

Nr. 3754/Prot
Dt. 26.08.22



BASHKIA MIRDITË
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT, ZHVILLIMIT TE TERRITORIT DHE
STREHIMIT



MIRATOHET
KRYETARI
Ndrec DEDAJ



TERMA REFERENCE

“STUDIM PROJEKTIM RIKONSTRUKSION TË MJEDISEVE NË
BASHKËPRONËSI OSE TË PËRBASHKËTA NË NDËRTESA (PALLATE),
QYTETI RRËSHEN-RUBIK (FAZA 3”
BASHKIA MIRDITË.

Rrëshen, 2022

ADRESA: SHESHI "ABAT DOÇI", 4601, RRESHEN

email: bashkia@bashkiamirdite.gov.al

tel dhe fax : (00355) (0) 2162233

www.bashkiamirdite.gov.al

Përmbajtje

1	HYRJE	3
1.1	NDËRTESA BANIMI (PALLATE), QYTETI RRËSHEN-RUBIK	3
1.1.1	VENDODHJA DHE PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM	3
1.1.2	Përshkrim i përgjithshëm - gjendja ekzistuese.....	7
2	OBJEKTIVI DHE QËLLIMI	8
2.1	Objektivi	8
2.2	Qëllimi i shërbimit.....	8
3	FAZAT E REALIZIMIT TË PROJEKTIT	9
4	DETYRAT E PROJEKTUESIT	9
4.1	Rezultatet e pritshme	9
4.2	Kërkesa dhe rekomandime për projektuesin	9
5	PËRGATITJA E DOKUMENTAVE TË PROJEKTIT	10
5.1	PARAQITJA E PROJEKTIT, PËRGATITJA E PROJEKT-ZBATIMIT	10
5.1.1	Preventivin e punimeve shoqëruar me analizat e çmimeve për zërat jashtë manualit	11
5.1.2	Specifikimet teknike për zërat e punimeve që do të kryhen	11
6	PERIUDHA E REALIZIMIT TË PROJEKTIT.....	11
7	RAPORTIMI DHE DORËZIMI FINAL I PROJEKTIT.....	11

1 HYRJE

Bashkia Mirditë kërkon të realizojë projektin e zbatimit me objekt “Studim Projektim Rikonstruksion të mjediseve në bashkëpronësi ose të përbashkëta në ndërtesa (pallate), qyteti Rrëshen-Rubik (Faza 3”, Bashkia Mirditë.

