



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË



“PËR OBJEKTIN KAMPUS UNIVERSITAR ME 1, 2, 3 KATE MBI TOKË DHE 2, 3 KATE
NËN TOKË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 14.12.2022

Projektues:

Ricardo Bofill, Taller de Arquitectura,
Kristi Tashi PF



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Shperndarja e kateve

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

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: **“OBJEKTIN KAMPUS UNIVERSITAR ME 2, 3 KATE MBI TOKË DHE 2, 3 KATE NËN TOKË”**, Bashkia Tirane, me zhvillues Z.Artan Dumi dhe Znj. Mirela Papuli bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendimin nr.1 , dt 14.04.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, gjendet brenda unazës së madhe të qytetit, prane në një zonë e cila është formuar kryesisht pas viteve 90.

Sheshi ku do të ndërtohet objekti i sipërcituar ndodhet në Qytetin e Tiranës, në kryqëzimin e rrugës “Haxhi Dushku” me “Rrugen e Elbasanit”. Sheshi është rreth 5 km larg në vijë të drejtë me qendrën e Tiranës dhe 1.2 km ne vije te drejte me Terminalin Lindor te Autobusave te Tiranës. Sheshi ndodhet në Njësinë Strukturore FA/91, të PPV-së Bashkia Tiranë. Sheshi ndodhet në njësinë bashkiake Farkë, zona kadastrale 2704 dhe ka nje siperfaqe prej 9440 m².

Zona ku ndodhet sheshi karakterizohet nga objekte të ulëta 1,2,3 dhe disa objekte 4 kate. Këto objekte janë ndërtuar kryesisht pas viteve 90. Vitet e fundit zona ka marrë zhvillim me ndërtime te reja bashkëkohore me funksion banim dhe shërbime, të miratuara sipas PPV-së ,Bashkia Tiranë. Disa objekte në distanë jo të largët tashmë kanë përfunduar si dhe priten në vijim të tjera, duke shtuar aktivitetin në këtë pjesë të qytetit.

Sheshi ndodhet në një zonë me infrastrukturë kryesisht të formuar, përsa i përket infrastrukturës së ujësjellës-kanalizime, furnizimit me energji elektrike, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

Sheshi ka pozicion të favorshëm, ndihmuar edhe nga fakti që është drejtpërsedrejt i aksesueshem nga rruga “Haxhi Dushku” dhe në mënyrë indirekte nga “Rruga e Elbasanit” dhe autostrada Tirane-Elbasan. Ky shesh ka nje siperfaqe prej 9440 m². Ai kufizohet ne veri nga “Rruga e Elbasanit”, ne jug nga autostrada Tirane-Elbasan dhe nga perëndim nga rruga “Haxhi Dushku”. Terreni është i pjerret, me diferenca te theksuara kuotash.



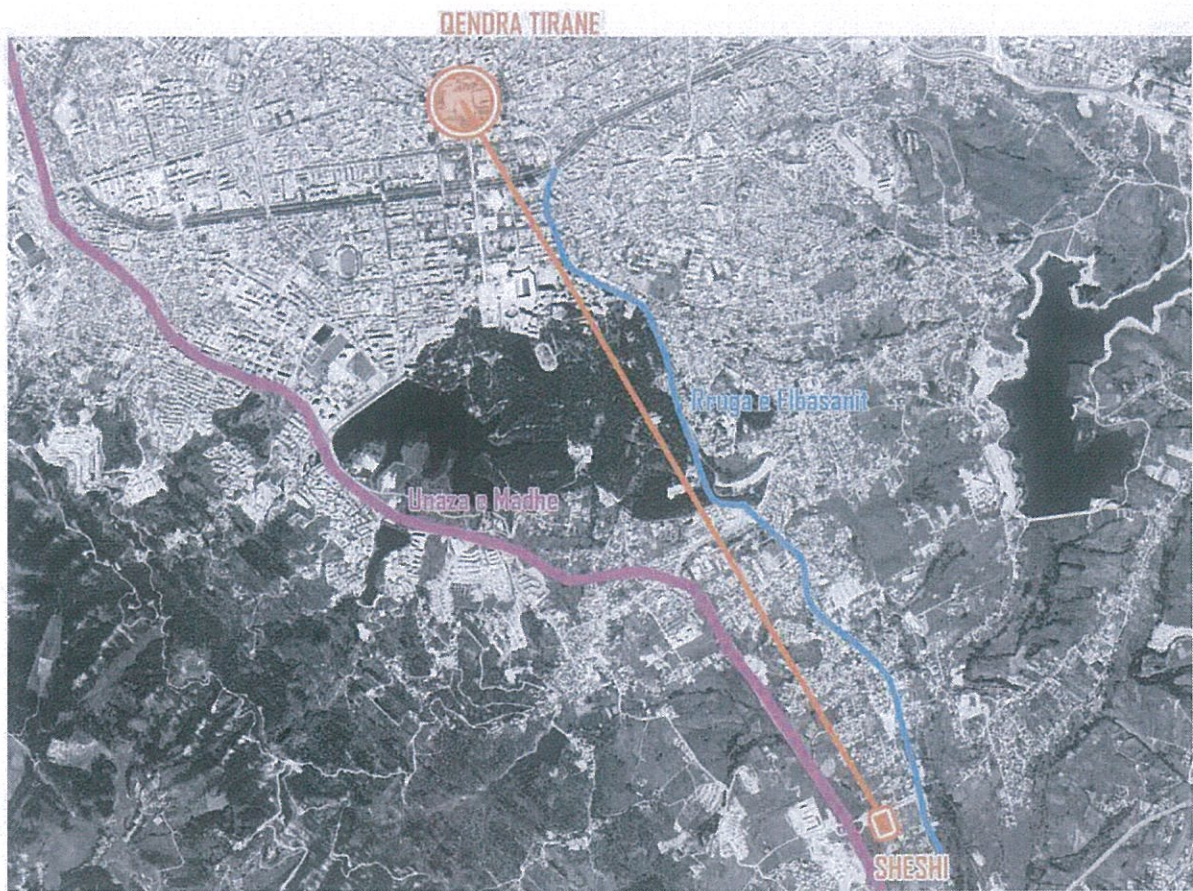


Fig.01 Lidhja e Sheshit të ndërtimit me Qendrën e qytetit



Fig.02 Vëndndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë së Tiranës 2030, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 2, date 27.07.2022 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tirane", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Struktureore FA/91. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Struktureore është Arsim (As).

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion "Objekt Arsimor "në këtë Njësi Struktureore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më poshte paraqitet fragmenti i hartave të PPV-së bashkia Tiranë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit FA/91.

