

**Agjencia Kombëtare e Arsimit, Formimit Profesional dhe Kualifikimeve
Sektori i Hartimit të Kurrikulave dhe Materialeve Mbështetëse**

MATERIAL MËSIMOR

Në mbështetje të mësuesve të profilit mësimor

**NDËRMJETËSIM I PASURIVE
TË PALUAJTSHME
(2 vjeçar)**

**Niveli V i KSHK
(Pas të mesmes)**

Ky material mësimor i referohet:

➤ **Modulit profesional: “Zhvillimi urban dhe teknika e ndërtimit” viti II
(M-17-1870-22)**

**Përgatiti:
Diana Bardhi
Alma Golgota
Lorena Totoni**

Tiranë, 2024

RN1. Nxënësi interpreton nocionet që lidhen me urbanistikën

1. Roli i “urbanistikës” në ndërmjetësimin e pasurive të paluajtshme

Fjala "**urbanistikë**" ka të bëjë me planifikimin dhe zhvillimin e hapësirave urbane, duke përfshirë aspekte të ndryshme si struktura e qytetit, infrastrukturën, ndërtimet dhe përdorimin e tokës. Kur përdoret nga një agjent i pasurive të patundshme (real estate), termi "urbanistikë" ka kuptimin e lidhjes mes zhvillimit të pasurive të patundshme dhe planifikimit urban të qytetit apo zonës. Ajo është një shkencë dhe art që merret me organizimin dhe strukturimin e hapësirave urbane për të siguruar zhvillim të balancuar dhe efikas. Ndërmjetësi mund të përdorë këtë term "**urbanistikë**" për të përshkruar aspektet që lidhen me:

1. **Zhvillimin e infrastrukturës:** Si zhvillohen rrugët, sistemet e ujësjellësit, kanalizimeve dhe shërbimeve të tjera që ndikojnë në vlerën e pasurisë.
2. **Plani urbanistik:** Mënyra se si një qytet apo zonë është planifikuar për përdorim të ndryshëm të tokës, duke përfshirë ndërtimet e banesave, ambienteve komerciale, dhe hapësirave publike.
3. **Ligjet dhe rregullat e zonimit:** Të drejtat dhe kufizimet ligjore për ndërtimin dhe zhvillimin e pasurive të patundshme, që mund të ndikojnë në mundësitë për investime ose zhvillim të ri.
4. **Vlerësimi i tokës:** Si ndikon ndërtimi dhe zhvillimi urban në vlerën e pasurive të patundshme, si dhe mundësitë për ta shfrytëzuar atë për qëllime të ndryshme.

Për më tepër, një agjent mund të theksojë lidhjen mes urbanistikës dhe pasurive të paluajtshme, pasi urbanistika ka ndikim të drejtpërdrejtë në vlerën e pronave dhe mundësitë për zhvillimin e ri të pasurive të paluajtshme. Një qytet që ka një plan urbanistik të mirëstrukturuar mund të tërheqë investitorë dhe të krijojë mundësi më të mëdha për tregun e pasurive të paluajtshme.

Roli i urbanistikës në ndërmjetësimin e pasurive të paluajtshme është i rëndësishëm dhe multifunksional. Urbanistika ka ndikim të drejtpërdrejtë në zhvillimin dhe përdorimin e tokës, si dhe në mënyrën se si këto pasuri të paluajtshme organizohen dhe shfrytëzohen. Disa nga aspektet kryesore të rolit të urbanistikës janë:

1. **Përmirësimi i infrastrukturës dhe administrimi i tokës:** Urbanistika ndihmon në krijimin e planeve të qarta dhe të strukturuar për zhvillimin e qyteteve dhe fshatrave, duke siguruar që pasuritë e paluajtshme të zhvillohen në mënyrë të qëndrueshme dhe të integruar. Kjo mundëson optimizimin e përdorimit të hapësirave dhe rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme.
2. **Zhvillimi i zonave të caktuara:** Duke përcaktuar se cilat zona janë të përshtatshme për përdorime të ndryshme, urbanistika ndihmon në menaxhimin e zhvillimit dhe shmangien e kaosit urban. Kjo ndihmon në rritjen e kërkesës për pasuri të paluajtshme në zona të planifikuara mirë, duke e bërë tregun më të qëndrueshëm dhe më të parashikueshëm.
3. **Krijimi i vlerës së pasurive të paluajtshme:** Urbanistika ndihmon në rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme përmes zhvillimit të infrastrukturës, mundësive për punësim dhe krijimit të kushteve të jetesës së mira. Zhvillimi i zonave urbane tërheq investitorët dhe rrit kërkesën për pronë.
4. **Planifikimi i transportit dhe lidhjeve:** Urbanistika planifikon rrjetet e transportit dhe lidhjet e komunikimit që ndihmojnë në rritjen e aksesueshmërisë dhe tërheqjen e investitorëve. Kjo është thelbësore për zhvillimin dhe vlerësimin e pasurive të paluajtshme, duke bërë që ato të jenë më të aksesueshme dhe të përshtatshme për përdorim të ndryshëm.
5. **Konsolidimi dhe rigjenerimi urban:** Urbanistika ndihmon në ndërhyrjen në zonat urbane që janë në rrezik të degradimit, për të mbajtur dhe rritur vlerën e pasurive të paluajtshme në këto zona. Kjo është e rëndësishme për të parandaluar humbjen e vlerës së pasurive të paluajtshme dhe për të ruajtur zhvillimin ekonomik dhe social.

Në përgjithësi, urbanistika ka një rol kyç për të siguruar që zhvillimi i pasurive të paluajtshme të jetë i qëndrueshëm, të mbështesë rritjen e vlerës dhe të krijojë mundësi për përdoruesit e pasurive të ndryshme.

Detyrat që zgjidh urbanistika

Urbanistika luan një rol të rëndësishëm për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme duke ndihmuar në krijimin e një tregu më të strukturuar, të qartë dhe të parashikueshëm. Ajo zgjidh disa detyra dhe sfida me të cilat përballen ndërmjetësit e pasurive. Disa prej tyre përfshijnë:

Përcaktimi i Përdorimit të Tokës

Urbanistika ndihmon në identifikimin e **përdorimit të lejuar të tokës** për çdo zonë (p.sh., banim, tregti, industri, rekreacion). Kjo i jep ndërmjetësve një pasqyrë të qartë se si mund të shfrytëzohet një pronë dhe kujt mund t'i ofrohet:

Vlerësimi i Pasurive të Paluajtshme

Planet urbanistike ndikojnë direkt në vlerën e një prone në bazë të:

- **Afërsinë me infrastrukturën** (rrugë, transport publik, shkolla, spitale).
- **Rregullave të zhvillimit** (lartësia e lejuar e ndërtesave, dendësia e banorëve).
- **Potencialit të zhvillimit në të ardhmen.**

Përfitim për ndërmjetësit: Informacioni urbanistik i ndihmon të vlerësojnë më saktë pronat dhe t'i promovojnë si mundësi investimi të qëndrueshme.

Parandalimi i konflikteve ligjore dhe planifikimi i sigurt

Urbanistika zgjidh çështje të **legjislacionit dhe të kufizimeve urbanistike** për zonat e zhvillimit. Kjo përfshin:

Rregullimin e pronave pa leje ndërtimi.

Shmangien e ndërtimeve në zona të ndaluara.

Informimin mbi planet e reja të zhvillimit.

Promovimi i zonave të reja dhe potencialit zhvillimor

Urbanistika mund të identifikojë zona me **potencial të lartë zhvillimi** (p.sh., zhvillimi i një lagjeje të re ose zonës industriale). Kjo ndihmon ndërmjetësit të:

- a. Parashikojnë kërkesën për prona në të ardhmen.
- b. Investojnë në prona që pritet të kenë rritje të vlerës.

Zgjidhja e problematikave të infrastrukturës

Urbanistika përfshin planifikimin e **rrjeteve të transportit**, ujësjellësit, energjisë elektrike dhe hapësirave të gjelbra. Kjo ndikon drejtpërdrejt në atraktivitetin e pronës:

- a. Zonat me infrastrukturë të mirë kanë vlerë më të lartë.
- b. Eliminon pengesat për ndërmjetësim në zona më pak të zhvilluara.

Informacioni për ndryshimet e planeve urbanistike

Urbanistika shpesh përfitëson planet e zhvillimit për një qytet apo zonë. Kjo përfshin:

1. Ndryshime në përdorimin e tokës (nga bujqësi në banim, nga banim në tregti, etj.).
2. Zhvillimin e projekteve të reja urbane.
3. Identifikimin e zonave të mbrojtura ose të rrezikuara.

Parashikimi i tregut dhe kërkesës

Me anë të planeve urbanistike, ndërmjetësit mund të kuptojnë:

- Cilat zona do të kenë zhvillim të shpejtë ekonomik dhe demografik.
- Ku do të përqendrohet kërkesa për banesa, tregti apo industri.

Ndikimi në zhvillimin e qëndrueshëm

Urbanistika promovon **zhvillimin e qëndrueshëm** dhe mbrojtjen e mjedisit, duke siguruar përdorimin optimal të hapësirës urbane:

- Përfshirja e hapësirave të gjelbra.
- Reduktimi i mbipopullimit dhe ndotjes.

2. Informacionet e nevojshme në lidhje me zonimin funksional të qytetit, zonat e banimit.

Për një ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, informacioni mbi zonimin funksional të qytetit dhe zonat e banimit është thelbësor për të ndihmuar klientët dhe për të marrë vendime të informuara. Zonimi përcakton përdorimin e lejuar të tokës, kufizimet dhe rregullat që ndikojnë drejtpërdrejt në vlerën dhe përdorimin e pasurisë. Informacionet kryesore që duhet të posedojë një ndërmjetës janë:

1. Kategoritë e zonimit funksional

Ndërmjetësi duhet të dijë për klasifikimin e zonave sipas planit urbanistik të qytetit:

Zona të banimit:

- Zonat e banimit të ulët (banesa individuale, vila).
- Zonat e banimit të lartë (pallate, ndërtime kolektive).
- Zona tregtare dhe biznesi: Dyqane, qendra tregtare, zyra dhe shërbime.
- Zona industriale: Hapësira për fabrika, magazina dhe aktivitete industriale.
- Zona të gjelbërta dhe rekreacioni: Parqe, lulishte, hapësira për aktivitete sportive.
- Zona të përziera: Kombinim i banimit, tregtisë dhe shërbimeve.
- Zona rurale dhe bujqësore: Tokë për bujqësi dhe veprimtari përkatëse.

2. Rregullat e densitetit dhe lartësisë së ndërtimeve

- Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (KSH): Sa metra katrorë mund të ndërtohen në një sipërfaqe të caktuar toke.
- Lartësia maksimale e lejuar e ndërtesave: Kufizime për numrin e kateve të lejuara.
- Dendësia e banimit: Sa banesa ose individë lejohen për njësi sipërfaqeje.

Ndërmjetësi mund të informojë blerësit nëse një zonë është e mbipopulluar ose nëse ka potencial zhvillimi të ri.

3. Lejet për ndërtim dhe rregulloret ligjore

- A është prona brenda një zone të lejuar për ndërtim?
- A ekzistojnë kufizime për lejet e ndërtimit (p.sh., zona historike, të mbrojtura)?
- Planet rregullatore për zhvillimin urban të zonës.

Ky informacion siguron që ndërmjetësi të ofrojë prona të ligjshme dhe të shmangë problematika ligjore për klientët.

4. Infrastruktura e zonës

Rrugët dhe transporti publik: Aksesueshmëria në rrugë kryesore, linja autobusi, stacione treni etj. Objektet publike: Shkolla, spitale, qendra shëndetësore, qendra tregtare. Shërbimet bazë: ujë, energji elektrike, kanalizime dhe internet. Prona në zona me infrastrukturë të zhvilluar është më e vlefshme dhe më e kërkuar nga blerësit dhe investitorët.

5. Planet e zhvillimit të ardhshëm të zonës

- Investimet e ardhshme në zonë (p.sh., ndërtimi i rrugëve të reja, shkolla, qendra tregtare).
- Zhvillime urbane si regjenerimi i zonave të vjetra ose krijimi i lagjeve të reja.
- Ndërtimi i projekteve publike dhe private.

Njohja e planeve të zhvillimit ndihmon ndërmjetësin të identifikojë mundësi investimi për klientët në zona me potencial për rritje të vlerës.

6. *Cilësia e zonave të banimit*

Tipologjia e ndërtimeve:

- Banesa të vjetra apo ndërtime të reja?
- Cilësia e ndërtimit dhe shërbimeve që ofrohen.

Kushtet e jetesës: Niveli i sigurisë, pastërtisë dhe qetësisë së zonës.

Demografia: Kategoritë e banorëve (familjarë, studentë, profesionistë).

Kjo ndihmon në targetimin e blerësve të përshtatshëm për zonën (p.sh., një zonë e qetë për familje ose një zonë aktive për të rinj).

7. *Kufizimet në zonat e mbrojtura dhe historike*

Prona të mbrojtura nga ligji për shkak të rëndësisë historike, kulturore ose mjedisore.

Rregulla të rrepta për restaurim ose ndërhyrje në ndërtesa ekzistuese.

Ndërmjetësi duhet të informojë klientët mbi këto kufizime për të shmangur problematika ligjore dhe shpenzime të larta për mirëmbajtje.

8. *Ndikimi mjedisor*

Prania e hapësirave të gjelbra (parqe, lulishte).

Rreziku nga ndotja ajrore, akustike apo ujorë.

Siguria ndaj përmbytjeve ose tërmeteve.

Ndërmjetësi mund të sigurojë klientët për cilësinë e mjedisit dhe të rrisë vlerën e një prone në një zonë të pastër.

9. *Çmimet e tregut në zonën e banimit*

Të dhëna mbi çmimet mesatare të pronave në zonën përkatëse.

Dinamika e tregut (rritje apo ulje e çmimeve në të ardhmen).

Ky informacion ndihmon ndërmjetësin të japë këshilla të vlefshme për klientët dhe të negociojë çmime të favorshme.

Përdorimi i Zonave të Përziera

Zonat që lejojnë si banimin ashtu edhe aktivitetet tregtare.

Mundësitë për zhvillim biznesi në ndërtesa banimi.

Zonat e përziera janë tërheqëse për investitorë dhe sipërmarrës që kërkojnë shumëllojshmëri përdorimi.

3. Njohuri në lidhje me rrjetin rrugor të qyteteve dhe pikat e aksesit të tyre.

Njohuria që duhet të ketë një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme në lidhje me rrjetin rrugor të qytetit dhe pikat e aksesit është thelbësore për të ofruar shërbim profesional, për të përmbushur pritshmëritë e klientëve dhe për të kryer një ndërmjetësim të suksesshëm. Lidhja mes këtyre faktorëve qëndron në aftësinë për të vlerësuar një pronë në bazë të aksesueshmërisë, lokacionit dhe komoditetit që ajo ofron.

1. *Aksesueshmëria dhe vlera e pronës*

Një ndërmjetës profesionist duhet të dijë se aksesueshmëria e një prone nga rrjeti rrugor ndikon direkt në vlerën dhe tërheqjen e saj për klientët.

Prona të aksesueshme nga rrugë kryesore, autostrada, apo pika strategjike të transportit public (stacione autobusi, treni, metro) janë më të kërkuara dhe kanë vlerë më të lartë.

Shembull:

Një apartament pranë një stacioni autobusi apo pranë hyrjes së një autostrade është më tërheqës për individët që udhëtojnë çdo ditë për punë. Një ndërmjetës profesionist do të përdorë këtë pikë si avantazh për të promovuar pronën.

2. *Rrjeti rrugor dhe lidhjet strategjike:*

Rrugët kryesore që lidhin lagjet me qendrën e qytetit dhe zonat e tjera me interes (spitale, qendra tregtare, shkolla, etj.).

Rrugët dytësore dhe lagjore, të cilat sigurojnë akses në pronë më të largëta ose më të izoluar.

Pikat strategjike si hyrje/daljet në qytet, zona industriale, qendrat e transportit publik dhe nyjet kryesore të trafikut.

3. *Trafiku dhe problemet e qarkullimit*

Një ndërmjetës profesionist duhet të dijë për zonat me trafik të rënduar, rrugët alternative dhe kohën e nevojshme për të arritur në destinacionet kryesore.

Ky informacion është veçanërisht i rëndësishëm për klientët që kërkojnë prona për banim ose biznes.

Shembull:

Një klient që kërkon të hapë një dyqan apo një biznes do të preferojë një pronë në një zonë të frekuentuar me rrjedhë të mirë të trafikut dhe parkim të lehtë.

4. *Afërsia me objektet publike dhe qendrat e shërbimeve*

Njohuria mbi rrjetin rrugor duhet të lidhet edhe me objektet publike:

- Shkolla, kopshte, universitete.
- Spitale, klinika shëndetësore.
- Qendra tregtare, dyqane dhe tregje.
- Qendra rekreative dhe parqe.

5. *Pikat e aksesit për transport publik*

Një ndërmjetës profesionist duhet të njohë linjat e transportit publik që kalojnë pranë pronës:

- Stacionet e autobusëve, trenave, metrove.
- Linjat kryesore të transportit dhe frekuenca e tyre.

Përfitimi është për klientët që nuk kanë automjet personal, afërsia me transportin publik është një kriter kyç. Bizneset mund të tërheqin më shumë klientë nëse janë të lehtësisht të aksesueshme.

6. *Potenciali i rrugëve të reja dhe zhvillimeve infrastrukturale*

Një ndërmjetës duhet të jetë i informuar mbi projektet e ardhshme të infrastrukturës, si:

- Ndërtimi i rrugëve të reja ose zgjerimi i atyre ekzistuese.
- Krijimi i lidhjeve të reja transporti (metro, tramvaj, stacione të reja).
- Zhvillimi i rrugëve të unazës apo autostradave që ndikojnë aksesueshmërinë e zonës.

Shembull:

Nëse një rrugë e re po ndërtohet pranë një zone banimi, vlera e pronave në atë zonë ka të ngjarë të rritet në të ardhmen. Kjo është një mundësi që ndërmjetësi duhet t'ua përcjellë investitorëve.

7. *Siguria e rrugëve dhe qarkullimi*

Njohuria mbi sigurinë e rrugëve përfshin:

- Ndriçimin publik dhe sistemet e mbikëqyrjes.
- Rrugët me më pak aksidente dhe trafiku i qetë.
- Hapësirat për ecje dhe biçikleta.

8. *Vendndodhja për bizneset dhe aktivitetet tregtare*

Bizneset kërkojnë prona në zona me qarkullim të lartë të automjeteve dhe këmbësorëve.

Ndërmjetësi duhet të dijë për:

- Rrugët tregtare me trafik të dendur.
- Zonat me shumë vizitorë dhe blerës.
- Praninë e parkimeve dhe aksesin e lehtë për klientët.

Një ndërmjetës profesionist i pasurive të paluajtshme duhet të zotërojë njohuri mbi rrjetin rrugor, pikat e aksesit dhe transportin publik për të qenë i aftë të:

- a. Vlerësojë drejt vlerën e pronës duke analizuar aksesin dhe lehtësitë e transportit.
- b. Këshillojë klientët mbi përfitimet e aksesueshmërisë për banim apo biznes.
- c. Promovojë pronat duke theksuar avantazhet e lidhjeve rrugore dhe komoditetin e transportit.
- d. Parashikojë zhvillimet e ardhshme që ndikojnë në vlerën e pronës.

Një ndërmjetës me këtë njohuri përmirëson shërbimin, ndërton besueshmëri te klientët dhe i ndihmon ata të marrin vendime të informuara për investimet e tyre.

4. Informacionet e nevojshme në lidhje me planifikimin urban

Në lidhje me planifikimin urban dhe ndikimin e tij në pasuritë e paluajtshme, një agjent i pasurive të patundshme duhet të marrë informacion të detajuar që mund të ndikojë direkt në vlerën dhe mundësitë e zhvillimit të një pasurie. Ja disa hapa dhe lloje informacioni që mund të kërkohen për të vlerësuar pasuritë e paluajtshme në kuadër të planifikimit urban:

1. Plani i përgjithshëm urbanistik (PPU)

Përshkrimi i zonimit të tokës në të cilën përcaktohet përdorimi i mundshëm të tokës në një zonë të caktuar. Informacionet që duhet të merren përfshijnë:

- Nëse prona është e zonuar për përdorim residencial, komercial, industrial, ose të përzier.
- Lloj zonimi (rezidencial, komercial, industrial, turistik etj.).
- Mundësitë për ndërtimin e objekteve të larta ose të ulëta.

Kufizimet e zonimit: Plani urbanistik përcakton kufizimet për lartësinë e ndërtesave, distancat minimale ndërmjet ndërtesave dhe kufirin e pronës, dhe përdorimin e hapësirës (p.sh., mundësia për parkim, hapësira të gjelbra, largësia midis ndërtesave për të lejuar hyrjen e diellit etj.).

2. Rregulloret dhe lejet e zhvillimit

Lejet e ndërtimit dhe zhvillimit kërkohet për çdo projekt ndërtimi dhe kjo leje merret pranë autoriteteve lokale. Agjenti duhet të kuptojë rregullat për marrjen e lejeve dhe ndihmën që mund të ofrojnë për realizimin e një projekti të ri ose ndryshimin e destinacionit të një ndërtese ekzistuese.

Lejet mjedisore: Zhvillimi i pasurive mund të ketë ndikim në mjedis, dhe këto leje janë të nevojshme për të garantuar që projekti përputhet me standardet ekologjike.

3. Përditësimet dhe ndryshimet në planin urbanistik

Plani i zhvillimit të ardhshëm: Informacion mbi projektet e ardhshme që mund të ndikojnë në vlerën e pasurisë, si ndërtimi i infrastrukturës së re (rrugë, transport publik, qendra tregtare, spitale, shkolla etj.).

Zhvillime të reja dhe projekte të planifikuara: Kjo përfshin informacionin mbi investimet publike apo private që mund të bëhen në afërsi të pasurisë, si ndërtimi i rrugëve të reja, zgjerimi i qytetit, krijimi i hapësirave të reja publike, etj.

4. Ndikimi i planifikimit në infrastrukturën e zonës.

Rrjetet e transportit: Ndërhyrjet në rrjetin e transportit mund të ndihmojnë ose pengojnë zhvillimin e pasurive të paluajtshme. Informacionet mbi planet për zgjerimin e rrugëve, ndërtimin e linjave të reja të transportit publik, dhe mundësitë për akses të lehtë janë thelbësore.

Shërbime të tjera publike: Kuptimi i zhvillimit të sistemeve të ujësjellësit, kanalizimeve, energjisë dhe shërbimeve të tjera publike është i rëndësishëm për vlerësimin e mundësive për ndërtim dhe përmirësimin e kushteve të jetesës në zonë.