1.1 RIKONSTRUKSION AMBJENTEVE NË NDËRTESEA BANIMI (PALLATE), QYTETI RRËSHEN-RUBIK (FAZA 3”

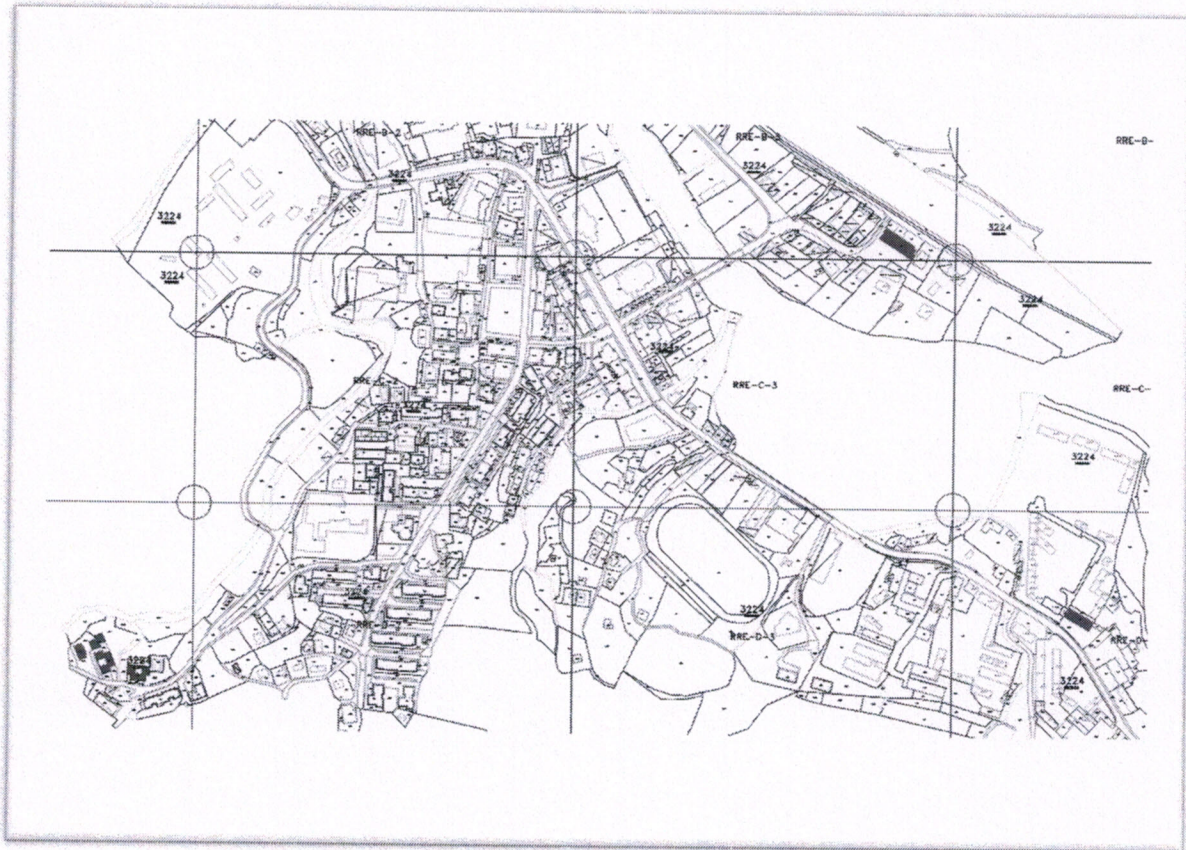
1.1.1 VENDODHJA DHE PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM

1.1.1.1 Vendndodhja e objektit në studim

Vendndodhja e objekteve të studimit ndodhet në qytetin Rrëshen dhe Rubik, bashkia Mirditë, te specifikuar sipas listes dhe planvendosjes bashkengjitur.

