



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: GODINË ARSIMORE 2K DHE 3K
SHKOLLA 9-VJEÇARE NË RRUGËN “MUHARREM ÇAUSHAJ”,
ME MUR RRETHUES, BASHKIA TIRANË.”

MIRATOHEP
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit me Nr. 09, Datë 18.04.2025

Projektues:
BOE SPHAERA & ARCHISPACE& P.F. ETLEVA BUSHATI

Zhvillues:
BASHKIA TIRANË



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 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 Ndërtimit për objektin:

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: GODINË ARSIMORE 2K DHE 3K SHKOLLA 9-VJEÇARE NË RRUGËN “MUHARREM ÇAUSHAJ”, ME MUR RRETHUES, BASHKIA TIRANË.” me subjekt zhvillues Bashkia Tiranë bazuar në:

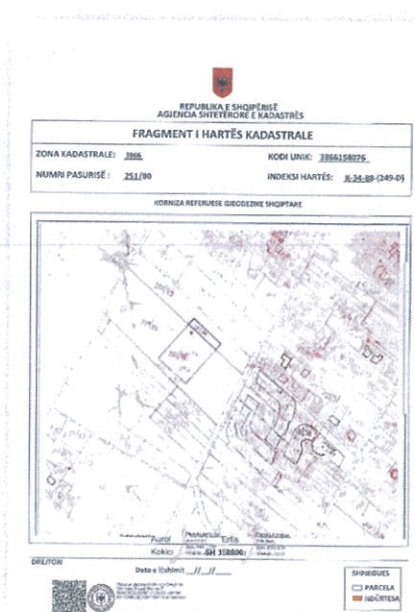
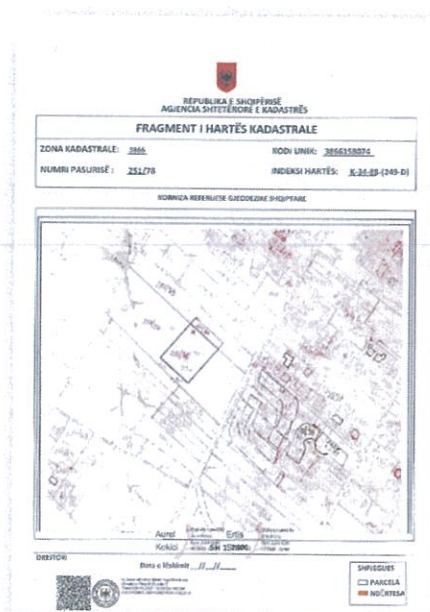
- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1, datë 14/04/2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Shkolla e vjetër 9 -Vjeçare në rrugën “Muharrem ÇAUSHAJ” ndodhet në Njësinë Administrative Nr. 14, në një distance 3.87 km nga qendra e Tiranës në vijë ajrore.



Zona Kadastrale: Z.K.3866; Nr. pasurie 251/78 me sipërfaqe 3000 m², Nr. pasurie 251/80 me sipërfaqe 600 m² në emër të Bashkisë Tiranë.
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 3600 m²



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Zona KA/253 sipas PPV të Bashkisë Tiranë të hyrë në fuqi më datë 14/04/2017 ka funksionet sipas pasaportës për këtë zonë si më poshtë vijon:

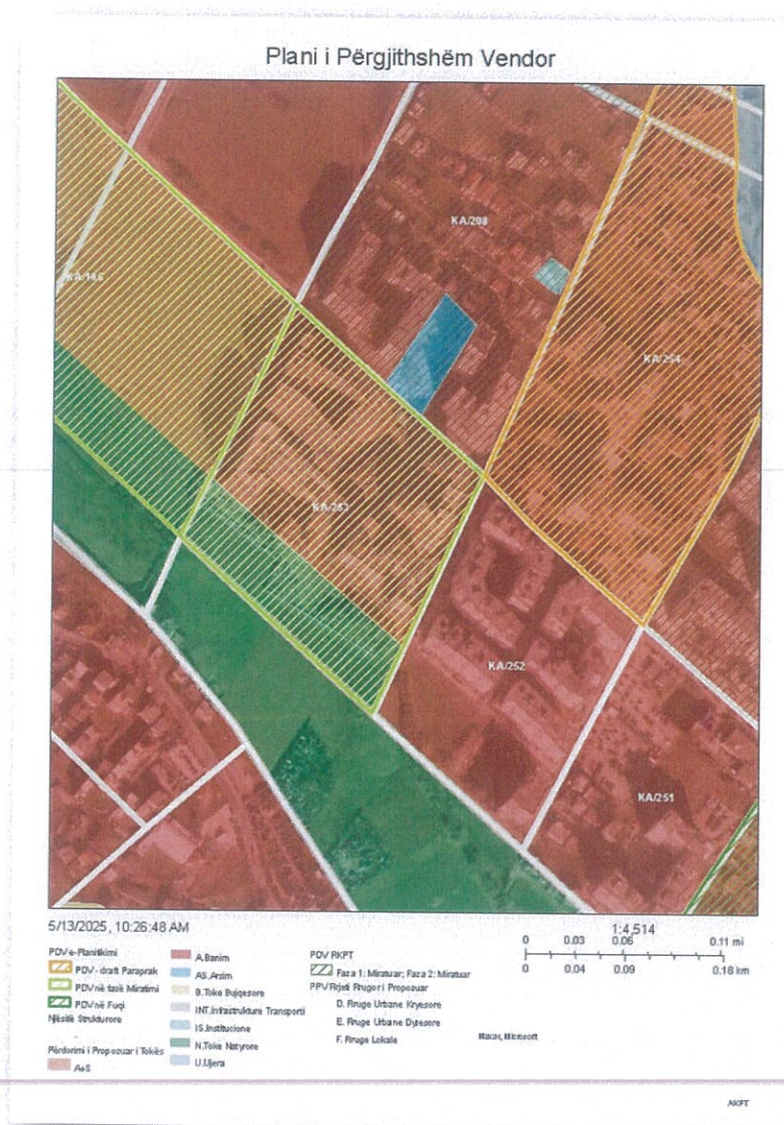
A-Banim 71%

N-Natyrë 25%

IN-Infrastrukturë 5%

Territori i shkollës është përfshirë në bazë të kontratës së dhurimit të pronarëve të truallit dhe sipërmarrësit të punimeve të objekteve të ndërtuara në perimetër të shkollës.





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

Në këtë zonë nuk ka harta të depozituara për faza të mëtejshme të zhvillimit të saj.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Territori i shkollës gjendet në mes të zonës së banuar dhe rrethohet nga dy anët me rrugë. Sheshi është i lirë dhe mund të fillohet menjëherë nga ndërtimi i objektit të ri. Zona nuk ka ndërtime arsimore prandaj ndërtimi i shkollës 9-vjecare është shumë i rëndësishëm dhe i domosdoshëm për të gjithë zonën e re të banuar.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Funksionet

Shkolla e re 9-vjeçare në rrugën “Muharrem Çauhaj” parashikohet të zhvillohet në tre kate. Funksionet pozicionohen rreth një bërthame qendrore e cila është njëkohësisht holl i shkollës i zhvilluar në dy kate lartësi. Në katin e tretë mbi hollin qendror kemi tarracë të gjelbëruar. Objekti ka një gjeometri kompakte i pozicionuar në pjesën qendrore të sheshit duke lënë:

- hyrjen kryesore,
- sheshin e hyrjes,
- ambjetet e jashtme sportive të shkollës (pistë vrapimi) në pjesën veriore e lindore të tij.