5. Përputhshmëria me politikën e zhvillimit të qëndrueshëm

Planifikimi dhe zhvillimi i qëndrueshëm: Përdorimi i materialeve të qëndrueshme, ruajtja e hapësirave të gjelbra, dhe krijimi i kushteve për energji të rinovueshme dhe ndërtim miqësor me mjedisin janë aspekte të rëndësishme që ndikojnë në zhvillimin e pasurive të paluajtshme.

Zhvillimet e gjelbra dhe hapësirat e gjelbra: Informacion mbi planet për ruajtjen e hapësirave të gjelbra dhe ndërtimin e parqeve apo zonave rekreative afër pasurisë është gjithashtu i rëndësishëm për vlerësimin e mundësive për investime.

6. *Zhvillimi i hapësirave komerciale dhe residenciale*

Rritja e kërkesës për hapësira të reja: Informacioni për nevojat e popullsisë dhe rritjen e kërkesës për pasuri të paluajtshme Residenciale dhe komerciale mund të ofrojë informacion të rëndësishëm për investimet dhe zhvillimet që mund të ndodhin në zonë.

Fuqizimi i infrastrukturës dhe aksesit në shërbime: Nëse një zonë po zhvillohet për ndërtimin e projekteve të mëdha Residenciale ose komerciale, kjo mund të ndikojë në rritjen e kërkesës për pasuri të paluajtshme dhe mund të sjellë rritje të vlerës së tyre.

7. *Rrethimi dhe ndikimi i zhvillimeve të tjera*

Projekte të tjera në zonë: Kjo përfshin informacion në lidhje me zhvillimet e tjera që mund të ndikojnë në vlerën e pasurisë, si ndërtimi i qendrave tregtare, zyra, ose hapësirave për aktivitete të tjera komerciale që mund të rrisin interesin për pasuritë në zonë.

Përmirësimi i kushteve të jetesës: Nëse planifikimi urban përfshin krijimin e më shumë mundësive për aktivitete sociale, parqe, shkolla, dhe spitale, kjo mund të rrisë vlerën e pasurisë dhe tërheqjen për blerësit e mundshëm.

8. *Përputhshmëria me planifikimin e ndërtimit dhe urbanizimin*

Pasuritë e paluajtshme dhe ndryshimet në zonim: Ndryshimet në rregullat e zonimit mund të mundësojnë zhvillimin e pasurive të paluajtshme që më parë ishin të kufizuara nga planet urbanistike. Agjenti duhet të ketë njohuri mbi mundësitë e reja që mund të lindin për zhvillimin e pasurive.

Përmbledhje

Për një agjent të pasurive të patundshme, është jetike të ketë informacion të saktë dhe të detajuar mbi planifikimin urban për pasuritë që ai ose ajo menaxhon. Kjo mund të ndihmojë në identifikimin e mundësive të reja për zhvillim, të optimizojë vlerësimin e pasurisë, dhe të ofrojë këshilla të informuara për klientët që janë të interesuar në investime afatgjata.

5. Njohuri mbi pajisjen me leje zhvillimore, ndërtimi ose punimesh, bazuar në legjislacionin aktual.

Informacioni bazuar në legjislacionin aktual për pajisjen me leje zhvillimore është një aspekt thelbësor që një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet ta njohë për të ofruar këshillim profesional dhe për të mbrojtur interesat e klientëve. Leja zhvillimore është një dokument ligjor i domosdoshëm që përcakton përdorimin dhe zhvillimin e një prone brenda kufijve të planeve urbanistike të një zone. Më poshtë janë pikat kryesore që një ndërmjetës duhet të dijë:

1. *Çfarë është leja zhvillimore?*

Leja zhvillimore është një autorizim i lëshuar nga autoritetet përgjegjëse (zakonisht bashkitë ose institucionet e planifikimit urban) që:

Përcakton qëllimin dhe përdorimin e tokës (banim, tregti, industri, etj.).

Jep leje për kryerjen e aktiviteteve të ndryshme ndërtimore, si ndërtimet e reja, rikonstruksionet, ose ndryshimet në përdorimin e ndërtesës.

2. *Legjislacioni aktual që rregullon lejet zhvillimore*

Në vendin tonë, lejet zhvillimore rregullohen nga disa ligje dhe akte normative, përfshirë:

Ligjin Nr. 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" dhe aktet nënligjore të tij.

Ligjin për zhvillimin urban dhe rregullat teknike të ndërtimit.

Vendimet e Këshillit të Ministrave (VKM) që përcaktojnë detaje mbi procedurat dhe standardet.

Planet e përgjithshme vendore (PPV) dhe dokumentet e tjera të planifikimit urban.

Ndërmjetësi duhet të kuptojë:

Cilat janë rregullat e lejeve për zonën ku ndodhet prona.

Dokumentacioni dhe proceset që duhen ndjekur për të aplikuar për leje.

3. *Kush ka të drejtë të aplikojë për leje zhvillimore?*

Leja zhvillimore mund të kërkohet nga:

Pronari i tokës apo ndërtesës.

Personat e autorizuar nga pronari për zhvillimin e pronës.

Investitorë apo kompani që kanë lidhur kontrata me pronarët për përdorimin e pronës.

4. *Dokumentacioni i nevojshëm për leje zhvillimore*

Dokumente të domosdoshme për aplikim janë:

Certifikatën e pronësisë ose dokumentet që vërtetojnë pronësinë e tokës.

Planimetrinë kadastrale që tregon pozicionin dhe kufijtë e pronës.

Projekti teknik i zhvillimit të propozuar, i përgatitur nga një arkitekt dhe inxhinier i licencuar.

Raporti i ndikimit në mjedis, kur kërkohet nga ligji.

Autorizimet e tjera specifike, varësisht nga natyra e zhvillimit (p.sh., në zona të mbrojtura, mund të kërkojnë leje shtesë nga Ministria e Mjedisit).

5. *Procesii pajisjes me leje zhvillimore*

Një ndërmjetës duhet të dijë:

Ku bëhet aplikimi? Aplikimet bëhen në zyrat përkatëse të planifikimit urban të bashkisë ose në platformën elektronike për leje ndërtimi.

Kohëzgjatja e procesit: Procedura zakonisht përfshin shqyrtimin teknik dhe ligjor, i cili zgjat disa javë ose muaj, varësisht nga kompleksiteti i projektit.

Organet që miratojnë: Leja mund të aprovohet nga Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT) për projekte madhore ose nga autoritetet lokale për projekte më të vogla.

6. *Kushtet për dhënien e lejes zhvillimore*

Një ndërmjetës duhet të jetë i njohur me kushtet kryesore që duhet të plotësojë një pronë apo projekt për të marrë leje zhvillimore:

Përputhja me planin urbanistik të zonës (si zonë banimi, tregtare, industriale, etj.).

Respektimi i rregullave të ndërtimit dhe distancave ndërmjet objekteve.

Sigurimi që prona nuk është në zona me kufizime ligjore (p.sh., zona të mbrojtura ose prone publike).

Përmbushja e kërkesave teknike dhe mjedisore.

7. *Rëndësia e lejes zhvillimore për vlerën e pronës*

Rritja e vlerës së pronës: Një pronë që është pajisur me leje zhvillimore ose që ka potencial për zhvillim ka një vlerë më të lartë në treg.

Besueshmëria për blerësit/investitorët: Pronat që janë të pajisura me leje zhvillimore janë më tërheqëse për investitorët, pasi eliminojnë rrezikun e problemeve ligjore.

8. *Shkeljet dhe pasojat ligjore*

Një ndërmjetës duhet të informojë klientët për rreziqet që lidhen me zhvillimin pa leje:

Ndërtime pa leje: Ndërtimet e kryera pa miratim ligjor mund të shemben ose të gjobiten.

Konflikte ligjore: Shkeljet e planifikimit urban mund të çojnë në ndjekje penale ose gjoba të larta për pronarët apo investitorët.

9. *Përmirësimi i pronës përmes lejes zhvillimore*

Njohja me procesin e lejeve zhvillimore mund t'i ndihmojë ndërmjetësit të identifikojnë mundësi për zhvillim dhe të këshillojnë klientët për:

Zhvillime të reja (ndërtimi i një objekti të ri).

Rikualifikim të pronave ekzistuese (ndryshimi i destinacionit të një objekti).

Zgjerim ose përmirësim të strukturave ekzistuese.

Një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet të ketë një kuptim të mirë të lejeve zhvillimore pasi ndihmon në:

a. Vlerësimin e potencialit të zhvillimit të një prone.

b. Këshillimin mbi procedurat e aplikimit për leje dhe dokumentacionin e nevojshëm.

c. Identifikimin e mundësive për të rritur vlerën e pronës përmes zhvillimeve të ligjshme.

d. Mbajtjen e klientëve të informuar mbi rregulloret ligjore dhe rreziqet e shkeljeve.

Një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet të jetë i informuar për legjislacionin aktual që lidhet me lejet ndërtimore dhe lejet për punimet në ndërtim, për të ndihmuar klientët e tij të veprojnë në përputhje me ligjin dhe për të shmangur rreziqet e paligjshmërisë.

1. *Bazat ligjore për lejet ndërtimore dhe lejet për punimet në ndërtim*

Legjislacioni kryesor që rregullon këto procese në Shqipëri është:

Ligji nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.

Vendime të Këshillit të Ministrave (VKM) për zbatimin e ligjit dhe akte të tjera nënligjore.

Manualet teknike të miratuara nga autoritetet përgjegjëse.

Ky kuadër ligjor përcakton:

Llojet e lejeve që kërkohen për ndërtimet e reja dhe rikonstruksionet.

Kriteret që duhet të plotësohen për pajisjen me leje.

Procedurat dhe afatet për aplikimin dhe shqyrtimin e kërkesave.

2. *Çfarë është leja ndërtimore?*

Leja ndërtimore është autorizimi zyrtar i dhënë nga organet përkatëse (kryesisht bashkitë), që lejon ndërtimin e një objekti të ri, rikonstruksionin apo zgjerimin e një ndërtese ekzistuese. Ajo siguron që ndërtimi të jetë në përputhje me planin urbanistik, rregullat teknike dhe standardet ligjore.

3. *Kategoritë kryesore të lejeve ndërtimore*

Një ndërmjetës duhet të njohë këto lloje të lejeve:

a. Leje për ndërtim të ri: Për ndërtimin e objekteve të reja në tokë të lirë.

b. Leje për rikonstruksion: Për ndërhyrje në ndërtesa ekzistuese (ndryshime të strukturës ose pamjes).

c. Leje për shtesa dhe ndryshime funksionale: Për zgjerim ose ndryshim të destinacionit të ndërtesës.

d. Leje për prishje ndërtimi: Kur kërkohet shembja e ndërtesës ekzistuese për ndërtim të ri.

4. *Procesi për pajisjen me leje ndërtimore*

Një ndërmjetës duhet të njohë hapat kryesorë për pajisjen me leje ndërtimore:

a) Dorëzimi i aplikimit

Aplikimi bëhet pranë bashkisë ose në platformën elektronike e-Albania dhe përfshin:

Dokumentacionin ligjor për pronësinë e tokës (certifikata e pronësisë).

Planimetrinë kadastrale të pronës.

Projekti teknik i përgatitur nga arkitektë dhe inxhinierë të licencuar.

Raporti i ndikimit në mjedis (nëse kërkohet).

Autorizimet e nevojshme nga institucione të tjera përkatëse (kur ka kufizime ligjore).

b) Shqyrtimi i aplikimit

Autoriteti vendor shqyrton dokumentacionin për:

Përputhjen me planin urbanistik të zonës.

Respektimin e rregullave teknike dhe standardeve të ndërtimit.

Respektimin e kushteve të mbrojtjes së mjedisit dhe sigurisë publike.

c) Dhënia e lejes ndërtimore

Nëse dokumentacioni është në rregull, leja ndërtimore miratohet dhe lëshohet brenda afateve ligjore.

5. *Leja për punimet në ndërtim*

Leja për punimet në ndërtim është një shtesë e rëndësishme e lejes ndërtimore dhe kërkohet për të siguruar që punimet e ndërtimit të ndodhin sipas kushteve të përcaktuara nga leja ndërtimore.

Një ndërmjetës duhet të dijë se:

Pa këtë leje, nisja e punimeve ndërtimore është e paligjshme.

Leja për punime ndërtimore përfshin:

- Leje për punime të zakonshme (punime riparimi dhe mirëmbajtje).
- Leje për punime të ndërlikuara (ndërtime me përmasa të mëdha ose projekte komplekse).

6. Dokumentacioni për leje ndërtimore dhe punime

Dokumentet kryesore që nevojiten janë:

1. Certifikata e pronësisë së tokës ose ndërtesës.
2. Projekti arkitektonik dhe teknik i miratuar.
3. Raporti i studimit gjeologjik dhe teknik (për objekte madhore).
4. Vlerësimi i ndikimit në mjedis (nëse kërkohet).
5. Deklarata e mbikëqyrjes dhe kolaudimit nga profesionistët e licencuar.

6. Interpretimi i aspekteve teknike të legjislacionit lidhur me shfrytëzimin e mundshëm të pasurive të paluajtshme (distancat e lejuara, koeficientet e shfrytëzimit, strukturat e lejueshme, etj.)

Për të interpretuar anën teknike të legjislacionit në lidhje me shfrytëzimin e mundshëm të pasurive të paluajtshme, një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet të njohë dhe kuptojë disa koncepte teknike dhe ligjore të cilat janë të përcaktuara në planifikimin urban dhe aktet ligjore përkatëse. Më poshtë paraqiten pikat kryesore që ndërmjetësi duhet të dijë:

1. Distancat e lejuara ndërmjet ndërtimeve

Distancat ndërmjet objekteve janë të përcaktuara për të garantuar:

Ventilimin dhe ndriçimin natyral të hapësirave.

Sigurinë publike dhe private.

Respektimin e hapësirave të përbashkëta për rrugë, trotuare dhe gjelbërim.

Rregullat kryesore:

- Distanca ndërmjet ndërtesave ndryshon sipas zonës funksionale (banim, tregti, industri) dhe lartësisë së objekteve.
- Zakonisht kërkohet një distancë minimale prej 3-5 metra ndërmjet objekteve Residenciale, por kjo varet nga vendimet e planeve vendore dhe rregulloret teknike.

2. Koeficientët e shfrytëzimit të tokës

Koeficientët e shfrytëzimit përcaktojnë nivelin e lejuar të zhvillimit të një prone dhe janë të rëndësishëm për të kuptuar se sa mund të ndërtohet.

• Llojet e koeficientëve:

1. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (KSH): Përcakton raportin midis sipërfaqes së ndërtimit (gjurmës së ndërtimit) dhe sipërfaqes së truallit. P.sh.: Nëse KSH është 0.3, lejohet që 30% e truallit të shfrytëzohet për ndërtim në bazë (gjurmë).
2. Koeficienti i intensitetit të ndërtimit (KI): Përcakton raportin midis sipërfaqes totale ndërtimore (në kate) dhe sipërfaqes së truallit. P.sh.: Një koeficient 1.2 për një truall 1000 m², nënkupton leje për 1200 m² ndërtim të përgjithshëm (gjithë katet së bashku).
3. Lartësia e lejuar e ndërtesës: Kufizimi i lartësisë së objekteve përcaktohet nga plane të detajuara vendore dhe funksioni i zonës.

Ndërmjetësit duhet të ketë njohuri për:

- Kontrollimin e planeve urbanistike vendore për të verifikuar kufizimet e koeficientëve për zonën përkatëse.
- Kuptimi i mundësive të shtimit të vlerës së pronës nëpërmjet shfrytëzimit të plotë të koeficientëve të lejuar.

3. Strukturat e lejueshme dhe destinacionet e përdorimit

Rregullat e planifikimit urban përcaktojnë llojet e strukturave të lejueshme në zona të ndryshme. Këto zona janë të kategorizuara në:

- Zona banimi: Lejohet ndërtimi për banesa individuale, kolektive apo struktura shërbimesh.
- Zona tregtare: Ndërtime për qendra biznesi, tregje, zyra.
- Zona industriale: Strukturat për prodhim, depo dhe logjistikë.
- Zona të mbrojtura: Kufizime të rrepta për ndërtime për të mbrojtur trashëgiminë kulturore ose mjedisore.

Njohuri për ndërmjetësin:

- Duhet të informohet për zonimin funksional të qytetit dhe kufizimet që ka çdo zonë për përdorimin e tokës.
- Këshillimi i klientëve për destinacionin e lejuar të pronës në përputhje me legjislacionin.

4. Hapësirat e gjelbërta dhe infrastruktura

Ligji përcakton edhe kërkesat për:

- Hapësira të gjelbërta brenda dhe përreth ndërtimeve të reja.
- Rrugë hyrëse dhe daljeje për siguri dhe akses për zjarrfikëse, ambulanca, etj.
- Parkime: Objektet e reja duhet të sigurojnë një numër minimal parkimesh për banorët dhe përdoruesit.

Roli i ndërmjetësit: Duhet të verifikojë nëse projekti ose objekti ekzistues plotëson kërkesat për hapësira publike, akses të infrastrukturës dhe kushte teknike për parkime.

5. Procedurat për verifikimin e këtyre të dhënave

Një ndërmjetës duhet të dijë si të kontrollojë dokumentacionin urbanistik për pronën e interesuar. Dokumentet kryesore përfshijnë:

- Plani i përgjithshëm vendor (PPV) i cili përcakton funksionin e zonës dhe kufizimet e ndërtimit.
- Plani i detajuar vendor (PDV) për informacion më specifik mbi një zonë të caktuar.
- Leja e zhvillimit dhe leja ndërtimore që përcakton se çfarë është e lejuar të ndërtohet.
- Certifikata e pronësisë dhe Planimetria kadastrale që tregojnë kufijtë dhe sipërfaqen e pronës.

6. Pasojat e shkeljes së rregullave teknike

Ndërmjetësi duhet të paralajmërojë klientët për pasojat e shkeljeve të rregullave:

- Shembja e ndërtimit në rast të ndërtimeve pa respektuar distancat, koeficientët dhe lejet.
- Gjobat financiare të mëdha të vendosura nga autoritetet vendore.
- Konflikte ligjore që mund të çojnë në humbje të pronësisë ose vështirësi në transaksione.

Një ndërmjetës profesionist duhet të dijë të interpretojë:

1. Distancat e lejuara ndërmjet ndërtimeve.
2. Koeficientët e shfrytëzimit të tokës (KSH dhe KI).
3. Strukturat dhe destinacionet e lejueshme për ndërtim sipas zonave.
4. Rregullat për hapësirat publike, gjelbërim, parkim dhe akses.
5. Procedurat ligjore për verifikimin e këtyre të dhënave.

Kjo njohuri e lejon ndërmjetësin të këshillojë klientët në mënyrë të informuar, të parashikojë potencialin zhvillimor të pronës dhe të shmangë rreziqet e shkeljes së legjislacionit.

7. Dokumentet e nevojshme për leje zhvillimi dhe ndërtimi, njohja dhe rëndësia e tyre.

Kur thuhet që duhet të dimë se cilat janë dokumentet e nevojshme për leje zhvillimi dhe ndërtimi, nënkuptohet se një profesionist, si ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, duhet të ketë njohuri të qarta mbi dokumentacionin ligjor dhe teknik të kërkuar për të përfituar leje zhvillimi dhe ndërtimi.

Kjo njohuri është e domosdoshme për:

Verifikimin e ligjshmërisë së pronës për klientët e tij.
Parashikimin e mundësisë së zhvillimit të pronës në të ardhmen.
Këshillimin e drejtë për blerësit, shitësit apo investitorët
- *Dokumentet për Leje Zhvillimi*

Leja e zhvillimit është miratimi paraprak që përcakton kushtet dhe kufizimet për zhvillimin e një prone (si p.sh. ndërtim i ri, ndryshim funksioni, apo rikonstrukcion). Dokumentet e nevojshme për aplikim përfshijnë:

a) Dokumente ligjore

Certifikata e pronësisë: Dokumenti që provon të drejtën e pronësisë mbi truallin ose objektin.

Planimetria kadastrale: Harta zyrtare e pronës, që tregon kufijtë dhe sipërfaqen e saj.

Deklarata noteriale për të drejtën e përdorimit (nëse prona është me qira ose në bashkëpronësi).

b) Dokumente teknike

Propozimi i projektit të zhvillimit: Një përshkrim i detajuar i qëllimit të zhvillimit (ndërtim, rikonstrukcion, etj.).

Plani i përgjithshëm i zhvillimit: Dokument që tregon idenë e zhvillimit për pronën në përputhje me rregulloret urbanistike.

Raporti i ndikimit në mjedis (nëse kërkohet): Vlerësimi i ndikimit që do të ketë zhvilliminë mjedis dhe komunitet.

Akti i verifikimit të infrastrukturës: Tregon nëse prona ka akses në rrjetin rrugor, ujësjellës, kanalizime, energji elektrike, etj.

- *Dokumentet për Leje Ndërtimi*

Leja ndërtimore është autorizimi përfundimtar që lejon nisjen e punimeve të ndërtimit në përputhje me projektin e miratuar. Dokumentet për këtë leje përfshijnë:

a) Dokumente ligjore

Leja e zhvillimit (e miratuar më parë).

Certifikata e pronësisë së tokës/truallit ose e objektit ekzistues.

Planimetria kadastrale e përditësuar.

Autorizimet nga institucionet e tjera (nëse kërkohet): Për shembull, në rastet e objekteve historike apo zonave të mbrojtura.

b) Dokumente teknike

Projekti arkitektonik dhe teknik: Përgatitur nga një arkitekt dhe inxhinier të licencuar, përfshin: Planimetrinë dhe fasadat e ndërtesës.

Llogaritjet strukturore për sigurinë e objektit.

Projektet për instalimet elektrike, ujësjellës dhe kanalizime.

Studimi gjeologjik dhe teknik: Raporti për karakteristikat e truallit për të siguruar qëndrueshmërinë e ndërtesës.

Vlerësimi i ndikimit në mjedis (nëse është ndërtim i madh).

Deklarata e mbikëqyrësit të punimeve: Një profesionist i licencuar që do të mbikëqyrë ndërtimin në përputhje me lejen e dhënë.

Marrëveshje për parkimet dhe gjelbërimin: Për të siguruar se projekti përmbush kërkesat për hapësirat e përbashkëta.

- *Rëndësia e njohjes së dokumentacionit për ndërmjetësin*

Një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet:

Të verifikojë statusin ligjor të pronës:

- A ka leje zhvillimi ose ndërtimi?
- A është ndërtimi në përputhje me lejet dhe planet urbanistike?
- Të këshillojë klientët për zhvillimin e pronës:
- Të informojë për mundësitë e ndërtimit në bazë të koeficientëve të lejuar dhe kufizimeve teknike.

Të shmangë problematikat ligjore:

Një pronë me mungesë dokumentacioni ose me ndërtime pa leje mund të sjellë gjoha, procese gjyqësore ose vështirësi në transaksione.