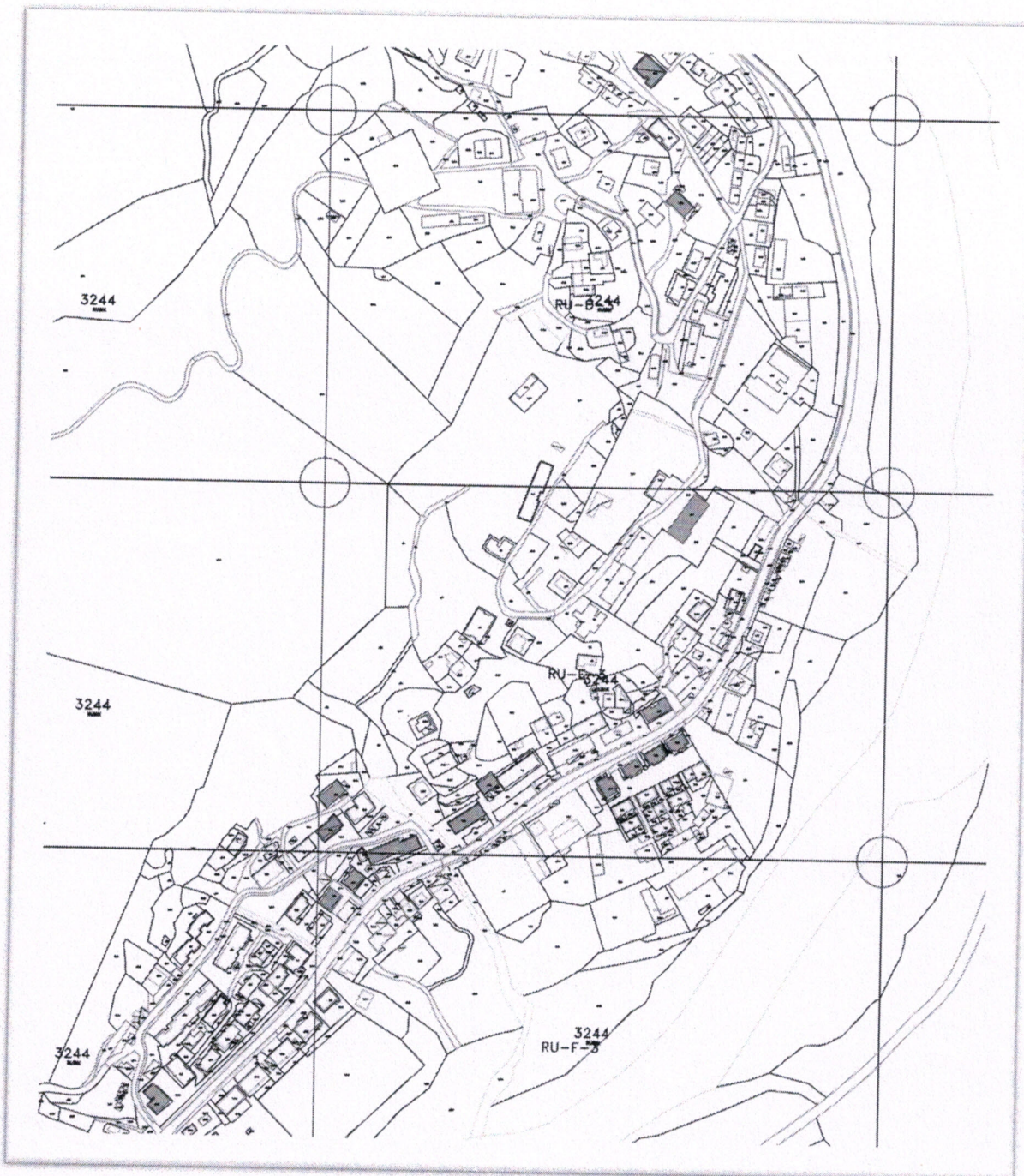
Godinat ndodhen te shperndara ne pjese te ndryshme te qytetit.

Pozicionimi i objekteve në qytetin Rreshen



Godinat kufizohen në pjesën veriore me lumin Zmeja, në pjesën lindore me zonen ekonomike, në jug me lagjen Rec, dhe në perëndim me përroin e Kulmes. Godinat variojnë nga 2 – 3 kate.

Pozicionimi i objekteve në qytetin Rubik



ADRESA: SHESHI "ABAT DOÇI", 4601, RRESHEN

email: bashkia@bashkiamirdite.gov.al

tel dhe fax : (00355) (0) 2162233

www.bashkiamirdite.gov.al

Godinat kufizohen në pjesën veriore me lagjen e Vjeter, në pjesën lindore me lumin Fan, në jug me rrugën unaza Vogel-Rruga e Kishes, dhe në perëndim me brezin e fundit të bllokut të pallateve. Godinat variojnë nga 2 – 5 kat.

Te dhena për ndertesat dhe Sistemi i koordinatave UTM Zone 34

LISTA E MJEDISEVE TË PËRBASHKETA OSE BASHKEPRONESI NË PALLATE (RRESHEN-RUBIK) FAZA 3.