Plani i Përgjithshëm Vendor

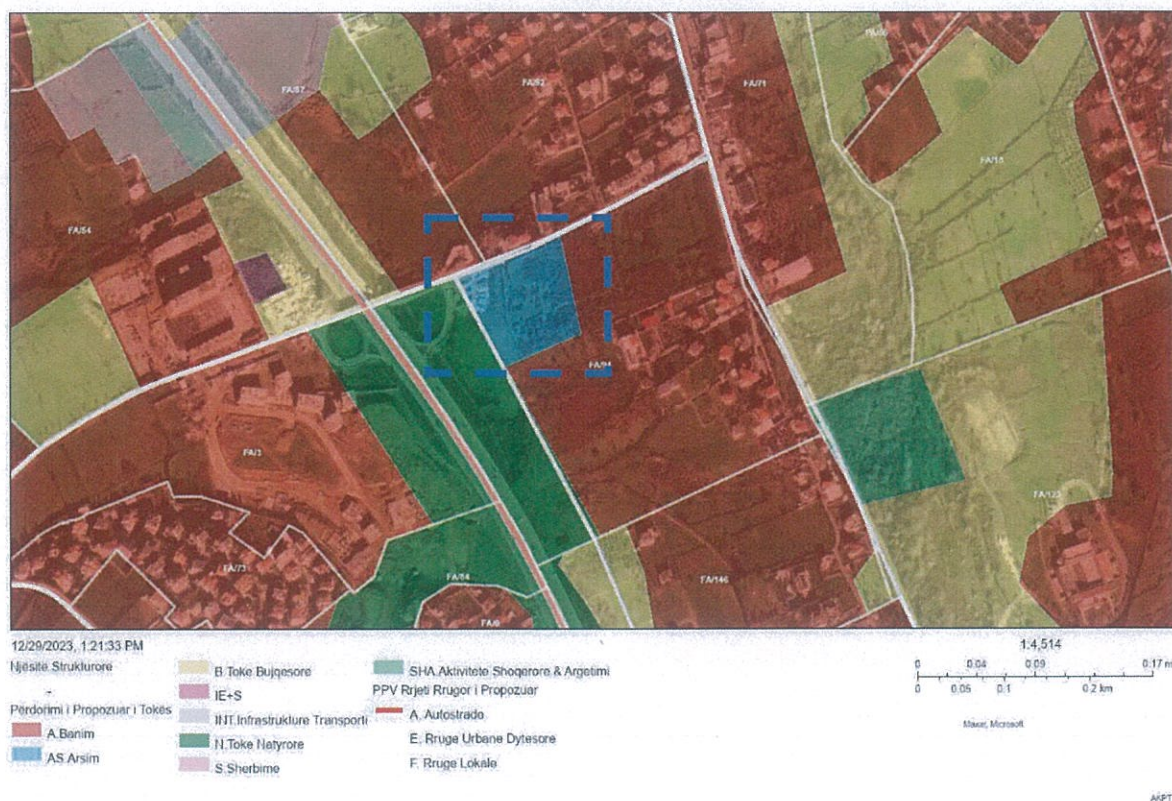


Fig.03 Fragment i hartës së Njësisë Struktureore përfshirë Njësinë FA/91

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet në kryqëzimin e rrugës “Haxhi Dushku” me “Rrugen e Elbasanit”, në njësinë strukturore FA/91, zona kadastrale 2704, Bashkia Tiranë. Ky shesh përbëhet nga një pronë private, pasuria nr.299/3 dhe ka një sipërfaqe totale prej 9440 m². Ai kufizohet në veri nga rrugicë pa krye, në lindje nga prone private me nr. pasurie. 300/1, në jug nga prona me nr. pasurie. 300/3, 300/4 dhe në perëndim nga e rrugës “Haxhi Dushku Terreni është i pjerret, me diferenca të theksuara kuotash.

Në truallin, pronë private, pasuria nr.299/3 e z.k 2704 ku parashikohet të kryhet ndertimi nuk ka asnje ndertim ekzistues të cilat do të duhet të prishen.

Trualli ndodhet në një zonë me infrastrukturë relativisht të formuar, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

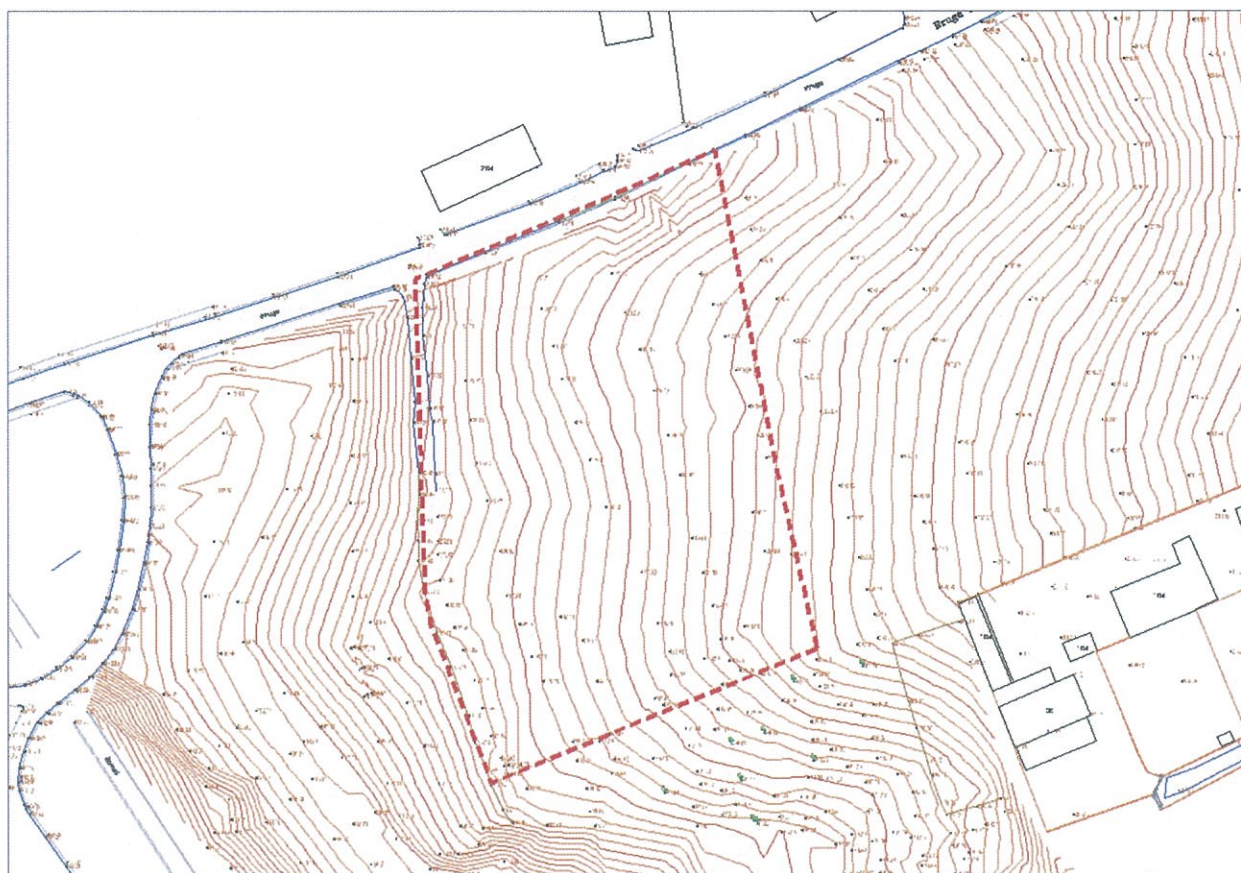


Fig.04 Rilevimi Topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.05 Foto të gjendjes ekzistuese



Fig.06 Foto të gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i këtij projekti është ndërtimi i një objekti me funksion arsimor, Universitar në pronën e European Education Initiative shpk, i konceptuar si nje volum prej 2 dhe 3 katesh mbi tokë dhe 2,3 kate nëntokë me konstruksion mbajtës prej betoni të armuar.

Ndërtimi i propozuar, është konceptuar që të jetë i aksesueshem përgjatë rrugës “Haxhi Dushku”.

Nga rruga “Haxhi Dushku” janë parashikuar hyrje-daljet per studentet këmbësore dhe personelin, si dhe e automjeteve te transportit, te cilat ne kete rast do te levizin per ne nivelet e poshtme nepermjet rampes se parkimit.

Hapesirat universitare janë mbledhur rreth një kopshti qendror. Të gjitha qarkullimet e brendshme janë të organizuara në perimetrin e jashtëm të ndërtesës, ngjitur me fasadën, ku të gjitha dhomat dhe hapësirat e leksioneve kanë lidhje të drejtpërdrejtë me kopshtin e perbashket. Këto dhoma kanë përmasa të ndryshme sipas nevojave të tyre dhe krijojnë një peizazh të pasur me hapësira të veçanta gjithmonë plotësisht të hapura ndaj kopshtit.

Programi i ndërtimit zhvillohet në 5 kate: 3 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë. Komunikimi ndërmjet kateve zgjidhet nga tre bërthama vertikale të vendosura në pjesën veriore, jugore dhe perëndimore të ndërtesës.

Ndërtesa përfiton nga pjerrësia e tokës, duke pasur një pjesë të madhe të saj gjysmë të groposur. Kjo lejon që klasat të kenë një pjerrësi të trashëguar drejtpërdrejt nga toka, dhe gjithashtu pasuron qarkullimin e brendshëm, pasi njerëzit mund të ecin nga kati përdhe në katin e parë përmes kopshtit duke bërë një shëtitje nën hijet e pemëve.

