



REPUBLIKA E SHQIPËRIË

**BASHKIA POLIÇAN**

➤ **TERMA REFERENCE  
(DETYRE PROJEKTIMI)**

➤ **OBJEKTI: "RIKONSTRUKSIONI I FASADAVE TË QYTETIT TË  
POLIÇANIT"**

**POLIÇAN 2023**

## ➤ DETYRE PROJEKTIMI: “Rikonstruksioni i Fasadave të qytetit të policanit”

### HYRJE

---

#### 1.1. Përfituesi /Autoriteti Kontraktues

Bashkia Polican

#### 1.2. Historiku

Qyteti është ndërtuar në vitet '60 nga qeveria komuniste, qëllimi i së cilës ishte të krijonte një qytet industrial për prodhimin e armëve dhe municioneve.

Lindja e qytetit të Poliçanit ka mbetur e fiksuar në kujtesën e banorëve vendas, si qyteti që zbuti pasojat e krizës ekonomike të zonës dhe ushtroj ndikim të ndjeshëm në përmirësimin e gjendjes materiale dhe rritjen e nivelit të jetesës së saj. Poliçani ka qenë një fshat i vogël për t’u transformuar më vonë në një qytet industrial.

Në vitin 1961-1966 u kthye në një kantier ndërtimi, me objektiv ngritjen e Uzinës Mekanike për prodhime ushtarake, që më vonë do të formonte Kombinatin Mekanik Ushtarak, i cili ndodhet në pjesën jugore të qytetit. Me fillimin e prodhimeve ushtarake, thithjen e një fuqie punëtorë të konsiderueshme nga disa rrethe të vendit, në vitin 1966-1967 u konsolidua qyteti i Poliçanit me një bazë të fuqishme të industrisë mekanike dhe asaj ushtarake. Ka qenë për një kohë të gjatë një qytet "fantazmë" rreth së cilit nuk dihej shumë, kjo për motive sigurie.

#### 1.3. Situata Aktuale në Sektor

Infrastuktura e pamjaftueshme, e papërshtshme dhe e amortizuar për kryerjen e veprimtarive të përditshme.

Mungesa e veshjes së fasades së jashtme . Lënja e tyre me suva të thjeshte ose me tulla.

Fasadat gjithashtu me kalimin e viteve kanë pësuar ndryshime nga banoret me ane të shtesave, carjeve të ndryshme për ndricim, restaurime individuale. Kjo gjë ka sjell një fasadë jo-uniforme, dhe që nuk përputhet me kushtet e efikasitetit termike.

Degradimet e fasadës janë të ndara në dy lloje :degradime fizike, dhe degradime kimike.

Degradimet fizike : Këto janë krijuar nga faktori njeri. Këtu mund të futen degradimet si ndryshimi i materialit të përdorur në fasad (si : laci tulla të ndryshme ,korniza gipsi, volume të ndryshme shtesë, materiale të ndryshme në përdorimin e fasadës, shkrime me boj ,etj.)

Degradime kimike : Këto degradime kanë të bëjnë me faktorët natyror, si ndryshimi i ngjyres së materialit, dëmtime, plasaritje, myku , kushtet atmosferike etj.

## **OBJEKTIVAT, QËLLIMI DHE REZULTATET E PRITURA**

---

### **1.4. Objektivi i Përgjithshëm**

Ky projekt synon evidentimin e problematikave që lindin nga mungesa e infrastrukturës fizike ,si dhe vleresimin e nevojave të tjera për të plotësuar maksimalisht standardet dhe normativat ligjore që parashikohen nga kuadri ligjor në fuqi. Krijimi i një fasade uniforme të të gjithë qytetit, si dhe rritja e performancës së eficientës së energjisë.

