



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR OBJEKTIN KOLEGJI I EUROPËS ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË”

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I ARSIMIT DHE SPORTIT

Znj. Ogerta Manastirliu



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 27, Datë 02.07.2024

Projektues:

“ATELIER 4” Sh.p.k. Lic 5063/12

Zhvillues:

FONDI SHQIPTAR I ZHVILLIMIT



## PËRMBAJTJA

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME.....	2
1.1. Baza ligjore.....	2
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar.....	2
2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR.....	4
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV.....	4
2.2. Fragmente të hartave nga PPV dhe PDV-së së miratuar.....	4
3. GJENDJA EKZISTUESE.....	6
3.1. Topografia.....	6
3.2. Foto të gjendjes ekzistuese.....	7
3.3. Aksesit.....	8
3.4. Gjelbërimi.....	8
4. Rregullat e zhvillimit të territorit.....	8
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara.....	8
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	10
4.2.1. Planimetritë.....	11
4.2.2. Fasadat.....	14
4.2.3. Prerjet.....	15
4.2.4. Pamje 3 Dimensionale.....	18
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	15
Të dhëna specifike.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.1. Bazamenti.....	15
4.3.2. Godina publike.....	15
4.3.3. Godina universitare.....	16
4.3.4. Godina e delegatëve.....	16
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.....	17
5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS.....	17
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	17



# 1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

## 1.1. Baza ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Kolegji i Europës Tiranë ", me subjekt zhvillues " Fondi Shqiptar i Zhvillimit " 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 Vendim nr.1 KKT dt 14.04.2017, i ndryshuar

-VKM nr. 712, datë 20.11.2024 për kalimin në përgjegjësi administrimit të Fondit Shqiptar të Zhvillimit të një pjese të pasurisë me nr. 5/102 dhe të pasurisë me nr. 5/251, në zonën kadastrale 8160, Tiranë.

- Marrëveshje bashkëpunimi për bashkërendimin e punës mbi kryerjen e procedurave për realizimin e projektit "Kolegji i Evropës" midis institucioneve Ministria e Arsimit dhe Sportit (datë 10.05.2024); Bashkia Tiranë (datë 02.06.2024); Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit (datë 13.06.2024) dhe Fondi Shqiptar i Zhvillimit (datë 14.06.2024).

## 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën realizohet ky studim ndodhet në zonën e ish "Qyteti Studenti " me një largësi prej 1km nga qendra e qytetit të Tiranës. Kampusi i Kolegjit të Europës pozicionohet në zonën e qytetit Studenti dhe bazohet në Planin e Detajuar Vendor të njësisë strukturore TR/62, i miratuar nga Bashkia Tiranë.

Ajo kufizohet në veri-perëndim nga rruga "Arben Broci" dhe në jug nga rruga "Gramoz Pashko".



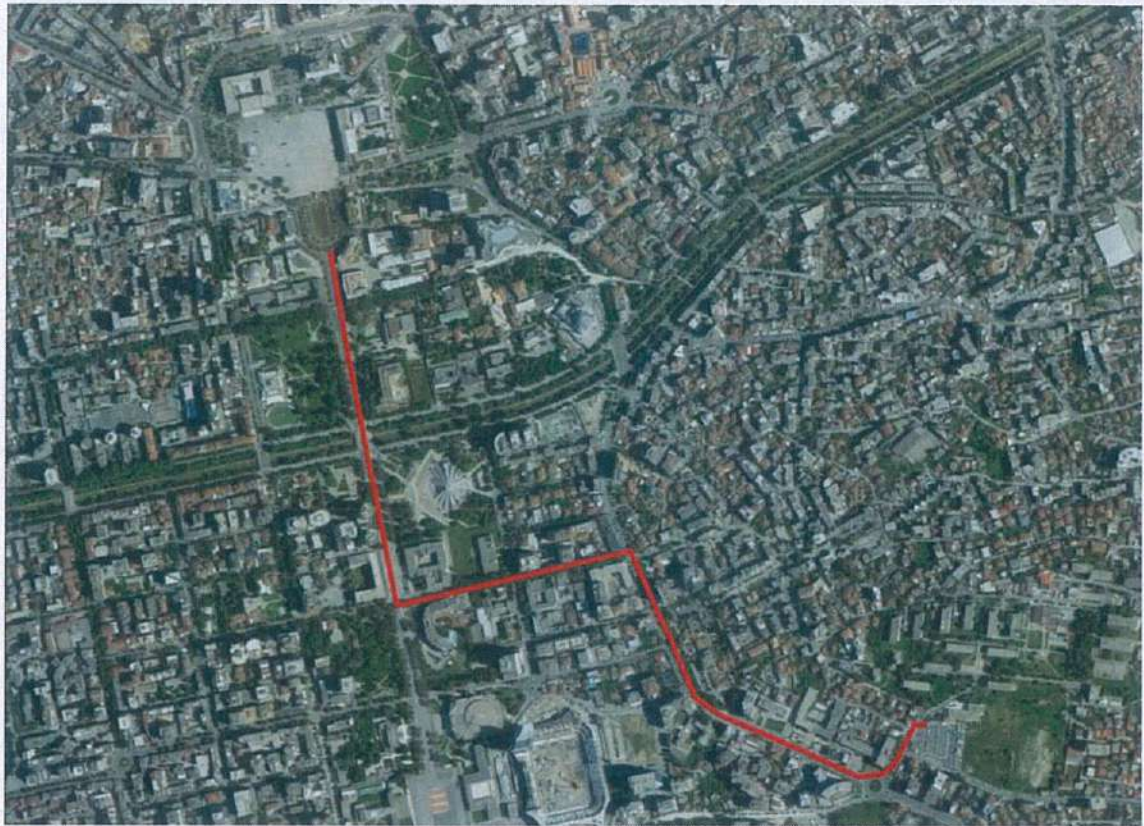


Fig. 1 Arritshmëria e truallit për zhvillim



Fig. 2 Vëndndodhja e truallit për zhvillim



## 2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

### 2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV

Kampusi i Kolegjit të Europës pozicionohet në zonën e qytetit Studenti dhe bazohet në Planin e Detajuar Vendor të njësisë strukturore TR/62, i miratuar nga Bashkia Tiranë.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".

### 2.2. Fragmente të hartave nga PPV dhe PDV-së së miratuar

Më poshtë paraqiten harta nga PPV Tiranë dhe PDV TR/62 Tiranë.