QYTETI RRESHEN

Nr.	Adresa	Objekti	Nr. adresari	Koordinata X	Koordinata Y	Sip baze	Sip Total	Shkalla e dëmit
1	Rr. "Arbrit"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	6	406093	4624210	250	500	DS2
2	Rr. "Arbrit"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	8	406053	4624220	248	496	DS2
3	Rr. "Arbrit"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	10	406042	4624250	170	340	DS2
4	Rr. "Arbrit"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	12	406024	4624239	200	600	DS2
5	Rr. "Imzot Zef Skana"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	52	406987	4624737	683.5	2050.5	DS1
6	Rr. "Ing. Gjon Arapi"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	57	407205	4624287	403.7	1211.1	DS1

QYTETI RUBIK

Nr.	Adresa	Objekti	Nr. adresari	Koordinata X	Koordinata Y	Sip baze	Sip Total	Shkalla e dëmit
1	Rr. "Abat Doçi"	Njësi kolektive banimi (Pallat 5kt)	2	398688	4624619	295	1475	DS2
2	Rr. "Abat Doçi"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	16	398866	4624820	401.65	1204.95	DS1
3	Rr. "Abat Doçi"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	17	398821	4624837	195	585	DS1
4	Rr. "Abat Doçi"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	19	398824	4624866	214.8	644.4	DS1
5	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	37	398823	4624779	145	435	DS2
6	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	39	398842	4624796	140	420	DS2
7	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	43	398931	4624850	290.6	871.8	DS2
8	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	50	399039	4624878	155	310	DS2
9	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 3kt)	51	398948	4624878	143.6	430.8	DS2
10	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	52	399062	4624890	115.2	230.4	DS2
11	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	54	399078	4624902	134.11	268.22	DS2

ADRESA: SHESHI "ABAT DOÇI", 4601, RRESHEN

email:bashkia@bashkiamirdite.gov.al

tel dhe fax : (00355) (0) 2162233

www.bashkiamirdite.gov.al

12	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	56	399094	4624911	134.11	268.22	DS2
13	Rr. "Mariane Graf"	Njësi kolektive banimi (Pallat 5kt)	71	3990080	4624940	200	1000	DS1
14	Rr. "Gjeologu"	Njësi kolektive banimi (Pallat 4kt+podrum)	6	399096	4625350	200	1000	DS1
15	Rr. "Gjeologu"	Njësi kolektive banimi (Pallat 2kt)	45	399064	4625454	280	560	DS2

1.1.2 Përshkrim i përgjithshëm - gjendja ekzistuese

1.1.2.1 Sipërfaqja e ndërtimit të godinave

Objektet kane një sipërfaqe në gjurmë $S = 4999 \text{ m}^2$ dhe sipërfaqe ndërtimi në total rreth 14901 m^2 . Lartësia neto e katit (dysHEME-tavan) është $h = 2.80 \text{ m}$. Lartësia e xokolit është rreth $0.40-0.70 \text{ m}$.

Objektet jane me 2 deri ne 5 kate, me mbulesë të tipit kryesisht tarracë dhe me cati.

Sipërfaqet dhe te dhenat e tjera jane dhene ne tabelen e mesiperme.

1.1.2.2 Gjendja ekzistuese e godinës.

Nisur nga pozicioni gjeografik dhe kushtet klimaterike, si dhe vitet e ndertimit, godinat ka pësuar amortizim të theksuar si dhe demtime nga termeti, ku mund të përmendim:

1. Fasadat e jashtme nuk plotëson standardet e përcaktuar në aktet ligjore dhe nënligjore që janë në fuqi, për ruajtjen të efektshme të energjisë, duke sjellë:

- uljen e efektshmërisë të sistemit ngrohjes/ftohjes;
- shtimin e konsumit të energjisë elektrike;
- në shumë ambiente, sidomos në katin përdhe ka prani të lagështirës.

