



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“UNIVERSITETI METROPOLITAN I TIRANËS”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTER I ARSIMIT, SPORTIT DHE RINISE

ZNJ. EVIS KUSHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.18, Datë 03.12.2020



Projektues:
GRIMSHAW ALBANIA / INFRAPLAN



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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

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 Ndërtimit për objektin: “Universiteti Metropolitan i Tiranës” (Institucion arsimor 5 kate me 2 kate nëntokë), Tiranë”, me vendndodhje pranë rrugës “Pjeter Budi” dhe me zhvillues: “Future University of Tirana” Sh.P.K, me administrator Z. Arjan Çukaj. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit” (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit ndodhet brenda kampusit ekzistues të "Qytet Studentit".

Zona ndodhet në anën jug-lindore të qytetit dhe është pjesë e polit arsimor "Qyteti i Studentit", kompleks i ndërtuar mbi më shumë se 50 vjet më parë, që përfshin pothuajse 30 ndërtesa të mëdha, me një sipërfaqe prej rreth 250,000 m². Zona e UMT-së është pjesë e një sistemi më të madh kodrinash, përfshin një tokë të madhe me pjerrësi, përballë Parkut të Madh. Terreni i pjerrët i orientuar drejt jugut ka dhënë një mundësi për të krijuar një park midis zhvillimeve të reja dhe vëllimeve interesante të integruara me peizazhin.

Përveç ndërtesës kryesore, projekti siguron një ndërtesë inkubatori, përafërsisht 1850 m², i vendosur në pjesën jugore të zonës. Inkubatori do të përmbajë hapësira bashkëpunimi, ideale për profesionistë të rinj dhe disa zyra për departamentin e planifikimit të Bashkisë së Tiranës. Ndërtesat e reja do të jenë një pasuri për universitetin, për të tërhequr studentë dhe profesionistë të rinj, për të frymëzuar mendime inovative, të krijojnë lidhje të reja dhe për të nxitur sipërmarrjet dhe bizneset e reja.

Dizajni i hapësirave të brendshme është zhvilluar në përputhje me rregulloret shqiptare, Shtojcën 1 VKM 408, rregulloren dhe udhëzimet e Mbretërisë së Bashkuar për ndërtesat universitare dhe duke parë shembullin më të mirë të praktikës mbi këtë tipologji.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet objekti i ri

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë

2.1. Fragmente të hartave të Masterplanit për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor TIRANA 2030, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “Universiteti Metropolitan i Tiranës” gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore TR/62. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

AS. Arsimit 74%

AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreacion 26%





Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Tiranë – përfshirë Njësinë TR/62