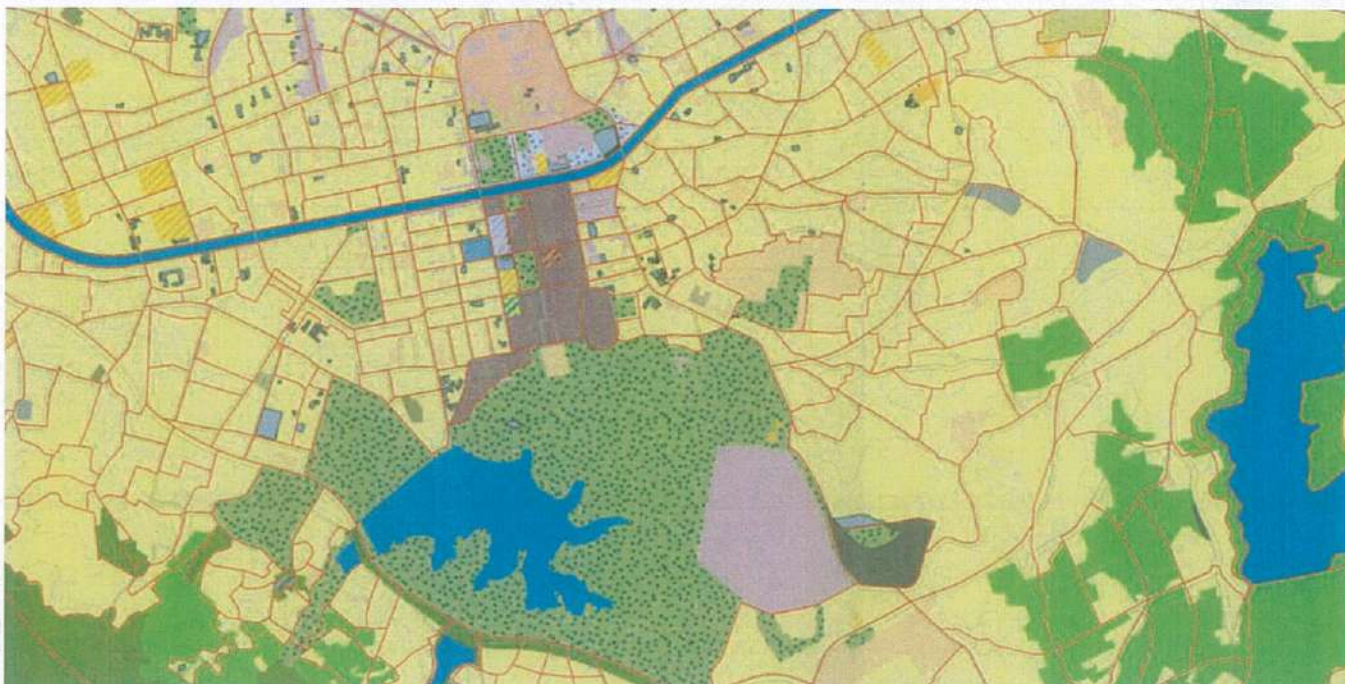


Fig. 3 Fragment nga "Harta e përdorimit të tokës" PPV Tiranë



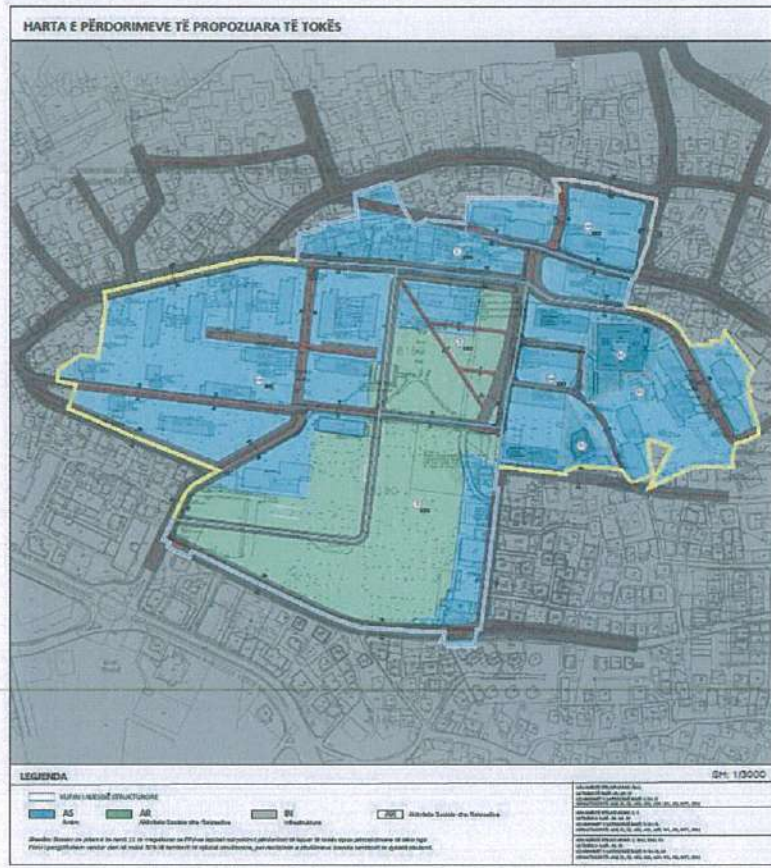
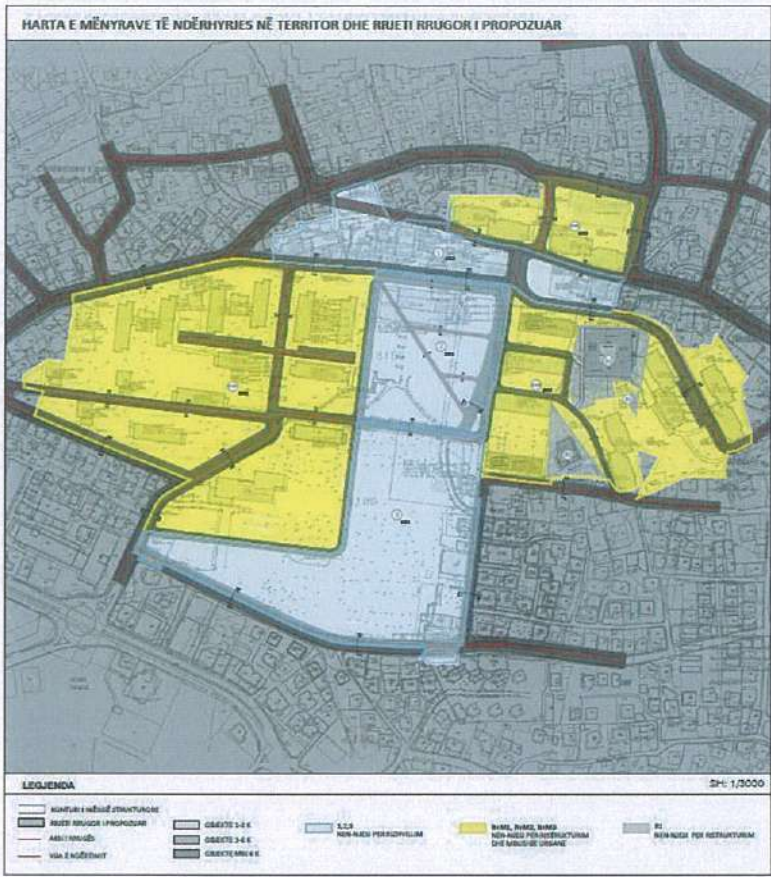


Fig. 4 PDV TR/62



### 3. GJENDJA EKZISTUESE

#### 3.1. Pronësia

Pronat ku zhvillohet projekti janë:

1. Nr. pasurie 5/102 në përgjegjësi administrimit të "Fondi Shqiptar i Zhvillimit" sipas VKM nr. 712, datë 20.11.2024.
2. Nr. pasurie 5/251 në përgjegjësi administrimit të "Fondi Shqiptar i Zhvillimit" sipas VKM nr. 712, datë 20.11.2024.
3. Nr. pasurie 5/694 në pronësi të Bashkia Tiranë, me Marrëveshje bashkëpunimi për bashkërendimin e punës mbi kryerjen e procedurave për realizimin e projektit "Kolegji i Evropës" midis institucioneve Ministria e Arsimit dhe Sportit; Bashkia Tiranë; Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Fondi Shqiptar i Zhvillimit.

Zona kadastrale: 8160.

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës: 91 722.8 m<sup>2</sup>.

Brenda kufirit të pronave është përcaktuar kufiri i zhvillimit të projektit. Kufiri i zhvillimit të projektit përfshin:

1. 526.5 m<sup>2</sup> të pjesës veriore të paurisë nr. 5/102.
2. Nr. pasurie 5/251 të plotë.
3. 8 282.5 m<sup>2</sup> në pjesën jugore të pasurisë nr. 5/694.

Sipërfaqe e përgjithshme e kufirit të zhvillimit: 9 938 m<sup>2</sup>.







### 3.4. Akses

Prona shtrihet në kryqëzim të rrugës "Arben Broci" dhe rrugës "Gramoz Pashko", prandaj dhe ka akses të drejtpërdrejtë nga këto rrugë. Rruga "Arben Broci" dhe "Gramoz Pashko" janë me dy sense kalimi.

Rrugët që mundësojnë aksesin për në shesh janë të shtruara me asfalt, me trotuare në të dy krahët dhe në një gjendje relativisht të mirë.

### 3.5. Gjelbërimi

Në zonë, ka prani të gjelbërimit publik. Gjelbërimi publik karakterizohet nga pemët e larta e të ulëta në dy anët e rrugës dhe nga gjelbërim i ulët dhe masiv në anën lindore të pronës.

## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1. Planvendosje

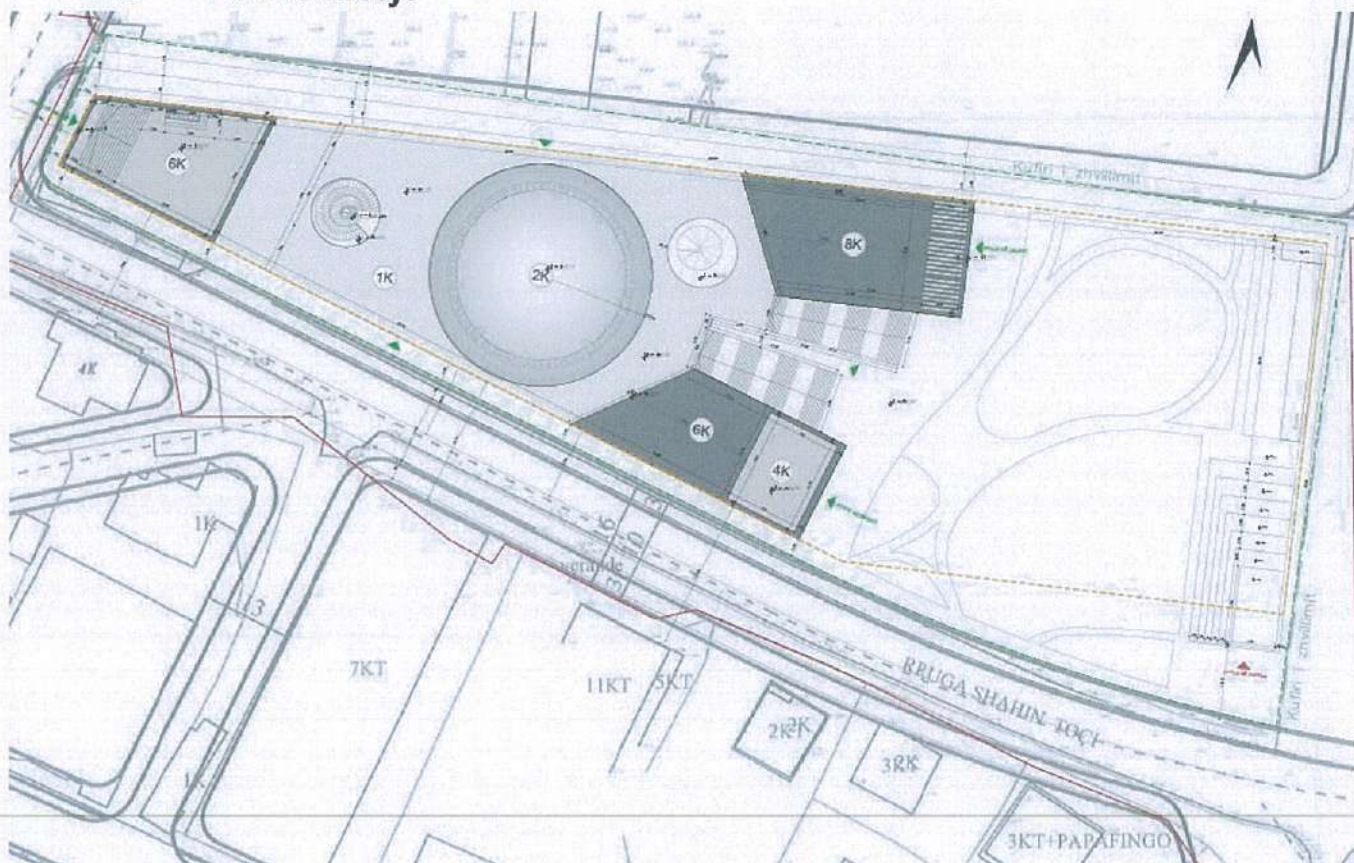


Fig. 7 Planvendosje



## 4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Zonimi funksional perceptohet që në ndarjen volumore. Sipas edhe konceptit arkitektonik, objekti është ndarë në tre volume kryesore sipas dhe funksioneve të cilave u shërbejnë.

Godina me karakter publik strehon funksione të ndryshme si Muze, Librari, Salla eventesh, Bar, pika informuese të cilat janë të hapura për studentët dhe vizitorët apo frekuentuesit e zonës.

Godina universitare e Kolegjit të Europës strehon funksione në shërbim të procesit mësimor. Ai përmban klasa mësimore, klasa seminaresh, zyrat e administratës, kafeteri dhe ambiente të tjera në shërbim të studentëve të Kolegjit të Europës.

Godina diplomatike përfshin hapësira të ndryshme si salla për takimet, zyra, mjedise akomodimi, ambiente të përbashkëta dhe ambiente shërbimi.

Funksioni qëndror i të gjithë kampusit do të jetë organizimi i eventeve të ndryshme me funksion informues ose rekreativ i cili do të akomodohet kryesisht në agora-në e pozicionuar në qendër të kampusit.

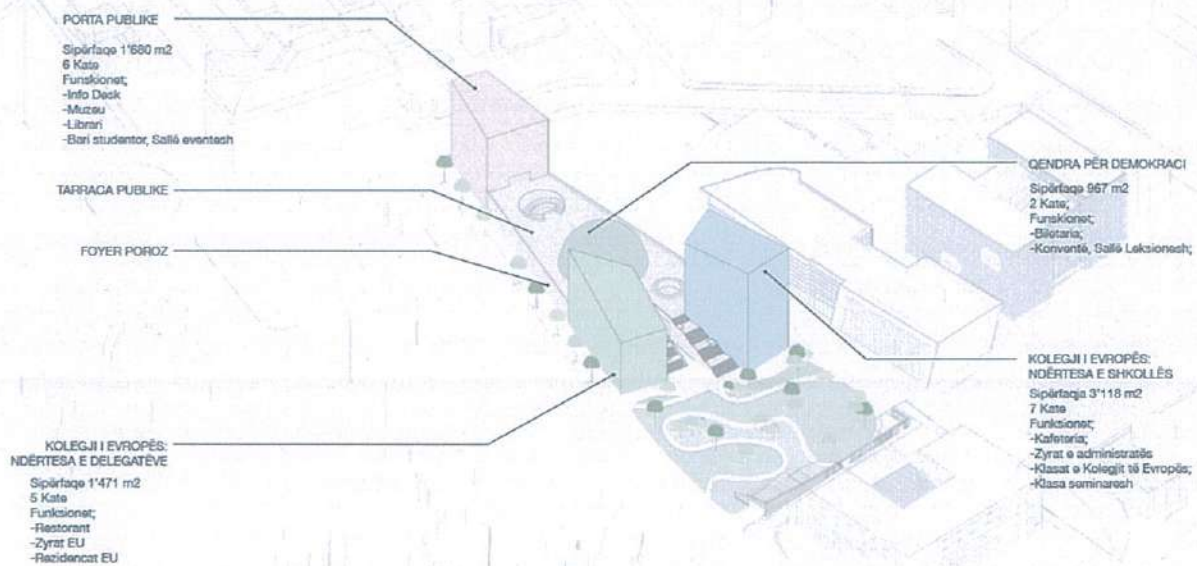
Në katet nëntokë të parashikuara në projekt do të akomodohen parkimet që do t'i shërbejnë kampusit, përdoruesve të "Qytetit Studenti", si dhe qytetarëve të tjerë. Përveç parkimeve, në ambientet e nëntokës do të akomodohen edhe ambientet e shërbimit të nevojshme për funksionimin e objekteve.

Pjesë e rëndësishme e funksioneve që do të akomodohen në kampus janë edhe mjediset sportive të cilat do të jenë në shërbim jo vetëm të përdoruesve të kampusit, por të të gjithë "Qytetit Studenti".

Tarracat e objektit gjithashtu do të jenë hapësira të shfrytëzueshme të gjelbëruara dhe rekreative për përdoruesit. Ato do të jenë katalizatorë të socializimit dhe bashkëpunimit mes studentëve dhe qytetarëve të tjerë.

Të gjitha këto funksione komunikojnë mes tyre nëpërmjet bazës së objektit, katit përdhe, i cili është një mjedis i përbashkët me karakter publik dhe rekreativ.