Funksionet e tjera janë të shpërndara në brendësi të objektit duke u nisur nga një holl i brendshëm si dhe nga oborri në katin e dytë. Ky oborr krijon një hapësirë intime përkrah bibliotekës si dhe një akses të jashtëm me tarracën e sipërme të objektit, e cila është menduar e gjelbëruar duke krijuar një tjetër ambjent rekreativ për shkollën.



Skema e lëvizjes vertikale dhe horizontale krijojnë një aksesueshmëri praktike me klasat dhe gjithë ambjentet ndihmëse.

Aktivitetet e propozuara janë të shpërndara nëpër kate si më poshtë:

Plani katit përdhe – Kuota +0.00

Sipërfaqe 2430 m²

Në këtë kat zhvillohen funksionet e : 2 klasave parashkollore , 4 klasave të mësimt të përgjithshëm, holli kryesor i hyrjes, sallës për fëmijët me aftësi ndryshe, palestrës së bashku me ambjentet e saj ndihmëse, sallës për aktivitete, dhomat e psikologut e infermierisë, magazinë, ambjente teknike (panelet, kabinë elektrike) shkallët e emergjencës, nyjet sanitare për mësuesit, djemtë, vajzat dhe PAK si dhe korridore të shkallë. Të gjithë elementët e propozuar respektojnë parametrat e përcaktuara nga “Programi Hapësinor nga Standarti i Projektimit të Shkollave” të miratuar me VKM 319 datë 12/04/2017 si dhe VKM 1503 datë 19/11/2008 “Për personat me aftësi të kufizuar”.

Skema me bërthamë qendrore e cila është njëkohësisht holli i shkollës zhvillohet dy kate i lartë, dhe krijon akses të hyrjeve e fleksibilitet për komunikimin me oborrin e pamë e të brëndshëm. Elementë me ulset, zona e lojrave për fëmijët parashkollor dhe oborri kryesor e anësor rreth 805 m² e kthejnë hapësirën në një zonë mikpritëse dhe të dashur.

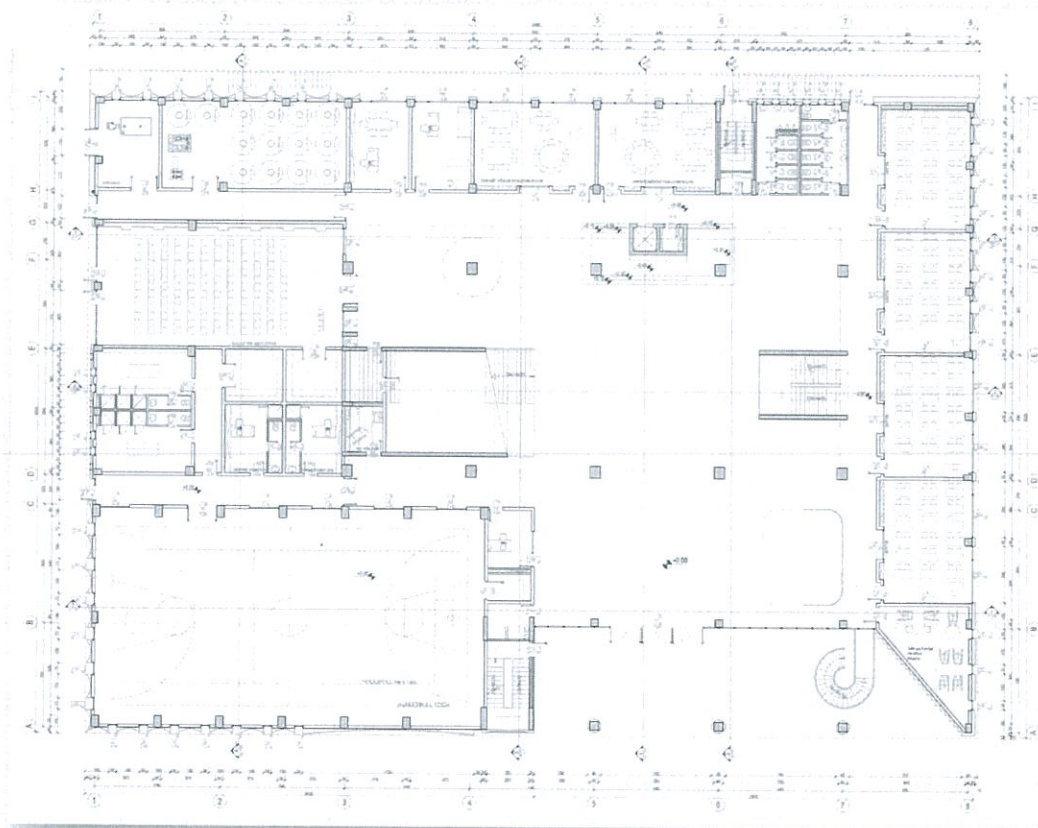
Në këtë kat zhvillohet sallla për aktivitet kulturore e cila ka akses të drejtpërdrejt nga jashtë si dhe palestra me të gjithë elementët e nevojshëm si garderoba, nyje sanitare, ambjente teknike depo, mirëmbajtje.

