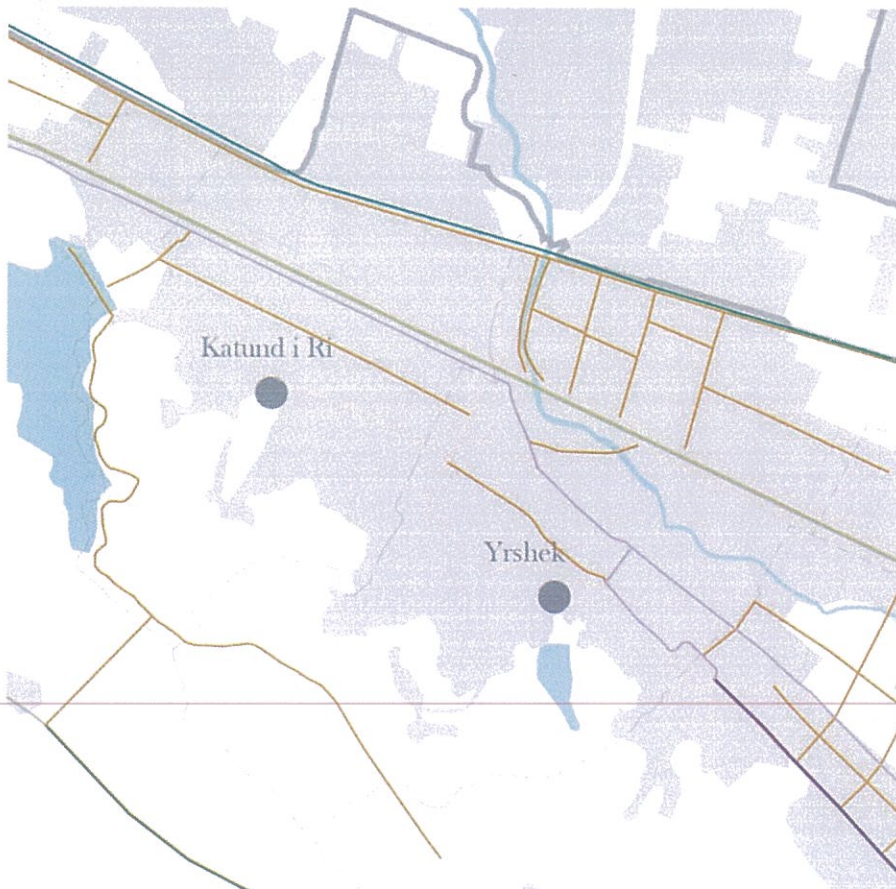


Fig. 1 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet ndërhyrja, shfaqet e vecuar nga pjesa rezidenciale, dhe e rrethuar me hapësira të gjelbëruara. Gjithashtu brenda parcelës, ekzistojne disa tunele të cilat mund të përdoret për krijimin e aktiviteteve të ndryshme lidhur me tipologjinë e propozuar..

Sipërfaqja pronës: 89530.35 m²

Numër pasurie: 120

Zonë Kadastrale: 3866

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Programi i organizon funksionet ne menyre qe institute te funksionoje si nje kompleks I shperndare me hapesira rekreative.

Kompleksi përbëhet nga modulet e fjetjes, për kategoritë : femra, meshkuj, të dënuar me regjim të mbyllur, 18-21 vjecar, nga administratë në hyrje të kompleksit, e cila përfshin zyrat e nevojshme si dhe sallat e mbledhjes apo te gjyqit.

Gjithashtu objekt që përfshihet në institut është qendra polifunksionale me ambientet sportive të mbyllura, mensa, qendra shëndetësore, biblioteka dhe hapësira takimi me prindërit.