### **1.5. Qëllimi**

- 1. Krijimi i fasadave të qytetit sa më uniforme** –Duke prekur fasadat e qytetit me bojatisjen e tyre me ngjyra të përafërta me njëra-tjetrën. Ne bëjmë të mundur krijimin e një qyteti të rregullt estetikisht me një pamje të qartë dhe harmonike.Kështu bëjmë të mundur shmangjen e ndotjes vizuale të qytetit.
- 2. Përmirësim i kushteve energjike në ambient** – Duke e veshur të gjithë ambientin me polisterol(veshja kapote) si dhe duke e lyer ate.Bëjmë të mundur rritjen e eficientës termike në ambient (duke mos pasur të mundur që energjia që është krijuar në ambjent të pësoj oshilacion termik)duke kaluar në një pjesë të energjis pasive të marrë nga banesat kolektive.
- 3. Krijimi i kushteve më të mira në lidhje me akustiken në ambiente** - Mbështjellja e objektit me veshjen me kapotë përpos ndihmon në eficientën termike, ndihmon gjithashtu dhe në bllokimin e zërave të jashtëm në ambient.
- 4. Përforcimi i strukturës së jashtme të fasadës** – Para se të vishet fasada me veshjen kapot bëhet një veshje e fasadave të tullave dhe xokaturës së objëktit për ti dhën godinës një robustitet më të madh.
- 5. Krijimi i ambienteve më të përshtatshme për banim .**
- 6. Godina të reja dhe cilësore .**
- 7. Rikonstruksioni i tavaneve te objekteve te ndryshme.**

## **2. KËRKESAT FUNKSIONALE DHE TE PROJEKTIMIT**

---

### **OBJEKTET**

**Të dhëna të përgjithshme dhe gjendja ekzistuese e objekteve**

Objektet e destinuar per nderhyrje do te jene kryesisht;

- ❖ Objekte kolektive banimi (2-6 kate),
- ❖ Rikonstrukcion pershtatje dhe permiresim i kushteve te objekteve ekzistuese,
- ❖ Ndertimi i fasadave sa me uniforme ne te gjithë qytetin,
- ❖ Përmirësimi i cilësisë së ambjenteve.

Projektuesi do të kryejë të gjithë punën në përputhje me standardet e projektimit dhe ndërtimit që janë në fuqi në Shqipëri, si dhe me një qasje sa me te mire te normave te projektimit europiane.

### 3. Kërkesa mbi kondicionet konstruktive dhe funksionale

Në të gjitha godinat duhet të krijohen kushte komoditeti të përshtatshme me qëllim përmirësimin e fasadave të objekteve .

#### Mirëqënia dhe komforti

Projektet duhet te ofrojne komfort termik ne perputhje me kerkesat e meposhtme:

- Ambjentet e brendshme gjate periudhes se veres:
  - Temperatura gjate orarit te perdorimit duhet te jete 24-26° C.
  - Lageshtia maksimale e lejuar duhet te jete 50%.
- Ambjentet e brendshme gjate periudhes se Dimrit:
  - Temperatura e ambjenteve te brendshme gjate orarit te perdorimit duhet te jete 21° C.
  - Temperatura te zonave te qarkullimit gjate orarit te perdorimit duhet te jete 15° C.
  - Lageshtia minimale e lejuar duhet te jete 35%

Komodite termik dhe i lageshtise se kerkuar arrihet duke perdorur nje menyre te kombinuar te masave natyrore dhe masave artificiale (ose aktive).

Ne masat natyrore perfshihen elemente si orientimi i nderteses, dimensionet e hapjeve etj.

Ne masat artificiale perfshihen elemente si termoizolimi i nderteses dhe instalimin e impianteve te Ngrohjes-Ftohjes qendrore dhe te ventilimit.

#### Standarti i izolimit

Izolimet duhet te jene te një standarti të lartë. Ai duhet të projektohet per te rezistuar ne nje temperature kritike minimale (-12.6° C) dhe lageshtie relative te ajrit 40- 60%. Urat termike janë pika të dobëta termike të lokalizuara në mbulesën transmetuese termike të ndërtesës. Në krahasim me sipërfaqet e pashqetësuara të elementeve konstruktive, në këto pika ndodh një humbje e madhe termike nga brenda jashtë. Sa më i lartë standarti energjitik i një ndërtese, aq me rëndësi është eliminimi i urave termike. **Shtresat e pllakave** Dyshemetë e tualeteve dhe muret e tyre në një lartësi të caktuar, duhet të izoloohen dhe projektuesi duhet të japë detajin e izolimit të tyre. Çdo shtresë duhet të jetë e detajuar me specifikimet përkatëse.