2. Vettrat e xhamit dhe dritaret përpos amortizimit të theksuar, nuk plotësojnë standardet e përcaktuar në aktet ligjore dhe nënligjore që janë në fuqi, për ruajtjen të efektshme të energjisë, duke sjellë:

- uljen e efektshmërisë të sistemit ngrohjes/ftohjes;
- shtimin e konsumit të energjisë elektrike;
- lagështirën në ambientet e brendshme.

3. Ambjentet e perbashketa si shkallet dhe sheshpushimet e të gjitha kateve janë të amortizuara si pasojë:

- efektit të kohës;
- lagështirës, e cila ka sjellë bymim të pllakave dhe për pasojë plasaritje deri në thyerje të tyre.
- Nuk plotësojnë standardet e vendosura në legjislacionin për thjeshtësimin e aksesit të Personave me Aftësi të Kufizuar.

d. disnivel i sheshit të pushimit dhe të korridorit, duke sjellë probleme në lëvizjen e lirë të njerzve;

e. shtresat e shkallëve janë të amortizuara duke mos plotësuar gjithashtu dhe standardet e legjislacionit në fuqi për sigurinë;

f. parmakët janë të amortizuar, dhe nuk plotësojnë standardet e legjislacionit në fuqi për sigurinë;

4. Sheshet përpara godinave kane problematika të tilla si:

a. Pllakat e asfaltit vetë-shtrënguese janë të amortizuara, gjithashtu sipërfaqja ka disnivel, në kohë me shi krijohen pellgje uji.

5. Tarracat dhe catite e godinave janë amortizuar.

2 OBJEKTIVI DHE QËLLIMI

2.1 OBJEKTIVI I SHERBIMIT

Objektivi i Termave te Referencës është:

– Rikonstruksioni i mjediseve te perbashketa ose ne bashkepronesi ne ndertesat publike (pallate) te demtuara nga termeti ne qytetin Rreshen dhe Rubik (Faza 3).

2.2 QËLLIMI I SHËRBIMIT

Qëllimi i shërbimit është:

- a. paraqitja e një projekti të plotë, cilësor dhe bashkëkohor;
- b. hartimi sipas legjislacionit në fuqi për të mundësuar përmirësimin e plotë të gjendjes në të cilën ndodhen aktualisht keto godina, duke u mbështetur në:
 - i. VKM-në Nr. 38 dt. 16.01.2003, “Për miratimin e normave, rregullave dhe kushteve te projektimit dhe te ndërtimit, te prodhimit dhe ruajtjes së nxehtësisë në ndërtesa”;
 - ii. ligjin nr. 152/2015, “Për Shërbimin e Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimin”, të, të Vendim të Këshillit të Ministrave nr. 537, datë 8.7.2020 “Për miratimin e kërkesave minimale të performancës së energjisë së ndërtesave dhe të elementeve të ndërtesave”,
 - iii. ligjin nr. 124/2015, datë 12.11.2015 “Për efikasitetin e energjisë”, të ndryshuar;
 - iv. ligjin nr. 116/2016, datë 10.11.2016 “Për performancën e energjisë në ndërtesa;
 - v. VKM-në nr. 537, datë 8.7.2020 “Për miratimin e kërkesave minimale të performancës së energjisë së ndërtesave dhe të elementeve të ndërtesave”;
 - vi. ligjin Nr. 93/2014 “Për përfshirjen dhe aksesueshmëri e personave me aftësi të kufizuara”;
 - vii. VKM-në Nr.1503, datë 19.11.2008 “Për miratimin e rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”;
 - viii. VKM-së nr. 1074, datë 23.12.2015 “Për përcaktimin e masave për mënjanimin e pengesave në komunikim dhe infrastrukturë në ofrimin e shërbimeve publike për personat me aftësi të kufizuara”
- c. rikonstruksioni dhe rikonceptimi i të gjithë fasadës së jashtme, që të garantojë rezistencën termike, kundërzjarr dhe ndaj tërmetit (antisizmik) të jenë në përputhje me standardet e përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore që janë në fuqi;
- ç. rikonstruksion i ambjenteve të perbashketa ose ne bashkepronesi, i cili përfshin:
 - i. rikonstruksion tërësor te shkalleve dhe sheshpushimeve ne pallate;
 - ii. përmirësimin e ambjenteve te jashtme ne afërsi te ndertesave;
- dh. të parashikohet dhënia e aksesit për personat me aftësi të kufizuar (PAK) duke përfshirë dhe sinjalistikën e nevojshme në përputhje me standardet e kërkuara në legjislacionin në fuqi, në çdo ambient;
- g. hidroizolim dhe termoizolim të tarracave dhe ndërtimi i çatisë së re h. korrigjim i kuotave të shesheve të pushimit të shkallës;
- i. ndërrimi i strukturave metalike të parrakëve të shkallëve;
- j. ndërrimi i pjesshem i dritareve, ku të parashikohen:
- l. dritaret të jenë në përputhje me standardet e përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore që janë në fuqi, për ruajtjen e energjisë;
- o. lysterje të ambienteve të brendshme ne bashkepronesi ose te perbashketa të godinës;