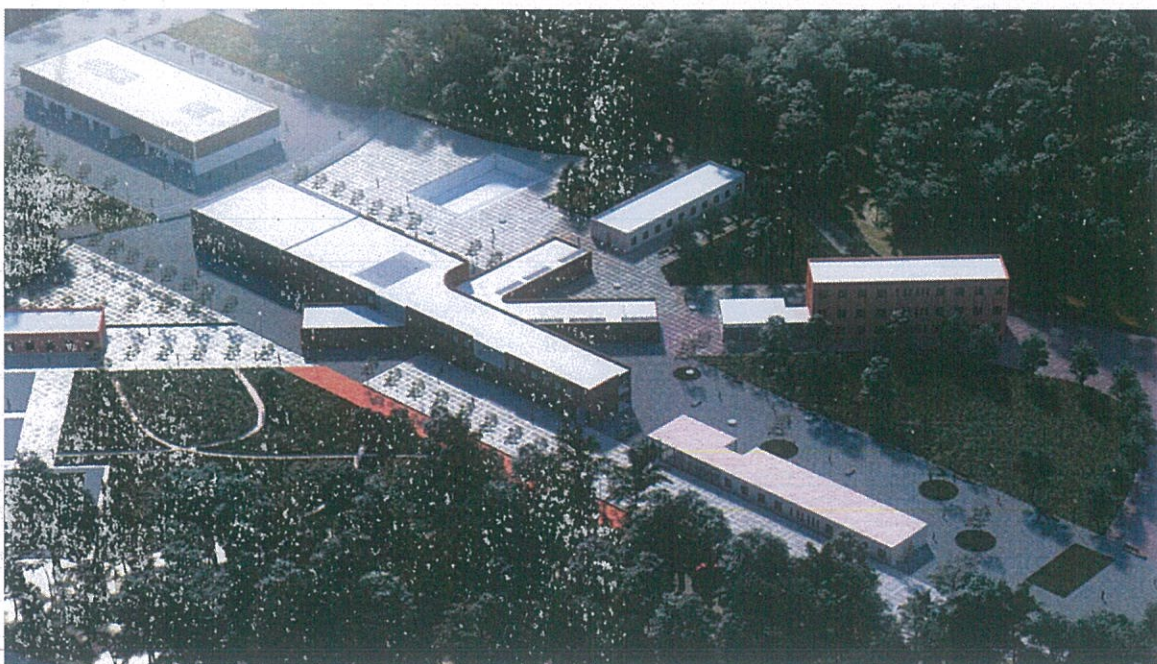


Fig. 7 Aksonometri e objektit.



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

Objektet karakterizohen nga përdorimi i materialeve bazë, duke punuar më së shumti me volumetrinë. Objektet përbëhen nga veshja kapotë, së bashku me volumet më sociale të cilat janë në formë box xhami. Element identifikues për objektet, janë hijëzuesit vertikale dhe kornizat e carjeve me një paletë të caktuar ngjyrash.



Fig. 8 Zhvillimi i fasadës.



Fig. 9 Imazh i fasadës.



Volumetria

Shpërndarja në zonë e objekteve përbërëse të institutit, vjen si rezultat i analizimit të disa faktorëve si nevoja për afërsinë me administratën, nevoja për siguri/mirëqenie të të miturve, akseve të kalimit.

Shpërndarja vjen sipas skemës krëhër, ku në hyrje të kompleksit pozicionohet administrata, dhe pas rrethimit të parë vendosen objektet e fjetjes dhe qendra polifunksionale.

Objektet shfaqen të thjeshta në volumetri, me disa tërheqje dhe zgavrime në katet e sipërme, por duke bashkuar module të ndryshme, për të maskimizuar hapësirat e përbashkëta, dhe për të krijuar zona me tematika të ndryshme.



Fig. 10 Vizualizim i objektit.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 120 Zona Kadastrale: 3866

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 35.3m dhe 34.1m per objektin 3, 1 kat nga kufiri i pronës
 58.6m dhe 58.2m per objektin 2, 1 kat nga kufiri i pronës
 30.6m dhe 48.4m per objektin 1, 2 kate nga kufiri i pronës

Lindje: 25.8m dhe 31.7m per objektin 2, 1 kat nga kufiri i pronës
 81.7m dhe 90.7m per objektin 4, 2 kate nga kufiri i pronës
 38.8m dhe 43.5m per objektin 5, 1 kat nga kufiri i pronës
 73m dhe 81.3m per objektin 6, 3 kate nga kufiri i pronës

Jug: 115.4m dhe 117.4m per objektin 6, 3 kate nga kufiri i pronës
 132.6m dhe 136.2m per objektin 7, 1 kat nga kufiri i pronës