Kati i hyrjes ne objekt eshte vendosur ne lartesine +192.50m, ne piken me te ulet te truallit. Në këtë nivel janë zhvilluar në pjesën veriore, jugore dhe perëndimore të objektit, hapësirat e përbashkëta të programit funksional, dhe në pjesën lindore kati i aksesit në parkim, i cili është 'natyrshëm' i groposur nga pjerrësia natyrore e parcelës. Përqendrimi më i madh i përdorimeve më publike në këtë nivel (administratë, kafeteri, sallë montimi etj.) është arsyeja për një lartësi të lirë prej 3.85 m, më e lartë se pjesa tjetër e kateve të ndërtesës.

Kati i parë ndodhet në lartësinë +196.65 m. Ky nivel është i zënë kryesisht nga programi mësimor: klasa, salla konferencash, bibliotekë etj.

Kati i dyte ndodhet ne kuoten +200.25m. Ashtu si në katin e parë, pjesa më e madhe e sipërfaqes së këtij niveli është e destinuar për programin mësimor.

Kati -1 është nën nivelin e tokës në +189.2m. Në këtë kat mund të gjejmë një pjesë të sallës së konferencave, palestrës dhe fushës së mbyllur sportive.

Kati -2, gjithashtu nën tokë, është në lartësinë +185.9m. Ky kat është tërësisht i destinuar për parkim.