Pllakat e dyshemesë të jenë të tilla që të mos krijojnë rrëshqitje, dyshemeja të jetë e thatë, higjienike, e ngrohtë dhe e pastrueshme lehtësisht.

#### Konstruksioni

##### Mbulesat e objektit, me tarracë ose çati

Ne rastet kur do te perdoret mbulesa me cati me tjegulla duhet te kryhet termoizolimi me shtrese polisteroli prej 10cm e cila do te vendoset nen shtresen hidroizoluese ose nen strukturen e pjerret te catise. Dhoma e ajrit e krijuar midis catise dhe tavanit te varur do te permirsojë eficienten termike te catise.

Në rastin e mbulesës me tarracë duhet te termoizolohet me shtrese polisteroli me densitet te larte (12cm) e pozicionuar midis shtreses me beton te varfer dhe shtreses hidroizoluese. Nese taraca eshte parashikuar te jete e shfrytezueshme duhet te meren te gjitha masat per mbrojtjen e shtreses hidroizoluese dhe termoizoluese.

Shtresa termoizoluese duhet te mos kete shkeputje nga elementet e tjere termoizolues ne mure dhe strukturat B/A per te shmangur krijimin e urave termike. Ne pjesen siperfaqesore te tarracave rekomandohet perdorimi i materialeve me ngjyre te hapur per te ulur sa me shume thithjen e rrezatimit diellor.

Projektuesi duhet të japë të gjitha detajet për shtresat e tarracës, vendosjen e kasetës së shkarkimit dhe ullukëve vertikalë- horizontalë. Në projektimin e ullukëve duhet të merret në konsideratë që të mos bllokohen nga faktorët e jashtëm. Gjithashtu projektuesi duhet të tregojë, numrin e ulluqeve dhe diametrat e tyre sipas normave në fuqi. Për sasitë e reshjeve do të përdoren të dhënat e Institutit Hidrometeorologjik.

### **Dritaret dhe vetratat**

*Sipërfaqja e dritareve:* Sipërfaqja e dritareve egzistuese të objekteve do të plotësohet me dritare të reja alumini dopjoxham. Këshillohet që të kemi kujdes kundrejt oshilacioneve termike. Duke qenë se dritaret do të jene dopioxham, performaca e energjise ne ambient do të jetë e lartë.

### **Eficienca Termike**

Dritaret dhe vetratat duhet të jenë prej alumini me fuge termike ne strukturen e tyre. Te gjitha bashkimet duhet te jene te hidroizoluara dhe te bashkuara me termoizolimimin e fasades per te mos lejuar ura termike. Davancalet e dritareve qe do te perdoren duhet te jene te termoizoluara. Xhami i perdorur duhet te jete transparent, me dy shtresa dhe te mbushura ne hapsiren midis tyre me gaz me eficence te larte energjitike.

### **Muret dhe strukturat mbajtese**

Te gjitha fasadat duhet te vishen me termoizolim me sistem “Kapot” i realizuar me polisterol me densitet te larte (10cm). Shtresa termoizoluese e fasades do te fiksohet me kapse dhe me ngjitje ne elementet strukture dhe ne muraturen e tulles se nderteses. Shtresa perfundimtare e fasades do te percaktohet ne perputhje me specifikimit e kapitullit perkates ku percaktohet materializimi i fasadave. Kujdes i vecant duhet te tregohet per te evituar urat termike ne pjeset ku termoizolimi i fasades bashkohet me elementet e tjere te termoizoluuar si tarraca,

### **Kangjellat**

Persa i perket kangjellave egzistuese të objektieve , ato do të lyhen me bojë vaji për kangjellat , në përputhje me vizatimet teknike si dhe në bazë të kodeve të përcaktuara.