Perendim: 77.8m dhe 114.6m per objektin 7, 1 kat nga kufiri i pronës
 124.2m dhe 112.7m per objektin 4, 2 kate nga kufiri i pronës
 37.5m dhe 46.4m per objektin 3, 1 kat nga kufiri i pronës



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë krijohet në pjesën veriore të zonës, duke krijuar disa fasha me akses-kontroll në varësi të sigurisë së objektit. Hyrja realizohet me objektin e rojes, ku fasha e parë është ajo e parkimit, më pas aksesit për në administratë, dhe nga pika e dytë e kontrollit në zonën e objektit polifunksional, i cili lidhet me objektet e fjetjeve.



Fig. 12 Zhvillimi i sistemit



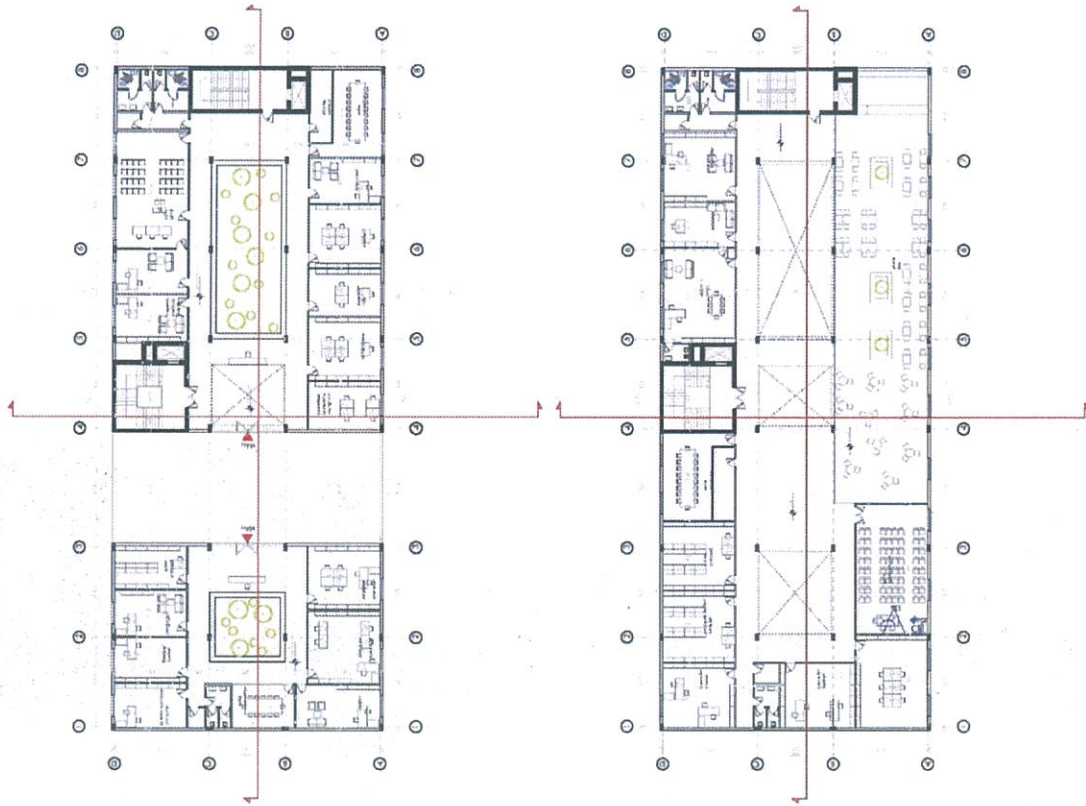
Fig. 13 Shpërndarja e objekteve.

KATET E BANIMIT

Objekti i administratës pozicionohet pranë hyrjes në kompleks.

Administrata është e zhvilluar në 2 kate. Në nivelin e parë me anë të një carjeje tërthore bëhet shpërndarja në pjesën arkivore të objektit dhe në sallat e mbledhjes, zyrat e drejtuesit dhe të specialistëve, si dhe në sallat e gjyqit.