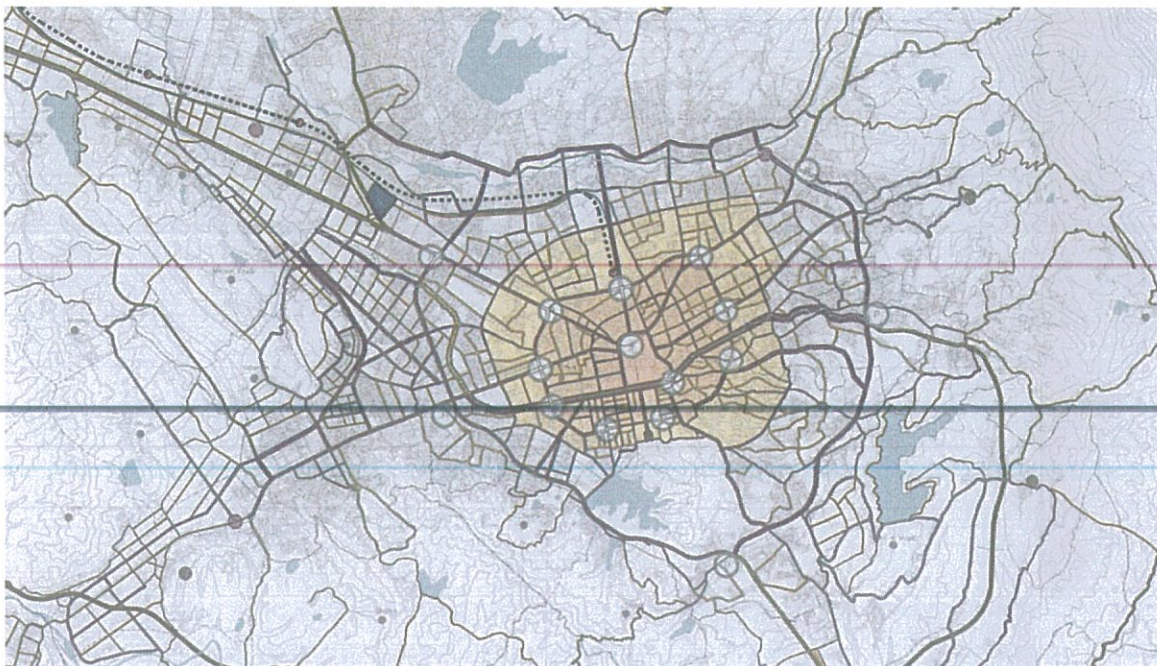


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar PPV-TIRANA 2030

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, në territorin e Njësisë Strukturore TR/62 nuk është parashikuar që të ndërtohen rrugë të kategorisë parësore apo dytësore urbane.



Zona e UMT-së është pjesë e një sistemi më të madh kodrinash, përfshin një tokë të madhe me pjerrësi, përballë Parkut të Madh. Projekti përbëhet nga një ndërtesë e re katerkatëshe, plus dy kate nëntokësore, për fakultetet e Inxhinierisë, Ekonomisë dhe Arkitekturës prej afërsisht 15000 m². Kjo gjithashtu përfshin, përveç laboratorëve dhe klasave të leksioneve: një sallë konferencash, zyrën e administratës së universitetit, një kafene, një hapësirë për ekspozitat dhe një bibliotekë.

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

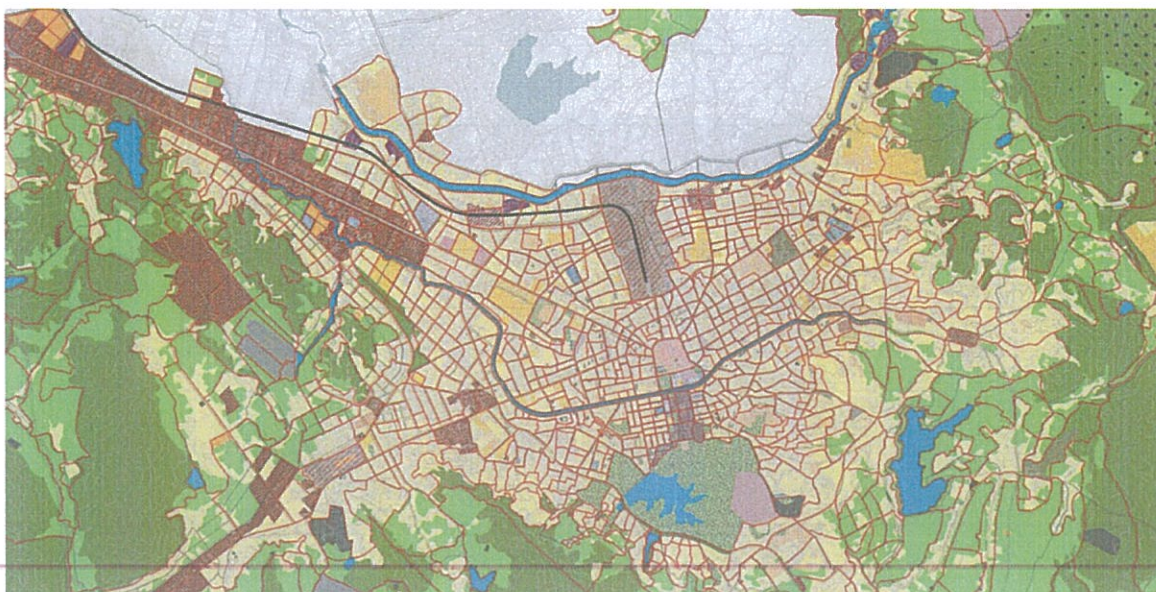


Fig.4 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës PPV-TIRANA 2030

Referuar sa më sipër, përdorimi i tokës për funksion “Arsim” në këtë Njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