#### 4.3. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

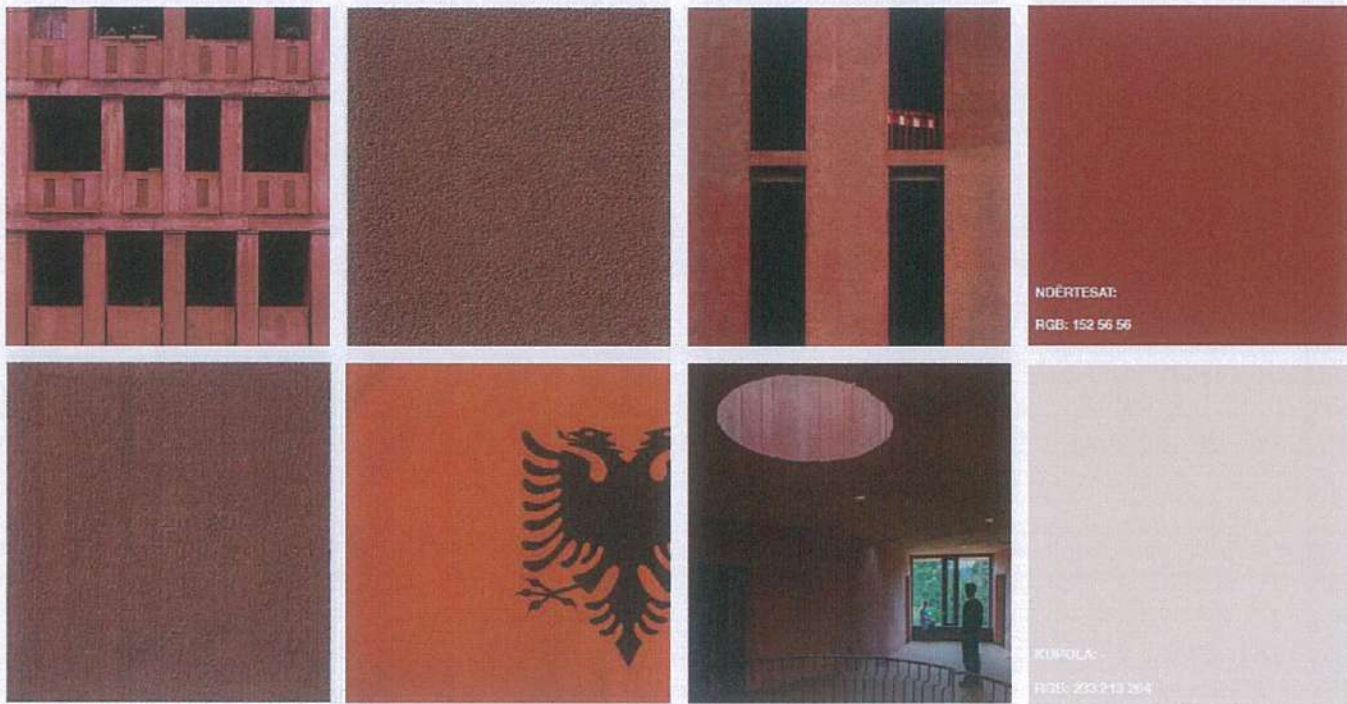


Fig. 8 Koncepti i zhvillimit të trajtimit të fasadave



### 4.3.1. Planimetritë

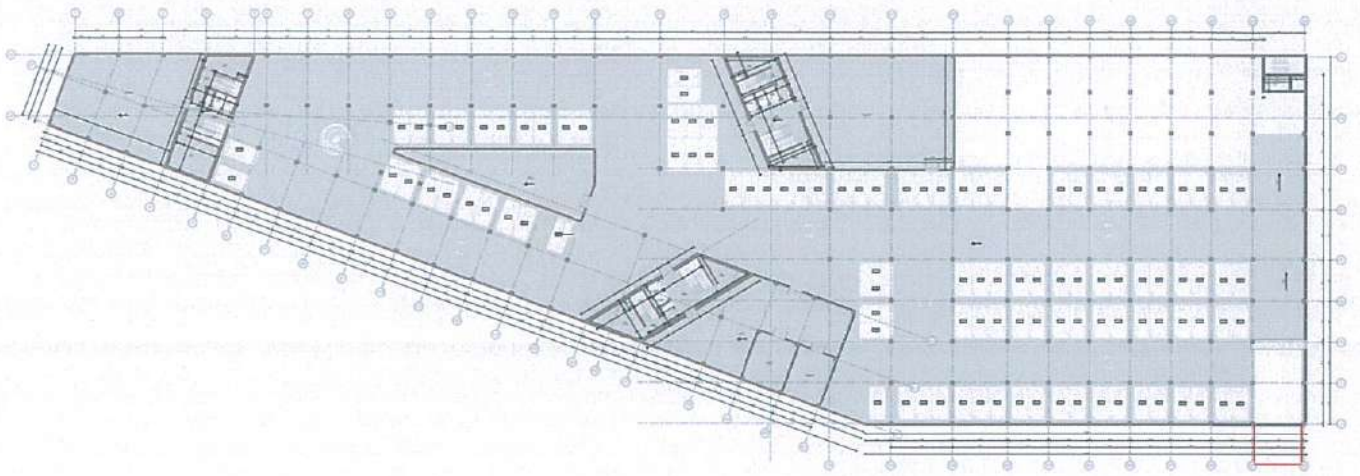


Fig. 9 Plani i katit -1

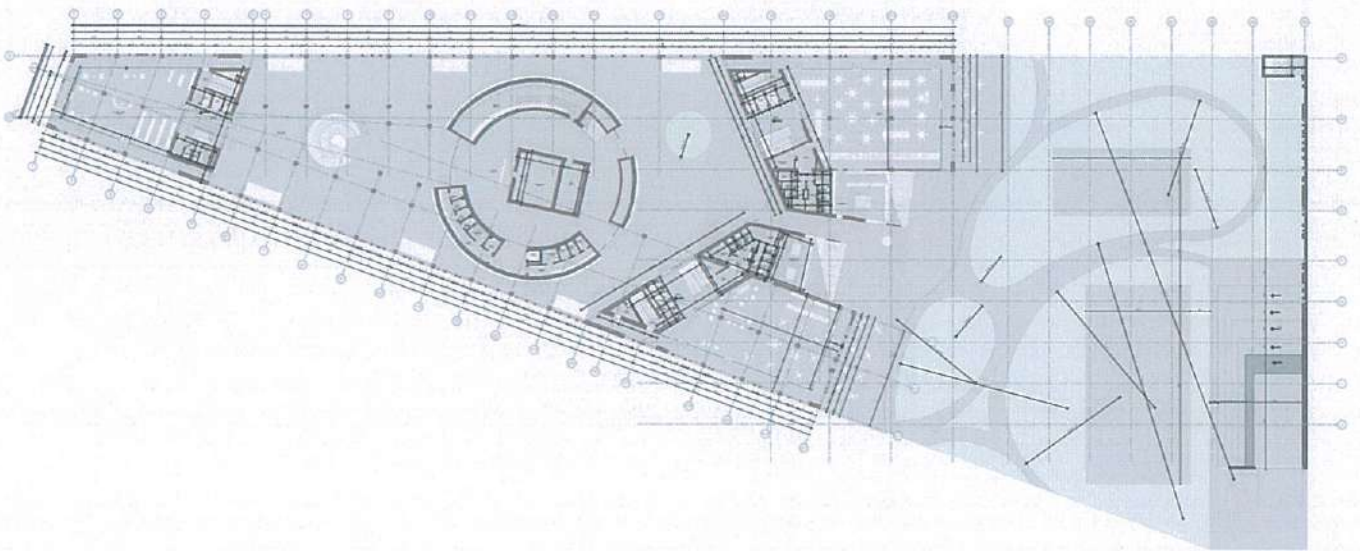


Fig. 10 Plani i katit përdhe



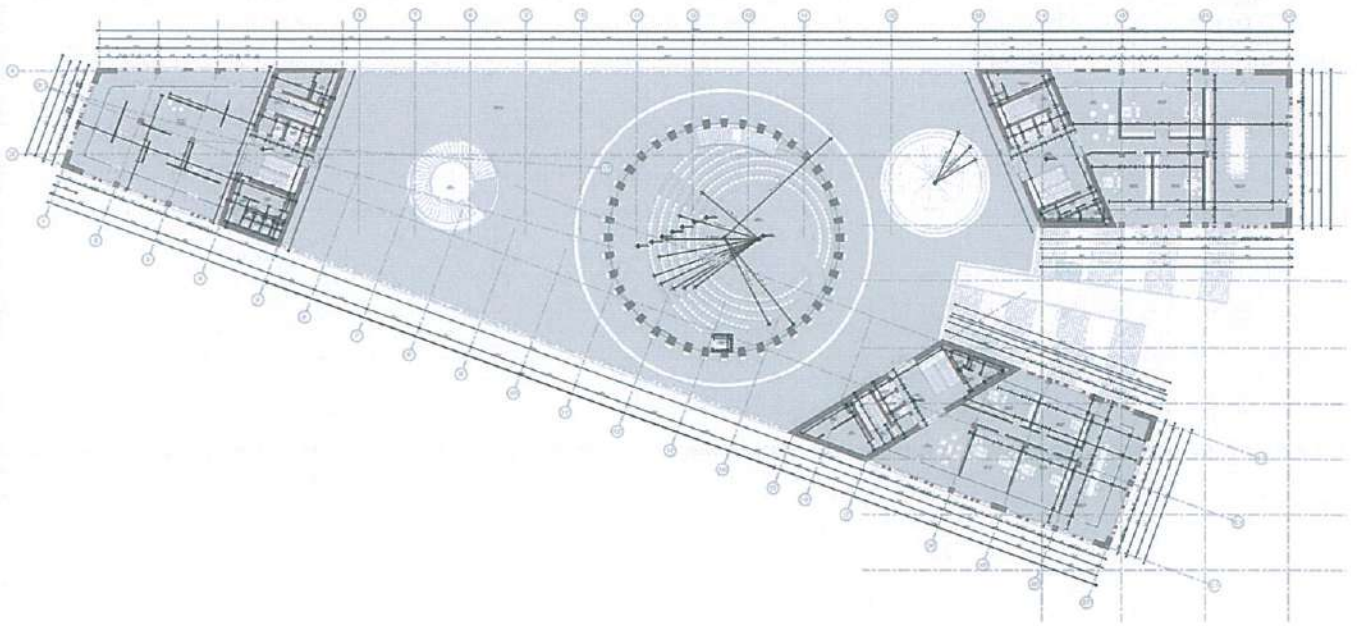


Fig. 11 Plani i katit të parë

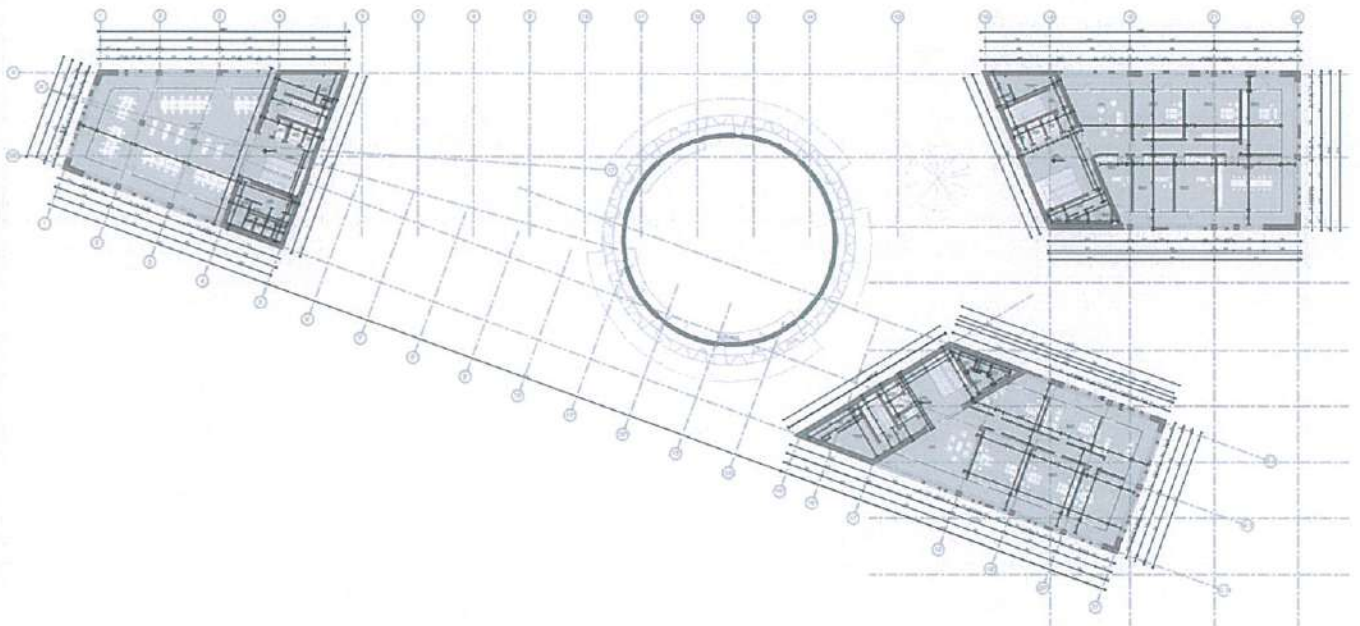


Fig. 12 Plani i katit të dytë



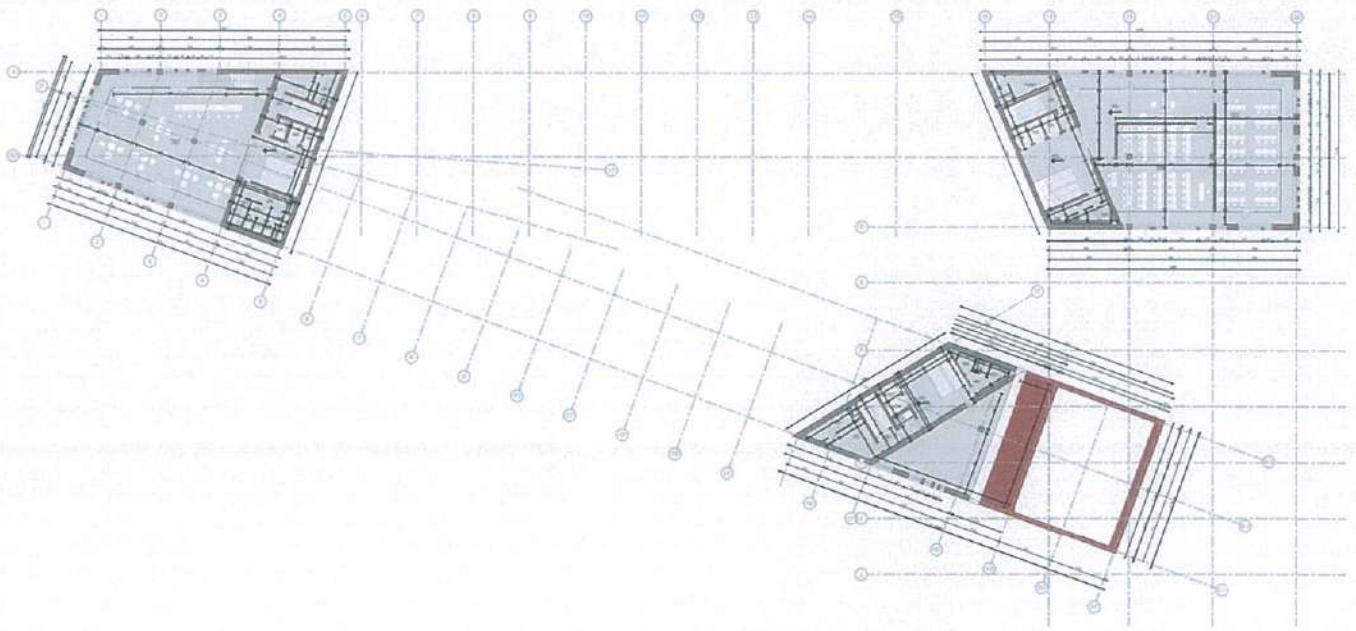


Fig. 13 Plani i katit të pestë

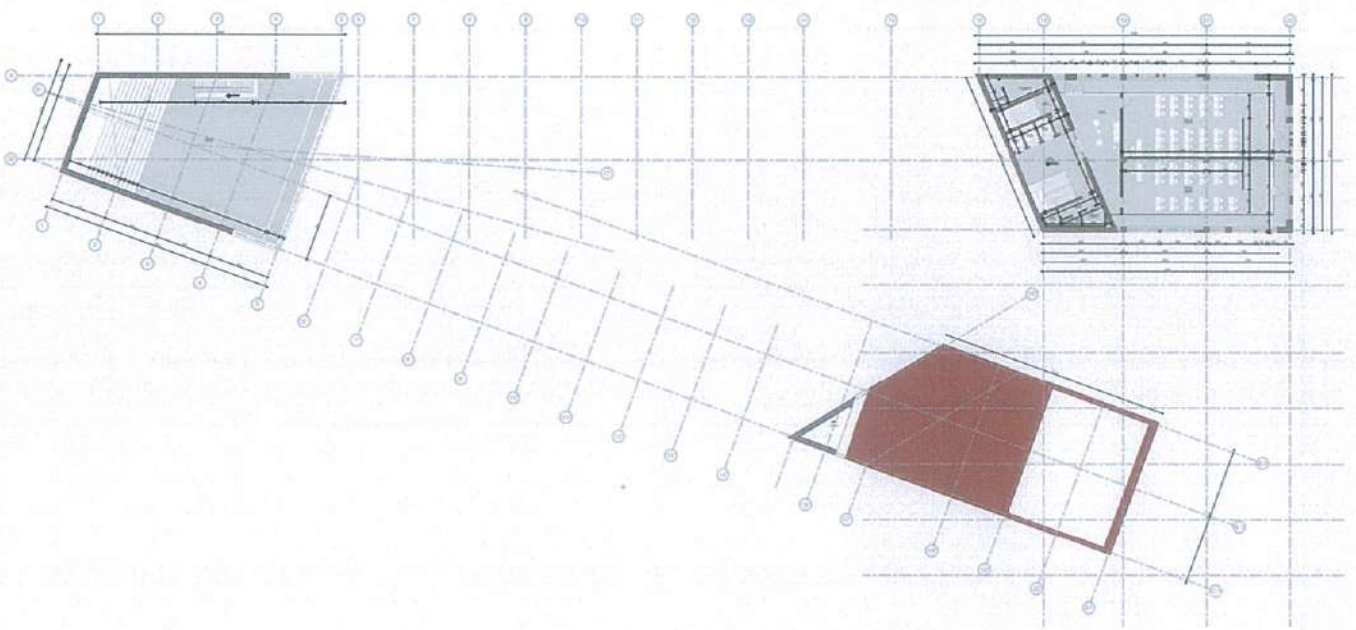


Fig. 14 Plani i katit të gjashtë

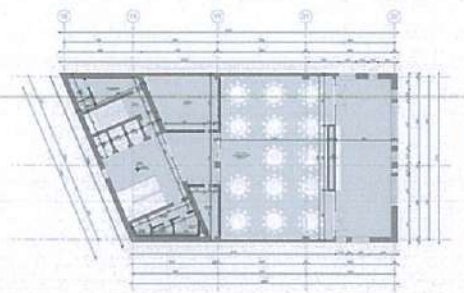


Fig. 15 Plani i katit të shtatë



### 4.3.2. Fasadat

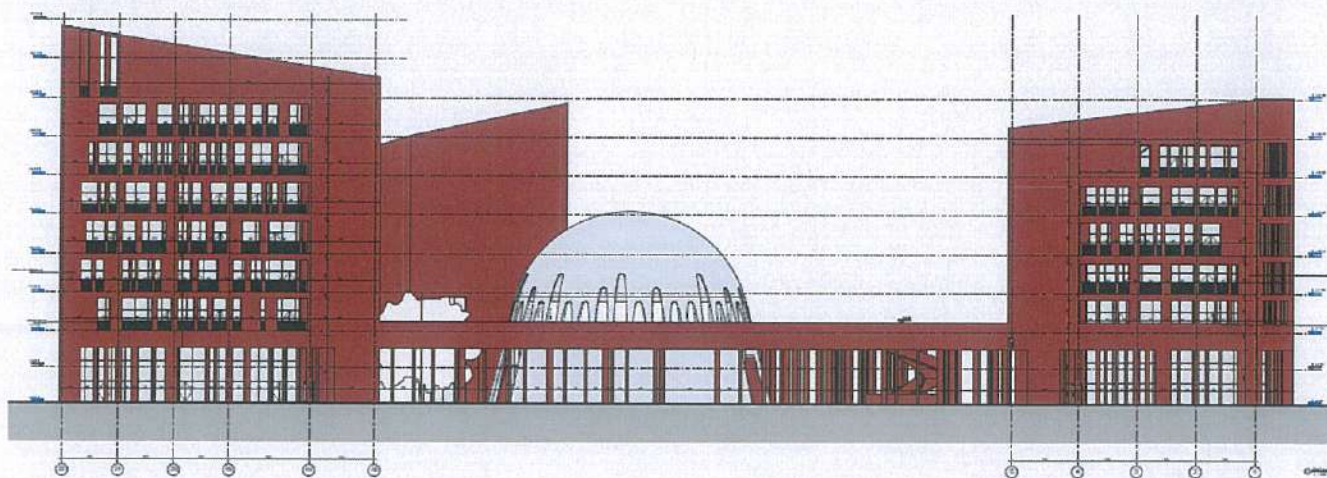


Fig. 16 Fasada veriore

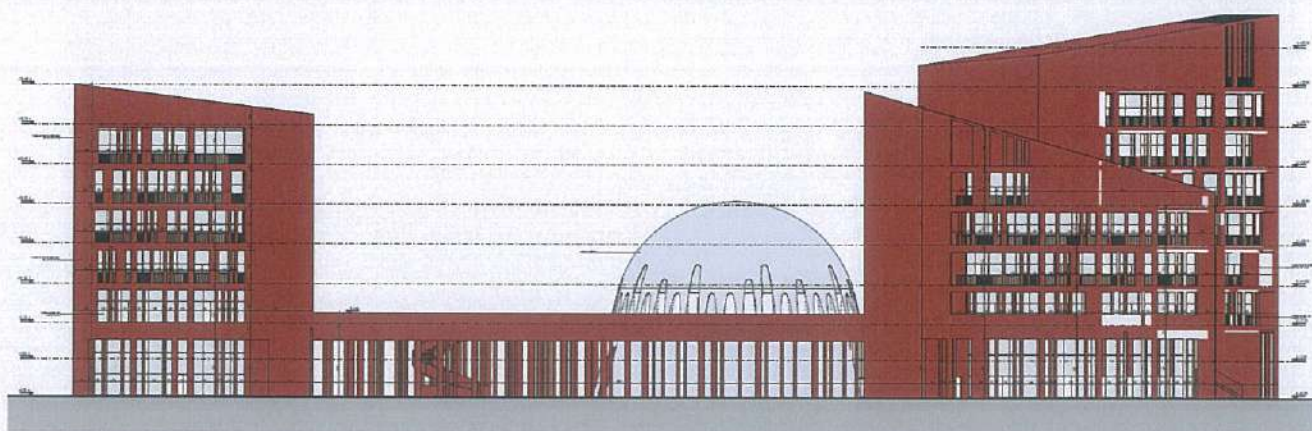


Fig. 17 Fasada jugore

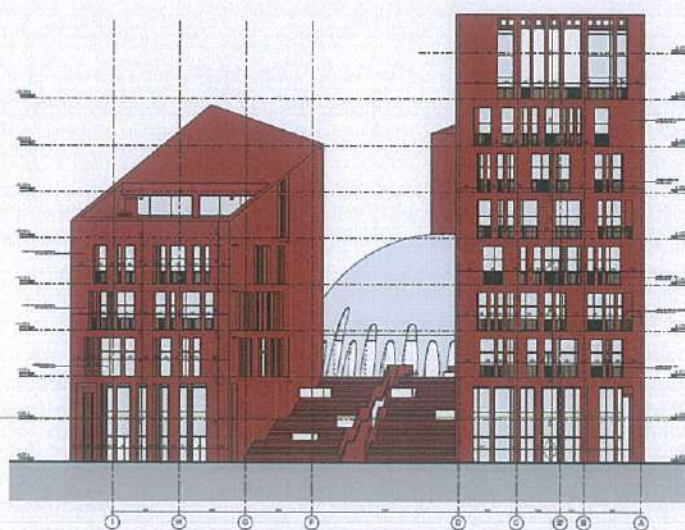


Fig. 18 Fasada perëndimore



### 4.3.3. Prerjet

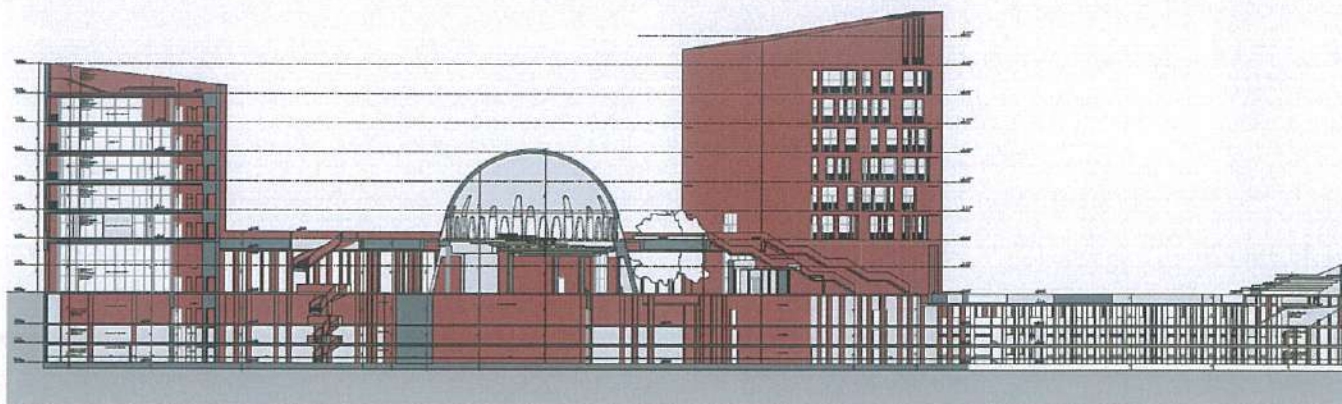


Fig. 19 Prerje 1 – 1

## 4.4. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

### 4.4.1. Bazamenti

Sipërfaqe kati -3	7 409.5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati -2	7 409.5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati -1	7 409.5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati 0	3 994 m <sup>2</sup>
Auditorium	560 m <sup>2</sup>