Niveli i dytë zhvillohet sipas skemës lineare, me hapësira kalimi dhe atrium në qendër, dhe në dy faqet gjatësore pozicionohen hapësirat e mbledhjes, zyrat e komisarëve, operatorët, specialistët, arkiva, burimet njerëzore si dhe një snack bar.

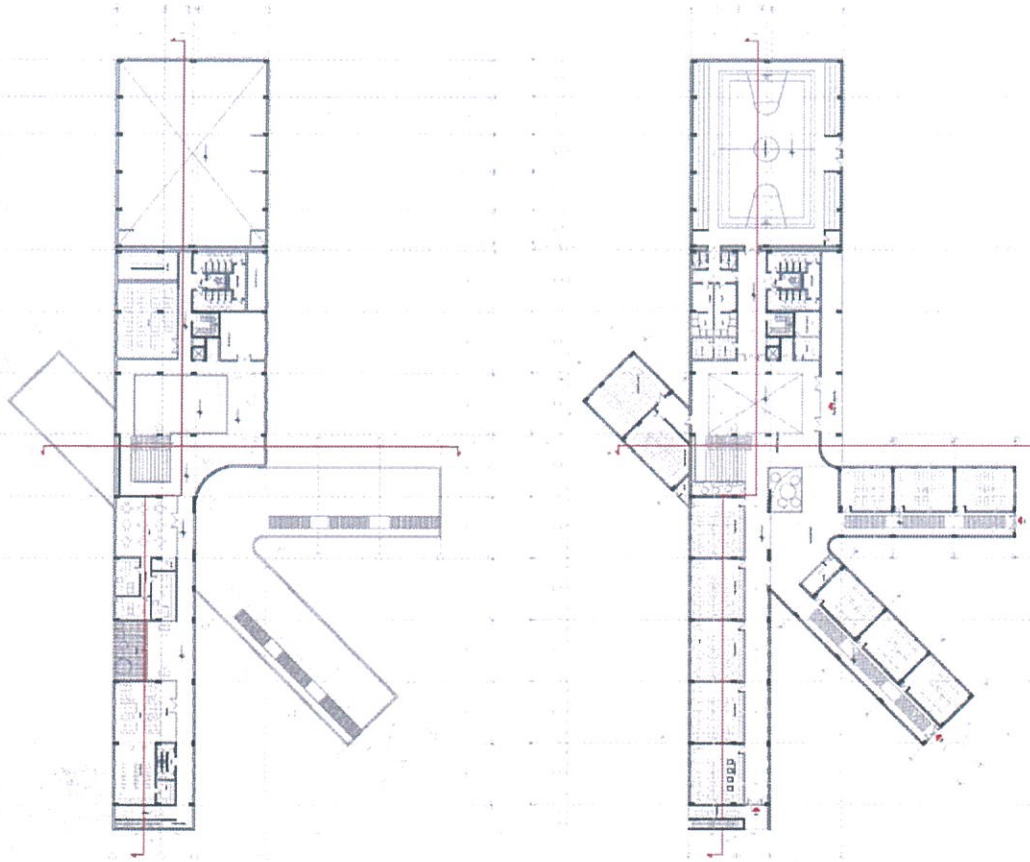


Qendra polifunkcionale, e cila shërben dhe si pikë referimi apo kompozicionale për institutin, strehon një sërë funksionesh në lidhje me aktivitete të ndryshme të të miturve.

Në katin përdhe, me anë të një hyrjeje dhe një ambjenti pritës qendror, shpërndahen funksionet si salla e lojrave apo palestra, ambjentet e atelievë/laboratorëve në krahun verior të objektit pasi kanë nevojë për ndricim difuz, dhe në dy krahët e tjerë hapësirat e klasave.

Në katin e parë, zhvillohet mensa në jug dhe qendra shëndetësore, ndërsa në krahun tjetër ambjentet e psikologëve dhe të takimit me prindër, biblioteka dhe ndenja e hapur.