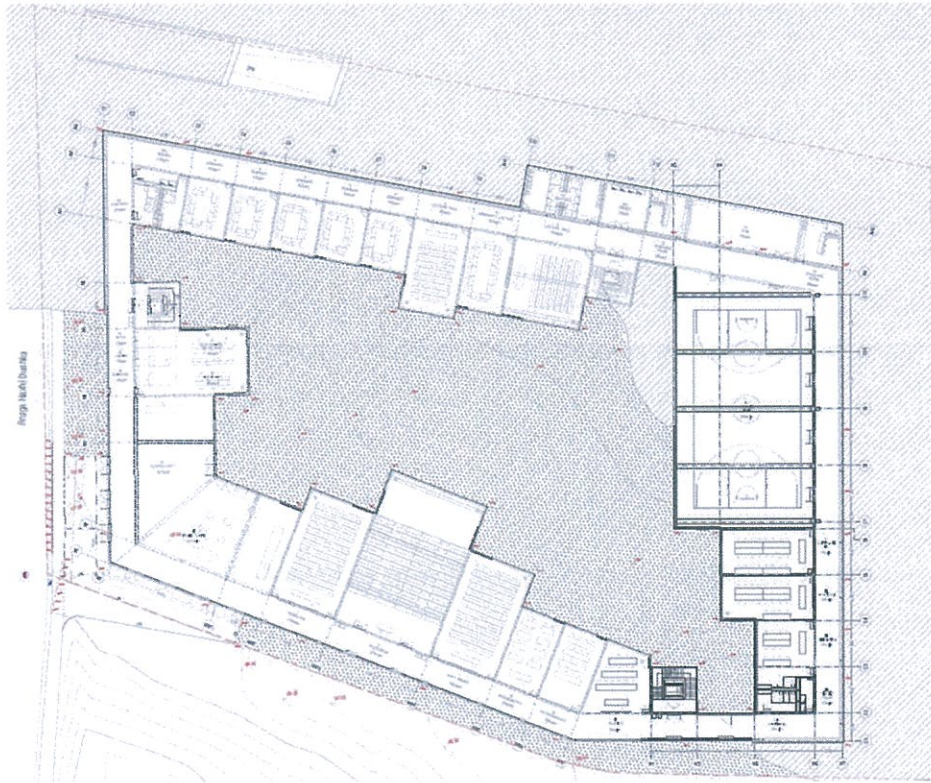


Fig.07 Planimetria në Kuotën ± 0.00

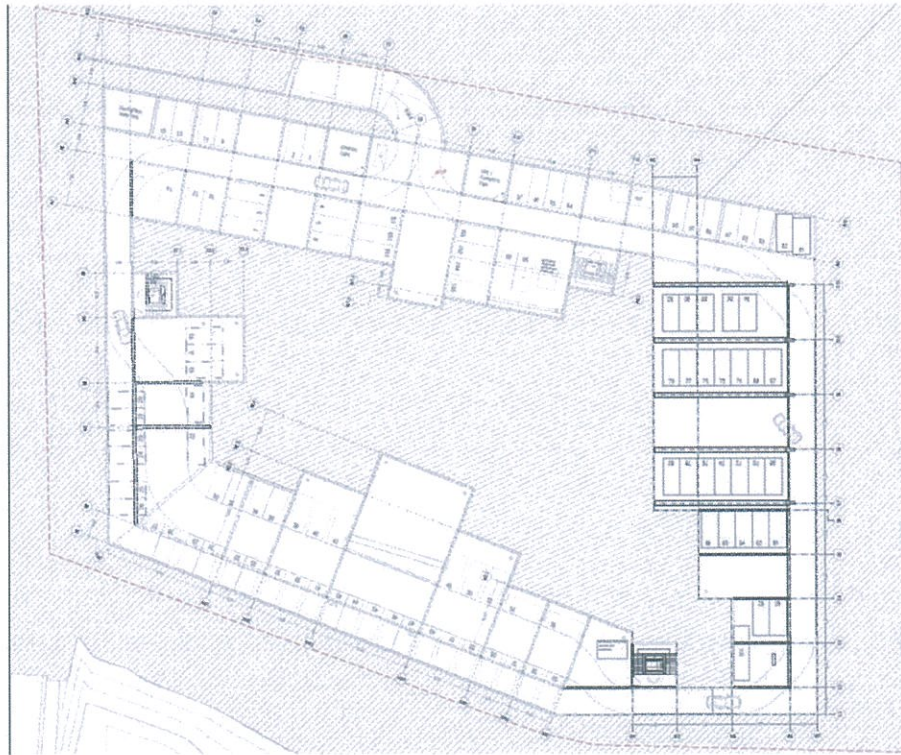


Fig.8 Planimetria në Kuotën - 3.50



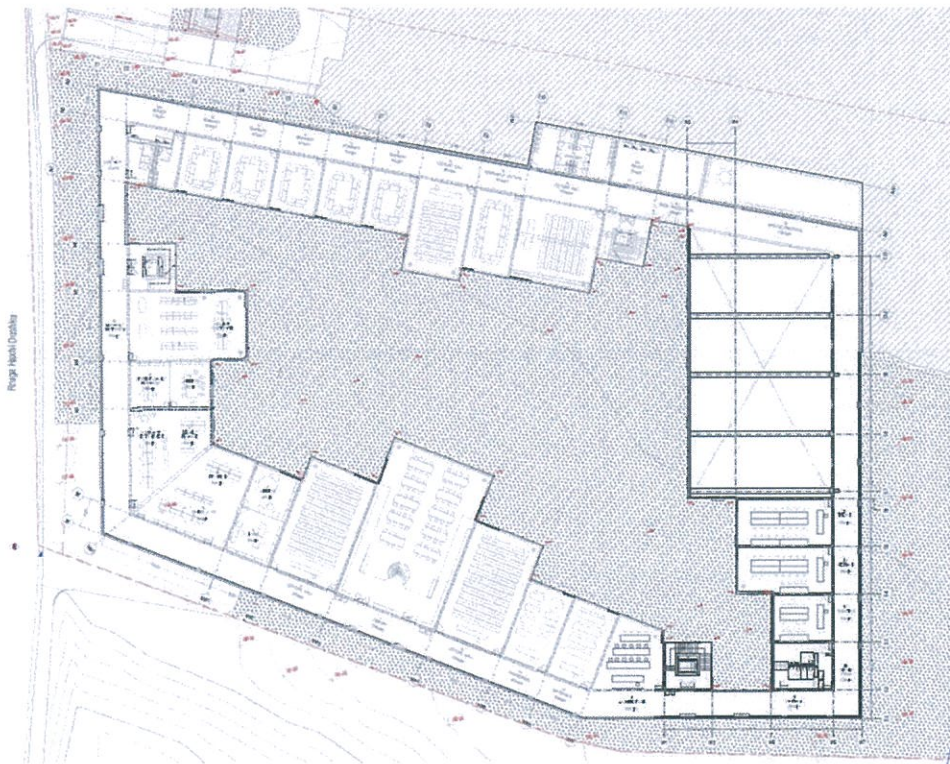


Fig.9 Planimetria në Kuotën + 4.20

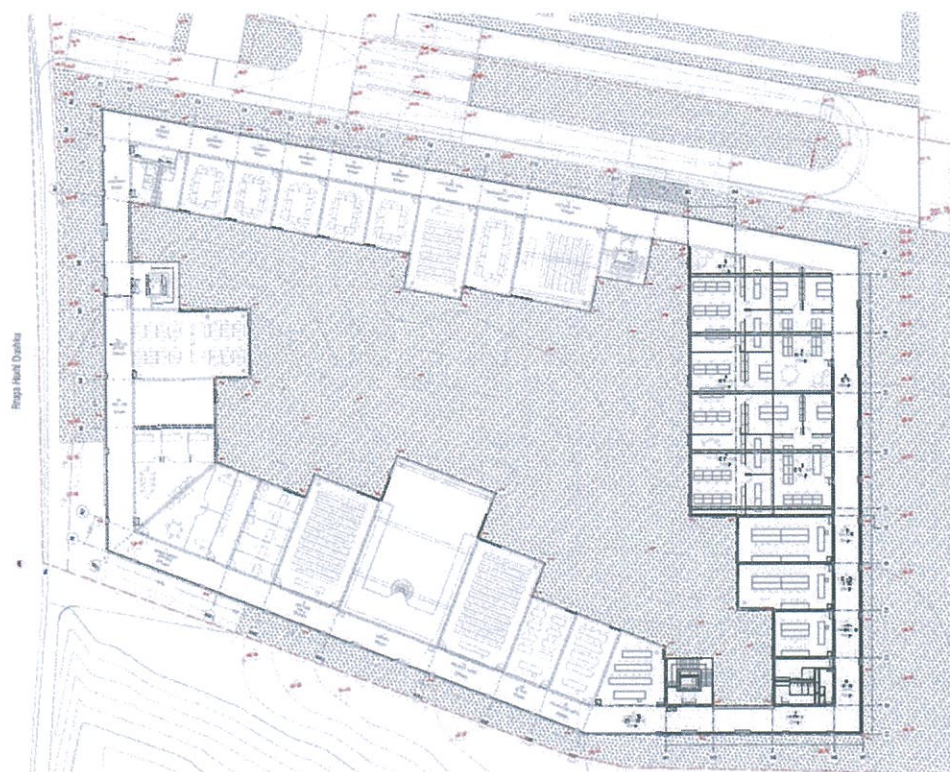


Fig.10 Planimetria në Kuotën + 7.80

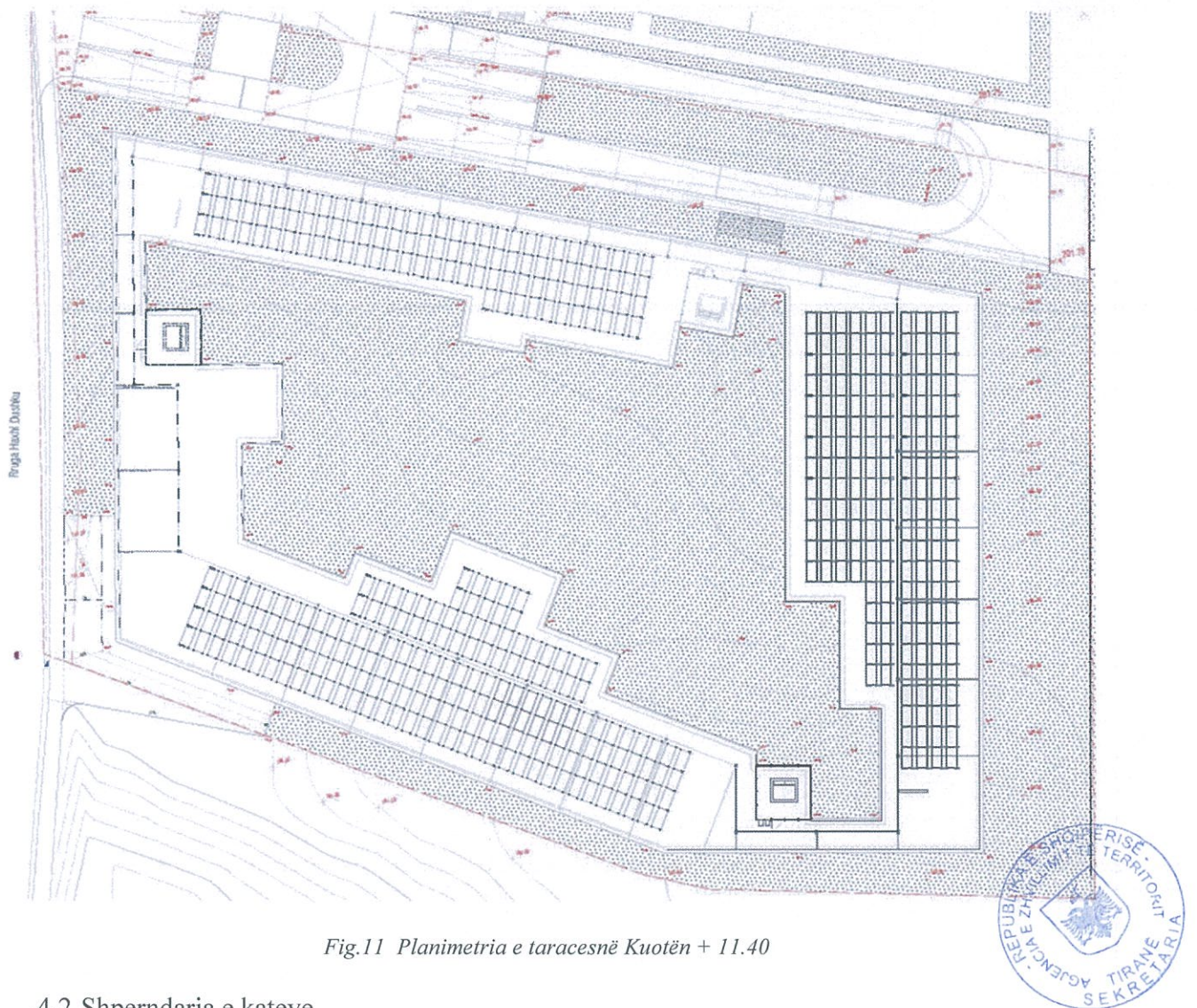


Fig.11 Planimetria e taracesnë Kuotën + 11.40

4.2 Shperndarja e kateve

Objekti pozicionohet ne shesh ne formen e nje blloku i cili eshte paralel me konturin e pronës, ne menyre te tille qe le gjelberim ne te gjitha anet ne pjesen e jashtme, por qe formon nje oborr te brendshem dhe privat ne lidhje me hapësirën qe mbetet brenda.

Duke qene se relievi i terrenit ne te cilin pozicionohet eshte me pjerrësi te theksuar, shperndarja e kateve nuk eshte e njetrajtshme. Kjo do te thote qe ne pjese te caktuara te objektit, fasada perceptohet 3 kate dhe ne pjese te tjera po e njejta fasade intersektohet me terrenin dhe “zhytet” gradualisht duke u perceptuar si 2 kate.

Ne planet e meposhtme do te paraqitet e vijzuar ne cdo nivel hapësira e cila konsiderohet mbitoke dhe hapësira qe konsiderohet nen toke.