Projektuesi duhet të kryejë disa vizita në terren për të bërë konstatimin e të gjithë problematikave të tjera që godinat mbartin. Në mënyrë që projekti të jetë i plotë funksional duhet të jetë i tillë që kostoja e mirëmbajtjes së mëpasshme të jetë sa më e ulët.

3 FAZAT E REALIZIMIT TË PROJEKTIT

Projekti me objekt: **“Studim Projektim rikonstruksion të mjediseve në bashkëpronësi ose të përbashkëta në ndërtesa (pallate), qyteti Rrëshen-Rubik (faza tretë” Bashkia Mirditë**, duke iu referuar VKM Nr. 354, datë 11.5.2016 “Për Miratimin e manualit të tarifave për shërbime në Planifikim Territori, Projektim, Mbikëqyrje dhe Kolaudim”, duhet të kalojë në këto faza:

- a. Projekt zbatimi: Përpunimi dhe paraqitja e planit të zgjidhjes së gatshme për zbatim.
- b. Hartimi i preventivit përfundimtar
- c. Projekti për miratimin e Lejes së Ndërtimit: Përpunimi dhe dorëzimi i dokumenteve për procedurat e nevojshme juridike e ligjore.

4 DETYRAT E PROJEKTUESIT

4.1 REZULTATET E PRITSHME

Projektuesi duhet të paraqesë si produkt në përfundimin e kontratës, projektin dhe preventivin e plotë, relacion teknik të veçantë, specifikimet teknike, grafikun e punimeve etj...

Projektuesi duhet të realizojë dhe përmbyllë me sukses procesin e aplikimit të Lejes së Ndërtimit për Rikonstruksion në sistemin elektronik e-leje.

4.2 KËRKESA DHE REKOMANDIME PËR PROJEKTUESIN

Standarde në Projektim

Projekti do të hartohet 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. Rekomandimet duhet të përmbajnë elemente të fizibilitetit dhe realizueshmërisë me praktikën shqiptare dhe limitimet për financimin e veprës. Në hartimin e projektit të mbahen parasysh të gjitha normat e miratuara për personat me aftësi të kufizuar, 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.

Projektuesi duhet të përdorë dhe të rishikojë të gjithë informacionin ekzistues lidhur me godinat dhe hapësirat funksionale të saj.

Projektuesi ka detyrim që gjatë periudhës së hartimit të projekt-preventivit të zbatimit të informojë dhe të konsultohet paraprakisht me stafin e investitorit, në mënyrë që çdo sugjerim për ndryshim, përmirësim apo paqartësi mes palëve të bëhen gjatë intervalit kohor të bërjes së projektit.