Të vlerësojë potencialin e investimit:

- Të kuptojë nëse prona ka hapësirë për zhvillim të mëtejshëm në përputhje me legjislacionin aktual.
- Të mbështesë procesin e blerjes apo shitjes:
- Të sigurohet që gjithë dokumentacioni është i plotë, duke rritur besueshmërinë e transaksionit.

Pasojat e mungesës së dokumenteve

Nëse një ndërmjetës nuk verifikon dokumentet përkatëse, pasojat mund të jenë:

- Shkelje të ligjit për ndërtime pa leje.
- Ndërprerje të punimeve nga inspektoratet përgjegjëse.
- Gjykitje dhe prishje të ndërtimeve të paligjshme.
- Humbje e besimit nga klientët për shkak të keqinformimit.

Njohja e dokumenteve të nevojshme për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi i mundëson ndërmjetësit të:

Garantojë ligjshmërinë e pronës që ndërmjetëson.

- Informojë saktë klientët për potencialin zhvillimor të pronës.

- Shmangë rreziqet e ndërtimeve të paligjshme dhe transaksioneve të dyshimta.
 - Krijojë besueshmëri dhe profesionalizëm në tregun e pasurive të paluajtshme.
- Kjo njohuri është thelbësore për të siguruar që transaksionet e pronave të ndodhin në përputhje me ligjin dhe në interes të klientëve.

RN 2. Nxënësi interpreton karakteristikat kryesore të metodës së ndërtimit.

1. Llojet e konstruksioneve të pasurive të paluajtshme

Llojet e konstruksioneve në ndërtimin e pasurive të paluajtshme ndahen sipas qëllimit, materialeve të përdorura, teknologjisë së ndërtimit dhe destinacionit të përdorimit. Më poshtë janë disa nga kategoritë kryesore:

1. Sipas qëllimit të ndërtimit:

Rezidenciale: Shtëpi, vila, apartamente, kompleks banimi.

Komerciale: Qendra tregtare, dyqane, zyrë, hotele, restorante.

Industriale: Fabrika, magazina, depo industriale.

Infrastrukturore: Ura, rrugë, tunele, aeroportet, portet.

Institucionale: Shkolla, spitale, universitete, ndërtesa publike.

2. Sipas llojit të materialeve:

Ndërtime me beton: Konstruksione prej betoni të armuar.

Ndërtime me çelik: Struktura metalike për qëndrueshmëri dhe fleksibilitet.

Ndërtime me dru: Vila ose ndërtimet ekologjike.

Ndërtime të përziera: Kombinim i materialeve, si beton dhe çelik.

3. Sipas teknologjisë së ndërtimit:

Ndërtime tradicionale: Metoda të zakonshme me tulla dhe llaç.

Ndërtime modulare: Pjesë të ndërtimit prodhohen jashtë vendit dhe montohen në terren.

Ndërtime prefabrikate: Komponentë të parapërgatitur që instalohen në vendin e ndërtimit.

Ndërtime inteligjente: Me përdorimin e teknologjive moderne (smart buildings).

Ndërtime të gjelbra: Efiçencë energjetike dhe qëndrueshmëri ekologjike.

4. Sipas destinacionit të përdorimit:

Rezidenciale me qira: Apartamente ose vila për qira afatshkurtër apo afatgjatë.

Tregtare për shitje: Pronat e ndërtuara për shitje të drejtpërdrejtë.

Ndërtime për ruajtje: Depo dhe hapësira për ruajtje mallrash.

6. Sipas llojit të konstruksionit:

Ndërtime të larta: Kulla, komplekse

Ndërtime horizontale: Ndërtesa me shumë kate të ulëta ose komplekse horizontale.

Ndërtime të veçanta: Stadiume, monumente, struktura historike.

Në varësi të projektit dhe nevojave të investitorit, përdoren metoda dhe materiale të ndryshme për të realizuar qëllimin specifik të ndërtimit.

2. Njohuri mbi elementet dhe materialet kryesor të ndërtesës

Elementet kryesorë të një ndërtese

a) Bazamenti (Themeli):

Roli: Siguron stabilitetin dhe bart peshën e ndërtesës në tokë.

Materialet: Betoni i armuar, gurët natyrorë, ose çeliku.

Llojet e themelimit: Themeli i cekët (për ndërtesa të ulëta) dhe themeli i thellë (për ndërtesa të larta ose terrene të paqëndrueshme).

b) Struktura mbajtëse:

Kolonat dhe trarët: Përbëjnë skeletin kryesor të ndërtesës dhe shpërndajnë ngarkesën.

Materialet kryesore:

Betoni i armuar: Për qëndrueshmëri të lartë.

Çeliku: Për fleksibilitet dhe ndërtim të shpejtë.

Dru: Përdoret në ndërtime të vogla ose ekologjike.

Tullat janë përdorur për ndërtimin e mureve mbajtëse dhe ndarëse, ndërsa guri përdoret për muratura dhe si material dekorativ.

Ndikimi: Struktura mbajtëse ndikon në jetëgjatësinë dhe sigurinë e ndërtesës.

c) Muret:

Llojet:

Mure mbajtëse: Pjesë e strukturës kryesore.

Mure ndarëse: Përdoren për ndarjen e hapësirave.

Materialet: Tulla qeramike, blloqe betoni, panele gipsi, gurë, xham.

Veçori: Izolimi termik dhe akustik janë faktore të rëndësishëm.

d) Dyshemetë dhe tavani:

Dyshemetë: Materiale si parketi, pllakat, betoni ose laminati përcaktojnë pamjen dhe qëndrueshmërinë.

Tavani: Mund të jetë me strukturë të varur, suvatim klasik ose dekorime gipsi.

e) Çatia:

Llojet e çatave: E sheshtë, e pjerrët, me shumë nivele.

Materialet: Pllaka tjegullash, metale (çati alumini ose çeliku), membrana hidroizoluese.

f) Hapësirat e brendshme:

Dritaret dhe dyert: Materialet më të zakonshme janë druri, alumini, PVC dhe xhami i përforcuar.

Shkallët: Prej druri, çeliku, ose betoni.

2. Materialet kryesore të përdorura në ndërtim

a) Betoni:

Kombinim i çimentos, rërës, zhavorrit dhe ujit.

Përdorim kryesor në themel, mure dhe kolona.

b) Çeliku:

Material strukturor i fortë dhe fleksibël.

Përdoret në skelete, trarë dhe mbulesa të çatave.

c) Tullat:

Qeramike: Izolim i mirë termik dhe akustik.

Betoni: Më të rënda dhe më të forta për ndërtimet industriale.

d) Xhami:

Përdoret për dritare, fasada dhe mure dekorative.

Opsione moderne përfshijnë xhamin termoizolues dhe të laminuar.

e) Druri:

Material ekologjik, i përdorur për dysheme, tavane dhe ndarje.

Mund të trajtohet kundër lagështirës dhe dëmtuesve.

f) Izolimi termik dhe akustik:

Materiale si polisteroli, leshi mineral, dhe membranat e veçanta.

Rëndësi për komoditet dhe efikasitet energjetik.

g) Pllakat dhe materialet për dysheme:

Pllaka qeramike, parket druri, beton dekorativ, laminat.

3. Sistemet mbështetëse

Elektrike: Rrjetet e kablove dhe pajisjeve.

Hidraulike: Tubacionet për ujë dhe kanalizime.

Ngrohja dhe ventilimi: Sistem radiatorësh ose ajri të kondicionuar.

Izolimi hidrotermik: Kundër lagështirës dhe humbjeve të energjisë.

Njohuritë mbi këto elemente ndihmojnë ndërmjetësit të njohin vlerat reale të pronave, të identifikojnë cilësinë e ndërtimit dhe të komunikojnë avantazhet e pronave tek blerësit e mundshëm

3. Karakteristikat e materialeve që përdoren brenda dhe jashtë ndërtesës.

Materialet që përdoren brenda dhe jashtë ndërtesës kanë karakteristika të ndryshme që varen nga funksioni, estetika dhe qëndrueshmëria e kërkuar. Ja një ndarje e detajuar e tyre:

Materialet për përdorim të jashtëm

Këto materiale duhet të jenë rezistente ndaj kushteve të motit, faktorëve të jashtëm dhe të kenë jetëgjatësi të lartë.

a) Betoni

Karakteristikat janë: Rezistencë ndaj ngarkesave dhe forcave të jashtme; Qëndrueshmëri ndaj kushteve klimatike. Mund të përforcohet me çelik për strukturat e larta. Përdorime për fasada, mure mbajtëse, trotuare, etj.

b) Tullat

Karakteristikat janë: Izolim termik dhe akustik. Rezistencë ndaj lagështirës dhe temperaturave të ulëta. Pamje estetike (tullat dekorative). Përdorime për mure të jashtme, zbukurime fasade.

c) Guri natyror

Karakteristikat janë Rezistencë e lartë ndaj erozionit dhe motit. Pjesë estetike për fasadat dhe veshjen e mureve. Përdorime për mure dekorative, rrugë kalldrëmi, shkallë.

d) Xhami (për përdorim të jashtëm)

Karakteristikat janë: Xham termoizolues për kursim energjie. Rezistencë ndaj goditjeve (xham i laminuar ose i kalitur). Përdorime për fasada xhami, dritare të mëdha.

e) Materiale metalike

Karakteristikat janë: Rezistencë ndaj ndryshkut (çeliku inox, alumini). Lehtësi në mirëmbajtje dhe jetëgjatësi. Përdorime për Mbulesa çatie, struktura skeletore, gardhe.

f) Membranat hidroizoluese

Karakteristikat janë të Parandalojnë depërtimin e ujit dhe lagështirës; Rezistencë ndaj ujit dhe motit të ashpër. Përdorime për Çati të sheshta, themele, ballkone.

2. Materialet për përdorim të brendshëm

Materialet e brendshme duhet të jenë estetike, të sigurta dhe të ofrojnë rehati.

a) Suvatimi dhe lyerja

Karakteristikat janë Suva tradicionale siguron sipërfaqe të lëmuara dhe mbrojtje nga plasaritjet.

Lyerjet e brendshme mund të jenë rezistente ndaj lagështirës dhe njollave.

Përdorime për Muret dhe tavane.

b) Pllakat qeramike dhe porcelani

Karakteristikat janë Rezistente ndaj ujit dhe lagështirës. Lehtësi në mirëmbajtje.

Përdorime për banjo, kuzhina, dysheme.

c) Druri

Karakteristikat janë Material natyror, me pamje estetike dhe izolim të mirë termik. Mund të trajtohet kundër lagështirës dhe dëmtuesve. Përdorime për dysheme (parket), mobilie, shkallë, tavane.

d) Materiale sintetike (PVC, laminat)

Karakteristikat janë: Rezistencë ndaj ujit dhe gërvishtjeve. Kosto e ulët krahasuar me drurin.

Përdorime për dyert, dritaret, dyshemetë laminat.

e) Xhami (për përdorim të brendshëm)

Karakteristikat janë: Transparencë dhe shpërndarje e mirë e dritës. Mundësi për privatësi (xhami

akulli). Përdorime për ndarje hapësirash, dyer, tavolina.

f) Leshi mineral dhe izoluesit

Karakteristikat janë: Absorbojnë tingujt dhe sigurojnë izolim termik. Rezistencë ndaj zjarrit.

Përdorime për muret ndarëse, tavane të varura.

g) Dekorimet gipsi

Karakteristikat janë: Lehtësi në formësim dhe instalim. Përdoren për tavanet e varura dhe ndarjet.

Përdorime për tavane, mure dekorative.

h) Tapeta dhe materiale dekorative

Karakteristikat janë: Shtojnë estetikë dhe personalizim. Opsione të ndryshme për rezistencë ndaj lagështirës.

Përdorime për Dekorime muri.

3. Krahasimi kryesor midis materialeve të jashtme dhe të brendshme

Karakteristikë	Materiale të jashtme	Materiale të brendshme
Rezistenca ndaj motit	E lartë	E ulët
Estetika	E rëndësishme	E personalizueshme
Izolimi termik dhe akustik	Shumë i rëndësishëm	Shumë i rëndësishëm
Mirëmbajtja	Rezistencë ndaj ndotjeve	Lehtësi për pastrim

Njohja e këtyre karakteristikave ndihmon në zgjedhjen e materialeve të duhura për qëllime specifike, duke balancuar qëndrueshmërinë, koston dhe estetikën.

4. Materialet ndërtimore që përdoren për rifiniturat

Materialet ndërtimore që përdoren për rifiniturat janë thelbësore. Këto materiale përdoren për muret, dyshemetë, tavanet dhe detaje të tjera të brendshme ose të jashtme të ndërtesës.

Për të interpretuar një ndërmjetës në këtë kontekst, materiali ndërtimor është një komponent thelbësor që përdoret për rifiniturat ose për përmirësimin e aspekteve të ndryshme të një ndërtese, dhe kjo ka rëndësi të veçantë për vlerën e përgjithshme të pronës.

Kjo mund të nënkuptojë përdorimin e materialeve të cilësisë së lartë që ndihmojnë në përmirësimin e pamjes, funksionalitetit dhe qëndrueshmërisë së një ndërtese, të cilat gjithashtu ndikon në vlerën e pronës në treg. Disa shembuj të materialeve që mund të përdoren për rifinitura dhe kanë rëndësi për vlerën e pronës përfshijnë:

a. **Mure dhe dysheme:** Përdorimi i materialeve premium si mermeri, dru i kalitur ose pllaka keramike mund të rrisin vlerën e pronës.

b. **Pajisje dhe ndriçim:** Instalimi i pajisjeve moderne dhe të qëndrueshme si sistemet e ndriçimit LED ose dritat inteligjente ndihmojnë në përmirësimin e efikasitetit dhe estetikës.

c. **Izolimi dhe energjia:** Përdorimi i materialeve që përmirësojnë izolimin termik dhe akustik (si izolimi termik i xhamave dhe dyshemeve) ndikon në përmirësimin e performancës energjetike të ndërtesës, që është shumë i kërkuar në tregun e pasurive të paluajtshme.

Në këtë kuadër, materiali ndërtimor jo vetëm që kontribuon në qëndrueshmërinë dhe komoditetin, por gjithashtu është një faktor që mund të ndikojë në çmimin e pronës dhe në vlerësimin e saj nga një ndërtues, ekspert i pasurive të paluajtshme ose një blerës potencial.

a. *Niveli i Rifiniturave*

Rifiniturat mund të kategorizohen sipas cilësisë dhe sofistikimit të tyre:

Bazik (standard): Materiale dhe përfundime funksionale, pa elementë dekorativë ose estetikë të avancuar (p.sh., mure të lyera thjesht, dysheme me pllaka të zakonshme).

Mesatare (premium): Rifinitura me materiale më të mira, duke përfshirë dru të përpunuar, pllaka më të mira ose ngjyra të cilësisë së lartë.

Luks (elitare): Përdorimi i materialeve të sofistikuara si mermer, granit, parket cilësor, ose pajisje

të teknologjisë së fundit.

b. Rëndësia e Rifiniturave në Vlerën e Pronës

Rifiniturat luajnë një rol të madh në vlerësimin e pronës për arsye të ndryshme:

Përshtypja vizuale dhe estetike: Rifiniturat e larta krijojnë një përshtypje të parë më pozitive, duke e bërë pronën më tërheqëse për blerësit ose qiramarrësit.

Funksionaliteti dhe qëndrueshmëria: Cilësia e rifiniturave përcakton sa rezistente dhe të qëndrueshme janë ato gjatë kohës.

Pozicionimi në treg: Një pronë me rifinitura luksoze mund të pozicionohet si një pronë elitare, duke tërhequr një treg specifik blerësish dhe duke justifikuar çmime më të larta.

c. Si Ndikon Niveli i Rifiniturave në Çmim

Rifiniturat standarde mund të jenë të mjaftueshme për pronat në një treg ekonomik ose të mesëm, por ato zakonisht nuk rrisin vlerën përtej normave të zakonshme.

Rifiniturat premium mund të rrisin ndjeshëm vlerën e pronës, duke i dhënë asaj një avantazh krahasues në tregun e pasurive të paluajtshme.

Rifiniturat luksoze shpesh shihen si një investim strategjik në pronat e nivelit të lartë dhe ndihmojnë në diferencimin e saj si një pronë prestigjioze.

Në këtë mënyrë, niveli dhe rëndësia e rifiniturave duhet të vlerësohen në kontekstin e tregut ku ndodhet prona dhe në synimin përkatës të shitjes ose përdorimit.

5. Tipologjia e pronave që përbëhen nga materiale bazike

Materialet bazike në një pasuri të paluajtshme, sipas perceptimit të ndërmjetësve, janë ato materiale ndërtimore dhe rifinitura që përdoren për të përfunduar një ndërtesë me një kosto të ulët dhe për të plotësuar nevojat minimale funksionale. Këto materiale janë shpesh të thjeshta, praktike dhe të përbalueshme, duke pasqyruar standarde bazike pa përfshirë cilësi apo sofistikim të lartë. Materialet bazike të përdorura në pasuritë e paluajtshme

1. Materialet për mure dhe tavane

Suvaja e zakonshme: Për mbulimin e mureve dhe tavaneve.

Bojë standarde: Ngjyra të bardha ose neutrale, pa efekte speciale.

Gips industrial: Për tavane të thjeshta ose ndarje të brendshme.

2. Materialet për dysheme

Pllaka qeramike ekonomike: Përdoren në shumicën e hapësirave të brendshme.

Vinyl ose linoleum: Materiale të lira dhe të thjeshta për dysheme.

Beton i lëmuar: Përdoret si opsion i përkohshëm ose për garazhe dhe hapësira të papërfunduara.

3. Materialet për dyer dhe dritare

PVC (plastik): Korniza për dritare dhe dyer të jashtme.

Alumin standard: Korniza dritarësh për ekonomizim të kostove.

Dyer prej druri industrial: Dyer të thjeshta për brendësi.

4. Materialet Sanitare

Porcelan bazik: Lavamanë, WC dhe dushe të prodhuara nga materiale të zakonshme.

Çeliku i galvanizuar: Për aksesore të thjeshtë sanitare.

5. Materialet për kuzhinë

Laminat standard: Përdoret për sipërfaqet e mobiljeve dhe banakët.

Çeliku i zakonshëm: Për lavamanë dhe pajisje bazike.

6. Materialet për fasada dhe hapësirat e jashtme

Suvaja e thjeshtë për fasada: Pa dekorime.

Ngjyra plastike rezistente ndaj motit: Për mbulim të jashtëm.

Panelet prej çimentoje ose tullave industriale: Përdoren për fasada ekonomike.

7. Materialet për instalime elektrike dhe hidraulike

Kabllo standard: Për instalime elektrike bazike.

Tubacione PVC: Për sistemet hidraulike dhe të kanalizimeve.

Pse klasifikohen këto si materiale bazike?

Kosto e ulët: Janë të lira për t'u prodhuar dhe instaluar.

Disponueshmëri e gjerë: Lehtë për t'u gjetur në treg.

Funksionalitet minimal: Plotësojnë kërkesat themelore për banim ose përdorim.

Standardet e tregut për pasuri ekonomike: Janë të zakonshme në pronat që synojnë blerësit me buxhet të kufizuar.

Shembuj të pronave me materiale bazike

- Banesa të reja në tregun ekonomik.
- Shtëpi të papërfunduara që blerësi do t'i përshtatë më vonë.
- Hapësira komerciale të papërfunduara (shell and core).
- Apartamente për qira me kosto të ulët.

Këto materiale konsiderohen standarde për pronat ku fokusi është funksionaliteti dhe përballueshmëria mbi estetikën apo qëndrueshmërinë afatgjatë.

Rifiniturat bazike në një pasuri të paluajtshme janë përfundimet minimale dhe funksionale që bëhen në një ndërtesë për ta bërë atë të banueshme ose funksionale, por pa shtuar elemente të luksit apo të sofistikimit. Këto zakonisht përfshijnë materiale dhe procese ekonomike, me fokus në plotësimin e nevojave të përditshme.

Elementët që konsiderohen rifinitura bazike në një pasuri të paluajtshme:

1. Përfundimet e mureve dhe tavanit

Suvatim i zakonshëm dhe bojë e bardhë ose neutrale.

Mungesa e dekorimeve, si tavanet e varura ose gipsi dekorativ.

2. Dyshemetë

Pllaka qeramike ekonomike ose dysheme prej betoni të lëmuar.

Vinyl ose laminat me cilësi të ulët.

Në disa raste, beton i papërfunduar në zona të caktuara.

3. Sanitari dhe banjoja

Paisje sanitare bazike si lavaman, WC dhe dushe ekonomike.

Mungesa e pajisjeve dekorative ose materialeve të avancuara si mermeri apo porcelani cilësor.

4. Kuzhina

Mobilje të thjeshta kuzhine, shpesh me sipërfaqe laminati.

Pajisje të zakonshme (mund të mos përfshihen të gjitha pajisjet elektrike).

5. Dyert dhe dritaret

Dyer të thjeshta prej druri ose plastike (PVC).

Dritare me korniza standarde alumini ose PVC, xham i zakonshëm.

6. Sistemet e ndriçimit

Llamba standarde ose ndriçim bazik.

Mungesa e ndriçimit dekorativ ose sistemeve inteligjente.

7. Sistemet e elektricitetit dhe hidraulikës

Instalime bazike funksionale.

Mund të mungojnë aksesoret dekorativë ose shtesat luksoze.

8. Izolimi dhe materialet e jashtme

Izolim minimal ose standart termik dhe akustik.

Fasada të zakonshme pa elemente të rafinuara dekorative.

6. Dallimi i ndërtimit sipas materialeve të përdorura në vite;

Një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet të ketë njohuri për **periudhat e ndërtimit** dhe

materialet karakteristike të përdorura gjatë secilës prej tyre. Kjo njohuri është e rëndësishme për të vlerësuar pronat, për të identifikuar stilin e ndërtimit, për të kuptuar cilësinë dhe qëndrueshmërinë e ndërtimit, si dhe për të dhënë informacion të saktë blerësve ose qiramarrësve. Njohuritë që duhet të zotërojnë një ndërmjetës

1. Materialet kryesore të përdorura gjatë periudhave të ndryshme të ndërtimit

Një ndërmjetës duhet të njohë materialet ndërtimore tipike të secilës periudhë, si më poshtë:

Para viteve 1900 (ndërtimet historike)

Gur natyror (kalldrëme, mure guri masive).

Tulla të pjekura me dorë.

Dru për korniza dhe dysheme.

Llaç gëlqeror për lidhje.

1900-1940 (ndërtimet e hershme moderne)

Gur dhe tulla për mure mbajtëse.

Beton i thjeshtë dhe llaç për struktura.

Dru dhe çati me rrasa ose tjegulla tradicionale.

1940-1970 (periudha pas Luftës së Dytë Botërore)

Beton i përforcuar (armatime).

Tulla standarde industriale.

Çelik dhe profile metalike.

Suvaja e zakonshme dhe ngjyra të thjeshta.