Të gjithë elementët e shkallëve në hollin qendror shoqërohen me ulëse, të cilat janë një ambjent i domosdoshëm për oraret e pushimit sidomos në ditët me kohë të ftohtë e me shira.

Kati përdhe

Nr.	Përshkrimi	Sipërf. Njësia M2	Nr. Njesisë	Sip. Total M2
1	Hyrja kryesore, shkallë, ashensor	1173.5	1	1173.5
2	Palestër	392	1	392
3	Dhoma zhveshje	27.5	2	55
4	Dhoma mësuesi	18	2	36
5	Depo	14	2	28
6	Magazinë	65	1	65
7	Salla multifunksionale	138	1	138
8	Klasa parashkollor	50	2	100
9	Klasa	51	4	204
10	Salla për Femijet me aftësi ndryshe	32	1	32
11	Psikolog/Mjeku	24	2	48
12	Tualete	38.5	1	38.5
13	Impiante	100	1	100
14	Roje/IT/Monitorim	20	1	20
Totali				2430





Plani i katit të parë – Kuota +3.84
Sipërfaqe 1681 m²

Në këtë kat zhvillohen funksionet e 11 klasave të mësimi të përgjithshëm, dhoma e mësuesve, zyrat e administratës, si dhe nyjet sanitare për mësuesit, djemtë, vajzat dhe PAK si dhe korridore e shkallë.