Pas një analize të thelluar të PPV-së Tiranë, arrijmë në konkluzionin që zona në të cilën kërkohet të ndërtohet “Universiteti Metropolitan i Tiranës” (Institucion Arsimor), Tiranë, rezultojnë të ketë propozime për zhvillime për institucione Arsimore.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona ndodhet në anën jug-lindore të qytetit dhe është pjesë e polit arsimor "Qyteti i Studentit", kompleks i ndërtuar mbi më shumë se 50 vjet më parë, që përfshin pothuajse 30 ndërtesa të mëdha, me një sipërfaqe prej rreth 250,000 m². Territori i UMT është pjesë e një sistemi më të madh kodrash, ku përfshin një terren të pjerrët, përballë Parkut të Madh. Terreni i pjerrët i orientuar drejt jugut ka dhënë një mundësi për të krijuar një park midis zhvillimeve të reja dhe volumeve interesante të integruara me peisazhin



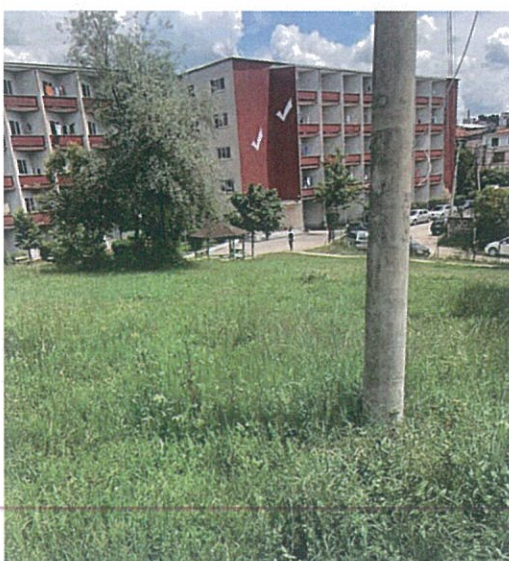
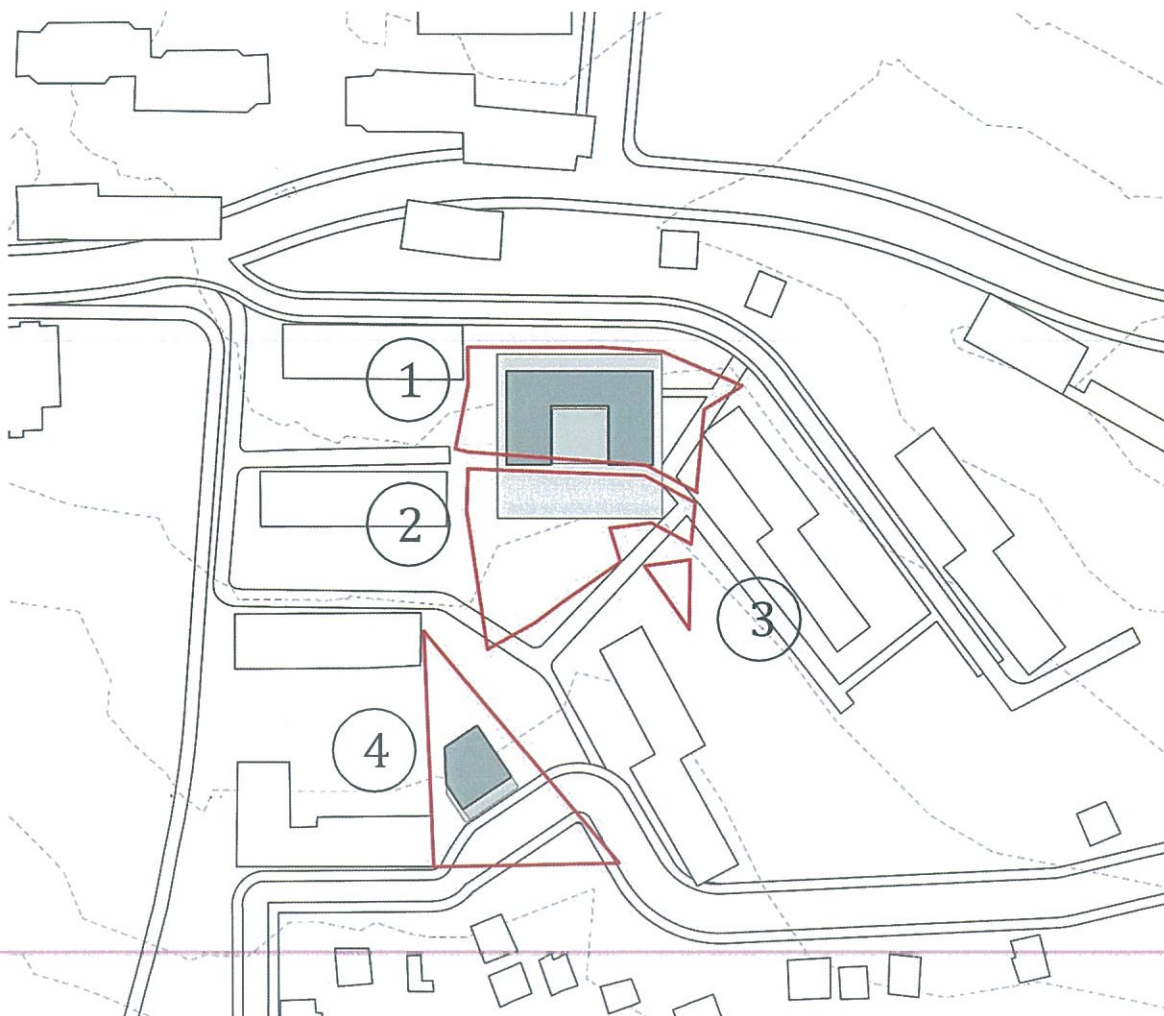