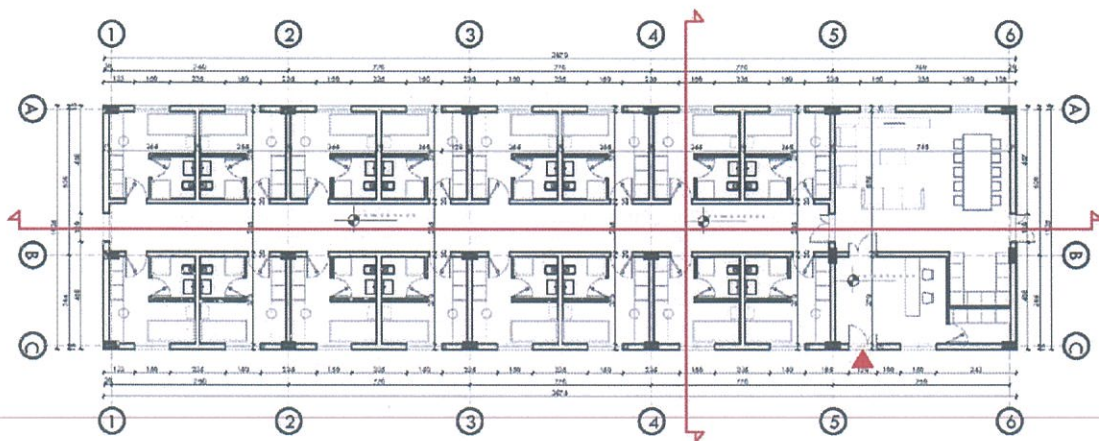




Moduli I fjetjes te grupit 18-21 vjecar dhe atij me regjim te mbyllur kane ne njetjen skeme planare lineare, shperndarje me ane te nje korridori qendror te hapësirat e fjetjes.

Moduli I regjimit te mbyllur zhvillohet ne 3 kat, 16 dhoma fjetjeje individuale ne kat. Ky modul vepron si I ndare nga kompleksi, me rrethimin dhe security te veten si dhe terrenet sportive personale.

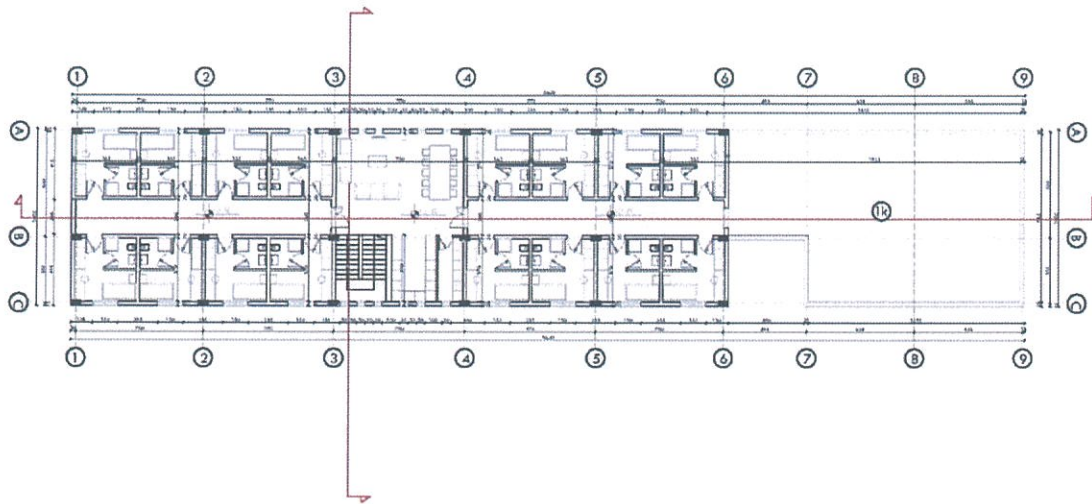
Moduli 18-21 vjecar zhvillohet ne 1 kat, me 16 dhoma fjetjeje.



Modulet e fjetjes se femrave dhe meshkujve, ne ndryshim nga modulet e meparshme, perfshine dhe ambientin e takimeve me prinder, apo hapesirat rekreacionale ne objekt.

Objekti I femrave permban 16 dhoma te shtrira ne 1 kat.

Objekti I meshkujve permban 32 dhoma te shtrira ne 2 kate.



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	89530.35 m ²	
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	89530.35 m ²	
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6169.75 m ²	
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	9981.80m ²	
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:		
7%		
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	93%	
Intensiteti i ndërtimit:	0.12	
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	10.80 m	
Numri i kateve mbi tokë:		3
Numri i kateve nën tokë:		0



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqsh objektive, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig. 17 Aksonometri zona dhe kalimet.