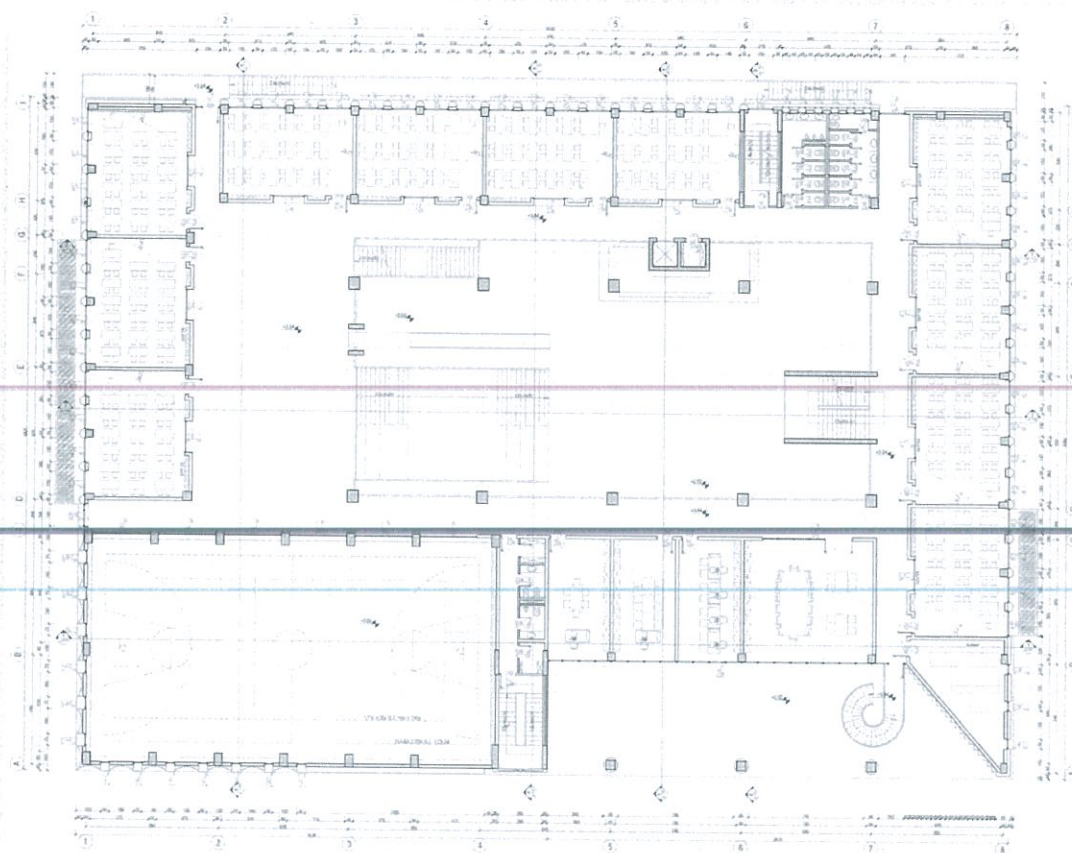
Lëvizja horizontale dhe vertikale realizohen nëpërmjet shkallëve të projektuara sipas parametrave të standarteve për shkollat, dhe për personat me aftësi të kufizuar PAK propozohet një ashensor për lëvizjen e tyre në të gjitha nivelet që të jenë pjesë integrale e komunitetit ku jetojnë.

Arkitektura totalisht bashkëkohore sjell një vision të ri në krijimin e moduleve, kontrasteve dhe harmonisë.



Kati i Parë

Nr.	Përshkrimi	Sip. Njësia M2	Nr. Njësi	Sip. Totale M2
1	Hyrja kryesore, shkalle, ashensor	885.5	1	856.5
2	Klasa	51	11	561
3	Drejtori	36	1	36
4	Zv.Drejtori	34	1	34
5	Sekretari, Financë	34	1	34
6	Sallë për mësues	70	1	70
7	Arkivë	35	1	35
8	Tualetë për administratën	12	1	12
9	Depo	4	1	4
10	Tualetë	38.5	1	38.5
	Totali			1681