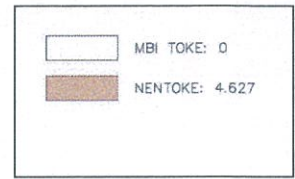
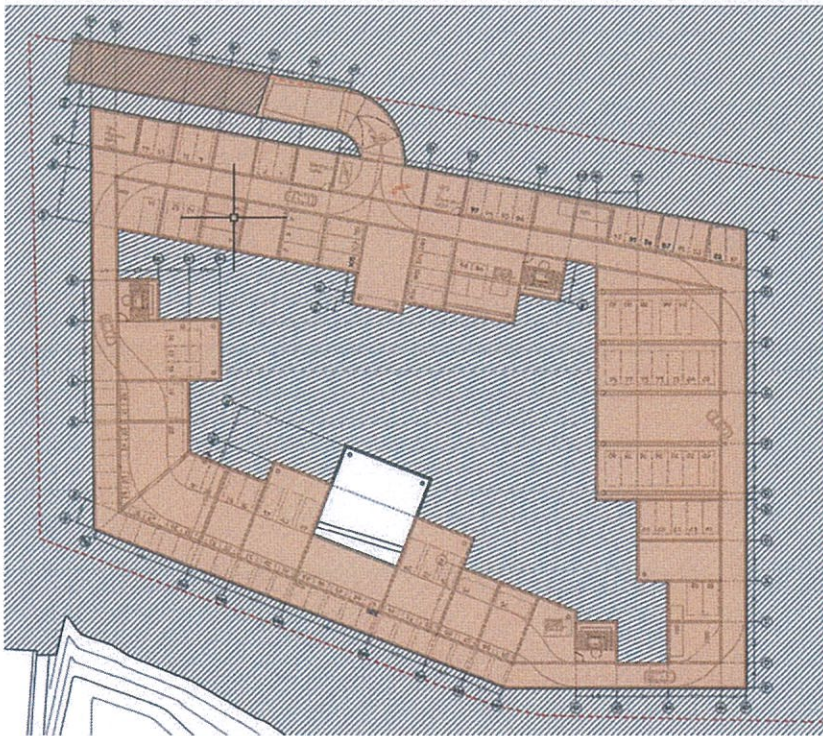


Fig.12 Planimetria në Kuotën - 3.50

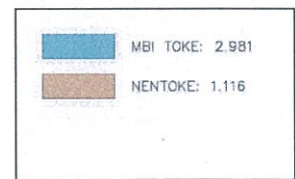
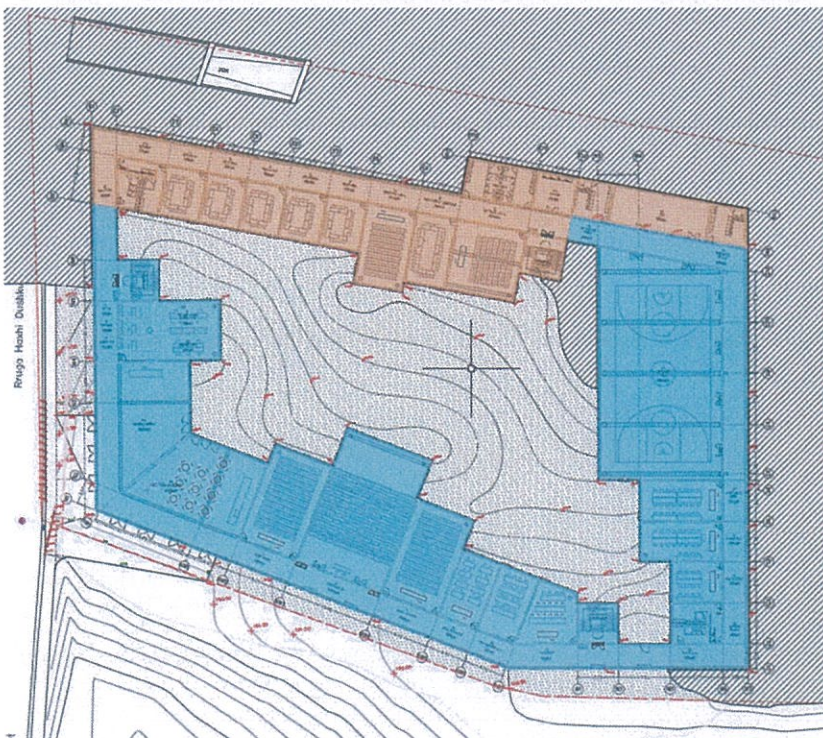


Fig.13 Planimetria në Kuotën + 0.00

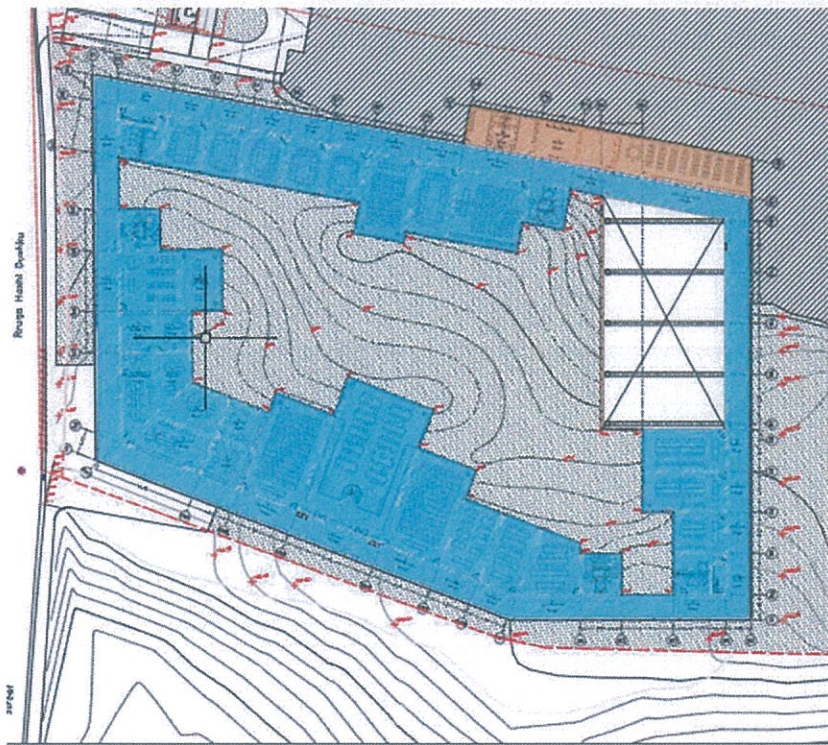


Fig.14 Planimetria në Kuotën + 4.20

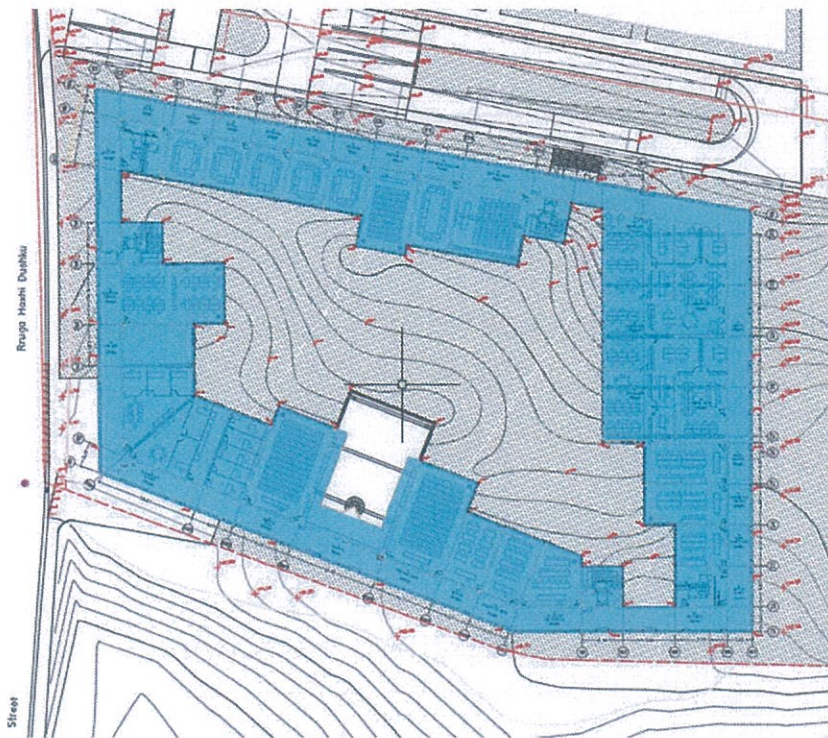
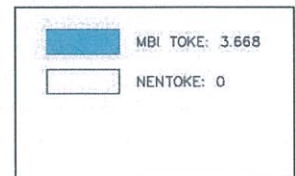


Fig.15 Planimetria në Kuotën + 7.80



4.3 Pamja e Jashtme e Godines / Oborri

Ndërtimi i propozuar përfaqëson një objekt me volumetri unike i cili shfaqet i hapur përgjatë Unazes se Madhe dhe rrugës "Haxhi Dushku", nga ku janë parashikuar edhe hyrje daljet kryesore në të.