1970-1990 (periudha e ndërtimit masiv)

Bllloqe betoni për muret.

Panelet parapregatitura (për ndërtesa kolektive).

PVC dhe alumin për dritare dhe dyer.

Pllaka qeramike dhe mozaik për dyshemetë.

1990 e në vazhdim (ndërtimet bashkëkohore)

Beton i përforcuar dhe sisteme të avancuara strukturale.

Alumin, xham termoizolues, dhe materiale të kompozitit.

Parket druri, pllaka porcelani dhe materiale sintetike moderne.

Sisteme termoizoluese (polistiren, lesh guri).

2. Stilet arkitekturore dhe ndikimi i tyre në materialet

Njohja e stileve arkitekturore (p.sh., klasik, modern, brutalist, bashkëkohor) ndihmon në përcaktimin e periudhës së ndërtimit bazuar në materialet e përdorura dhe elementet vizuale.

3. Evolucionit i teknikave të ndërtimit

Teknologjia tradicionale: Ndërtime pa armatime, duke përdorur gur dhe dru.

Ndërtimi me beton dhe tulla: Nga vitet 1940 e tutje.

Ndërtimi me materiale të kompozitit dhe teknologji të avancuara: Pas viteve 2000.

4. Standarde dhe rregullore ndërtimi sipas periudhës

Njohja e kodeve dhe rregulloreve ndërtimore të kohës kur është ndërtuar prona. Kjo ndihmon për të kuptuar izolimin, qëndrueshmërinë dhe sigurinë e saj.

5. Probleme të zakonshme sipas materialeve dhe periudhave

Ndërtesat e vjetra (para 1970): Mund të kenë izolim të dobët, lagështi ose struktura të dobësuar.

Ndërtimet masive pas 1970: Probleme me cilësinë e materialeve ose teknikave të shpejta të ndërtimit.

Ndërtimet bashkëkohore: Kërkojnë mirëmbajtje specifike për materialet moderne.

Si mund të dallojë ndërmjetësi periudhat sipas materialeve?

Nëpërmjet, inspektimit të detajeve të jashtme dhe të brendshme, Materialet e mureve, dyshemeve dhe dritareve. Cilësinë e suvasë, bojës dhe rifiniturave. Njohja e teknologjive dhe tendencave të ndërtimit të kohës. Përdorimi i betonit dhe tullave, metaleve ose materialeve të riciklueshme.

Dokumentet e pronës dhe koha e ndërtimit:

Konsultimi i lejeve të ndërtimit dhe dokumenteve historike është një mënyrë e identifikimit dhe të teknologjisë së ndërtimit, por dhe zonat në të cilat është ndërtuar. Nëse këto zona kanë qënë të kërkuara për një cmim të ulët, në kohën kur janë ndërtuar, atëherë baza ka qënë cilësi bazike.

Megjithatë nëse doni të jeni shumë i informuar në lidhje me materialet dhe kohën e ndërtimit do të ishte mëse e domosdoshme të konsultoheshit me arkitektë dhe inxhinierë për të kuptuar cilësinë dhe periudhën e materialeve kur janë ndërtuar objektet. Duke zotëruar këto njohuri, një ndërmjetës është më i përgatitur për të ofruar informacione të sakta dhe të vlefshme për klientët.

7. Njohuri mbi rezistencën e materialeve të ndërtimit kundrejt agjentëve atmosferike dhe ndaj kohës;

Krahasimi i *rezistencës së materialeve të ndërtimit* kundrejt agjentëve atmosferikë dhe veprimit të vjetërimit në pasuritë e paluajtshme, që janë objekt i transaksioneve, mund të bëhet duke vlerësuar disa kritere kyçe. Kjo ndihmon ndërmjetësit dhe klientët për të kuptuar cilësinë, jetëgjatësinë dhe kostot e mirëmbajtjes së një prone.

1. Faktorët që ndikojnë në rezistencën e materialeve

a. Agjentët atmosferikë si uji dhe lagështia shkakton erozion, korrozion dhe prishje të materialeve si betoni dhe çeliku. Ekspozimi ndaj diellit dëmton materialet plastike dhe suvane e jashtme të fasadave. Ndryshimet e temperaturës mund të shkaktojnë zgjerim dhe tkurrje të materialeve, duke krijuar plasaritje. Erërat dhe stuhitë mund të dëmtojnë çatitë dhe muret e jashtme.

b. Veprimi i vjetërimit lidhet me degradimin strukturor për materialet humbasin forcën dhe qëndrueshmërinë me kalimin e kohës, lidhet me korrozionin sidomos në çelik dhe metalet tjera. lidhet me degradimin estetik si ndryshimi i ngjyrave, plasaritje dhe shkatërrimi i rifiniturave.

2. Kategoritë Kryesore të Materialeve dhe Rezistenca e Tyre

Materiali	Rezistenca ndaj Agjentëve Atmosferikë	Rezistenca ndaj Vjetërimit	Mirëmbajtja
Betoni përforcuar	I lartë, por mund të dëmtohet nga lagështia dhe ngricat	Forcë e qëndrueshme, por ndikohet nga karbonizimi dhe korrozioni i armaturës	Kërkon mbrojtje nga uji dhe riparim të plasaritjeve
Tullat	Shumë e qëndrueshme ndaj kushteve atmosferike	Jetëgjatë, por varet nga cilësia e llaçit	Kërkon pastrim të jashtëm dhe riparime minimale
Druri	I ndjeshëm ndaj lagështisë, insekteve dhe kalbjes	Ndikohet nga lagështia dhe dielli	Nevojitet trajtim me llaqe dhe produkte mbrojtëse
Çeliku	I ndjeshëm ndaj korrozionit në mjedise me lagështi të lartë	Humb forcën për shkak të korrozionit	Duhet mirëmbajtje dhe mbrojtje antikorozive
PVC dhe alumin	Rezistent ndaj diellit dhe lagështisë	Jetëgjatë, por mund të humbasë estetikën	Nevojitet pastrim dhe kontroll periodik
Xhami	Rezistent ndaj diellit dhe lagështisë, por jo ndaj goditjeve	Nuk priset, por mund të thyhet	Mirëmbajtje e ulët, kërkon pastrim

3. Krahasimi i rezistencës për transaksione

a. Për pasuri të ndërtuara kohët e fundit

Materialet moderne (betoni i përforcuar, alumini, xhami termoizolues) kanë rezistencë të lartë ndaj agjentëve atmosferikë dhe vjetërimit. Kërkojnë më pak mirëmbajtje dhe janë më të përshtatshme për blerës që kërkojnë prona me jetëgjatësi.

b. Për pasuri të ndërtuara më parë (para viteve 1990)

Materialet si tulla dhe druri mund të jenë më të cenueshme ndaj lagështisë dhe korrozionit. Kërkojnë inspektim të hollësishëm për të identifikuar dëmtimet strukturore apo estetike.

c. Ndikimi në vlerën e pronës

Prona me materiale të qëndrueshme ka një vlerë më të lartë dhe kërkon më pak investime për riparime. Dëmtimet nga agjentët atmosferikë ose mungesa e mirëmbajtjes mund të ulë ndjeshëm çmimin e pronës.

4. Metodat për të krahasuar rezistencën

Inspektimi visual. Kontrolloni për plasaritje, lagështi, njolla dhe ndryshk. Vlerësoni cilësinë e rifiniturave dhe fasadave.

Analiza historike e ndërtimit. Përcaktoni vitin e ndërtimit dhe materialet e përdorura. Konsultoni dokumentet ndërtimore dhe lejet për të kuptuar standardet e ndjekura.

Testime teknike. Testime për korrozion (në strukturat me çelik). Testime për rezistencën termike dhe akustike. Kontroll për stabilitetin e përgjithshëm të strukturës.

Raporti i mirëmbajtjes. Vlerësoni nëse prona ka kaluar mirëmbajtje periodike apo riparime.

5. Përfundime dhe Rekomandime

Prona me materiale si beton i përforcuar, tulla dhe xham termoizolues janë më rezistente dhe më të kërkuara. Pasuritë me materiale si druri dhe çeliku kërkojnë më shumë mirëmbajtje dhe trajtime mbrojtëse.

8. Ndërhyrjet e mundshme në objektet arkitektonike bazuar në materialet e përdorura në ndërtim

Filozofia që duhet të ndjekë një ndërmjetës për të shpjeguar ndërhyrjet e mundshme në objektet arkitektonike, bazuar në materialet e përdorura dhe gjendjen e tyre (të prishura apo në gjendje bazike), duhet të bazohet në qasje të ndershme, të kuptueshme dhe të orientuar drejt zgjidhjes. Kjo ndihmon në vlerësimin e pronës dhe ofron zgjidhje konkrete për klientët.

Ndërhyrjet bazohen në

1. Transparenca dhe edukimi

Objektiviteti: Ndërmjetësi duhet të japë një përshkrim të saktë dhe të ndershëm të gjendjes së materialeve dhe ndërtesës.

Edukimi i klientit: Shpjegimi i materialeve të përdorura, cilësisë së tyre, dhe ndikimit të kohës dhe kushteve atmosferike.

2. Zgjidhje të personalizuar

Për çdo material të dëmtuar apo të prishur, ofroni alternativa për riparim ose zëvendësim, duke marrë parasysh buxhetin dhe qëllimin e klientit (shitje, blerje apo restaurim). Për objekte në gjendje bazike, sugjeroni ndërhyrje minimale që mund të përmirësojnë estetikën dhe funksionalitetin pa shpenzime të mëdha.

3. Ruajtja e origjinalitetit dhe estetikës

Për ndërtesat historike: Sugjeroni ndërhyrje që respektojnë origjinalitetin arkitektonik, duke përdorur materiale dhe teknika të përshtatshme për epokën e ndërtimit.

Për ndërtesat moderne: Promovoni zgjidhje që kombinojnë materialet ekzistuese me teknologjitë moderne për përmirësim afatgjatë.

4. Efikasiteti dhe qëndrueshmëria

Propozoni ndërhyrje që rrisin jetëgjatësinë e ndërtesës dhe që janë miqësore me mjedisin. P.sh., përdorimi i materialeve të ricikluara, izolimi termik, dhe mbrojtja nga lagështia.

Ndërhyrjet duhet të jenë funksionale dhe të përmirësojnë cilësinë e jetës së përdoruesve.

5. Ekonomia dhe vlera e tregut

Ndërhyrjet e propozuara duhet të rrisin vlerën e pronës në treg. Për klientët që kërkojnë zgjidhje ekonomike, sugjeroni riparime bazike që japin efekt të dukshëm në perceptimin e cilësisë së pronës.

Për investitorët, fokusohuni te ndërhyrjet që sjellin **kthim të lartë të investimit**.

Ndërhyrje Tipike për Materialet e Ndërtimit		
Materiali	Problemet e Zakonshme	Ndërhyrje e Rekomanduar
Betoni i përforcuar	Plasaritje, karbonizim, korrozioni i armaturës	Riparim me produkte kundër karbonizimit dhe mbushje plasaritjesh
Tullat	Plasaritje, erozion nga lagështia	Zëvendësim i tullave të dëmtuara, mbushje me llaç të cilësisë së lartë
Druri	Kalbje, sulme nga insekte, deformime	Trajtim me produkte kundër insekteve dhe llaç mbrojtës
Çeliku	Korrozion, ndryshk	Lyerje me bojë antikoroze ose zëvendësim pjesor
PVC dhe alumin	Humbje estetike, dëmtime mekanike	Zëvendësim i paneleve ose pastrim dhe lustrim
Xhami	Thyerje, njolla nga lagështia	Zëvendësim me xham termoizolues

Hapat për të shpjeguar ndërhyrjet

Analizë e gjendjes fillestare pasi inspekton objektin dhe identifikon problemet kryesore dhe mbi këtë bazë ai përcakton se cilat materiale janë ende funksionale dhe cilat kërkojnë ndërhyrje.

Sugjerime për ndërhyrje. Për problemet e thjeshta (plasaritje të vogla, lagështi): Riparime të shpejta dhe ekonomike. Për dëmtime serioze (degradim strukturor): Sugjeroni zëvendësim të materialeve apo ndërhyrje profesionale.

Kostot dhe përfitimet. Informoni klientin për kostot e mundshme të riparimeve dhe ndikimin e tyre në vlerën e pronës.

Përfitimet afatgjata. Theksoni si ndërhyrjet e propozuara mund të rrisin jetëgjatësinë, estetikën dhe vlerën e pronës.

Ndjekja e standardeve. Sigurohuni që ndërhyrjet e propozuara të përputhen me standardet ndërtimore dhe rregulloret ligjore.

Shembull i praktikës së ndërhyrjes.

Rasti: Ndërtesë e vjetër me mure prej guri dhe dysheme druri

Problemi: Lagështia ka dëmtuar muret dhe dyshemën.

Zgjidhja: Suvatim me materiale izoluese kundër lagështisë, trajtim i drurit me produkte kundër insekteve dhe zëvendësim i dëmtimeve të mëdha. Vendosija e një sistemi modern izolimi për të parandaluar problemet në të ardhmen. *Përfitimi:* Ruajtje e origjinalitetit të ndërtimit, jetëgjatësi më e madhe dhe rritje e vlerës së pronës. Duke ndjekur këtë filozofi, ndërmjetësi krijon besim dhe siguri te klientët, duke i ndihmuar ata të marrin vendime të informuara dhe të zgjuara.

Ndërhyrjet në objektet arkitektonike janë të nevojshme për të ruajtur, rinovuar, përmirësuar ose përditësuar një strukturë ekzistuese. Ndërhyrjet mund të varen nga një sërë faktorësh, si moshë e objektit, dëmtimet e mundshme nga agjentët atmosferikë, ndryshimet në përdorimin e hapësirës ose kërkesat për performancë të përmirësuar (p.sh. izolim më të mirë termik ose akustik). Lidhur me materialet e përdorura në ndërtimin e objekteve, ndërhyrjet mund të përfshijnë disa procese dhe teknika të ndryshme që synojnë përmirësimin e strukturës, ruajtjen e vlerave historike ose adaptimin e objektit për qëllime të reja.

Ja disa ndërhyrje të mundshme të bazuara në materialet e përdorura në ndërtime:

Ndërhyrje në objektet me beton

Përforcimi i strukturës kur betoni i përforcuar fillon të dëmtohet nga korrozioni i armaturës (p.sh. për shkak të lagështirës, kripërave ose ndikimeve atmosferikë), mund të jetë e nevojshme të ripërforcohet struktura. Kjo mund të bëhet duke shtuar shtresa të reja betoni ose duke përdorur materialet moderne për përforcim (p.sh. fibra karbonike) që kanë një forcë të lartë dhe nuk ndodhin të korrodojnë si armatura tradicionale e hekurit.

Riparimi i çarjeve: Çarjet e ndodhura në beton për shkak të forcës, ngricës ose kalbjes mund të riparohen duke përdorur mbushës për beton ose materiale elastomerike që mund të parandalojnë përhapjen e dëmtimit dhe të rinovojnë integritetin strukturor.

Përmirësimi i qëndrueshmërisë ndaj ujit dhe lagështirës: Përdorimi i impermeabilizuesve për beton mund të parandalojë depërtimin e ujit dhe të ruajë objektin nga kalbja dhe deteriorimi.

Ndërhyrje në objektet me çelik

Trajtimi kundër korrozionit: Çeliku është shumë i ndjeshëm ndaj korrozionit, sidomos në ambientet e lagështa ose ato me prani të kripërave (si pranë detit). Një ndërhyrje e mundshme është galvanizimi (mbulimi i çelikut me një shtresë zinku) ose mbrojtja me piktura të veçanta që krijojnë një barrierë mbrojtëse.

Përforcimi i çelikut: Ndërhyrjet mund të përfshijnë shtimin e shtresave shtesë të çelikut për të rritur ngarkesat që mund të mbajë një strukturë ose për të shkurtuar lëvizjet dhe vibrimet që mund të dëmtojnë strukturën. Kjo është e zakonshme për ndërhyrjet në ndërtesa shumëkatëshe ose ura.

Zëvendësimi i elementeve të dëmtuara: Në disa raste, mund të jetë e nevojshme të zëvendësohen pjesë të çelikut që janë dëmtuar rëndë nga korrozioni, duke përdorur çelik të ri që është i përgatitur për t'u mbrojtur më mirë ndaj ndikimeve mjedisore.

Ndërhyrje në objektet me drurë

Trajtimi kundër kalbjes dhe mykut: Druri është i ndjeshëm ndaj kalbjes dhe mund të zhvillojë myk ose kërpudha në kushte lagështie. Për të parandaluar këtë, mund të përdoren substance konservuese (p.sh. impregnime kimike) që ndihmojnë në përmirësimin e qëndrueshmërisë së drurit.

Rivendosja e strukturës drusore: Nëse një strukturë drusore ka pësuar dëmtime nga kalbja, mund të jetë e nevojshme të përmirësohet struktura duke zëvendësuar pjesët e dëmtuara ose duke përdorur metoda për të forcuar dhe riparuar elementët ekzistues (p.sh. me mbushje apo bashkime druri).

Përmirësimi i rezistencës ndaj zjarrit: Druri mund të trajtohet me substanca antipërshkueshëm nga zjarri për t'i dhënë më shumë rezistencë ndaj zjarrit. Kjo është veçanërisht e rëndësishme për ndërtesat e vjetra, ku materialet ndihmojnë në sigurimin e sigurisë.

Ndërhyrje në objektet prej guri.

Pastrimi dhe konservimi: Për objektet historike që përmbajnë guri (si monumentet, kishat ose ndërtesat e vjetra), një ndërhyrje e mundshme është pastrimi i gurit për të hequr ndotjet dhe për t'i dhënë atij pamjen origjinale. Përdoren metoda të kujdeshme për të mos dëmtuar strukturën (si pastrimi me avull ose me lëndë të buta).

Riparimi i plasaritjeve dhe dëmtimeve: Guri mund të plasaritet ose të dëmtohet me kalimin e kohës. Përdorimi i materialeve konservative dhe riparimi me gur të ri që ka ngjashmëri me materialin origjinal mund të ndihmojë për ruajtjen e estetikës dhe integritetit të objektit.

Përmirësimi i qëndrueshmërisë ndaj erozionit: Për objektet që janë të ekspozuara ndaj kushteve atmosferike të ashpra (si erozioni nga uji), mund të bëhen ndërhyrje konservuese duke aplikuar mbrojtës për guri që pengojnë depërtimin e ujit.

Ndërhyrje në objektet me qelqi

Zëvendësimi i dritareve të vjetra: Dritaret e qelqit mund të jenë të plasaritura ose të dëmtuara nga ekspozimi i gjatë ndaj agjentëve atmosferikë (si temperatura ekstreme). Mund të jetë e nevojshme të zëvendësohen dritaret me materiale të reja, të tilla si qelqi termik i dyfishtë, që ofron izolim më

të mirë dhe përmirëson efikasitetin energjetik të ndërtesës.

Përmirësimi i mbrojtjes nga rrezatimi UV: Qelqi mund të trajtohet me shtresa të anti-UV që mbrojnë nga dehidratimi dhe zbehja e materialeve të brendshme.

Përmirësimi i performancës termike: Mund të bëhen ndërhyrje për izolim për të përmirësuar efikasitetin energjetik, duke zëvendësuar ose përmirësuar sistemet e dritareve për të parandaluar humbjen e nxehtësisë.

Ndërhyrje në objektet me materiale kompozite (PVC, Alumini, Fibra Kompozite)

Riparimi i elementeve të dëmtuara: Nëse elementet e kompozitit si PVC ose alumini janë dëmtuar nga goditjet ose dëmtimet atmosferike, mund të bëhet riparimi i drejtpërdrejtë i materialeve me metoda të veçanta, si p.sh. përmes shtresave të reja të materialeve ose përmirësimeve mekanike.

Rimodelimi i fasadave: Materialet si PVC dhe alumini mund të përdoren për rimodelimin e fasadave, për të përmirësuar izolimin termik dhe akustik, si dhe për të shtuar elemente dekorative të reja që i japin ndërtesës një pamje moderne.

Përmirësimi i izolimit dhe mbrojtjes nga zhurmat: Përdorimi i materialeve kompozite të reja mund të përmirësojë performancën energjetike dhe mbrojtjen nga zhurmat, duke i bërë ndërtesat më të qëndrueshme dhe më efikase.

9. Njohja e materialeve për rëndësinë që kanë ndaj sigurisë ndaj zjarrit;

Elementët e sigurisë ndaj zjarrit janë të domosdoshëm për çdo ndërtesë dhe strukturë, sepse ata kontribuojnë në mbrojtjen e jetës, pasurisë dhe integritetit të ndërtesës në rast zjarri. Rëndësia e këtyre elementeve është e lidhur ngushtë me parandalimin, kontrollin dhe menaxhimin e zjarrit, duke garantuar që ndërtesat të jenë të sigurta dhe të qëndrueshme për përdoruesit e tyre, si dhe të minimizojnë pasojat e mundshme të zjarrit.

Ja disa aspekte kryesore që shpjegojnë rëndësinë e elementeve të sigurisë ndaj zjarrit:

1. Parandalimi i shpërthimit të zjarrit

Izolimi dhe materialet e qëndrueshme ndaj zjarrit: Materialet e ndërtimit që përdoren për strukturat dhe fasadat e ndërtesave duhet të jenë të qëndrueshme ndaj zjarrit. Materialet si betoni, çeliku, guri dhe disa lloje të drurit të trajtuar me substanca mbrojtëse mund të ndihmojnë në parandalimin e shpërthimit të flakëve. ***Izolimi i mjeteve elektrike*** dhe përdorimi i materialeve që nuk përhapin flakët janë gjithashtu thelbësore për të zvogëluar mundësinë e shpërthimit të zjarrit.

Instalimet elektrike të sigurta: Për të parandaluar shpërthimet e zjarrit për shkak të problemeve elektrike, përdorimi i kablllove të mbrojtura, prizave dhe siguresave të përputhshme me normat e sigurisë është shumë i rëndësishëm.

2. Përmirësimi i largimit të njerëzve nga ndërtesa

Dritaret e shpëtimit dhe dyert e sigurisë: Dyert dhe dritaret e shpëtimit duhet të jenë të projektuar dhe të instaluara në mënyrë që të sigurojnë një dalje të shpejtë dhe të sigurt për banorët dhe përdoruesit e ndërtesës gjatë një situatë zjarri. Dyert e sigurisë janë të dizajnuara për të mos lejuar kalimin e flakëve dhe gazrave të nxehtë për një periudhë të caktuar kohe.

Shtegtimet e sigurisë dhe shenjat e emergjencës: Kjo përfshin shtegtimet e gjerë që mundësojnë kalimin e lehtë të personave, si dhe shenjat e ndriçuara që tregojnë drejtimin e daljes. Kjo është jashtëzakonisht e rëndësishme në rast të panikut ose mungesës së ndriçimit gjatë një zjarri.