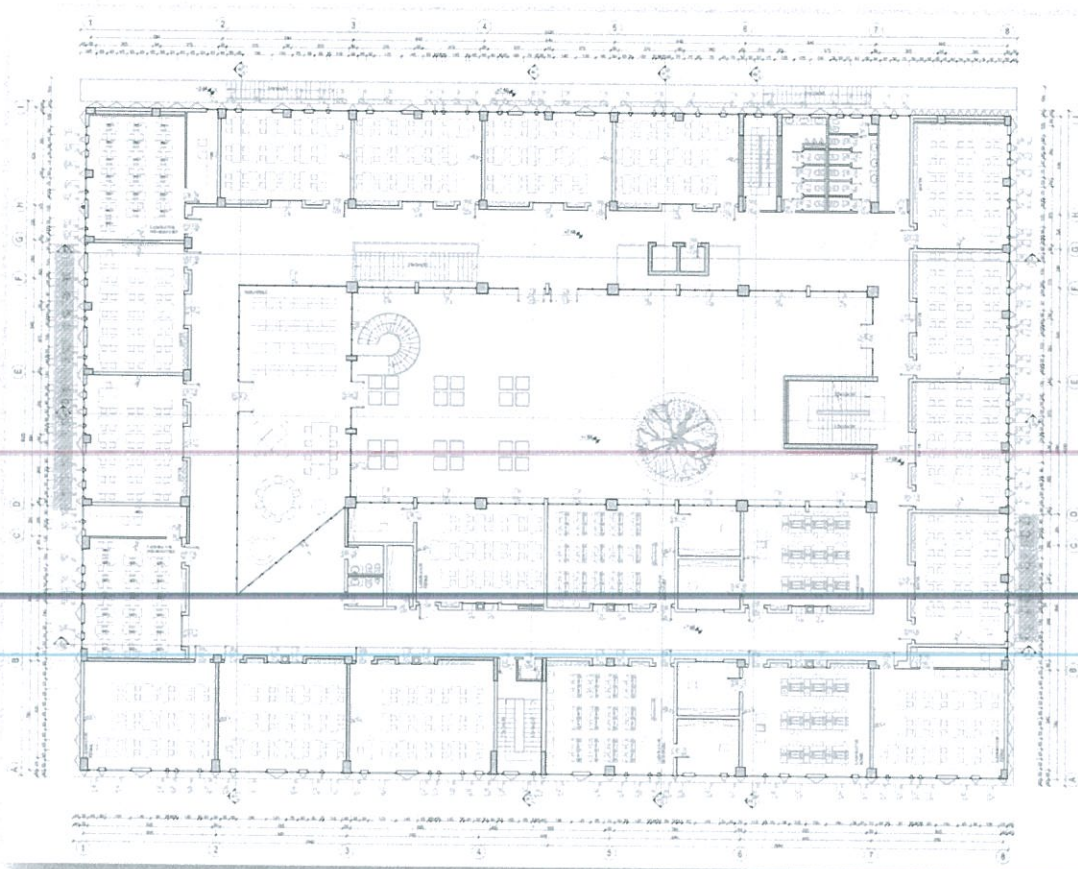
Plani i katit të dytë- Kuota +7.68

Sipërfaqe 2293 m²

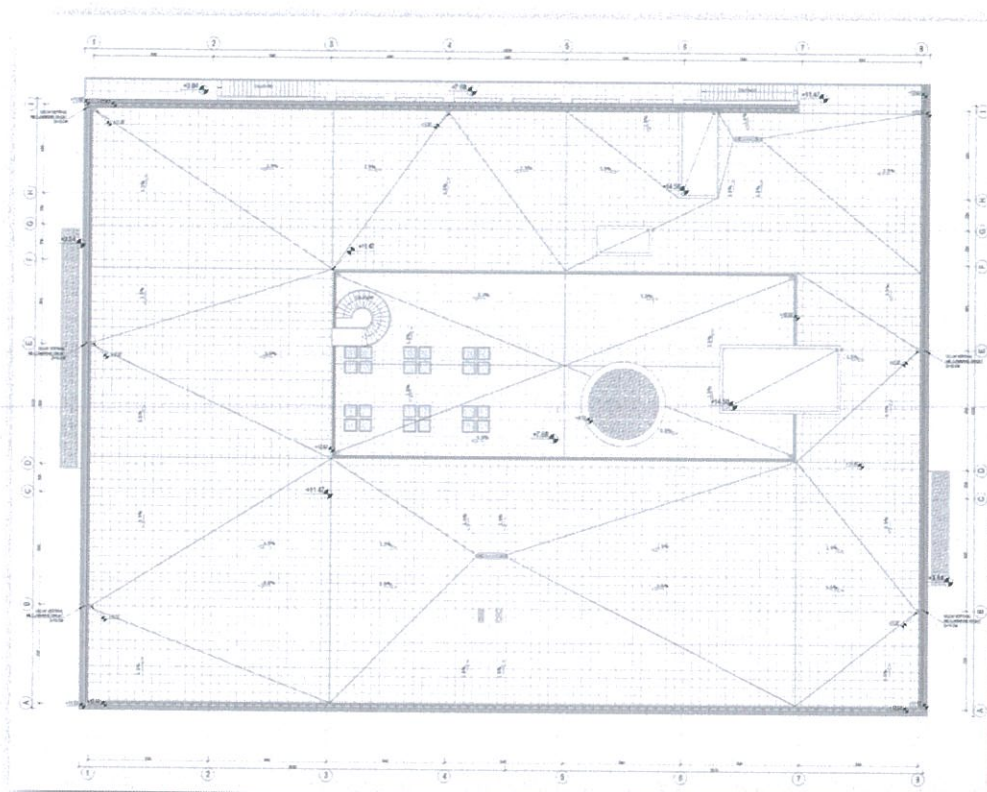
Në katin e dytë ndodhen funksionet për laboratorët, klasa dhe biblioteka. Funksionet janë të pozicionuara përgjatë tarracës së gjelbëruar e cila krijon një tjetër ambient rekreativ për shkollën.