5 PËRGATITJA E DOKUMENTAVE TË PROJEKTIT

5.1 PARAQITJA E PROJEKTIT, PËRGATITJA E PROJEKT-ZBATIMIT

Projekt-zbatimi për **“Rikonstrukcion të mjediseve në bashkëpronësi ose të përbashkëta në ndërtesa (pallate), qyteti Rrëshen-Rubik (faza tretë” Bashkia Mirditë**, duhet të përmbajë materialet e mëposhtme:

1. *Topografinë e gjendjes ekzistuese në të cilën të jenë të azhornuara të gjitha ndërtimet në gjendjen e sotme (me leje dhe pa leje)*
Projekti teknik
2. *Planvendosja e objekteve në shkallën 1 : 1000 format A3;*
3. *Planvendosjen e objektit në Shk 1:100*
4. *Planimetria e përgjithshme e objektit në Shk. 1:200; 1:500*
5. *Fasadat në 2D Shk.1:100*
6. *Prerje te ndryshme te godinave ku nevojiten (në të dy drejtimet) Shk.1:100*
7. *Planin e tarracës ose çatisë Shk.1:100*
8. *Planimetri dhe detajet për instalimin e dyerëve dhe e dritareve Shk.1:100; 1:50*
9. *Detaje te riparimeve te suvatimeve dhe plasaritjeve ne mure dhe suvatime*

5.1.1 Preventivin e punimeve.

- Kosto totale e ndërhyrjes do të përcaktohet nga preventivi përfundimtar i objektit, që do të përgatitet bazuar në projektin e zbatimit, specifikimeve teknike duke marrë parasysh edhe kërkesat e veçanta të Bashkisë në lidhje me standartet e pranuar.

Grafikun e punimeve, të detajuar sipas zërave të punës, si dhe kohëzgjatja e nevojshme për realizimin e punimeve

Preventivin e plotë vlerësues të veprës bazuar në manualët e preventivimit sipas legjislacionit perkates.

Specifikime teknike për zerat e punimeve që do të kryhen.

Do të mbahet parasysh që gjatë hartimit dhe paraqitjes së preventivit, do të reflektohet ndarja e strukturës së kostos për punimet ndërtimore dhe teknologjiko- ndërtimore, dhe veçmas vlera e furnizimit me pajisje të objektit. Në lidhje me pajisjet, doti referohemi UKM Nr.2, datë. 8.5.2003.

- Në vlerën limit të kostimit të objektit nuk do të aplikohet vlera e TVSH-së (20%).
- Kostoja 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 Autoritetit Kontraktor në lidhje me standardet e pranuar.

5.1.2 Specifikimet teknike për zërat e punimeve që do të kryhen

Kontraktuesi duhet të përgatisë specifikimet teknike për secilin material që do të përdoret. Për secilën punë të përfshirë në preventiv, duhet të bëhet analiza sipas kësaj skeme:

1. Përshkrimi i detajuar i procesit të punës;
2. Metoda e vendosjes;
3. Cilësia e kërkuar;
4. Format e miratuara;
5. Ngjyra e rekomanduar;
6. Grafiku i realizimit të punimeve të detajuar sipas zërave të punës

6 PERIUDHA E REALIZIMIT TË PROJEKTIT

Periudha e realizimit të projektit do të jetë 1 (nje) muaj nga lidhja e kontratës me Autoritetin kontraktor.

7 RAPORTIMI DHE DORËZIMI FINAL I PROJEKTIT

- Të gjitha vizatimet do të jenë të formatit A-3 (ose shumëfisha të tij) në shkallet 1:50, 1:20 (detaje), 1:100 në varësi të paraqitjes grafike.
- Dokumentet do të dorëzohen në 5 (pesë) kopje
- Dorëzimi i dokumenteve në formatin elektronik CD (të nënshkruar elektronikisht ne PDF dhe ne DWG).

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT, ZHVILLIMIT TE TERRITORIT DHE STREHIMIT

DREJTOR

Ing. Adelina DUKAJ