### 4.4.2. Sipërfaqe ndërtimi në sistemim

Sipërfaqe kati 0 (sistemim – jashtë objektit):	103.2 m <sup>2</sup>
--	----------------------

### 4.4.3. Godina publike

Sipërfaqe kati +1	403.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +2	403.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +3	403.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +4	403.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +5	403.6 m <sup>2</sup>





#### 4.4.4. Godina universitare

Sipërfaqe kati +1	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +2	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +3	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +4	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +5	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +6	526.9 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +7	526.9 m <sup>2</sup>

#### 4.4.5. Godina e delegatëve

Sipërfaqe kati +1	472.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +2	472.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +3	472.6 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +4	289.3 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe kati +5	193 m <sup>2</sup>

### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e pronës:	91 722.8 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e përgjithshme e kufirit të zhvillimit:	9 938 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma)	4 097.2 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	12 293.3 m <sup>2</sup>
5. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	22 228.5 m <sup>2</sup>
6. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	34 521.8 m <sup>2</sup>
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	41 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	59 %
9. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.24
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	40.6 m
11. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	8 kate
12. Numri i kateve nën tokë:	3 kate



#### **4.5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Sistemimi i propozuar në objekt është jo vetëm i jashtëm, por edhe i integruar në brendësi të objektit. Sistemimi i objektit përfshin sistemimin e jashtëm, sistemimin në katin përdhe i cili është gjysmë i jashtëm dhe gjysmë i integruar në objekt, si dhe sistemimin në terracat e volumeve.

Sistemimi i jashtëm përfshin hapësira të gjelbëruara, rekreative dhe hapësira sportive. Shtrimet dhe materialet e përzgjedhura për sistemimin do të jenë të sinkronizuara me materialet dhe teksturat që do të aplikohen në të gjithë objektin.

Përsa i përket parkimeve ato plotësojnë kushtet për ti shërbyer objektit sipas PPV. Parkimet janë të vendosura në katet nëntokë të objektit duke mos penguar hapësirat e jashtme rekreative.

Numri i parkimeve: 415 poste parkimi.