## **5. Llogaritjet, specifikimet teknike dhe preventivi**

*Kosto totale do të përcaktohet nga preventivi përfundimtar i objektit, që do të përgatitet bazuar në projektin e zbatimit, specifikimeve teknike, relacionin, si dhe duke marrë parasysh dhe kërkesat e veçanta të Bashkisë në lidhje me standardet e pranuar.*

*Në hartimin e preventivit çmimet e referencës do të jenë sipas legjislacionit në fuqi, mbështetur në Manualin Teknik të Çmimeve VKM nr. 627, datë 15.09.2015. Për zërat e punimeve që nuk gjenden në manual, projektuesi duhet të hartojë analiza përkatëse, të cilat do të bashkëlidhen të detajuara projekt zbatimit, kjo për të siguruar kursimin dhe efikasitetin e përdorimit të fondeve. Preventivi do të paraqitet sipas Formatit/ Modelit të rekomanduar nga Bashkia.*

## **6. Realizimi i Projektit**

Projektet duke të realizohen duke ju referuar VKM Nr. 354, datë 11.5.2016 “Për Miratimin e Manualit të Tarifave për Shërbime në Planifikim Teritori, Projektim, Mbikqyrje dhe Kolaudim”, duhet të kalojë në këto faza:

### **FAZA I Analiza e detyrës së projektimit**

Analiza e detyrës së projektimit/ termave të referencës dhe përcaktimi i bazës së projektit. Gjetja e kushteve për zgjidhjen e detyrës nëpërmjet planifikimit. Ajo duhet të përfshijë një analizë të argumentuar të çështjeve/ kërkesave kryesore të trajtuara në detyrën e projektimit.

### **FAZA II Projekt ide paraprake (Përgatitja e projektit dhe planifikimit)**

Përpunimi i pjesëve të rëndësishme të një zgjidhjeje të detyrës së planifikimit, e cila do paraqitet në jo më pak se 2 variant- propozime.

### **FAZA III Projekt ide përfundimtare (planifikimi i sistemit dhe i integritit)**

#### **Përpunimi i zgjidhjes përfundimtare të detyrës së planifikimit.**

Pas miratimit në Këshill Teknik të variantit socio- ekonomik dhe teknik më të përshtatshëm të miratuar në fazën e projekt idesë paraprake, procedohet me projekt- idenë përfundimtare e cila do të përmbajë të gjithë raportet dhe perlllogaritjet e kesaj faze me qëllim vleresimin para përfundimtar të konditave dhe kushteve të zhvillimit të projektit.

### **FAZA IV: Projekti për miratimin e lejes së ndërtimit: Përpunimi dhe dorëzimi i dokumentave për procedurat e nevojshme juridike e ligjore.**

Projektuesi gjithashtu duhet të parashikojë dhe projektin për miratimin e lejes së ndërtimit, i cili duhet të mbështetet në ligjin nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”.

Për këtë për çdo dokumentacion të nevojshëm për hartimin e projektit si dhe për aplikimin për leje ndërtimi përmes portalit të Regjistrimit të Integruar të Territorit, të bashkëpunohet me Drejtorinë përkatëse të Bashkisë Tiranë.

#### **FAZA V: Projekti zbatimi: Përpunimi dhe paraqitja e planit të zgjidhjes së gatshme për zbatim.**

Dosja e plotë e projektit të zbatimit për cdo objekt duhet të përmbajë:

Raportet teknike Planvendosjen e objektit

Planimetritë

Rilevimin topografik

Projektin arkitektonik

Specifikimet teknike për zërat e punimeve që do të kryhen;

Preventivin e punimeve mbështetur në manuale teknike të çmimeve në fuqi;

Grafikun e punimeve të detajuar sipas zërave të punës;

Plan organizimin e punimeve dhe ngritjen e kantierit në funksion të mjeteve, që do të jenë pjesë e realizimit të objektit, mbështetur dhe në grafikun e punimeve;

#### **FAZA VI: Hartimi i preventivit përfundimtar**

Për hartimin e preventivit projektuesi duhet të mbështetet në VKM NR. 629, datët. 15.07.2015 “Për miratimin e manualeve teknike të çmimeve të punimeve të ndërtimit dhe të analizave teknike të tyre”. Për secilin zë punimi, i cili nuk është i përfshirë në këtë manual, projektuesi duhet të dorëzojë analizat/ ofertat përkatëse të çmimeve.