Fasada e Jashtme

Përfaqja ndaj fasadave të jashtme të Universitetit ka synimin për t'i dhënë uniformitet të gjithë ndërhyrjes në territor: idenë e një fasade të vazhdueshme me mure.

Fasada e jashtme e godinës së Universitetit ruan lartësinë e saj në të gjithë ndërtesën dhe, për shkak të ruajtjes së topografisë ekzistuese, në varësi të ndërtesës mund të perceptohet pamja e të pasurit një, dy ose tre nivele. . Lartësia e hapjeve është 2.85 m në katin përdhe dhe 2.30 m në katet e tjera. Me synimin për të përforcuar idenë e një muri të jashtëm, si dhe idenë e një "manastiri të përmbysur", proporcioni i zgjedhur i seksioneve opake është i njëjtë me atë të atyre bosh.

Fasada e brendshme e ndërtesës duhet të lexohet transparente, duke shfrytëzuar në maksimum kushtet e dritës dhe ajrosjes. Klasat, sallat e konferencave dhe ambientet e tjera marrin pjesë plotësisht në peizazhin e brendshëm të oborrit. Në këtë rast, sipërfaqet me xham kanë një lartësi nga dyshemeja deri në tavan (3.30 m në katin e parë dhe të dytë), në një kundërpunim të fortë të qëllimshëm me fasadën e jashtme dhe lejon të vlerësohet struktura e soletave dhe kolonave strukturore të betonit. Në katin e parë, rrethimi i xhamit ka një lartësi të ndryshueshme në varësi të dhomës, pasi është përcaktuar në të gjitha kornizat e poshtme në lartësinë e mureve mbajtëse të tokës që përputhen me terrenin natyror.

Fasada e brendshme / Oborri

Siç u tregua më parë, konturi i oborrit përcaktohet nga vendosja e dhomave të ndryshme që formojnë programin funksional të ndërtesës, të cilat kanë një shumëllojshmëri të gjerë dimensionesh për të rritur fleksibilitetin e përdorimit të ndërtesës.

Lidhja e kësaj ideje me synimin për të ruajtur topografinë ekzistuese sikur të ishte një pjesë e tokës natyrore e paprekur nga ndërtimi, na lejon të kemi marrëdhënie të shumta të ndryshme midis ndërtesës dhe peizazhit të saj të brendshëm.

Në këtë mënyrë propozohet një kopsht i madh i brendshëm me lloje të ndryshme pemësh tipike për vendin, i cili do të ndihmojë në balancimin e kontrollit diellor dhe klimatik të ndërtesës.

Hapësira tjetër e pambuluar në ndërtesë është e zënë nga pista e jashtme multisportive, e vendosur në këndin jugperëndimor të godinës. Ky lokacion i përgjigjet mundësisë që kjo hapësirë të shfrytëzohet bashkërisht nga shfrytëzuesit e fshatit dhe universitetit, për të cilin propozohet një akses i pavarur nga rruga.