### **5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS**

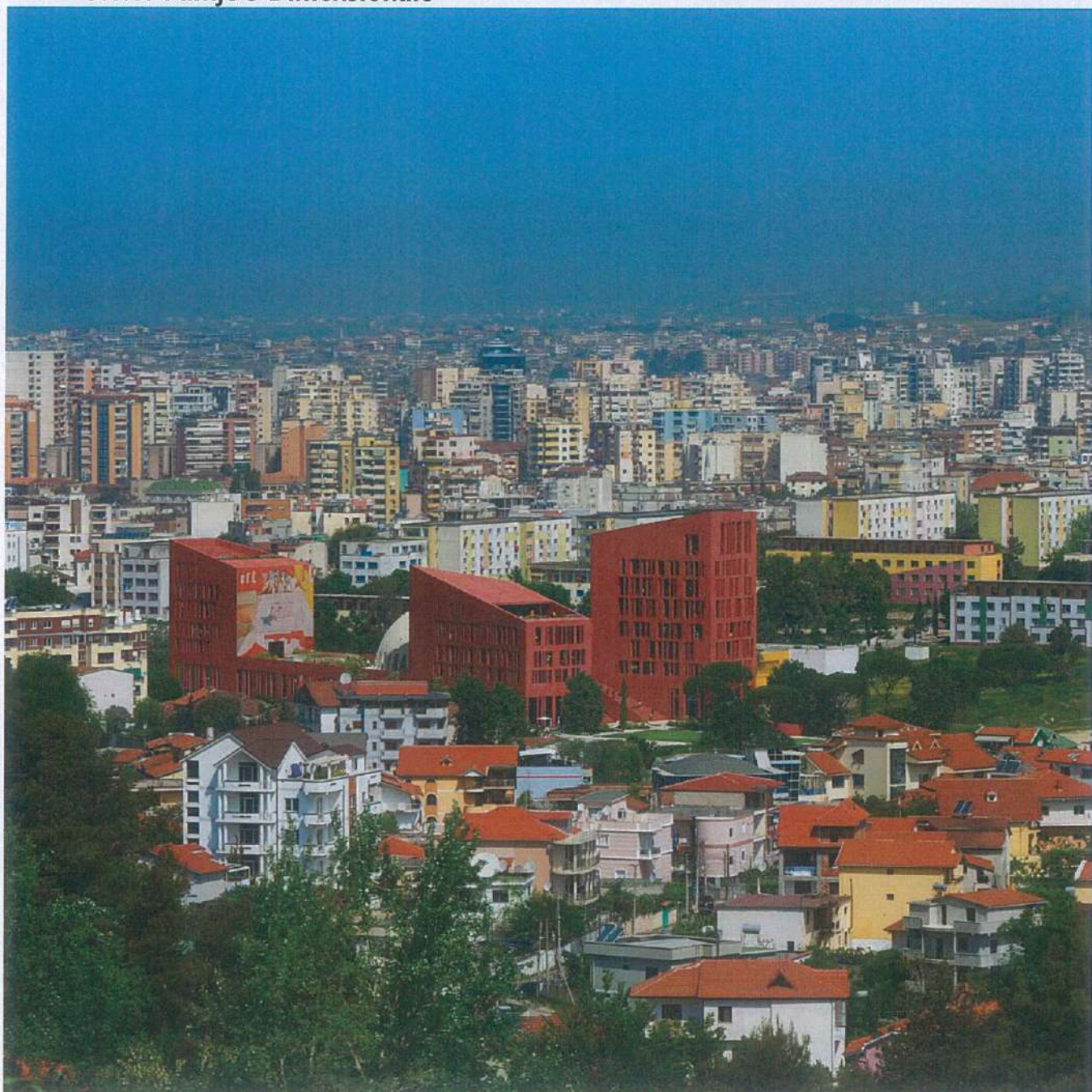
#### **5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Hyrja për këmbësorët realizohet në mënyrë të veçantë për secilin nga volumet e objektit nga kati përdhe. Duke qenë se kemi akses të drejtpërdrejtë nga rruga "Gramoz Pashko", për makinat hyrja në parkimin nëntokësor do të realizohet nga kjo rrugë.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standardet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarde.