Alarmet dhe sistemet e detektimit: Sistemet moderne të alarmit ndaj zjarrit (si sensorët e tymit dhe temperaturës) janë shumë të rëndësishme për të informuar përdoruesit e ndërtesës për praninë e një zjarri që mund të ketë shpërthyer, duke mundësuar largimin e sigurtë dhe shpejt.

3. Kontrollimi dhe parandalimi i përhapjes së flakëve

Të paktën çdo ndërtesë duhet të jetë e pajisur me pajisje të nevojshme për shuarjen e zjarrit, si shufra shpëtuese, shuajtëse zjarri dhe sprinklerë. Këto pajisje ndihmojnë në shuarjen e flakëve ose frenimin e përhapjes së zjarrit deri në mbërritjen e shërbimeve të emergjencës.

Muret dhe dyshemetë rezistente ndaj zjarrit: Muret, dyshemetë dhe tavanet e ndërtuar me materialet që janë të rezistencës së lartë ndaj zjarrit mund të mbajnë të paprekur pjesë të ndërtesës dhe të ngadalësojnë përhapjen e flakëve nga një pjesë e ndërtesës në tjetrën. Ky është një faktor kritik në përpjekjet për të ruajtur jetën e njerëzve dhe për të mbrojtur pasuritë.

Pajisje ndihmëse: Instalimi i dekurseve ajrore, sistemeve të shpërndarjes së ujit dhe pajisjeve të tjera të shpërndarjes së gazit të mundshëm (si gazrat helmuese që mund të krijohen gjatë një zjarri) janë gjithashtu thelbësore për menaxhimin e rrezikut të shpërthimit të zjarrit.

4. Përmirësimi i qëndrueshmërisë strukturore gjatë zjarrit.

Përmirësimi i qëndrueshmërisë së strukturës në temperaturat ekstreme: Ndonëse çeliku dhe betoni janë materiale që kanë një rezistencë të lartë ndaj zjarrit, ato mund të dëmtohen në temperatura të larta. Përforcimi i strukturave me mbrojtje ndaj temperaturës (p.sh. me pllaka izoluese, shtresa mbrojtëse ose materiale të tjera të ngjashme) është një ndërhyrje e rëndësishme për të siguruar që struktura të mbetet e qëndrueshme gjatë një zjarri.

5. Parandalimi i dëmeve të mëdha dhe zvogëlimi i dëmeve materiale

Pajisje automatike të shuarjes së zjarrit: Sistemet si sprinklerët automatikë dhe sistemet e shpërndarjes së gazit mund të aktivizohen automatikisht kur detektohet një zjarri dhe ndihmojnë për të kufizuar përhapjen e tij, duke reduktuar kështu dëmet materiale dhe humbjet ekonomike që mund të shkaktojë zjarri.

Mbrojtja e materialeve dhe pajisjeve të ndjeshme: Për ndërtesat që përdorin pajisje të ndjeshme ndaj temperaturave ekstreme (p.sh. në qendra të dhënash ose biblioteka), është e rëndësishme të instalohet mbrojtje e veçantë për të ruajtur këto materiale nga dëmtimi i mundshëm në rast zjarri.

6. Përputhshmëria me normat dhe ligjet për sigurinë ndaj zjarrit

Standarde dhe rregullore të sigurisë ndaj zjarrit: Elementët e sigurisë ndaj zjarrit janë gjithashtu të detyruar të përputhen me standarde të rregullta dhe ligje kombëtare dhe ndërkombëtare për sigurinë dhe mbrojtjen nga zjarri. Kjo siguron që ndërtesat të jenë të dizajnuara dhe të ndërtuara me një nivel të lartë sigurie dhe mbrojtjeje, që mund të shpëtojnë jetë dhe të minimizojnë pasojat.

7. Edukimi dhe trajnimi i përdoruesve të ndërtesës

Planifikimi i evakuimit dhe trajnimi i stafit: Është po ashtu e rëndësishme që përdoruesit dhe stafi i ndërtesës të jenë të trajnuar dhe të jenë në dijeni të procedurave të evakuimit dhe sigurisë në rast zjarri. Kjo mund të përfshijë trajnime të rregullta, simulime të zjarrit, dhe mbajtjen e një plani evakuimi të qartë dhe të ditur nga të gjithë banorët ose përdoruesit e ndërtesës.

Përmbledhje:

Elementët e sigurisë ndaj zjarrit janë thelbësorë për të siguruar mbrojtjen e jetës dhe pasurisë në rast të zjarrit. Ata përfshijnë masa të tilla si përdorimi i materialeve të qëndrueshme ndaj zjarrit, instalimin e sistemeve të alarmit dhe detektimit, sigurinë e daljeve dhe shtegtimit e sigurisë, përdorimin e pajisjeve kundër zjarrit, dhe përmirësimin e qëndrueshmërisë strukturore. Këto masa janë të nevojshme për të parandaluar shpërthimin e zjarrit, për të lehtësuar evakuimin e sigurt të njerëzve, për të kontrolluar përhapjen e flakëve dhe për të minimizuar dëmet materiale, duke siguruar kështu një mjedis më të sigurt dhe më të mbrojtur për të gjithë.

RN 3. Nxënësi interpreton projektin arkitektonik të objektit.

1. Njohja e klasifikimit të veprave arkitektonike

Klasifikimi i veprave arkitektonike është një proces që kategorizon ndërtimet dhe objektet e ndryshme sipas disa kritereve, si stili, funksioni, periudha historike, madhësia, materiali, dhe struktura. Ky klasifikim ndihmon në vlerësimin dhe analizimin e veprave të ndërtuara, duke i dhënë mundësi të analizohen në kontekstin e zhvillimit të arkitekturës dhe ndikimeve kulturore.

1. Klasifikimi sipas funksionit të veprës arkitektonike

- Ndërtesa rezidenciale: Vepra që shërbejnë si strehim për individë dhe familje. Mund të përfshijnë shtëpi, apartamente, vila, etj.
- Ndërtesa publike: Vepra që shërbejnë për nevoja të publikut, si shkolla, spitale, biblioteka, etj.
- Ndërtesa komerciale: Ndërtesa që përdoren për aktivitete ekonomike dhe tregtare, si dyqane, restorante, hotele, zyra, etj.
- Ndërtesa kulturore dhe artistike: Përfshijnë muze, galeri arti, teatrot, opera, etj.
- Infrastruktura dhe ndërtesa industriale: Vepra si ura, rrugë, hekurudha, dhe fabrika.
- Ndërtesa fetare: Kishat, xhamitë, tempujt, sinagogat, etj.

2. Klasifikimi sipas stilit arkitektonik

- Arkitektura klasike: Stili i përdorur gjatë periudhës së Greqisë dhe Romës antike, karakterizohet nga përdorimi i kolonave dhe simetrisë.
- Arkitektura gotike: Stili që zhvillohet në periudhën mesjetare dhe shquhet për harkun e ngushtë, dritaret e mëdha dhe katedrales me altoparlante të theksuara.
- Arkitektura barok: Ky stil u zhvillua në shekullin XVII dhe u karakterizua nga dekorime të mbushura me hollësi dhe përdorim të formave dramatike.
- Arkitektura moderne: Stili i shekullit XX që i jep prioritet funksionalitetit dhe thjeshtësisë, me përdorim të materialeve të reja si çeliku dhe xhami.
- Arkitektura post-moderne: Ky stil, i zhvilluar pas vitit 1960, përfshin një përzierje të stilëve dhe formave të ndryshme dhe shpesh është më ekspresiv dhe eklektik.

3. Klasifikimi sipas periudhës historike

- Arkitektura antike: Kjo përfshin ndërtimet e periudhave të lashta si Greqia dhe Roma antike.
- Arkitektura mesjetare: Përfshin periudhën e feudalizmit, ku ndiheshin ndikime të forta fetare dhe gjenialiteti i arkitekturës gotike dhe romane.
- Arkitektura moderne: Ky klasifikim përfshin periudhën që nga shekulli XIX deri në fund të shekullit XX, duke përfshirë stilet si modernizmi, funksionalizmi, dhe minimalizmi.
- Arkitektura bashkëkohore: Ndërtesat e realizuara pas shekullit XX, duke përfshirë një gamë të gjerë stilistikash dhe përdorimi të teknologjive të reja.

4. Klasifikimi sipas strukturës dhe materialeve

- Ndërtesa me strukturë të thjeshtë: Kjo përfshin ndërtesa që përdorin materiale të thjeshta dhe nuk kanë shumë komplekse strukturore. P.sh., shtëpitë tradicionale.
- Ndërtesa me strukturë të avancuar: Përdorimi i materialeve moderne si çelik, xham, dhe beton i mundëson këtyre ndërtesave një strukturë të qëndrueshme dhe më të avancuar teknologjiksht.
- Ndërtesa të larta (kullat): Vepra të cilat janë shumëkatëshe dhe përdorin teknika të avancuara inxhinierike për të mbajtur stabilitetin e strukturës.

5. Klasifikimi sipas masës dhe madhësisë

- Ndërtesa të vogla: Shumë shpesh janë shtëpi dhe objekte të vogla komerciale.
- Ndërtesa mesatare: Këto janë shpesh ndërtesa rezidenciale të mëdha, hotele, ose zyrat.
- Ndërtesa të mëdha: Përfshijnë ndërtesa si qendra tregtare, stacione hekurudhore, universitete, etj.

- Ndërtesa shumë të mëdha (kulla dhe struktura komplekse): Përdoren për struktura komplekse si qendra financiare, disa aeroporte, etj.

6. Klasifikimi sipas estetikës dhe dizajnit

- Arkitektura funksionale: Fokuson në përdorimin praktik të hapësirës dhe qëllimit të ndërtesës, pa shumë dekorime.
- Arkitektura dekorative: Përdorimi i materialeve dhe formave për të krijuar pamje tërheqëse dhe zbukuruese.
- Arkitektura ekologjike: Ndërtesa që janë krijuar me ndjeshmëri ndaj mjedisit dhe janë të dizajnuara për të minimizuar ndikimet ekologjike.

Përfundim:

Klasifikimi i veprave arkitektonike është një mjet i rëndësishëm për të kuptuar diversitetin dhe zhvillimin e arkitekturës në kohë. Kjo ndihmon gjithashtu në ruajtjen e vlerave kulturore dhe historike të ndërtimit dhe në krijimin e projekteve të reja që i përshtaten nevojave dhe kushteve aktuale.

Më poshtë janë materialet kryesore për rifiniturat dhe specifikimet e tyre:

1. Materialet për rifiniturat e mureve

a) Suvatimi (Tradicional dhe modern)

Materiale kryesore janë: Çimento, rërë e imët. Suva gipsi (për rifiniturat e brendshme).

Aplikimi i suvatimit nënkupton krijimin e sipërfaqe të lëmuara, mbulon plasaritjet dhe përgatit muret për lyerje ose dekorim.

b) Lyerja

Lloje bojrash: Akrilike: Rezistente ndaj ujit dhe njollave; Latex për sipërfaqe të brendshme dhe të jashtme, mat, gjysmë e ndritshme ose e ndritshme, varësisht nga kërkesat estetike.

Përdorime: Përfundimi i mureve dhe tavaneve me ngjyra dhe efekte estetike.

c) Tapetat vinyl (rezistent ndaj lagështirës). Letra e zakonshme ose e tekstiluar.

Përdorime: Dekorim muri për ambiente të brendshme me dizajne të personalizuar.

d) Panelet dekorative gips, druri, PVC ose MDF për përdorime rifinitura të sofistikuar për muret dhe tavanet.

e) Mozaikë dhe pllaka guri dekorativ, mozaik qeramike ose guri natyror. Përdorime: Dekorime të mureve në ambiente si kuzhina dhe banjo.

2. Materialet për rifiniturat e dyshemeve

a) Parketi druri natyror (dushku, arre, ahu). Parket laminat (më ekonomik dhe i qëndrueshëm). Përdorime për dysheme të ngrohta dhe estetike për ambiente banimi.

b) Pllakat qeramike dhe porcelani; Qeramikë e thjeshtë ose porcelan me teksturë. Përdorime: për dysheme kuzhine, banjoje, ose ambiente të jashtme.

c) Beton dekorativ si beton i përpunuar me ngjyra ose tekstura dhe përdorime për dysheme moderne industriale dhe komerciale.

d) Vinyl dhe linoleum, polimere sintetike. Përdorime për dysheme të qëndrueshme, rezistente ndaj lagështirës dhe përdorimit të përditshëm.

e) Tapete të lëvizshme janë tekstil sintetik ose natyral. Përdorime për hapësira zyresh ose dhoma të rehatshme.

3. Materialet për rifiniturat e tavaneve

a) Suvatim dhe lyerje klasike për tavanet e thjeshta dhe estetike.

b) Tavanet e varura që janë panele gipsi, PVC, ose druri të cilat përdoren për dekorim dhe fshehje të instalimeve elektrike.

c) Tavanet prej alumini ose metalike për doren për ambiente komerciale ose industriale.

d) Dekorimet gipsi dhe LED

Për ambiente moderne dhe ndriçim të integruar.

4. Materialet për rifiniturat e jashtme:

- a) Fasada e ventiluar dhe materialet janë panele alumini ose qeramike. Përdoren për efikasitet termik dhe mbrojtje ndaj kushteve atmosferike.
- b) Suvaja e jashtme me materiale prej suva çimentoje ose me bazë akrilike. Përdoret për sipërfaqe të fortë dhe rezistente ndaj kushteve klimatike.
- c) Veshje me gurë natyror, për estetikë dhe qëndrueshmëri.
- d) Pllaka qeramike për fasada, për ndërtime moderne dhe mirëmbajtje të ulët.

5. Materialet për detaje dekorative

- a) Elementet prej druri ose MDF, Për rifinitura të brendshme dhe mobilime të personalizuar.
- b) Xhami dekorativ, për ndarje hapësirash, dyer, ose dritare.
- c) Metalet (çelik inox, alumini), për parmakët, shkallët dhe zbukurime të tjera.

Materialet për rifinitura përfshijnë një gamë të gjerë materialesh që ndihmojnë në përfundimin e ndërtimit dhe përmirësimin e estetikës, duke përbushur gjithashtu kërkesat për funksionalitet dhe qëndrueshmëri. Zgjedhja e materialit varet nga qëllimi i hapësirës, buxheti dhe stili i dëshiruar.

2. Dallimi i tipologjisë së objekteve sipas stilit Arkitektonik

Për të dalluar tipologjinë e objekteve të pasurive të paluajtshme sipas stilit arkitektonik, një ndërmjetës duhet të njohë veçoritë kryesore të stileve arkitektonike dhe të jetë në gjendje të identifikojë elementët vizualë dhe strukturore që i karakterizojnë ato.

Më poshtë janë disa këshilla dhe kriteret që mund t'ju ndihmojnë të dalloni stilin arkitektonik të objekteve të pasurive të paluajtshme.

1. Arkitektura klasike

Tipologjia: Kryesisht ndërtesa publike, tempuj, dhe vila. Veçoritë: Kolona: Kolonat janë një element karakteristik, shpesh të fryra në stilin Dorik, Jonik, ose Korinthik. Simetri dhe Harmoni: Ndërtesat janë të planifikuara në mënyrë simetrike. Fronton: Ky është një element karakteristik në ndërtesat klasike, veçanërisht mbi hyrjen. Materialet prej Guri, mermeri, dhe ndonjëherë druri.

2. Arkitektura gotike

Tipologjia: Kryesisht katedralet dhe kishat, por gjithashtu edhe ndërtesa civile të periudhës mesjetare.

Veçoritë: Harku i ngushtë dhe i lakuar, kjo është një nga tiparet më të dallueshme të arkitekturës gotike. Dritare të mëdha me vitra dritaret nganjëherë janë të mbushura me vitra shumëngjyrësh që tregojnë skena biblike.

Vështirësia e strukturave: Muret e trasha dhe përdorimi i shtyllave të jashtme dhe mbështetjeve. Tullat dhe guri: Guri është material dominant, veçanërisht për ndërtime të mëdha si katedralet.

3. Arkitektura Baroke

Tipologjia: Ndërtesa fetare dhe pallate.

Veçoritë: Dekorime të pasura dhe dramatike: Përdorimi i formave të lakuara dhe ngjyrave të pasura për të krijuar një efekt dramatik.

Përzierje e elementeve të arkitekturës dhe arteve të tjera: Përdorimi i skulpturës, pikturës dhe dritareve të mëdha. Kupola të mëdha: Shpesh në qendër të ndërtesave, me dritare që krijojnë një ndriçim të bukur. Materiale: Përdorimi i mermerit, guri dhe bronzi.

4. Arkitektura Moderne

Tipologjia: Shpesh ndërtesa të reja dhe të funksionalizuara, si ndërtesa komerciale, zyrat, dhe apartamentet.

Veçoritë: Thjeshtësi dhe funksionalizëm: Përdorimi i linjave të thjeshta dhe formave geometrike. Materialet moderne: Përdorimi i çelikut, xhamit dhe betoni për ndërtimin e strukturave të larta dhe hapësirave të mëdha të hapura. Dritaret e mëdha dhe hapësira të mbushura me dritë: Mund të shihni shumë dritare të mëdha dhe fasada të thjeshta. Stili minimal: Nuk ka shumë dekorime, por ka një theks të madh në funksion dhe thjeshtësi.

5. Arkitektura Post-moderne

Tipologjia: Shpesh e përdorur për ndërtesa të mëdha komerciale dhe komplekse urbane.

Veçoritë: Përzierja e stileve dhe materialeve të ndryshme: Arkitektura post-moderne shpesh përfshin elemente të ndryshme arkitektonike të stileve të ndryshme, si dhe ngjyra të ndezura dhe forma të pazakonta. Dekorime dhe detaje të guximshme: Shumë përdorin dekorime dhe forma që janë të lira dhe eksperimentale. Materiale: Ndërkombëtare dhe moderne, si qelqi, betoni, dhe materiale të ricikluara.

6. Arkitektura Ekologjike (Sostenibile)

Tipologjia: Ndërtesa që respektojnë mjedisin dhe përdorin materiale natyrore ose të riciklueshme.

Veçoritë: Përdorimi i energjisë së rinovueshme: Përdorimi i paneleve diellore, sistemeve të ujit për të ndihmuar me ngrohjen dhe ftohjen. Materiale natyrore dhe të riciklueshme: Përdorimi i drurit, gurit dhe materialeve të tjera që janë miqësore me mjedisin. Ndërtim me "energjitë e ulëta": Fokus në uljen e konsumit të energjisë dhe minimizimin e mbetjeve.

Dallimi i tipologjisë së objekteve të pasurive të paluajtshme sipas stilit arkitektonik mund të kalojë në disa hapa si më poshtë:

- Vlerësoni karakteristikat vizuale të fasadës: Kolonat, dritaret, kupolat, dhe elementët dekorativë janë ndihmës të mëdhenj në identifikimin e stilit.
- Përdorimi i materialeve: Materialet që janë përdorur (guri, dru, çelik, beton) mund të japin një informacion të vlefshëm.
- Struktura dhe ndarja e hapësirës: Forma dhe organizimi i brendshëm i objektit shpesh mund të jetë një tregues i stilit arkitektonik.
- Periudha historike dhe konteksti kulturor: Disa stile janë të lidhura ngushtë me periudha të caktuara historike dhe ndikime kulturore.
- Ndikimi i arkitekturës së mëparshme: Shumë ndërtesa moderne mund të jenë të ndikura nga stilet e kaluara, prandaj duhet të jeni të vëmendshëm për të identifikuar këtë përzierje.

Njohja e këtyre veçorive dhe veprave do t'ju ndihmojë të bëni dallimet e duhura dhe të ofroni informacion të saktë për klientët dhe palët e interesuara gjatë procesit të transaksioneve të pasurive të paluajtshme.

3. Dallimi i periudhave të ndërtimit sipas teknologjisë së ndërtimit

Dallimi i periudhave të ndryshme të ndërtimit sipas teknologjisë së aplikuar për realizimin e pasurive të paluajtshme bëhet duke analizuar zhvillimet teknike dhe metodat ndërtimore që janë përdorur në kohë të ndryshme. Këto metoda dhe teknologji shpesh pasqyrojnë përparimet në shkencë, materialet e reja të ndërtimit dhe nevojat shoqërore të asaj kohe.

1. Teknologjitë e ndërtimit në periudha të ndryshme historike

a. Antikiteti (para shek. V e.s.)

Materialet: Gurë të gdhendur, tulla balte, druri dhe në disa raste mermer.

Teknikat: Përdorimi i teknikave të përpunimit manual të gurit dhe drurit. Ndërtimet ishin të thjeshta, me struktura të bazuara në forcën mekanike natyrale. Shembuj: Piramidat egiptiane, akropole greke dhe urat romake.

b. Mesjeta (shek. V – XV)

Materialet: Gurë të rëndë, tulla të pjekura, dhe drurë të përpunuar për mbështetëse dhe struktura të tjera. Teknikat: Zhvillimi i teknologjisë së harkut të rrumbullakët (romanik) dhe harkut të mprehtë (gotik). Shembuj: Kështjella, katedrale gotike, dhe fortifikata.

c. Rilindja dhe Baroku (shek. XV – XVIII)

Materialet: Gurë, tulla, dhe materiale dekorative si stuko dhe fresko. Teknikat: Përdorimi i kupolave, harkut të zgjeruar dhe ndërtimit të fasadave me zbukurime. Shembuj: Bazilika dhe pallate.

d. Epoka industriale (shek. XVIII – XIX)

Materialet: Çeliku, hekuri i derdhur, dhe qelqi. Teknikat: Përdorimi i materialeve të prodhuara industrialisht dhe standardizimi i teknikave të ndërtimit. Shembuj: Ndërtesa industriale, ura çeliku dhe ndërtesa të para me shumë kate (skyscrapers fillestare).

e. Shekulli XX dhe arkitektura moderne

Materialet: Betoni i armuar, çeliku strukturor, alumini, dhe qelqi. Teknikat: Përdorimi i kornizave metalike për ndërtesa të larta, montimi i parapërgatitur dhe ndërtimi me panele. Shembuj: Ndërtesa shumëkatëshe, stadiume, dhe aeroporte.

f. Arkitektura bashkëkohore dhe teknologjitë inovative

Materialet: Materiale të qëndrueshme, betoni ultra i hollë, kompozite dhe materiale të riciklueshme. Teknikat: Përdorimi i inteligjencës artificiale për modelim, robotikë në ndërtim, dhe teknologji të printimit 3D. Shembuj: Ndërtesa inteligjente, hapësira multifunksionale dhe struktura futuristike.

2. Karakteristikat dalluese sipas teknologjisë së ndërtimit

a. Strukturat mbajtëse

Në ndërtimet e hershme, muret ishin struktura mbajtëse kryesore.

Në periudhat më të vonshme, strukturat metalike dhe beton-armatimi janë përdorur për të krijuar hapësira të mëdha dhe të hapura.

b. Sistemet e përpunimit të materialeve

Periudhat e hershme mbështeteshin në përpunim manual.