Kati i dytë

Nr.	Përshkrimi	Sip. Njësia M2	Nr. Njësi	Sip. Totale M2
1	shkallë, ashensor	750.5	1	772.5
2	Klasa	51	13	663
3	Laboratore	78.5	8	628
4	Biblioteka	124	1	124
6	Tualetë për administratën	18	1	18
7	Verandë	42	1	42
8	Tualetë	38.5	1	38.5
9	Dalje shkallë, ashensor në tarracë	66	1	67
Totali				2293



Plani i tarraces - Kuota +11.47



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

Forma dhe volumetria e objekti janë përcaktuar nga kushtet urbane dhe nga orientimi i objektit.

Synimi fillestar ka qenë vendosja e një ndërtese brenda kufijve të lejuar të ndërtimit.

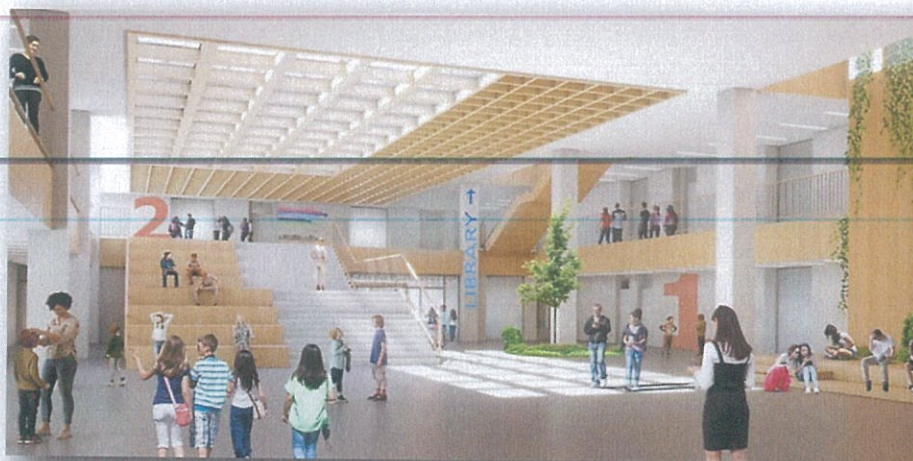
Stili arkitektonik i përdorur për fasadat është i tipit bashkekohor, ku mbizotërojnë ngjyrat e hapura në nuancat e tokës

Materialet e përdorura në fasadë janë zgjedhur në mënyrë që objekti të përshtatet me ndërtimet përreth.

Volumi i shkollë është projektuar i bazuar në një seri sipërfaqesh dhe vijash vertikale me tone ngjyrash të ndryshme, të cilat krijojnë një ndjesi lehtësie dhe e stilizojnë masën e ndërtesës. Të gjitha planet janë të veshura nuancat e tokës, duke i dhënë shkollës një imazh të ngrohtë, natyror dhe të këndshëm.