Në hartimin e preventivit, veç të tjerave do të mbahen parasysh sa më lart, lidhur me organizmin e zbatimit me faza, çmimet e referencës sipas akteve ligjore në fuqi, dhe llogaritja e preventivit do të bëhet sipas normave dhe akteve ligjore në fuqi për të siguruar kursimin dhe efikasitetin e përdorimit të fondeve.

Preventivi do të përpilohet sipas formatit/ modelit standart të rekomanduar nga Bashkia Polican .

### **7. Rekomandime për projektuesin**

Projektuesi duhet të përdorë dhe të rishikojë të gjithë informacionin ekzistues lidhur me zonën ku ndodhen objektet subjekt te projekttimeve, sistemin ekzistues të largimit të ujërave, sistemin e furnizimit të zonës me ujë të pijshëm, distancat e lejuara si dhe kriteret urbane të zonës në fjalë.

#### **Standarde në Projektim**

Projektet do të hartohen në përputhje me të gjitha normat dhe standardet për projektim që parashikon legjislacioni në fuqi. Projektimi duhet të sigurojë respektimin e standardeve, madje edhe atyre gjatë zbatimit. Është përgjegjësi e projektuesit saktësia dhe respektimi i të gjitha standardeve dhe normave përkatëse.

Projektuesi mund të rekomandojë edhe prezantimin e standardeve të reja, për përafrimin me normat e BE-se, si dhe të praktikave më të mira ndërkombëtare në projektim dhe zbatim.

Në hartimin e projektit të mbahen parasysh normat e miratuara për personat me aftësi të kufizuara, të verbrit, etj. Në projekt të parashikohet infrastruktura e nevojshme për këtë kategori. Detajet teknike të infrastrukturës për këtë kategori, të jepen nga projektuesi në Fletë të veçanta të Projektit.

## **Standarde në paraqitjen e dokumentacionit teknik**

Në hartimin dhe paraqitjen e dokumentacionit të projektit, projektuesi të përdorë programet e kërkuara kompjuterike, si dhe të nxitet përdorimi i programeve të reja, më të avancuara të fushës.

## **Dorëzimi**

Dorëzimi i tyre do të bëhet në rrugë zyrtare shoqëruar me liste dokumentash. Ato duhet të jenë të firmosura nga projektuesi.

Materiali grafik duhet të jetë në format A3 (3 kopje).

Vizatimet në formë dixhitale të jenë file .ACAD (“vizatim.dwg”).

Raportet teknike të çdo studimi si dhe raporti teknik përmbledhës në format A4 (3 kopje).

I gjithë materiali duhet të paraqitet në 3 kopje (hard copy & cd).

Ne CD 1 kopje e te gjithë materialit te jete format pdf dhe format te editueshem dwg.

## **Menaxhimi i Projektit**

Autoriteti përgjegjës për menaxhimin e projektit është Bashkia Polican me strukturat e saj përkatëse.

## **Koha e përgatitjes së projektit**

Për realizimin e këtij projekti duhet afati kohor si më poshtë:

**Projekt Ideja** do të dorëzohet 15 dite nga data e nënshkrimit të kontratës midis Bashkise Polican dhe Konsulentit.

**Projekt Zbatimi** do të dorëzohet 45 dite nga miratimi i Projekt Idese nga ana e Autoritetit Kontraktor apo institucioneve të tjera kompetente.

\*Koha që do të nevojitet për miratimet e fazave të projektit nga institucionet përkatëse nuk do të përfshihet në kohën e përgatitjes së projektit nga ana e konsulentit.

### *Oponenca teknike*

- Mbas hartimit të kësaj faze (projekt-zbatimit) dokumentacioni do të nënshkruhet me opionences teknike bazuar në V.K.M. Nr.363, dt.18.07.2002 “Për vendosjen e opionences teknike për projektet e ndërtimit të objekteve”.

PUNOI: Ing.Ferdinand Avdiaj

**MIRATOHET**  
KRYETARI  
**Adritik ZOTKAJ**