Epoka industriale solli standardizim dhe prodhim masiv.

c. Teknologjitë e mbrojtjes dhe qëndrueshmërisë

Mesjeta kishte fokus në fortifikim dhe mbrojtje.

Ndërtimet moderne dhe bashkëkohore përqendrohen në efikasitet energjetik dhe qëndrueshmëri ndaj rreziqeve natyrore.

3. Si mund të analizoni teknologjinë e ndërtimit për një pasuri të paluajtshme

a. Identifikimi i materialeve kryesore të ndërtimit

Shikoni materialet si gurët e trashë, tulla të pjekura, çelik, apo betoni dhe analizoni periudhën kur ato ishin më të zakonshme.

b. Struktura mbajtëse dhe format ndërtimore

Një ndërtim me struktura të gjera metalike dhe panele xhami i përket një periudhe moderne, ndërsa një ndërtim i bazuar në gur të gdhendur zakonisht i përket periudhave të hershme.

c. Vlerësimi i sistemeve të brendshme

Kontrolloni praninë e sistemeve si HVAC (ngrohje, ventilim dhe ajër i kondicionuar), energjia elektrike moderne, dhe sistemet hidrosanitare për të përcaktuar modernitetin e teknologjisë së aplikuar.

4. Këshilla për ndërmjetësit dhe vlerësuesit

Dokumentoni çdo element teknik që gjeni në pasuri, si materialet, teknikat, dhe sistemet. Konsultohuni me ekspertët në rastet kur nuk jeni të sigurt për periudhën ose teknologjinë. Përdorni teknologjinë dixhitale si skanimi 3D, aplikacionet për vlerësim të ndërtesave dhe databazat historike për krahasim.

Përfundim

Dallimi i periudhave të ndërtimit sipas teknologjisë kërkon një analizë të kujdesshme të materialeve, metodave dhe sistemeve të ndërtimit. Njohja e zhvillimeve historike dhe teknologjike të aplikuara në ndërtim ndihmon ndërmjetësit të bëjnë vlerësime të sakta dhe të interpretojnë me kompetencë periudhat dhe vlerat e pasurive të paluajtshme.

4. Planimetria e pronave, leximi i saj etj.

Çdo pronë ka pjesë përbërëse të dokumentacionit teknik të saj dhe planimetrinë. Leximi i planimetrisë së një prone është një proces i rëndësishëm për të kuptuar ndarjen e hapësirës, funksionalitetin dhe strukturën e objektit. Planimetria është një vizatim që tregon ndarjen e brendshme dhe elementet e tjera të një ndërtese në një shkallë të caktuar.

Më poshtë janë përshkrimet për secilin nga elementët që duhet të merrni parasysh gjatë leximit të planimetrisë:

a. Tipologjia e objektit

Tipologjia e objektit tregon llojin e ndërtesës, për shembull:

Rezidenciale: Shtëpi, apartamente, vila.

Komerciale: Dyqane, zyra, hotele.

Fetare: Kishë, xhami, tempull.

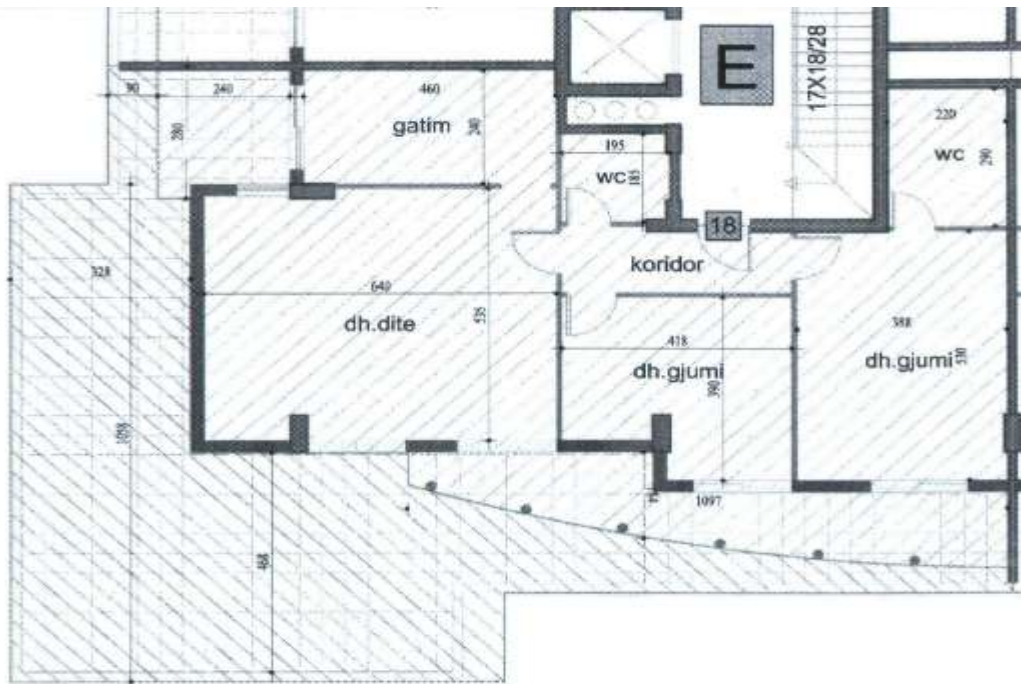
Kulturore: Muze, teatër, galeri arti.

Industriale: Fabrika, depo, magazina.

Ky informacion zakonisht mund të jetë i qartë nga emri i planimetrisë ose nga shpjegimet që ndodhen në legjendën e saj.



Plani rregullues në të cilën shtrihen të gjitha tipologjitë e objekteve që përmendëm më sipër.



b. Shkalla

Shkalla është raporti ndërmjet dimensioneve të objektit të paraqitur në planimetrinë e projektuar dhe dimensioneve reale të ndërtimit. Për shembull:

Shkalla 1:100 do të thotë se çdo 1 cm në planimetrinë e projektuar është i barabartë me 1 m në realitet.

Shkalla 1:50 do të thotë se çdo 1 cm në planimetrinë e projektuar është i barabartë me 50 cm në realitet.

Duhet të kontrolloni shkallën e përdorur për të kuptuar përmasat e objektit dhe për të bërë llogaritje të sakta të dimensioneve.

Shkalla e planit. Që të paraqitet në letër apo dhe në format elektronik projeksiioni horizontal i një zone të caktuar të sipërfaqes tokës në rrafsh horizontal, kërkohet që të gjitha madhësitë të zvogëlohen proporcionalisht, pasi nuk mund të praqiten në leter në madhësinë reale. Numëruesi ose i pjesëtueshmi përherë është “një-1” dhe shpreh distancën në hartë, p.sh. 1 mm ose 1 cm, kurse pjesëtuesi ose emëruesi është i ndryshueshëm dhe shpreh të njëjten distancë në natyrë. Nëse kemi hartën me shkallë të zvogëluar 1 : 100.000. do të thotë se 1 cm në hartë i përgjigjet 100.000cm ose 1.000m apo 1 km në natyrë. Numri që jep raportin e zvogëlimit të figurës në plan në krahasim me projektimin horizontal të sajë në terren quhet “Shkallë e planit ose e hartës” dhe shprehet në formë thyese ose pjestimi. 1/100 ose 1: 100; kjo do të thotë që madhësia në terren është e paraqitur në hartë 100 herë më e vogël në këtë shkallë: 1 m gjatësi në terren në plan ose hartë është e paraqitur më 1cm, po kështu 1/500 ose 1: 500; 1 m gjatësi në terren, në plan ose hartë është e paraqitur më 0.5 cm ose 1cm në hartë paraqet 5 m në terren. Shënojmë me: s- distancë e matur në letër;

S- distancë e matur në natyrë, M- shkalla e planit ose hartës

$1/M = s/S$ nëse kemi shkallë 1/2000 duke zëvendësuar në formulë mund të krijojmë formula të tjera si $S = s$.

M ose $s = S/M$

Këto formula të thjeshta shërbejnë për të llogaritur disatancat ose sipërfaqet në terren kur i kemi matur ato në hartë duke ju referuar shkallës përkthëse të zvogëlimit ose veprimi i anasjelltë.

Shembull 1:

Në një plan me shkallë 1:500 (M) , gjatësia e një ndertese e matur në letër është 52 mm(s), Sa

është kjo gajtësi në natyrë? Behën zëvendësimet në formulën $S = s \cdot M$: ku $S = 52 \times 500 = 26000$ mm = 26 m. Pra ndertesa në natyrë është 26m Shembull 2: Në një plan me shkallë 1:50000 (M), duhet të paraqitet distanca e rrugës auto Tiranë –Vorë 21 km (S) Sa e gjatë do të paraqitet në letër kjo distancë(s)? Behën zëvendësimet në formulën $s = S/M$ $S = 21 : 50000 = 0.00042$ km = 0.42 m = 42 cm. Pra distanca Tiranë-Vorë do paraqitet në këtë plan me 42 cm gjatësi.

c. Dimensionimi

Dimensionimi është i rëndësishëm për të kuptuar përmasat e ambienteve dhe të hapësirave të ndryshme të objektit. Në planimetrinë e një ndërtese do të shihni dimensionet e:

Gjatësisë dhe gjerësisë së çdo dhome.

Lartësisë dhe mundësive të tjera në rast se janë paraqitur në planin e dyndjeve (për shembull, në skemat e fasadave).

Dimensionet janë shpesh të shënuara me numra dhe njësi matjeje (metra ose centimetra).

Dimensioni i pasurive të paluajteshme në aspektin teknik ka të bëjë me përmasat dhe karakteristikat fizike të pronës që ndihmojnë në vlerësimin e saj për qëllime teknike dhe inxhinierike. Ky dimension është i rëndësishëm për një ndërmjetës, inxhinier, arkitekt ose vlerësues që po analizon pasurinë për transaksione ose ndihmës për zhvillimin dhe mbajtjen e saj. Dimensionet teknike përfshijnë faktorë të ndryshëm që lidhen me strukturën, funksionimin dhe përdorimin e pasurisë.

Më poshtë janë disa elemente të rëndësishëm që përfshihen në dimensionin teknik të pasurive të paluajteshme:

1. Përmasat fizike të pasurisë

Sipërfaqja e tokës: Kjo përfshin gjatësinë dhe gjerësinë e truallit, si dhe formën e tij (drejtkëndëshe, katrore, të rrethuar, etj.). Njohja e këtyre përmasave ndihmon për të kuptuar mundësitë e zhvillimit të mëtejshëm të tokës.

Sipërfaqja e ndërtesës: Përcakton përmasat e objekteve ndërtimore si shtëpi, zyra, apartamente dhe objekte të tjera të paluajteshme. Kjo përfshin gjithashtu numrin e katove dhe lartësinë e ndërtesës.

2. Struktura dhe materialet e përdorura

Muret mbajtës dhe ndarës: Përcakton karakteristikat e murit (materiali, trashësia, përforcimi). Kjo ndihmon për të kuptuar qëndrueshmërinë e objektit dhe aftësinë e tij për të mbajtur ngarkesa.

Kolonat dhe trarët: Përdoren për të mbajtur strukturën e ndërtesës. Njohja e dimensioneve të kolonave dhe trarëve është e rëndësishme për të kuptuar qëndrueshmërinë dhe sigurinë e objektit.

Materialet: Cila është struktura e përdorur për ndërtimin e pasurisë? (Guri, betoni, çeliku, druri etj.). Kjo ndihmon në vlerësimin e qëndrueshmërisë dhe mundësisë për të kryer rinovime apo ndihmë në ruajtjen e pasurisë.

3. Shpërndarja dhe organizimi i ambienteve

Planimetria dhe ndarjet e brendshme: Përcaktohen hapësirat funksionale, si dhomat e gjumit, dhomat e ndenjes, kuzhinat, tualetet, etj. Dimensionet e këtyre ambienteve ndihmojnë për të kuptuar funksionimin dhe mundësitë e përdorimit të tyre.

Zona e jashtme: Përcaktohen përmasat e oborrit, kopshteve, dhe hapësirave të tjera të jashtme, si parkingjet, rrugët e aksesit dhe lëndinat.

4. Infrastruktura teknike

Sistemet elektrike dhe hidrosanitare: Dimensioni i pasurisë mund të përfshijë kapacitetet e sistemeve të energjisë elektrike, ngrohjes, kanalizimeve dhe ujit të pijshëm. Këto sisteme ndikojnë në mundësitë e përdorimit dhe mbajtjes së pasurisë.

Sistemet HVAC (Ngrohje, Ventilim, Ajër të Kondicionuar): Dimensioni i këtyre sistemeve tregon se si janë planifikuar dhe ndërtuar për të siguruar kushte të mira për klimën dhe shëndetin e brendshëm të ndërtesës.

5. Orientimi dhe pozita gjeografike

Orientimi: Ndhmon në përcaktimin e lëvizjes së dritës natyrore dhe ndihmon në përshtatjen e pasurisë me klima dhe kushte natyrore të rajonit.

Pozita e pronës: Kjo mund të ndikojë në vlerësimin e sigurisë, për shembull, nëse ndodhet në një zonë me rrezik nga përmytjet, lëkundjet sizmike, apo tjetër.

6. Kapaciteti dhe përdorimi i hapësirës

Dendësia e përdorimit të hapësirës: Ky element përfshin analizën e mundësive të përdorimit të hapësirës për qëllime të ndryshme (banimi, komerciale, industriale).

Qëndrueshmëria dhe funksionaliteti: Vlerësimi i kapacitetit të objektit për të funksionuar në përputhje me kërkesat e përdoruesve, si dhe mundësitë për t'u përmirësuar apo rinovuar.

7. Cilësia e ndërtimit dhe vjetërsia

Vjetërsia e pasurisë: Ky faktor ndikon në vlerësimin e nevojës për riparime ose rinovime të mundshme. Njohja e standardeve të ndërtimit: Për pasuritë që janë ndërtuar kohë më parë, duhet të kontrollohet nëse ato janë në përputhje me rregullat dhe standardet moderne të ndërtimit dhe sigurisë.

Përfundim

Dimensioni i pasurisë në aspektin teknik është një vlerësim i përmasave dhe karakteristikave strukturore, funksionale dhe teknike të objektit. Ky informacion është thelbësor për çdo vlerësim, zhvillim, ose rinovim të pasurive të paluajteshme. Ai përfshin përmasat fizike, infrastrukturën e nevojshme dhe mundësinë për t'u përdorur dhe mbajtur pronën në kushte optimale.

5. Zonimi dhe rëndësia e tij

Zonimi tregon ndarjen e ambienteve të ndryshme në funksione të caktuara brenda një objekti. Kjo mund të përfshijë:

Zona e jetesës: Dhoma të ndenjes, kuzhina, dhomat e gjumit.

Zona e punës: Zyra, ambiente komerciale.

Zona e shërbimit: Tualete, depo, ambiente teknikë.

Zona e jashtme: Ballkone, oborret.

Zonimi është i rëndësishëm për të kuptuar funksionin e secilës pjesë të objektit dhe mund të përcaktohet përmes ngjyrave të ndryshme, simboleve, ose linjave ndarëse.

Zonimi arkitektonik është procesi i ndarjes së një hapësire apo territori në zona të veçanta, të përcaktuara sipas funksioneve dhe karakteristikave të tyre arkitektonike, urbane, ose planifikuese. Kjo ndarje ndihmon në organizimin e përdorimit të hapësirës në mënyrë efikase dhe në përputhje me qëllimet specifike të zhvillimit.

Elementet kryesore që përfshihen në zonimin arkitektonik:

1. Tipologjia e zonave funksionale

Zona banimi: Hapësirat e dedikuara për banesa dhe jetesë. Mund të përfshijnë:

Vila dhe shtëpi private.

Ndërtesa shumëkatëshe banimi.

Lagje rezidenciale.

Zona komerciale: Përfshin ndërtesa dhe hapësira për aktivitete tregtare si:

Dyqane.

Qendra tregtare.

Zyra dhe biznese.

Zona industriale: Përfshin hapësira për aktivitete prodhimi dhe industria:

Fabrika dhe depo.

Hapësira teknologjike.

Zona publike dhe rekreative: Përdoren për shërbime publike dhe aktivitete të kohës së lirë:

Parqe dhe kopshte.

Shkolla, spitale dhe objekte administrative.

Stadione dhe qendra sportive.

Zona historike dhe kulturore: Hapësira të mbrojtura për shkak të vlerës arkitektonike ose historike:

Muze, monumente dhe struktura tradicionale.

2. Përdorimi i tokës sipas destinacionit

Zonimi përcakton llojin e aktiviteteve që lejohet në një hapësirë specifike.

Për shembull:

Zona me dendësi të lartë urbane: Për ndërtesa shumëkatëshe.

Zona rurale: Për aktivitete bujqësore ose rekreative.

3. Rregulloret teknike dhe juridike

Koeficienti i ndërtimit (FAR - Floor Area Ratio): Raporti midis sipërfaqes ndërtimore dhe sipërfaqes së tokës.

Lartësia e ndërtesave: Kufizimet e lartësisë sipas zonës.

Dendësia e popullsisë: Përcaktimi i numrit maksimal të personave për një zonë.

4. Organizimi i trafikut dhe infrastrukturës

Rrugë dhe akses automobilistik: Ndërfutja e rrugëve kryesore dhe dytësore.

Infrastruktura për këmbësorë dhe biçikleta.

Parkimi dhe transporti publik: Hapësira për stacione dhe terminale.

5. Shpërndarja e shërbimeve dhe faciliteteve

Përfshin organizimin e shërbimeve komunale dhe sistemeve inxhinierike si:

Uji dhe kanalizimet.

Energjia elektrike dhe rrjetet e ngrohjes.

Telekomunikacioni.

6. Karakteristikat mjedisore dhe ekologjike

Zonimi mbron hapësirat e gjelbra dhe mjedisin natyror.

Përfshin:

Korridore ekologjike.

Hapësira për mbrojtjen e biodiversitetit.

Zona të mbrojtura nga përmytjet ose rreziku i erozionit.

7. Kufizimet dhe kërkesat e veçanta

Përfshirja e zonave **të mbrojtura historike** ku ndërtimi duhet të jetë në përputhje me stilin ekzistues.

Kufizimet në ndërtim në zona me rrezik të lartë sizmik, përmytjeje ose rrëshqitjesh të tokës.

8. Estetika dhe harmonia urbane

Zonimi arkitektonik synon të krijojë një pamje të balancuar dhe të harmonizuar midis ndërtesave. Përfshin:

Standardet për fasadat dhe materialet ndërtimore.

Rregullat për lartësinë dhe madhësinë e ndërtesave.

6. Orientimi dhe roli i tij në pasuritë e paluajtëshme

Orientimi tregon drejtimin gjeografik të objektit, që është thelbësor për të kuptuar kushte të natyrës dhe ndriçimit të brendshëm. Për shembull:

Drejtimi i fasadave mund të jetë i shënuar në planimetrinë e projektit me një shigjetë që tregon veriun ose lindjen, për të kuptuar ekspozimin ndaj diellit, erërave, dhe kushteve klimatike.

Skema e ndarjes së ambienteve

Skema e ndarjes tregon se si janë organizuar dhe ndarë ambiente të ndryshme brenda objektit. Mund të përfshijë: Muret ndarëse që shënojnë kufijtë midis dhomave. Hapësirat e përbashkëta: Si korridoret, sallat e pritjes, dhe ambjentet e tjera të përbashkëta. Hapësirat private: Si dhomat e gjumit. Kjo skemë ndihmon në orientimin e individëve dhe në planifikimin e mundshëm të ndërtimit ose rinovimit të objektit.

Simbolet dhe dimensionet e mobilimit

Në planimetrinë e një objekti mund të shihen simbolet që tregojnë vendosjen e mobilieve brenda ambienteve. Kjo përfshin: Simbolet për mobilie: Tavolina, karrige, divane, krevate, etj.

Dimensionet e mobilieve: Dimensionet e mobilieve shënohen për të treguar hapësirën që ato do të zënë në dhoma. Ky informacion është i rëndësishëm për të kuptuar si mund të organizohet një dhomë dhe sa hapësirë do të nevojitet për mobilje.

Simbolet e konstruksionit

Simbolet e konstruksionit tregojnë detaje të ndërtimit të strukturës së objektit dhe ndihmojnë në kuptimin e materialeve dhe teknikave të përdorura. Ato mund të përfshijnë:

Simbolet për muret mbajtës dhe muret ndarëse.

Simbolet për trarët dhe kolonat e përdorura për mbështetje.

Simbolet për themelin dhe struktura të tjera mbështetëse.

Simbolet elektrike

Simbolet elektrike tregojnë vendndodhjen e kablove elektrike, pajisjeve dhe shërbimeve elektrike brenda objektit. Disa shembuj janë:

Simbolet për dritat: Për të treguar vendndodhjen e ndriçimit.

Simbolet për prizat dhe ndërprerësit.

Simbolet për sistemet e sigurisë: Si detektorët e zjarrit dhe alarmet.

Simbolet hidrosanitare

Simbolet hidrosanitare tregojnë vendndodhjen e tubacioneve dhe pajisjeve të lidhura me sistemet hidrosanitare. Këto mund të përfshijnë:

Simbolet për tualetet: Tualetet, lavamanët, dhe dushe.

Simbolet për kanalizimet dhe tubat e ujit: Si për furnizimin me ujë dhe kanalizimin.

Simbolet HVAC

Simbolet HVAC (ngrohje, ventilim dhe ajër të kondicionuar) tregojnë vendndodhjen e sistemeve për ngrohje, ventilim dhe ftohje në objekt. Ato mund të përfshijnë:

Simbolet për kondicionerët dhe ngrohësit.
Simbolet për ventilatorët dhe ajrosjen.
Simbolet për tubat e ajrit dhe kanalet që janë pjesë e sistemeve HVAC.

Përfundim

Leximi i planimetrisë përfshin analizimin e detajeve të shumta që janë të shënuara në plan, dhe për të kuptuar saktësisht funksionin dhe organizimin e çdo pjese të ndërtesës. Njohja e simboleve dhe shenjave të ndryshme është thelbësore për të interpretuar korrekt planimetrinë dhe për të siguruar që çdo element funksionon si duhet në përputhje me kërkesat e projektit.

RN 4. Nxënësi përshkruan çmimet e rifiniturave dhe koston e ndërtimit.

1. Kosto e ndërtimit dhe kuptimi mbi të.

Kostoja e ndërtimit është shuma totale e të gjitha shpenzimeve të nevojshme për të ndërtuar një strukturë ose ndërtesë deri në përfundimin e saj. Kjo përfshin një sërë faktorësh, nga materialet dhe punimet ndërtimore deri te shërbimet profesionale dhe taksat.

Komponentët kryesorë të koston së ndërtimit janë:

1. Kostoja e materialeve ndërtimore

Përfshin shpenzimet për materialet kryesore dhe ato ndihmëse:

Materialet kryesore: tulla, beton, çelik, dru, xham, etj.