4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3600.0 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2430.0 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6404.0 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6404.0 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	67.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.7
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.58 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat dhe 3 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.3866; Nr. pasurie 251/78 dhe 251/80, në emër të: Bashkia Tiranë

Kufizimet:

Veri:	Rrugë	
Jug:	Rrugë	
Lindje:	objekt	7k,8k,9k e 10 kat
Perëndim:	objekt	6k,7k,8k,9k e 10 kat

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	8.5 m,
Lindja	5.8 m,
Jugu	3.0 m,
Perëndimi	2.0 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu	23.0 m,
Lindja	nuk ka,
Jugu	9.3 m,
Perëndimi	nuk ka

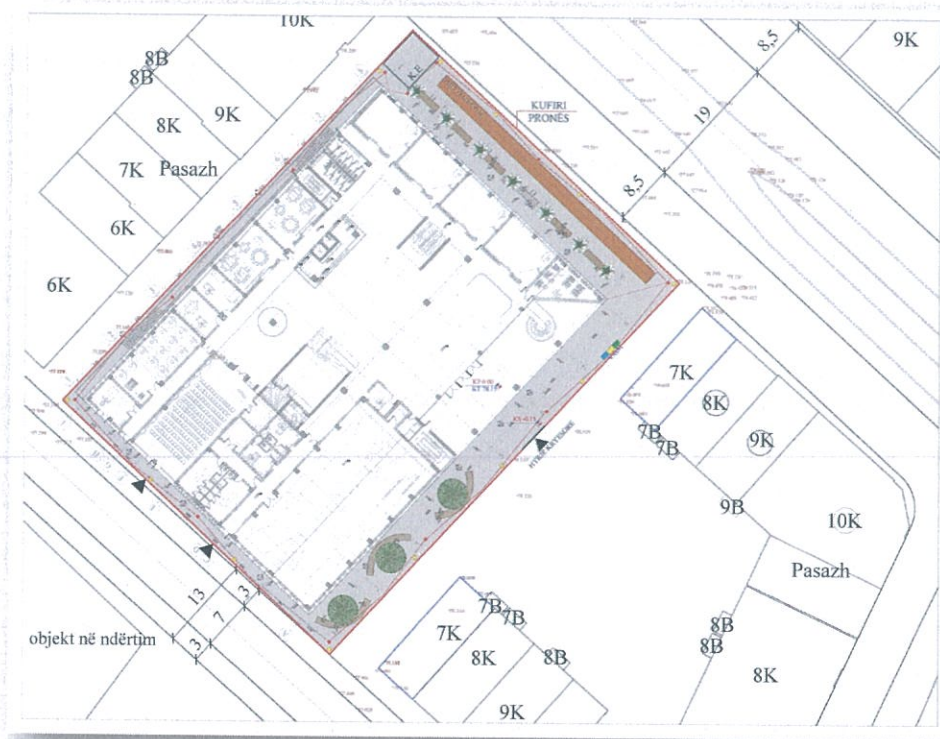
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në funksion të objektit Shkolla e re 9-vjeçare në rrugën "Muharrem Çaushaj" nuk parashikohet hapësirë për parkime nën tokë. Hapësirat e lira dhe të gjelbëruara janë kompozuar në oborrin veri-lindor e jugor të oborrit të shkollës.

Kuota e sistemimit të oborrit KP -0.15 është e barabartë me KT +78.00.

Kuota e Katit Pëdhe KP +0.00 është e barabartë me KT +78.15





5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga ndërtesa banimi.

Ndërkohë, trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën, të vendosura në të dy anët e tij në veri-lindje dhe jug-perëndim.

Rruga në pjesën veri-lindore të truallit është aksi kryesor i zonës ku pozicionohet, ndërsa rruga në jug-perëndim është me profil të reduktuar 7 m me dy trotuare nga 3m.

Aksesi në shkollë kryhet nga oborri i banesave në pjesën lindore.