Fig. 18 Plansistemim.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun verilindor të parcelës.

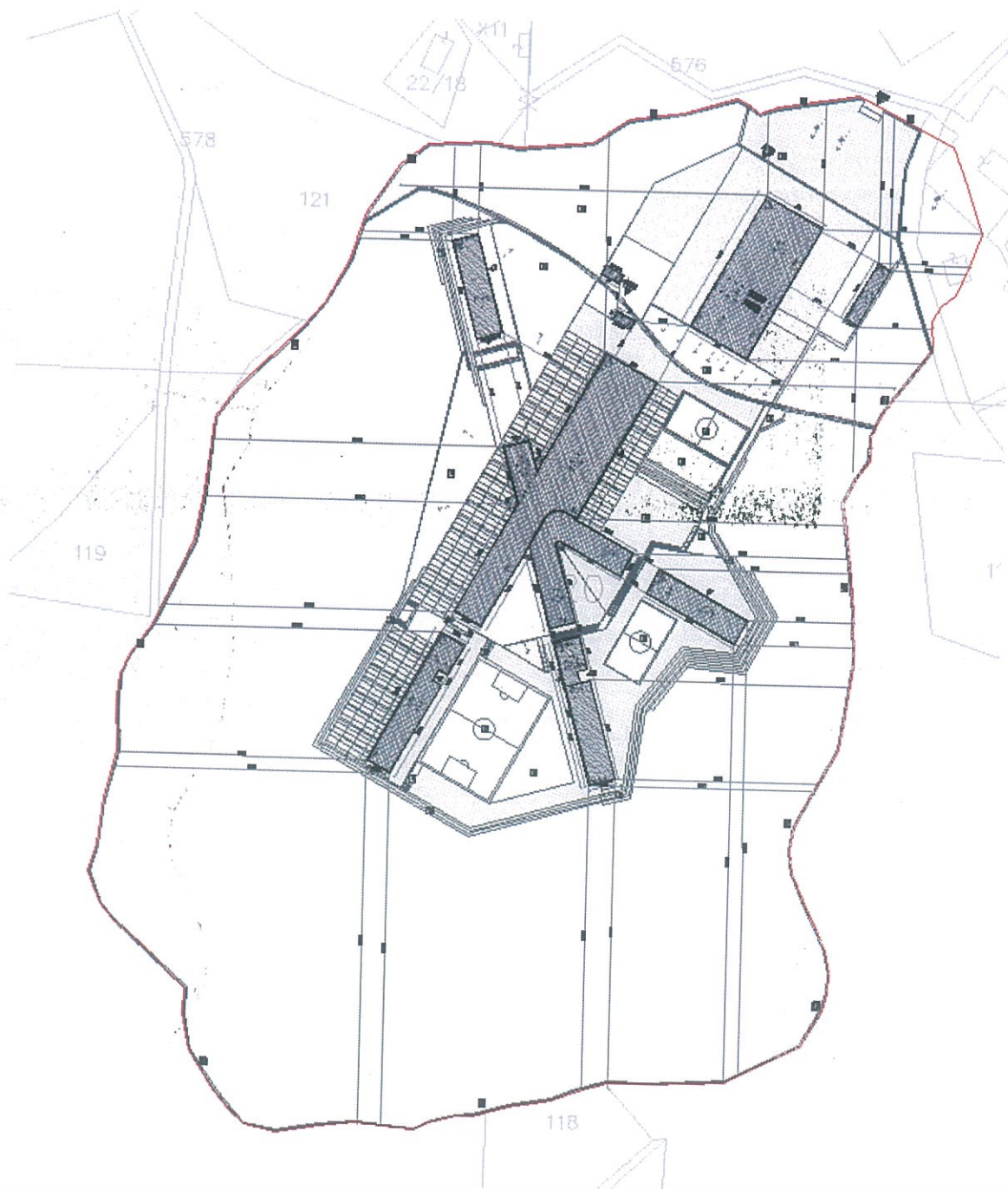


Fig. 18 Planvendosje.