Materialet ndihmëse: ngjitës, izolime, stuko, dhe bojë.

Materialet e rifiniturave: pllaka, parket, mobilje fikse, etj.

2. Kostoja e punës dhe forcës punëtore

Pagesa për punëtorët që përfshihen në ndërtim, si:

Punëtorët e kualifikuar (muratorë, elektrikistë, hidraulikë).

Punëtorët ndihmës.

Mbikëqyrësit dhe menaxherët e projektit.

3. Kostoja e pajisjeve dhe mjeteve të punës

Përfshin pajisjet që përdoren gjatë ndërtimit:

Makinat e rënda (vinça, ekskavatorë, betoniera).

Veglat e dorës dhe pajisjet ndihmëse.

4. Kostoja e projektimit dhe shërbimeve profesionale

Pagesa për profesionistët që ofrojnë shërbime teknike dhe menaxheriale:

Arkitektët dhe inxhinierët.

Konsulentët dhe mbikëqyrësit teknikë.

Planifikuesit urbanë dhe të mjedisit.

5. Kostoja administrative dhe lejet

Përfshin shpenzimet për dokumentet ligjore dhe rregullative:

Lejet e ndërtimit.

Taksa dhe tarifa lokale.

Studimet gjeoteknike dhe raportet mjedisore.

6. Shpenzimet indirekte

Këto janë shpenzimet që nuk lidhen drejtpërdrejt me ndërtimin, por janë të nevojshme:

Sigurimet për punëtorët dhe projektin.

Transporti i materialeve dhe pajisjeve.

Depozitimi i mbetjeve të ndërtimit.

7. Kostoja e menaxhimit të projektit

Përfshin shpenzimet për organizimin dhe koordinimin e të gjitha aktiviteteve të ndërtimit:

Planifikimi dhe monitorimi.

Kontrulli i cilësisë.

Zbatimi i afateve kohore.

8. Kostoja e rifiniturave dhe përfundimeve

Përfshin përfundimin e detajeve arkitektonike:

Montimi i dyerve dhe dritareve.

Përdorimi i rifiniturave të brendshme dhe të jashtme.

Instalimet elektrike dhe hidraulike.

9. Kostoja e lidhjeve dhe infrastrukturës

Përfshin shpenzimet për lidhjen e objektit me infrastrukturën ekzistuese:

Lidhja me rrjetet e ujit, kanalizimit, energjisë elektrike dhe telekomunikacionit.

Sistemet HVAC dhe sistemet e tjera mekanike.

10. Rezervat për papriturat

Shpenzime të paparashikuara që mund të ndodhin gjatë ndërtimit, si:

Ndryshime në projekt.

Probleme teknike ose mjedisore.

Rritja e çmimeve të materialeve ose fuqisë punëtore.

2. Faktorët që ndikojnë në koston e ndërtimit

Çmimet e materialeve dhe fuqisë punëtore ndryshojnë sipas rajonit, sipas vendndodhjes së ndërtimit, sipas projektit të ndërtesës: Ndërtesat më komplekse dhe me teknologji të avancuar kanë kosto më të larta.

Standardet e cilësisë: Përdorimi i materialeve dhe rifiniturave me cilësi të lartë rrit koston.

Afatet kohore: Projekte me afate të shkurtra mund të kenë kosto më të larta për shkak të kërkesës për burime shtesë. Kushtet mjedisore: Terrene të vështira ose kushte ekstreme mund të kërkojnë investime shtesë.

Si vlerësohet kostoja e ndërtimit?

Vlerësimi sipas metrit katror: Kostoja totale ndahet me sipërfaqen e ndërtuar për të gjetur koston për metër katror.

Analiza e zërave të veçantë të punimeve: Çdo komponent i ndërtimit (materialet, puna, pajisjet) vlerësohet secila sipas projektit në njësin e realizuar.

Përdorimi i softuerëve të ndërtimit: Teknologjitë moderne ndihmojnë në krijimin e vlerësimeve të sakta bazuar në parametra të ndryshëm.

Përfundim

Kostoja e ndërtimit përfaqëson një nga komponentët më të rëndësishëm për vlerësimin e një projekti ndërtimi. Njohja e elementeve përbërëse të kësaj kostoje ndihmon profesionistët dhe investitorët të planifikojnë dhe menaxhojnë projektet në mënyrë më efikase.

3. Koston mesatare e ndërtimit për njësi (m²) sipas llojit dhe cilësisë së objektit

Kostoja mesatare e ndërtimit për njësi (m²) varion në mënyrë të konsiderueshme në varësi të disa faktorëve, përfshirë llojin e objektit, cilësinë e materialeve të përdorura, vendndodhjen, kërkesat e projektit dhe standardet lokale të ndërtimit. Kjo kosto mund të ndahet në kategori të ndryshme, si: ndërtimi i objekteve të thjeshta dhe të zakonshme, ndërtimi i objekteve të klasës së lartë, dhe ndërtimi i objekteve të veçanta (p.sh., objekte historike, ndërtime industriale, etj.).

Më poshtë është një përshkrim i përgjithshëm i koston mesatare të ndërtimit për njësi (m²) sipas

llojit dhe cilësisë së objektit. Kjo është një pasqyrë orientuese, dhe shifrat konkrete mund të ndryshojnë nga një vend në tjetrin dhe variojnë çdo vit në përputhje me inflacionin, ndryshimet në çmimet e materialeve dhe zhvillimet teknologjike.

1. Ndërtimi i ndërtesave të thjeshta (objekte të zakonshme)

Kjo kategori përfshin ndërtesa të zakonshme rezidenciale (sikur të jenë apartamente ose shtëpi të thjeshta), me materialet më të zakonshme dhe teknologji standarde ndërtimi.

Kosto mesatare për m²: 400-800 EUR për m² (në varësi të vendndodhjes dhe kërkesave të projektit).

Përshkrim: Ky tip ndërtimi përfshin shtëpi ose ndërtesa rezidenciale të thjeshta që përdorin materiale të zakonshme si beton, tulla, çelik dhe dritare me standarde mesatare. Kjo përfshin gjithashtu punë të zakonshme ndërtimi si sistemet elektrike dhe hidraulike, pa ndonjë kërkesë të veçantë për dizajn ose materiale të shtrenjta.

2. Ndërtimi i ndërtesave të mesme të cilësisë (ndërtesa rezidenciale ose komerciale)

Ky lloj i ndërtimit përfshin ndërtesa që ofrojnë një nivel të mesëm komoditeti, me cilësi më të lartë të materialeve dhe më shumë mundësi për personalizim të dizajnit.

Kosto mesatare për m²: 800-1,500 EUR për m².

Përshkrim: Ky tip ndërtimi mund të përfshijë ndërtesa rezidenciale të nivelit të mesëm (apartamente dhe shtëpi), ndërtesa komerciale si zyra ose dyqane me materialet e përmirësuara si druri i trajtuar, fasada dekorative, dhe përdorimi i sistemeve moderne të ngrohjes dhe ftohjes. Ka më shumë mundësi për përmirësime dhe detaje dekorative të brendshme si parketi, pllaka qeramike, etj.

3. Ndërtimi i ndërtesave të luksit (ndërtesa premium)

Ky lloj i ndërtimit është i përqendruar në ofrimin e luksit, me materialet më të shtrenjta dhe teknologji të përparura për komfortin dhe pamjen vizuale.

Kosto mesatare për m²: 970-1,300 EUR për m² (dhe mund të shkojë edhe më lart, në varësi të kërkesave të veçanta).

Përshkrim: Këto ndërtesa janë të dedikuara për të ofruar luks dhe mund të përfshijnë përdorimin e materialeve të shtrenjta si mermeri, dru i rafinuar, muret e brendshme me teknologji të avancuar (sisteme automatizimi të shtëpisë), dhe mundësi të veçanta për energjinë, sigurinë, dhe mundësitë e tjera të teknologjisë. Mund të përfshijë gjithashtu hapësira të mëdha dhe dizajn unik.

4. Ndërtimi i ndërtesave industriale dhe komerciale (si fabrikat, magazinat, etj.)

Ky lloj ndërtimi shpesh përfshin objekte që kërkojnë hapësira të mëdha dhe janë projektuar për funksionalitet më shumë sesa për estetikë. Materialet janë të dizajnuara për qëndrueshmëri dhe efikasitet të kostos.

Kosto mesatare për m²: 350-500 EUR për m².

Përshkrim: Ndërtesat industriale përdorin shpesh materiale të thjeshta si çelik, beton dhe pllaka të qëndrueshme. Këto objekte janë projektuar për të mbajtur peshën të rënda, për të lehtësuar procese të ndryshme industriale dhe për të ofruar efikasitet operativ. Kostoja është më e ulët se ajo e ndërtesave rezidenciale, sepse këto ndërtesa nuk kërkojnë asnjë lloj dekorimi ose detaje të brendshme të veçanta.

5. Ndërtimi i ndërtesave historike ose restaurimi i monumenteve

Restaurimi i ndërtesave historike është një proces i veçantë që kërkon teknika tradicionale dhe përdorimin e materialeve autentike, dhe shpesh ka kosto shumë të larta për shkak të kërkesave rigorozë të restaurimit dhe ruajtjes.

Kosto mesatare për m²: 9,000-1,500 EUR për m² (ose më shumë, varësisht nga gjendja e objektit dhe kërkesat e restaurimit).

Përshkrim: Restaurimi i ndërtesave të vjetra kërkon përdorimin e teknologjive të veçanta dhe materialeve autentike për të ruajtur pamjen historike të objektit. Kjo përfshin restaurimin e fasadave, mureve, dritareve dhe elementëve të tjerë të veçantë, që mund të ndihmojnë për të mbajtur karakteristikat origjinale të ndërtesës.

6. *Ndërtimi i ndërtesave për qëllime të posaçme (p.sh. qendra të të dhënave, spitalet, etj.)*

Ndërtesat që kërkojnë kushte speciale për qëllime industriale, shëndetësore ose teknologjike kërkojnë pajisje dhe materiale të cilësisë së lartë dhe teknologji të avancuar.

Kosto mesatare për m²: 1,500-4,000 EUR për m² (në varësi të kërkesave teknike dhe llojit të objektit).

Përshkrim: Ndërtesat që shërbejnë për qëllime të veçanta, si spitale, qendra të të dhënave, apo objekte kërkimore, kërkojnë instalime dhe dizajne të posaçme që i përshtaten nevojave të specifikuar. Përdorimi i materialeve të qëndrueshme dhe sistemeve të sigurisë është thelbësor në këto objekte, duke shtuar koston e ndërtimit.

7. *Faktorët që ndikojnë në koston e ndërtimit*

Për të përcaktuar koston e saktë për njësi (m²) të një objekti ndihmojnë shumë faktorë të tjerë, përfshirë:

Vendndodhja: Çmimet e materialeve dhe punës janë të ndryshme në vende të ndryshme (p.sh., ndërtimi në zona urbane mund të ketë kosto më të larta se në zona rurale).

Kohëzgjatja e ndërtimit: Kohëzgjatja e projektit ndikon gjithashtu në kosto, pasi ndërtimet që kërkojnë kohë më të gjatë për t'u përfunduar mund të kenë kosto më të larta për shkak të inflacionit, rritjes së çmimeve të materialeve dhe shërbimeve.

Kërkesat e projektit dhe ndihma profesionale: Një projekt i ndërlikuar që kërkon arkitektë dhe inxhinierë të specializuar, si dhe një ndihmë profesionale për menaxhimin e ndërtimit, mund të rrisë koston.

Lloji i materialeve dhe teknologjive të përdorura: Përdorimi i materialeve të shtrenjta dhe teknologjive të avancuara do të ndikojë në rritjen e kost

4. Çmimet për njësi të rifiniturave kryesore të aplikuara në objektet ndërtimore.

Çmimet për njësi të rifiniturave kryesore të aplikuara në objektet ndërtimore variojnë në mënyrë të konsiderueshme në varësi të cilësisë së materialeve, llojit të punës dhe teknologjive të përdorura. Rifiniturat janë një pjesë e rëndësishme e procesit të ndërtimit, duke i dhënë objektit pamjen finale dhe duke kontribuar në funksionalitetin dhe qëndrueshmërinë e tij. Rifiniturat mund të përfshijnë punë si lyerja, dyshemetë, pllakat, parketi, instalimi i dritareve dhe dyerve, pajisjet elektrike, hidrosanitaret, veshja e fasadave si dhe elementë të tjerë të brendshëm dhe të jashtëm.

Më poshtë janë disa nga rifiniturat kryesore në ndërtim dhe çmimet mesatare për njësi (për m²) që mund të aplikohet në objektet ndërtimore, sipas llojit dhe cilësisë së materialeve të përdorura.

1. *Pllakat e dyshemesë dhe murit*

Pllakat përdoren shumë në ndërtimin e dyshemeve dhe mureve (si në banjo, kuzhina, korridore dhe zona të tjera). Çmimi mund të ndryshojë në varësi të llojit të pllakës (qeramike, porcelani, mermeri, graniti, etj.).

Pllaka qeramike: Çmimi mesatar për m²: 10-30 EUR për m².

Pllakat qeramike janë të njohura për aplikime të zakonshme si në kuzhina, banjo dhe ambiente të brendshme. Çmimi mund të ndryshojë në varësi të dizajnit dhe madhësisë së pllakës.

Pllaka porcelani:

Çmimi mesatar për m²: 20-50 EUR për m².

Pllakat porcelani janë më të qëndrueshme dhe kanë një shkëlqim më të lartë se ato qeramike, dhe përdoren shpesh në zona që kërkojnë më shumë durim dhe qëndrueshmëri, si dyshemetë e ambienteve të jashtme.

Pllaka mermeri/graniti: Çmimi mesatar për m²: 50-150 EUR për m².

Pllakat e mermerit dhe granitit janë materialet më të shtrenjta dhe ofrojnë një pamje luksoze, të përdorura shpesh në salla të mëdha, hollë, dhe banjë të luksoze.

2. Lyerja e mureve dhe tavanëve

Lyerja e mureve dhe tavanëve është një nga rifiniturat më të zakonshme që përdoren për të përfunduar një ndërtesë. Çmimi për këtë shërbim do të varet nga lloji i ngjyrës dhe numri i shtresave. Bojrat e brendshme (ngjyrë latex, akrilik):

Çmimi mesatar për m²: 3-8 EUR për m².

Përdorimi i ngjyrës akrilike dhe latex është më i zakonshmi dhe ka një gamë të gjerë ngjyrash dhe cilësish, të cilat mund të përshtaten sipas kërkesave të projektit.

Ngjyra e jashtme (ngjyrë e fortë për kushte atmosferike): Çmimi mesatar për m²: 8-15 EUR për m².

Ngjyrat e jashtme duhet të jenë më të qëndrueshme ndaj kushteve atmosferike, duke përfshirë shi, diell, dhe temperatura ekstreme. Materialet si ngjyrat e silikonit dhe akrilikët janë përdorur shpesh për këtë qëllim.

3. Dyshemeja dhe pjesë të brendshme (parketi, laminati, etj.)

Dyshemetë janë një nga rifiniturat më të rëndësishme që i japin ambienteve një pamje të përfunduar dhe funksionale.

Parket druri: Çmimi mesatar për m²: 30-90 EUR për m².

Parketi natyral është i njohur për bukurinë dhe qëndrueshmërinë e tij. Kostoja mund të ndryshojë në varësi të llojit të drurit (p.sh., dru i fortë si lisi, dhe më i shtrenjti si merberi ose lisi).

Laminat: Çmimi mesatar për m²: 10-25 EUR për m².

Laminati është një alternativë më e përbalueshme ndaj parketit, dhe përdoret shpesh në ambiente të brendshme si dhoma ndenje, korridore dhe zyra. Përdoret gjithashtu për shkak të lehtësisë së instalimit dhe mirëmbajtjes.

Vinil dhe PVC: Çmimi mesatar për m²: 8-25 EUR për m². Vinili është një material shumë i përdorur për dyer dhe dysheme për shkak të qëndrueshmërisë dhe rezistencës ndaj ujit, duke qenë gjithashtu i përshtatshëm për ambientet komerciale dhe banjo.

4. Dritaret dhe dyert (instalimi dhe materialet)

Dritaret dhe dyert janë rifinitura të rëndësishme që ndikojnë në sigurinë, dritën natyrale dhe pamjen estetike të ndërtesës.

Dritare PVC (me dy ose tre shtresa xhami):

Çmimi mesatar për m²: 80-200 EUR për m². Dritaret PVC me dy dhe tri shtresa xhami janë shumë të kërkuara për ndërtimet moderne për shkak të izolimit të mirë termik dhe akustik. Çmimi ndryshon në varësi të madhësisë, numrit të shtresave dhe cilësisë së materialit të përdorur.

Dritare druri (për estetikë dhe stil klasik): Çmimi mesatar për m²: 150-300 EUR për m². Dritaret e drurit kanë një pamje tradicionale dhe përdoren për ndërtesa historike ose të dizajnuara për të ruajtur pamjen e vjetër. Janë më të shtrenjta për shkak të përdorimit të materialeve natyrale dhe pastrimit të cilësisë.

Dyert e brendshme dhe të jashtme: Çmimi mesatar për derë të brendshme: 50-150 EUR për derë.

Çmimi mesatar për derë të jashtme: 100-300 EUR për derë. Çmimi për dyer mund të ndryshojë sipas materialeve, si druri, PVC, metali ose alumini. Dyert e jashtme janë zakonisht më të shtrenjta për shkak të kërkesave për siguri dhe izolim të mirë termik dhe akustik.

5. Pajisjet e banjës dhe kuzhina

Instalimi i pajisjeve si lavamanët, dushin, tualetet dhe elementët e tjerë të sanitareve është një pjesë tjetër e rëndësishme e rifiniturave që mund të ndikojë ndjeshëm në koston e ndërtimit.

Lavaman i thjeshtë (dhe pasqyrë):

Çmimi mesatar për njësi: 100-250 EUR. Lavamanët e thjeshtë të cilësisë mesatare janë të përdorur shpesh në banjat standarde, dhe mund të jenë më të shtrenjta për modele më luksoze ose për lavamanë të punuar me materiale si mermeri ose graniti. Dush dhe kabinë banje:

Çmimi mesatar për njësi: 200-600 EUR. Kabina e dushit dhe instalimet e tjera të banjës mund të kenë një gamë të gjerë çmimesh, në varësi të materialeve dhe dizajnit të përdorur.

Tualet: Çmimi mesatar për njësi: 100-300 EUR.

Tualetët mund të jenë me dizajn të thjeshtë ose të avancuar, me mekanizma të ndryshëm, dhe çmimi varet nga cilësia dhe marka.

6. Izolimi (Izolim Termik dhe Akustik)

Izolimi i murit, tavanit dhe dyshemesë është i rëndësishëm për sigurinë dhe efikasitetin energjetik të një objekti. Izolimi termik (p.sh. me polistiren ose xhami të shpuar):

Çmimi mesatar për m²: 8-25 EUR për m². Ky izolim përdoret për të mbajtur temperaturën e brendshme të qëndrueshme dhe për të përmirësuar efikasitetin energjetik të ndërtesës.

Përfundim

Çmimet e rifiniturave kryesore në ndërtim janë të ndryshme dhe varen nga shumë faktorë, përfshirë cilësinë e materialeve, përmasat e objektit dhe kërkesat e veçanta të projektit. Për të marrë një vlerësim të saktë, është e rëndësishme të konsultoheni me një specialist ndërtimi ose menaxher ndërtimi që mund të ofrojë një ofertë të personalizuar bazuar në kërkesat specifike të projektit.

5. Përshkrimi i koston mesatare të rikonstruksionit të një apartamenti

Kostoja mesatare e rikonstruksionit të një apartamenti mesatar mund të variojë në mënyrë të konsiderueshme në varësi të disa faktorëve, përfshirë:

Përmasat e apartamentit (m²),

Cilësia e materialeve dhe pajisjeve që do të përdoren (materiale standarde ose të luksit), Lloji i punëve që do të bëhen (p.sh., ndryshimi i strukturës, ndërrimi i dritareve, rifinitura të brendshme, etj.), Lokacioni (çmimet ndërtimore mund të jenë më të larta në qytete të mëdha apo zona me kërkesë të lartë), Kohëzgjatja e projektit dhe kërkesat e projektimit të veçanta.

Për të dhënë një pasqyrë më të qartë, mund të bëjmë një ndarje të koston mesatare të rikonstruksionit të një apartamenti të zakonshëm (mesatar) që përfshin disa prej elementëve kryesorë të rinovimit.

1. Hapësira e rikonstruksionit (interieri)

Një apartament mesatar zakonisht ka një sipërfaqe prej 70 m² deri 120 m². Kostoja e rikonstruksionit për një apartament mund të ndahen në disa kategori kryesore, përkatësisht:

Kosto për m²: 300-800 EUR/m² (kjo është një vlerësim i përgjithshëm për një rikonstruksion të thjeshtë deri në mesatar të një apartamenti).

2. Rikonstruksioni i mureve dhe ndryshimet strukturore

Ky seksion përfshin punët që lidhen me ndryshimin e mureve, krijimin e hapësirave të reja, mundësisht rregullimin e strukturës për të përmirësuar shpërndarjen e dhomave, dhe shtimin ose heqjen e ndarjeve. Rikonstruksion i mureve (prishja dhe rindërtimi i ri):

Çmimi mesatar për m²: 25-46 EUR/m² për heqjen e mureve ekzistuese dhe ndërtimin e atyre të rinj. Nëse kërkohet përdorimi i materialeve të shtrenjta si tulla speciale ose beton, kostoja mund të rritet.

Izolimi i mureve (termik dhe akustik): Çmimi mesatar për m²: 10-30 EUR/m². Ky mund të jetë një investim i vlefshëm për përmirësimin e efikasitetit energjetik të apartamentit, sidomos për ndihmën ndaj temperaturave të jashtme.

3. Punimet e rifiniturave të brendshme

Ky seksion përfshin punët si pikturimi i mureve, pllakat e dyshemesë, instalimi i dritareve dhe dyer, dhe ndërrimi i pajisjeve të brendshme.

Ngjyrosja e mureve dhe tavanëve (ngjyrë akrilik ose latex): Çmimi mesatar për m²: 2-5 EUR/m², për ngjyrosje standarde të brendshme. Çmimi rritet për ngjyra më speciale ose efekte të tjera dekorative.

Pllakat e dyshemesë (qeramike, porcelani, granit, etj.): Çmimi mesatar për m²: 15-50 EUR/m² për pllaka standarde, deri në 60-150 EUR/m² për pllaka të luksit (p.sh. mermer ose granit).

Parketi dhe laminat: Çmimi mesatar për m²: 20-60 EUR/m² për parket druri të mesëm ose laminat. Për parket druri të natyrshëm, çmimi mund të shkojë deri në 100 EUR/m² ose më shumë.