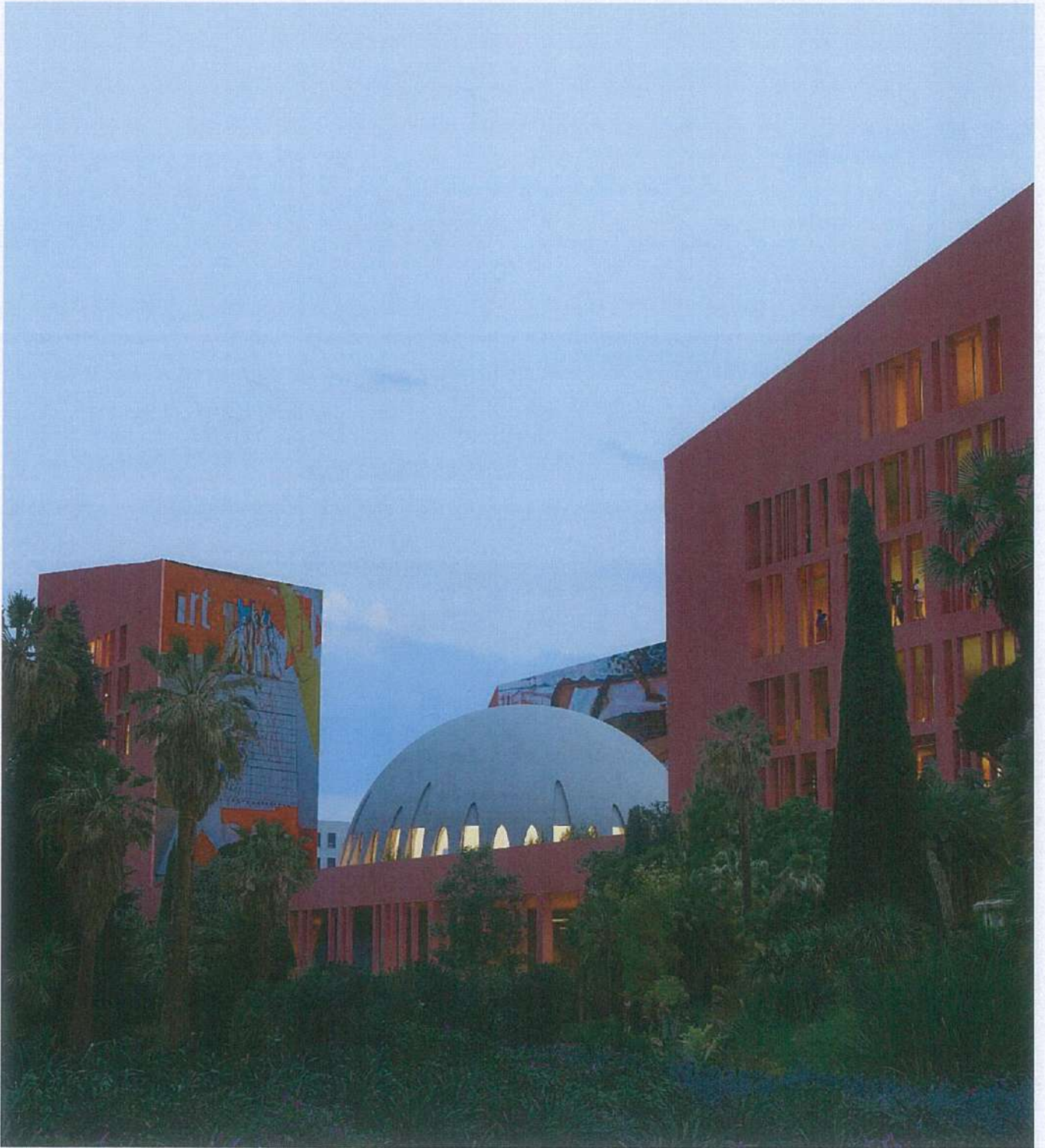


### 5.1.1. Pamje 3 Dimensionale



*Fig. 20 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*





*Fig. 21 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*





*Fig. 22 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*



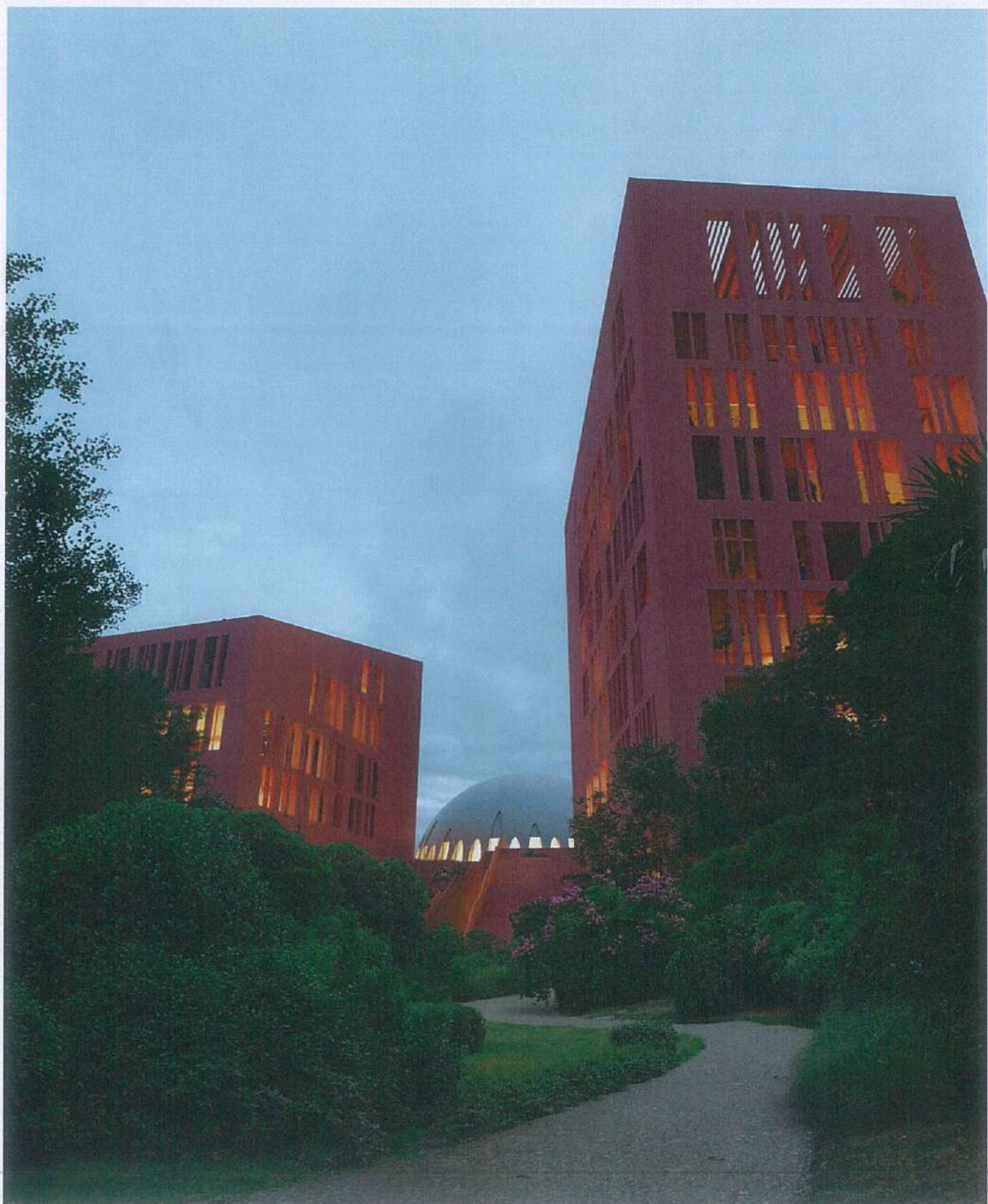


*Fig. 23 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*



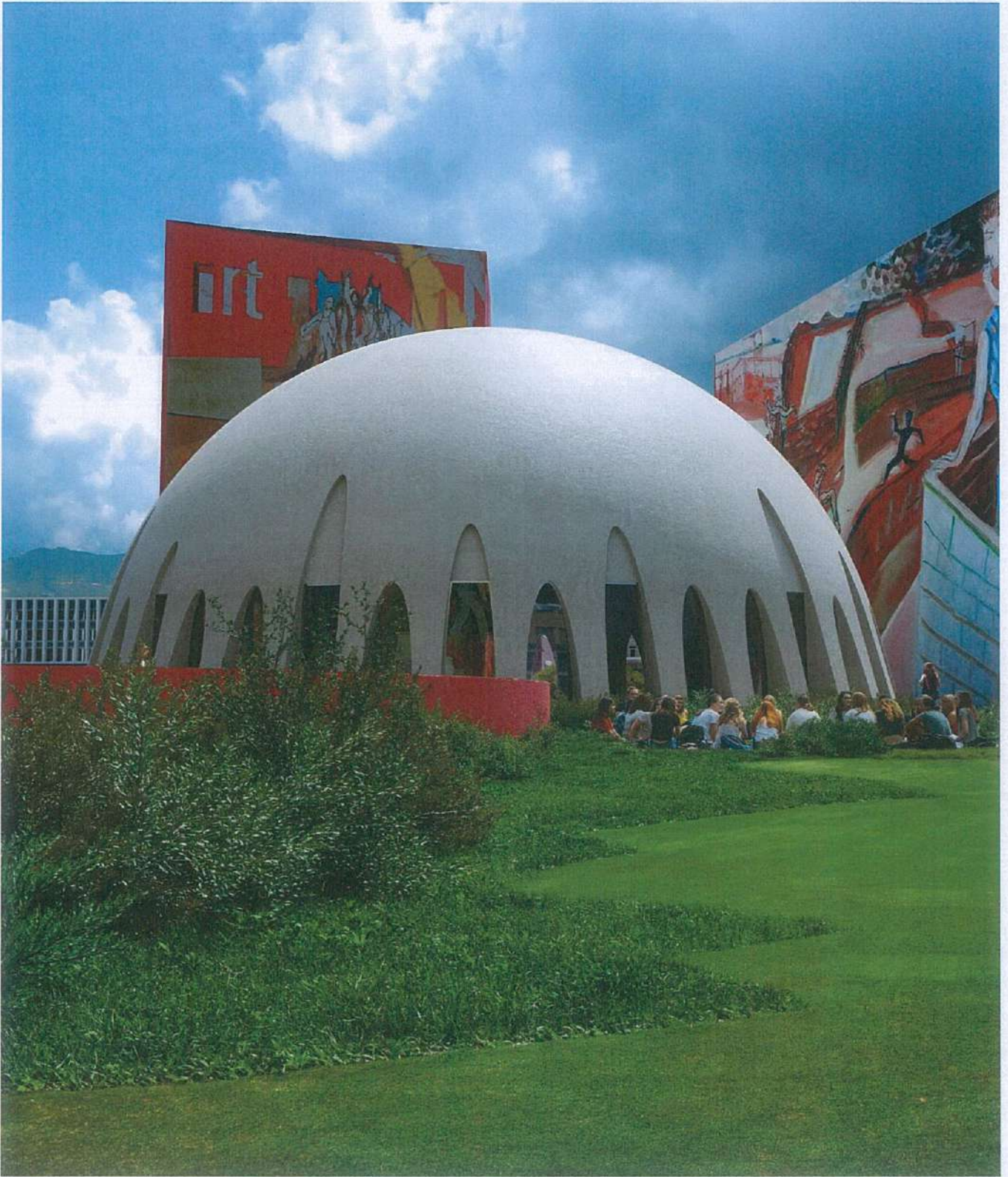
*Fig. 24 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*





*Fig. 25 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*

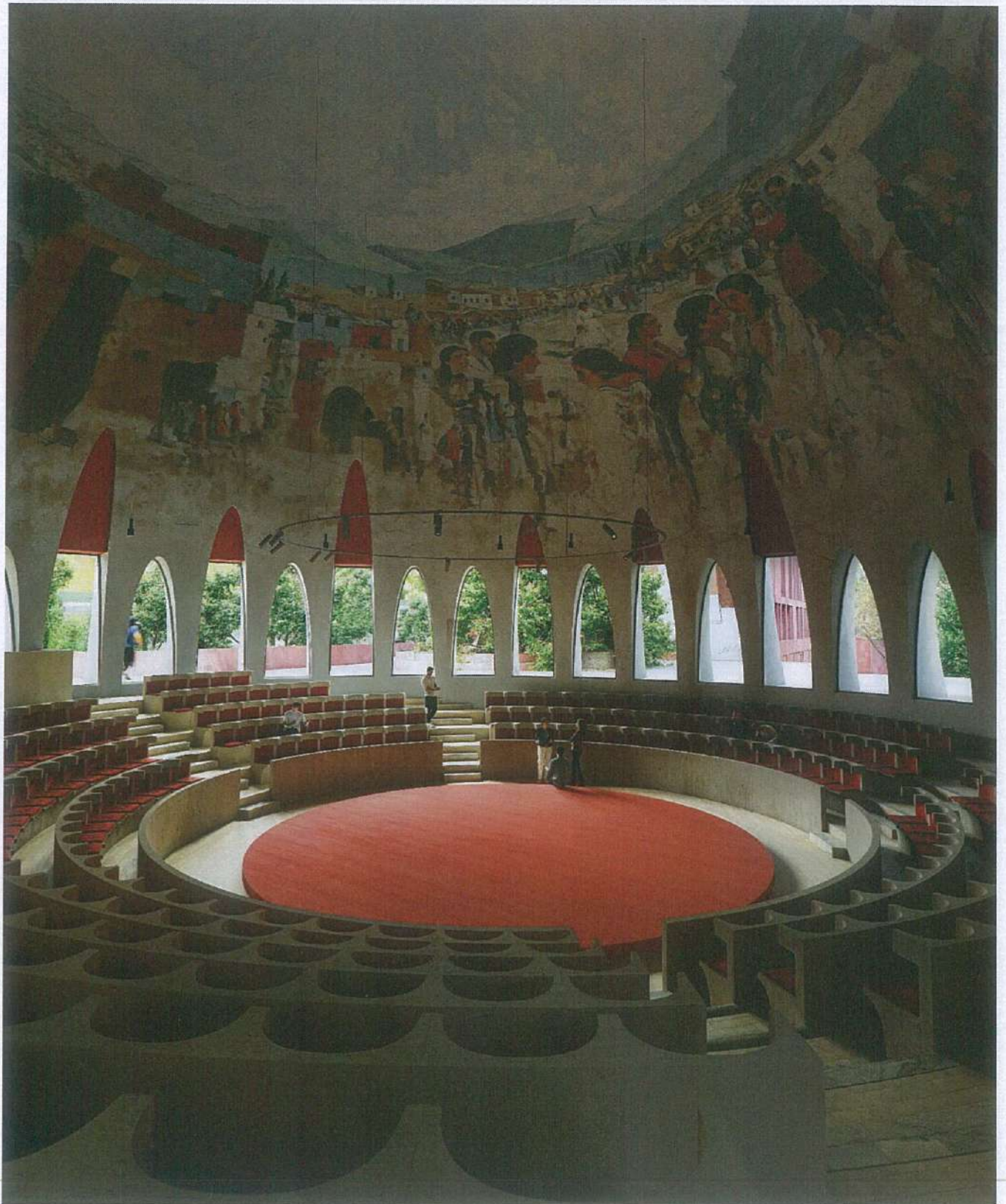




*Fig. 26 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*







*Fig. 27 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*



*Fig. 28 Pamje 3-dimensionale e objektit të propozuar*