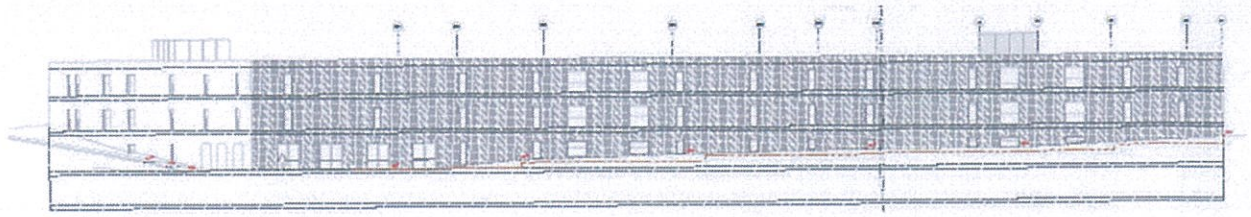


Fig.16 Pamje nga Perendimi

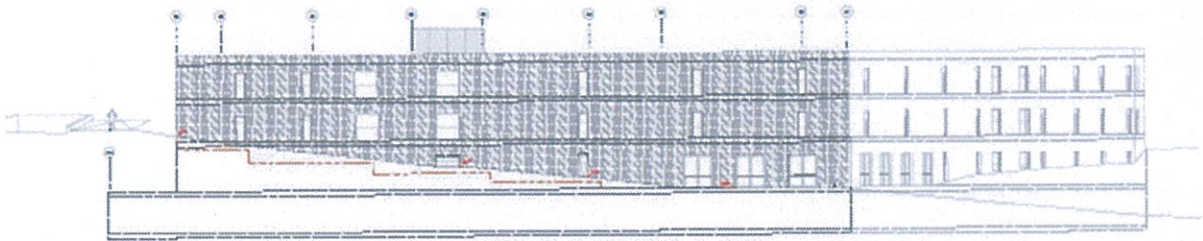


Fig.17 Pamje nga Veriu

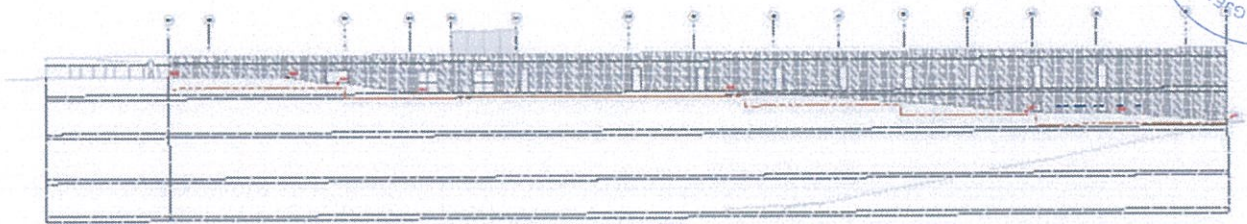


Fig.18 Pamje nga Lindja

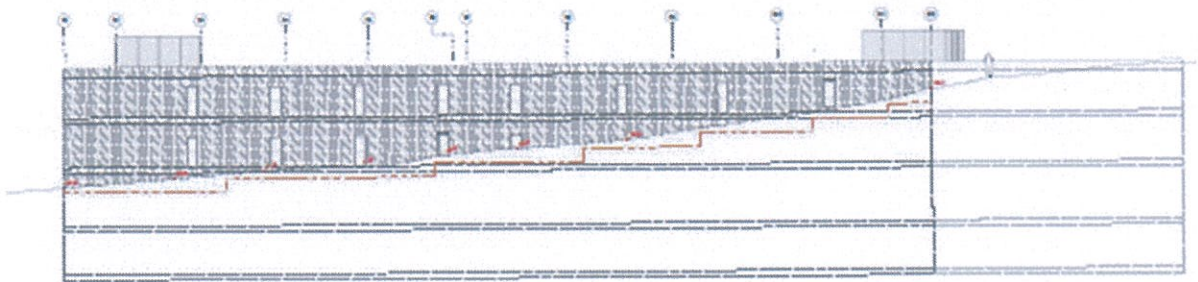


Fig.19 Pamje nga Jugu



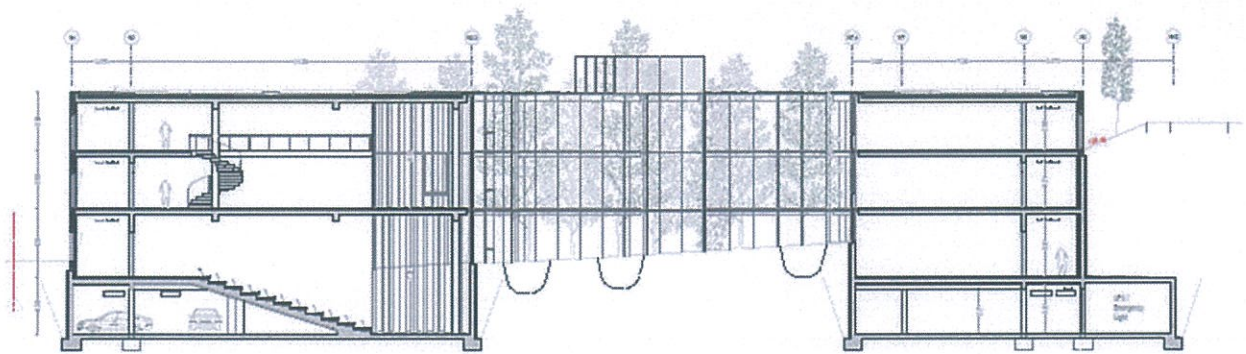


Fig.20 Prerje Terthore

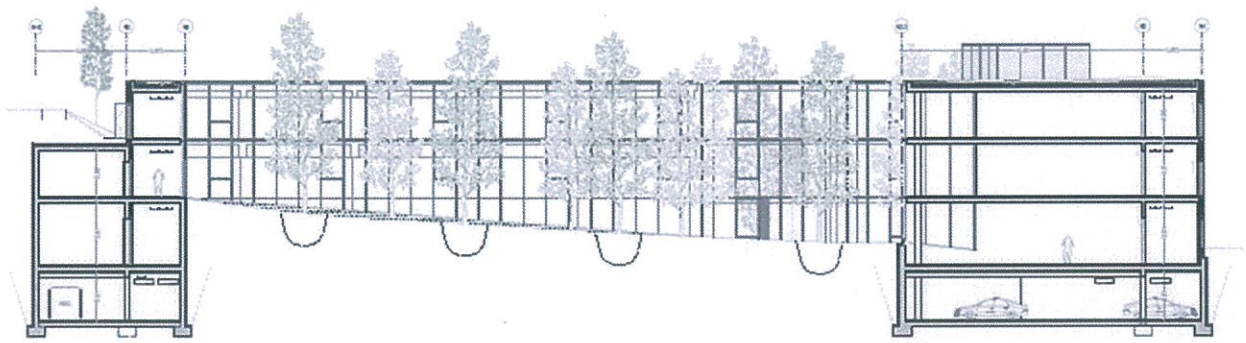


Fig.21 Prerje Gjatesore



Ndertimi dhe materialiteti

Për të arritur një kontrast në të gjithë kompleksin, ndërtimi i godinës së universitetit do të ndjek trajtim të ndryshëm nga ndërtesat e fshatit në pjesën e pasme. Për kështu, ndërtesa është projektuar duke përdorur një strukturë kolonash dhe soletash të forta prej betoni të armuar. Hapësira ndërmjet kolonave do të jetë e masave që lejojnë një trashësi të reduktuar të soletave dhe nuk sjellin investim në strukturën jo standarde.

Fasadat e jashtme janë të pajisura me konstrukcion tradicional të dy ndarjeve me tulla betoni të lehtësuara me vrima me izolim të brendshëm, kurse ndarja e brendshme do të bëhet thjeshtë me një ndarje tulle betoni me vrima.

Trajtimi i fasadës do të me tulla betoni me teksturën origjinale dhe veshja e brendshme me mure betoni në dukje.

Dyshebetë do të jenë të vazhdueshme me beton të niveluar dhe do të përfshijnë të gjitha shtresat e nevojshme izoluese.

Tarraca do të jetë e rrafshët dhe e realizuar me një zgjidhje konstruktive standarde me shtresë zhavorri.



Fig.22 Pamje e Fasades kryesore

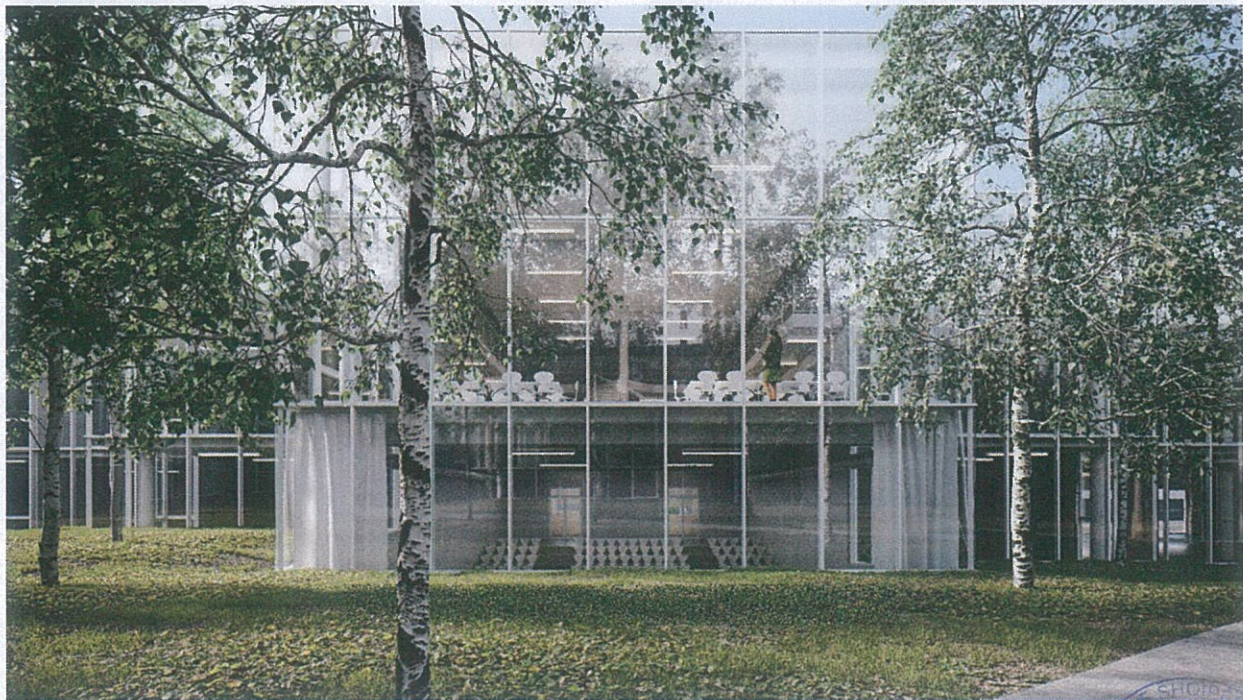


Fig.23 Pamje e Fasades se brendshme



Tavanet e të gjitha hapësirave do të jenë solete betoni strukturore, e ekspozuar dhe e lyer. Kanalet dhe njësitë e ajrit të kondicionuar gjithashtu ekspozohen dhe trajtohen si elementë të dukshëm të punuar mirë.

Carjet e fasadës do të jene prej alumini. Në fasadat me pamje nga parku dhe me xham të plotë, vendoset panele xhami fikse të ngulitura në dysHEME dhe tavan dhe dy dritare për ajrim.

Perde prej pëlhure veprojnë si elementë të kontrollit diellor në lidhje me mbivendosjen e soletave nga xhamat e lustrimit.

Të gjithë elementët e punimeve metalike, si parrmakët, do të jenë prej çeliku të lyer.



Fig.24 Pamje e Interierit





Fig.25 Pamje e Oborrit



Fig.26 Pamje e fasades se brendshme

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9440 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3953 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9914 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5980 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.1 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	58.9%
Intensiteti i ndërtimit:	1.05
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 kate
Numri i kateve nën tokë:	2-3 kate



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2704; Nr. pasurie 299/3, në pronesi të EUROPEAN EDUCATION INITIATIVE SHPK

Kufizimet:

Veri:

Jug:

Lindje:

Perëndim:

Rruga "Haxhi Dushku",
Pas.Nr. 300/1,
Pas.Nr. 299/4,
Pas.Nr. 300/3; 300/4.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri

Lindje

Jug

Perëndim

7.4 - 7.8 m

0 - 14.2 m

8.8 - 9.2 m

3 - 4.8 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:

9.5 - 10.6 m

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Siç u tregua më parë, konturi i oborrit përcaktohet nga vendosja e dhomave të ndryshme që formojnë programin funksional të ndërtesës, të cilat kanë një shumëllojshmëri të gjerë dimensionesh për të rritur fleksibilitetin e përdorimit të ndërtesës.