Dritaret dhe dyert: Çmimi mesatar për dritare PVC (dy ose tri shtresa xhami): 80-200 EUR/m² për instalimin e dritareve të reja.

Çmimi mesatar për dyer brendshme: 50-150 EUR për derë. Çmimi mesatar për dyer të jashtme (siguri): 150-500 EUR për derë, varësisht nga materiali dhe siguria.

4. Pajisjet e banjës dhe kuzhina

Instalimi i pajisjeve të reja është një pjesë tjetër e rëndësishme e rikonstruksionit. Kjo përfshin sanitarët e banjove dhe pajisjet e kuzhinës, si lavamanët, tualetet, dushin, etj.

Sanitarët e banjës; Lavaman: 80-250 EUR për një lavaman të mesëm deri në një nivel premium.

Dush ose kabinë banje: 200-600 EUR për instalim të dushit, sipas kërkesave të projektit dhe materialeve.

Tualet: 100-300 EUR për një tualet standard, deri në 500 EUR për modelet premium ose ato me teknologji moderne (p.sh., tualetë pa ujë).

Kuzhina (pajisje dhe instalim): Çmimi mesatar për mobilimin e kuzhinës (sistemi i raftëve dhe kabinetëve): 500-1,500 EUR për një kuzhinë të mesme.

Pajisjet e kuzhinës (sobë, lavaman, frigorifer): 300-2,000 EUR, varësisht nga marka dhe cilësia e pajisjeve.

5. Instalimi i sistemeve elektrike dhe hidraulike

Rikonstruksioni mund të përfshijë gjithashtu përmirësimin e instalimeve elektrike dhe hidraulike, për t'u përshtatur me kërkesat moderne për siguri dhe efikasitet.

Instalimi i sistemit elektrik:

Çmimi mesatar për m²: 5-15 EUR/m² për instalimin e kabllëve, dritave dhe çelësve të rinj, varësisht nga kompleksiteti i projektit.

Instalimi i sistemit hidraulik:

Çmimi mesatar për m²: 10-20 EUR/m² për ndërrimin e tubave, lavamanëve dhe instalimin e sistemeve të tjera të ujit.

6. Izolimi dhe puna e fasadës (përmirësimi i izolimit dhe pamjes së jashtme)

Nëse apartamenti ka nevojë për përmirësimin e fasadës, kjo mund të jetë një pjesë e rëndësishme e rikonstruksionit. Përfshin ngjyrosje dhe shtimin e materialeve të izolimit për të përmirësuar performancën termike dhe akustike të ndërtesës.

Izolimi i fasadës:

Çmimi mesatar për m²: 30-70 EUR/m² për izolim termik dhe akustik të fasadës.

Ngjyrosja e fasadës:

Çmimi mesatar për m²: 8-15 EUR/m² për ngjyrosjen e fasadës ekzistuese.

7. Kostoja e punës dhe menaxhimi i projektit

Përveç kostonë së materialeve, punët e punëtorëve (ndërtues, instalues, piktorë, elektrikistë, etj.) dhe menaxhimi i projektit (nëse përdorni një inxhinier ose menaxher ndërtimi) mund të përbëjnë një pjesë të konsiderueshme të kostonë totale.

Kostoja e punës: Mund të jetë në rreth 30-50% të kostonë totale të rikonstruksionit.

Puna e punëtorëve mund të kushtojë nga 15-30 EUR/orë për punëtorët e zakonshëm dhe 30-60 EUR/orë për profesionistë të kualifikuar (si elektrikistë dhe inxhinierë).

Përmbledhje e Kostoja për Rikonstruksionin e Një Apartamenti Mesatar Për një apartament mesatar (70-100 m²), kostoja mesatare e rikonstruksionit mund të jetë rreth 300-500 Euro/ m².

Preventivi i Punimeve

Nr	PERSHKRIMI I PUNIMEVE	NJESIA	SASIA	ÇMIMI	SHUMA
Punime Murature					
1	Mur me tulle te lehtesuara dopio deri 3m me llaç perzier M	m3	89.46	10401.484	930,517
2	Mur me tulle me 4 vrima, t=10cm, h~3m, llaç perzier M15	m3	39.83	15622.147	622,230
Shuma 1					1,552,747
Punime Betoni dhe B/a e hekuri					
1	Plinta e bazamente b/a monolite deri 20 m3 C - 16/20	m3	94.95	8397.7019	797,362
2	Tra themeli monolit b/a c 16/20	m3	32.50	11749.867	381,871
3	Kollona b/a monolite C - 16/20, h ~ 4 m	m3	34.21	15983.143	546,783
4	Trare e arkitrare b/a C - 16/20, h ~ 4 m	m3	37.69	15974.131	602,065
5	Soleta b/a monolite me tulla me 6 vrima, Hd = 6m, trashesi 25cm C 15/20	m2	412.77	3217.7016	1,328,171
Shuma 2					3,656,251
Punime shtresash					
1	Shtrese lluster çimento 1:2	m2	466.06	331.85702	154,665
2	Shtrese me pllaka grez importi 40 x 40 cm	m2	172.07	2446	420,883
Shuma 3					575,549
Punime dyersh e dritaresh					
1	F.V.ditare d/alumini dopio xham	m2	93.89	10950.906	1,028,181
2	F V dyer d/alumini plastike me dopio xham	m2	5.74	15590.514	89,490
3	F V dyer te brendeshme druri importi cilesi e I-re.	m2	35.83	21441.356	768,244
Shuma 4					1,885,914

6. Furnitorët kryesorë të materialeve të ndërtimit dhe çmimet e aplikuarat prej tyre

Furnitorët kryesorë të materialeve të ndërtimit luajnë një rol të rëndësishëm në industrinë e ndërtimit, pasi ata sigurojnë materialet që përdoren në çdo fazë të ndërtimit dhe rikonstruksionit të objekteve. Çmimet e aplikuarat nga furnitorët mund të variojnë në varësi të disa faktorëve, përfshirë:

Lloji i materialeve: Materialet mund të jenë standarde ose të specializuara (si pllaka luksoze, betoni i përforcuar, etj.).

Cilësia e materialeve: Materialet e cilësisë më të lartë janë më të shtrenjta.

Sasia e porositur: Çmimet mund të jenë më të ulëta për porosi më të mëdha.

Lokacioni: Çmimet mund të ndryshojnë për shkak të shpenzimeve të transportit dhe mundësive të furnizimit që ka një furnizues në një rajon të caktuar.

Përditësimi i çmimeve dhe kërkesa në treg: Çmimet mund të ndikohen nga kërkesa për materiale, sezonaliteti dhe ndodhitë ekonomike (p.sh., rritja e çmimeve të lëndëve të para).

Më poshtë do të përshkruaj furnitorët kryesorë të materialeve të ndërtimit dhe çmimet mesatare të aplikuarat prej tyre për disa kategori materiale:

1. Furnitorët e materialeve të tullave dhe betonit

Furnitorët e tullave: Tullat janë një nga materialet më të përdorura në ndërtim. Ata furnizojnë tullat e zakonshme, tullat termoizoluese dhe ato për mure të jashtme dhe brendshme.

Çmimi i tullave standarde (tulla bllok): 0.30-1 EUR/pjesë (varet nga lloji dhe cilësia).

Çmimi i tullave termoizoluese: 1-3 EUR/pjesë (për tullat që ofrojnë izolim termik dhe akustik).

Furnitorët e betonit dhe produkteve të tij (betoni i gatshëm): Shumë furnitorë ofrojnë betone të gatshme për ndërtim dhe produkte të përpunuara prej betoni (si pllaka betoni dhe korniza).

Çmimi i betoni të gatshëm (për kub): 60-100 EUR/m³.

Pllaka betoni për rrugë ose hapësira të tjera: 15-40 EUR/m² (për pllaka betoni të thjeshta).

2. Furnitorët e materialeve të izolimit

Izolimi është shumë i rëndësishëm për efikasitetin energjetik të ndërtesave dhe furnitorët ofrojnë një gamë të gjerë materialesh për izolim termik dhe akustik.

Izolimi me polistiren (EPS): Ky material përdoret shumë për izolimin e mureve dhe fasadave të jashtme. Çmimi për m² (izolim me polistiren): 3-10 EUR/m² (varet nga trashësia dhe cilësia).

Izolimi me xhami të shpuar (mineral ëool): Ky material përdoret për izolim termik dhe akustik në mure dhe tavane. Çmimi për m² (izolim xhami i shpuar): 5-15 EUR/m².

Izolimi me panele PUR (për të ofruar izolim të lartë): Ky material është i përshtatshëm për ambientet që kërkojnë efikasitet maksimal në termik dhe akustik.

Çmimi për m²: 15-30 EUR/m².

3. Furnitorët e pllakave dhe dyshemeve

Pllakat e dyshemesë dhe mureve janë materiale të rëndësishme për çdo projekt ndërtimi dhe rikonstruksioni. Pllakat e qeramikës dhe porcelanit: Pllakat e qeramikës janë shumë të përdorura për dysheme dhe mure, sidomos në kuzhina dhe banjo.

Çmimi për m²: 10-30 EUR/m² për pllaka të thjeshta qeramike.

Çmimi për m² (pllakë porcelani ose graniti): 30-60 EUR/m² (për pllaka të luksit ose me dizajn më të avancuar). Parketi dhe laminati: Materiale të përdorura për dysheme që ofrojnë një pamje të ngrohtë dhe elegante. Çmimi për m² (parket druri): 30-100 EUR/m², varësisht nga lloji i drurit (p.sh., druri masiv ose i ngurtë).

Çmimi për m² (laminat): 10-30 EUR/m².

4. Furnitorët e dyerëve dhe dritareve

Dyert dhe dritaret janë materialet që luajnë një rol të rëndësishëm në sigurinë dhe pamjen estetike të çdo objekti.

Dritare PVC me dy ose tri shtresa xhami:

Çmimi për m²: 80-200 EUR/m² për dritare me cilësi të mesme deri të lartë.

Çmimi për m² (dritare druri me xhami të dyfishtë): 150-300 EUR/m² për dritare druri të cilësisë më të lartë.

Dyer të brendshme dhe të jashtme (PVC, druri, alumini):

Çmimi për derë të brendshme: 50-150 EUR për derë standarde PVC ose druri.

Çmimi për derë të jashtme (siguri): 150-500 EUR për derë të jashtme me siguri të lartë (alumini, PVC i qëndrueshëm, ose druri me izolim të lartë).

PUNIME DYERESH DHE DRITARE

PUNIME DYERESH DHE DRITARE													
5.1	Dritare d/alumini d.xh.	m ²											
	Sp + p	op	2.2	185	407								
	Sigurime shoqerore 16.7%	leke	407	0.167	67.969								
	Transport	T*km				0.26	21	5.46					
	Dritare d/alumini dopio xham	m ²							1	8800	8800		
	Shuma:				474.969			5.46			8800	9280.429	742.4343
												928.0429	10950.91
5.2	F V dyer d/alumini plastike me dopio	m ²											
	Sp + p	op	2.67	185	493.95								
	Sigurime shoqerore 16.7%	leke	493.95	0.167	82.48965								
	Transport	T*km				0.26	21	5.46					
	Dyer d/a plast dopio xham	m ²							1	12500	12500		
	Energji elektrike	kw							13.04	10	130.4		
	Shuma:				576.4397			5.46			12630.4	13212.3	1056.984
												1321.23	15590.51
5.3	F V dyer te brendeshme druri importi	m ²											
	Sp + p	op	0.66	185	122.1								
	Sigurime shoqerore 16.7%	leke	122.1	0.167	20.3907								
	Transport	T*km				0.15	21	3.15					
	Dyer druri importi cilesi e l - re	m ²							1	17500	17500		
	Te ndryshme 3 %	leke							17500	0.03	525		
	Shuma:				142.4907			3.15			18025	18170.64	1453.651
												1817.064	21441.36

5. Furnitorët e materialeve elektrike dhe hidraulike

Përveç materialeve të ndërtimit struktural, furnitorët gjithashtu ofrojnë pajisje elektrike dhe hidraulike që janë të nevojshme për instalimet në ndërtesa.

Materialet elektrike (kablo, kutia, çelësa, etj.):

Çmimi për kablo: 0.5-2 EUR/m për kablo standarde për instalime të brendshme.

Çmimi për çelës dhe presa: 2-10 EUR/pjesë, në varësi të dizajnit dhe markës.

Materialet hidraulike (tuba, lavamanë, etj.):

Çmimi për tuba PVC: 1-3 EUR/m për tuba të zakonshëm PVC.

Çmimi për lavaman dhe tualet: 100-300 EUR për një komplet lavamani dhe tualeti të mesëm deri të lartë.

6. Furnitorët e materialeve të pikturës dhe rifiniturave

Pikturat dhe materialet për rifinitura janë të domosdoshme për përfundimin e punimeve ndërtimore.

Ngjyra të brendshme (ngjyra akrilike ose latex):

Çmimi për litër: 10-30 EUR/litër për ngjyra të zakonshme dhe deri 50 EUR/litër për ngjyra premium të cilësisë më të lartë.

Ngjyra të jashtme (ngjyra të forta për kushte atmosferike):

Çmimi për litër: 20-50 EUR/litër për ngjyra të jashtme të cilësisë më të lartë.

Përmbledhje

Furnitorët e materialeve të ndërtimit janë të shumtë dhe mund të ofrojnë një gamë të gjerë çmimesh dhe cilësish për çdo kategori materiali. Çmimet mund të ndryshojnë në varësi të cilësisë, sasisë dhe vendndodhjes. Për të siguruar materialet e duhura dhe për të marrë çmimet më të mira, është e rekomandueshme të bëni krahasim mes furnitorëve të ndryshëm dhe të kërkonit oferta për projekte më të mëdha për të mundësuar çmime më të ulëta për sasi të mëdha.

ANALIZA TEKNIKE PER PUNIMET E NDERTIMIT

Nr.	EMERTIMI	Njesia	PUNTORI			TRANSPORT			MAKINERI			MATERIAL			Shuma	Shp pl 8%	Fitim 10%	TOTALI
			op	çmimi	Vlefte	T*km	çmimi	Vlefte	o.p	çmimi	Vlefte	Saala	çmimi	Vlefte				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
PUNIME MURATURE																		
2.1	Mur me tulla me 4 vrims, t=10cm h*3	m3																
	Sp + p	pp	18.5	185	3422.5													
	Çigurime shoqerore 16.7%	eke	3422.5	0.167	571.5575													
	Transport	T*km				8.8	21	184.8										
	Vinç	pp							0.7	53	37.1							
	Tulla me 4 vrims 10x14x25cm	cope										260	31	8060				
	Llaç perzier M 15	m3										0.15	3301	495.15				
	Skelle inventari	m2										3.6	130	468				
	Shuma :				3994.058			184.8			37.1			9023.15	13239.11	1059.129	1323.911	15622.15
2.2	Mur me tulla te lehtësuara dopio deri	m3																
	Sp + p	pp	18.6	185	3441													
	Çigurime shoqerore 16.7%	eke	3441	0.167	574.647													
	Transport	T*km				10	21	210										
	Vinç	pp							0.81	53	42.93							
	Tulla lehtësuara 20x25x25cm	cope										80	38	3040				
	Llaç perzier M 25	m3										0.22	3892	856.24				
	Skelle inventari	m2										5	130	650				
	Shuma :				4015.647			210			42.93			4546.24	8814.817	705.1854	881.4817	10401.48
PUNIME BETONI DHE B/a e HEKURI																		
3.1	Plinta e bazamente b/a monolite deri	m3																
	Sp + p	pp	6.93	185	1282.05													
	Çigurime shoqerore 16.7%	eke	1282.05	0.167	214.1024													
	Transport	T*km				12.4	21	260.4										
	Vibrator	pp							1	53	53							
	Beton C 16/20	m3										1.02	4761.906	4857.144				
	Kallep themeli	m2										3	150	450				
	Shuma :				1496.152			260.4			53			5307.144	7116.697	569.3357	711.6697	8397.702
3.2	Trare themeli b/a C 16/20 monolit	m3																
	Sp + p	pp	15.33	185	2836.05													
	Çigurime shoqerore 16.7%	eke	2836.05	0.167	473.6204													
	Transport	T*km				12.9	21	270.9										
	Vibrator	pp							1.6	53	84.8							

7. Nënkontraktimi (furnizim+vendosje) dhe çmimet mesatare për m².

Nënkontraktimi në ndërtim është një praktikë shumë e zakonshme, ku një kompani ose individ (i njohur si nënkontraktor) merr përsipër një pjesë të veçantë të projektit ndërtimor, si furnizimin dhe instalimin e materialeve, pa u angazhuar për të kryer gjithë ndërtimin. Kjo mund të përfshijë furnizimin dhe vendosjen e materialeve si: pllaka, dritare, dyer, sisteme elektrike dhe hidraulike, izolim, etj. Nënkontraktimi shpesh është një mënyrë për të menaxhuar kostot dhe për të siguruar

ekspertizën më të lartë për aspekte të veçanta të ndërtimit.

Çmimi për nënkontraktimin e furnizimit dhe vendosjes së materialeve mund të ndryshojë sipas llojit të materialeve dhe kompleksitetit të punës. Disa prej kategori të zakonshme për nënkontraktimin e furnizimit dhe instalimit janë:

1. Furnizimi dhe vendosja e pllakave (qeramike, granit, porcelani)

Pllakat janë një nga materialet më të përdorura në ndërtim dhe mund të kërkojnë nënkontraktim për të siguruar cilësi dhe punë profesionale. Ky proces përfshin furnizimin e pllakat dhe instalimin e tyre në dysheme, mure ose fasada.

Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e pllakat (qeramike, granit, porcelani):

Pllaka standarde: 15-30 EUR/m² për furnizim dhe instalim të materialeve të thjeshta, si pllaka qeramike. Pllaka luksoze (graniti, mermeri, etj.): 40-80 EUR/m² për pllaka me cilësi të lartë dhe instalim të përshtatur. Pllakat e jashtme (për fasada): 30-60 EUR/m² për pllaka të përshtatshme për kushte të jashtme dhe instalim.

2. Furnizimi dhe vendosja e parketit dhe laminatit

Parketi dhe laminati janë materialet e preferuara për dyshemetë e brendshme të apartamenteve dhe shtëpive, duke ofruar një pamje të ngrohtë dhe elegante. Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e parketit: Parket druri: 40-90 EUR/m² për furnizim dhe vendosje të parketit të drurit të natyrshëm. Parket laminat: 10-30 EUR/m² për furnizimin dhe instalimin e laminatit të mesëm dhe të lartë cilësie.

3. Furnizimi dhe vendosja e dritareve dhe dyerve

Dritaret dhe dyert janë një tjetër kategori materialesh që shpesh nënkontraktohen për shkak të kërkesës për cilësi të lartë dhe përputhshmëri me standardet e sigurisë dhe energjisë. Ky proces përfshin furnizimin dhe instalimin e dritareve dhe dyerve të brendshme dhe të jashtme.

Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e dritareve PVC me dy ose tri shtresa xhami:

Dritare PVC me dy shtresa xhami: 90-250 EUR/m² për furnizim dhe instalim të dritareve të PVC me dy shtresa xhami. Dritare PVC me tri shtresa xhami (izolim më i lartë termik dhe akustik): 150-300 EUR/m² për furnizim dhe instalim. Dritare druri: 150-350 EUR/m² për dritare të drurit të natyrshëm dhe instalim. Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e dyerve: Dyer të brendshme (PVC, druri, etj.): 50-150 EUR/pjesë për furnizim dhe instalim të dyerve të brendshme. Dyer të jashtme (siguri, çelik, PVC): 150-500 EUR/pjesë për dyer të jashtme, varësisht nga materialet dhe niveli i sigurisë.

4. Furnizimi dhe vendosja e sistemeve elektrike dhe hidraulike

Punimet e sistemit elektrik dhe hidraulik janë thelbësore për ndërtimin e një objekti, dhe shpesh nënkontraktohen për shkak të nevojës për njohuri teknike dhe ekspertizë të specializuar.

Çmimi për furnizimin dhe instalimin e sistemeve elektrike (kabllot, çelësat, prisesat, etj.):

Çmimi për instalimin e sistemit elektrik: 5-15 EUR/m² për furnizim dhe vendosje të sistemeve elektrike (kabllot dhe pajisjet e tjera). Çmimi për instalimin e ndriçimit dhe ndihmës elektrike: 10-30 EUR/pjesë për çdo ndriçues të zakonshëm. Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e sistemit hidraulik (tuba dhe pajisje sanitare): Çmimi për furnizimin dhe instalimin e tubave PVC për ujë të pijshëm dhe kanalizime: 8-15 EUR/m për instalimin e tubave. Çmimi për furnizimin dhe instalimin e lavamanëve, tualetëve dhe pajisjeve të tjera sanitare: 100-400 EUR/pajisje për çdo instalim të një kompleti të plotë (lavaman dhe tualet).

5. Furnizimi dhe vendosja e izolimit termik dhe akustik

Izolimi termik dhe akustik është i rëndësishëm për të siguruar efikasitetin energjetik dhe komoditetin në ndërtesa. Ky lloj nënkontraktimi përfshin furnizimin dhe vendosjen e materialeve të izolimit. Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e izolimit të murit (polistiren, xhami i shpuar):

Izolim me polistiren (EPS): 10-20 EUR/m² për furnizim dhe instalim të materialeve të polistirenit për izolim të mureve. Izolim me xhami të shpuar (mineral ëool): 12-25 EUR/m² për instalim të xhamit të shpuar. Izolim i fasadës dhe çatisë: Izolim për fasada të jashtme: 20-50 EUR/m² për instalim të materialeve të izolimit të jashtëm.

6. Furnizimi dhe vendosja e materialeve për rregullimin e dhomave dhe tavanëve (fasada të brendshme)

Ky proces përfshin furnizimin dhe vendosjen e materialeve për rregullimin e ambienteve të brendshme, si p.sh. ndarjet e brendshme, tavane të varura, etj.

Çmimi për furnizimin dhe vendosjen e tavaneve të varura (gips karton):

Çmimi për furnizimin dhe instalimin e tavaneve të varura: 20-40 EUR/m² për instalimin e tavaneve të varura të thjeshta dhe ato me dizajn të thjeshtë.

Çmimi për tavane me ndriçim integruar dhe dizajn të veçantë: 40-70 EUR/m² për instalim të tavaneve të varura me ndriçim të avancuar dhe forma të personalizuar.

Përmbledhje e Çmimeve Mesatare për Nënkontraktimin (Furnizim + Vendosje)	
Kategoria e Materialeve	Çmimi Mesatar (Për m ² ose Pjesë)
Pllaka (qeramike, granit, porcelani)	15-80 EUR/m ²
Parket (druri dhe laminat)	10-90 EUR/m ²
Dritare (PVC dhe druri)	90-350 EUR/m ²
Dyra (brendshme dhe të jashtme)	50-500 EUR/pjesë
Sistemet elektrike (kabllo dhe paisjet elektrike)	5-15 EUR/m ²