Lidhja e kësaj ideje me synimin për të ruajtur topografinë ekzistuese sikur të ishte një pjesë e tokës natyrore e paprekur nga ndërtimi, na lejon të kemi marrëdhënie të shumta të ndryshme midis ndërtesës dhe peizazhit të saj të brendshëm.

Në këtë mënyrë propozohet një oborr i madh i brendshëm me lloje të ndryshme pemësh tipike për vendin, i cili do të ndihmojë në balancimin e kontrollit diellor dhe klimatik të ndërtesës.

Ky lokacion i përgjigjet mundësisë që kjo hapësirë të shfrytëzohet bashkërisht nga shfrytëzuesit e fshatit dhe universitetit, për të cilin propozohet një akses i pavarur nga rruga.

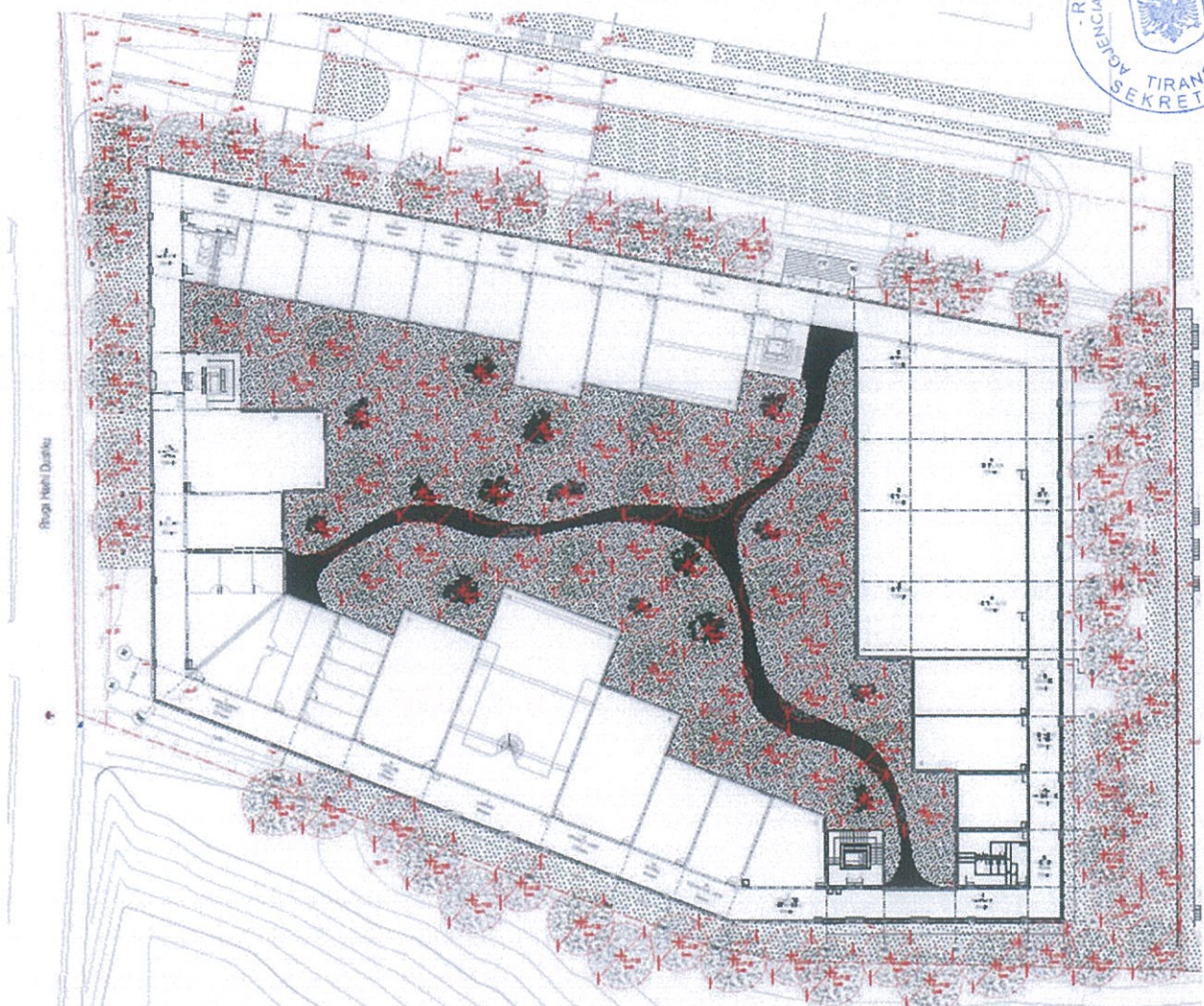


Fig.27 Plani i Sistemimit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, përsa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese "Haxhi Dushku". Nga rruga do të behet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 2 anë të sheshit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Çertifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

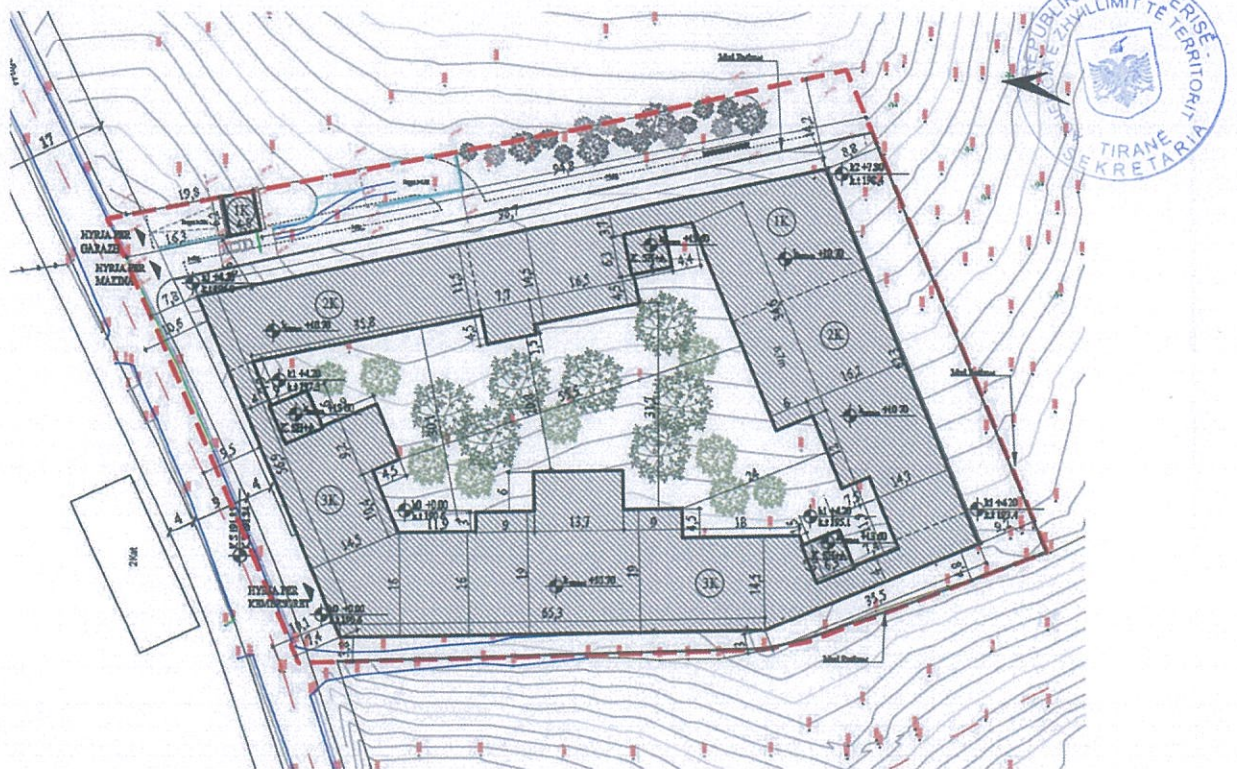


Fig.28 Planvendosje e Përgjithshme