Fig.6-10 Gjendja aktuale e territorit të Objektivit



Sipërfaqjet

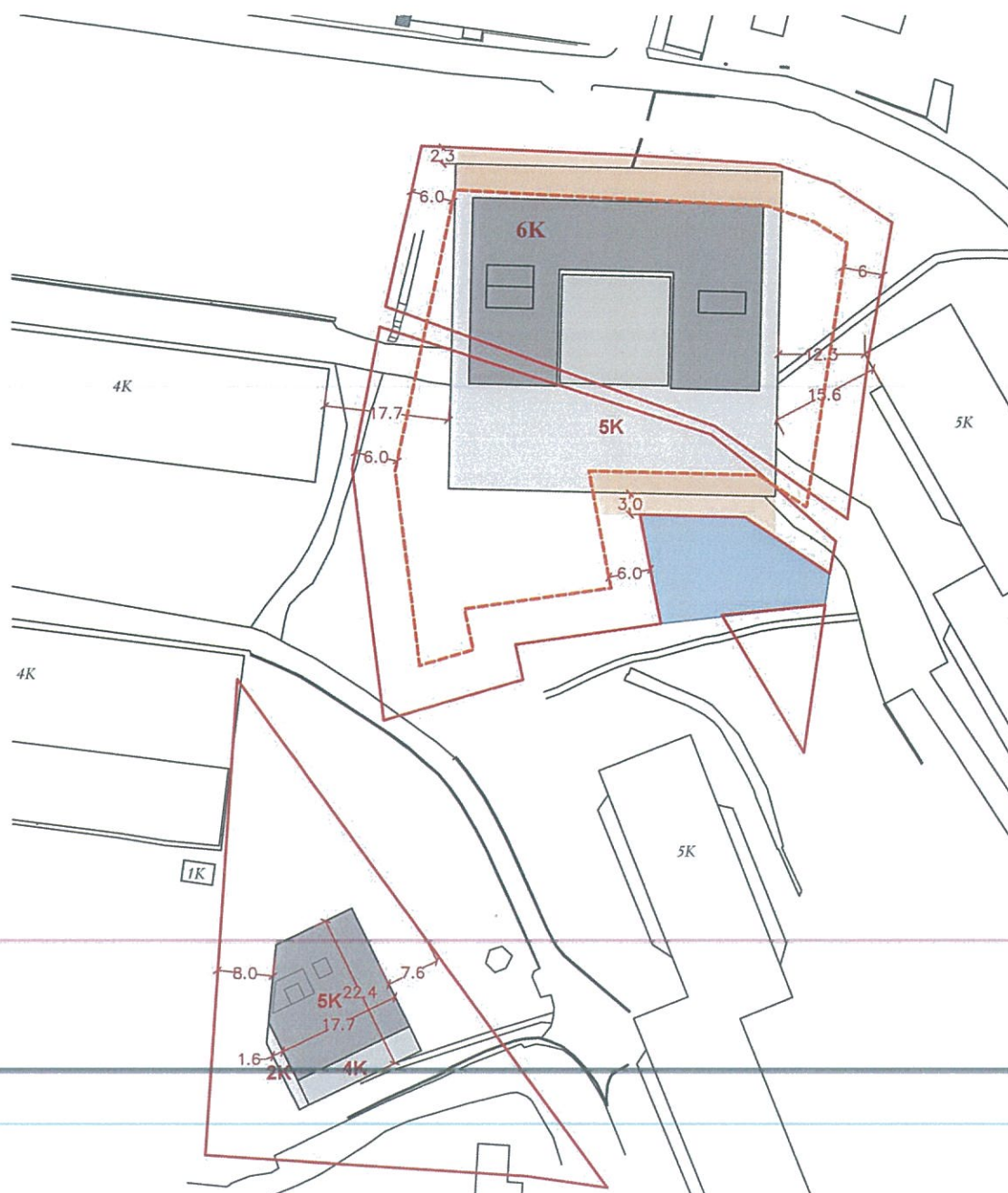
Pasuria Nr. 7/251 (1) - Sip. E Pronës 2370 M2

Pasuria Nr. 7/252 (2) - Sip. E Pronës 2050 M2

Pasuria Nr. 7/254 (3) - Sip. E Pronës 150 M2

Pasuria Nr. 7/249 (4) - Sip. E Pronës 1932 M2





Shkalla 1:500 @A3

Fig.11-12 Fragment i hartës së pasurive te prekura nga objekti



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Universitetit UMT paraqitet si një mjedis shumë fleksibël, me paraqitje të adaptueshme, që pret 4 fakultete të ndryshme:

- Fakulteti i Arkitekturës
- Fakulteti i Inxhinierisë Kompjuterike
- Fakulteti i Inxhinierisë së Ndërtimit
- Fakulteti i Biznesit dhe Ekonomisë

Secili fakultet zë një kat të tërë. Qarkullimi trajtohet si një zone shoqërore ku studentët mund të mblidhen dhe ta përdorin atë si një hapësirë informale pune. Shumëllojshmëria e këtij ambienti jepet nga vendndodhja e këtij korridori 3.6 m që zhvendoset nga të qenit përgjatë atriumit në një kat dhe të qenit një kopsht dimëror përgjatë perimetrit të ndërtesës. Ndërtesa e përgjithshme siguron ndriçim natyror nga atriumi kryesor qendror. Në katin e fundit ka një kopsht çati të lidhur vizualisht me kontekstin e gjelbër përreth zonës, ndërsa kati i parë do të presë aktivitetet kryesore komunale.



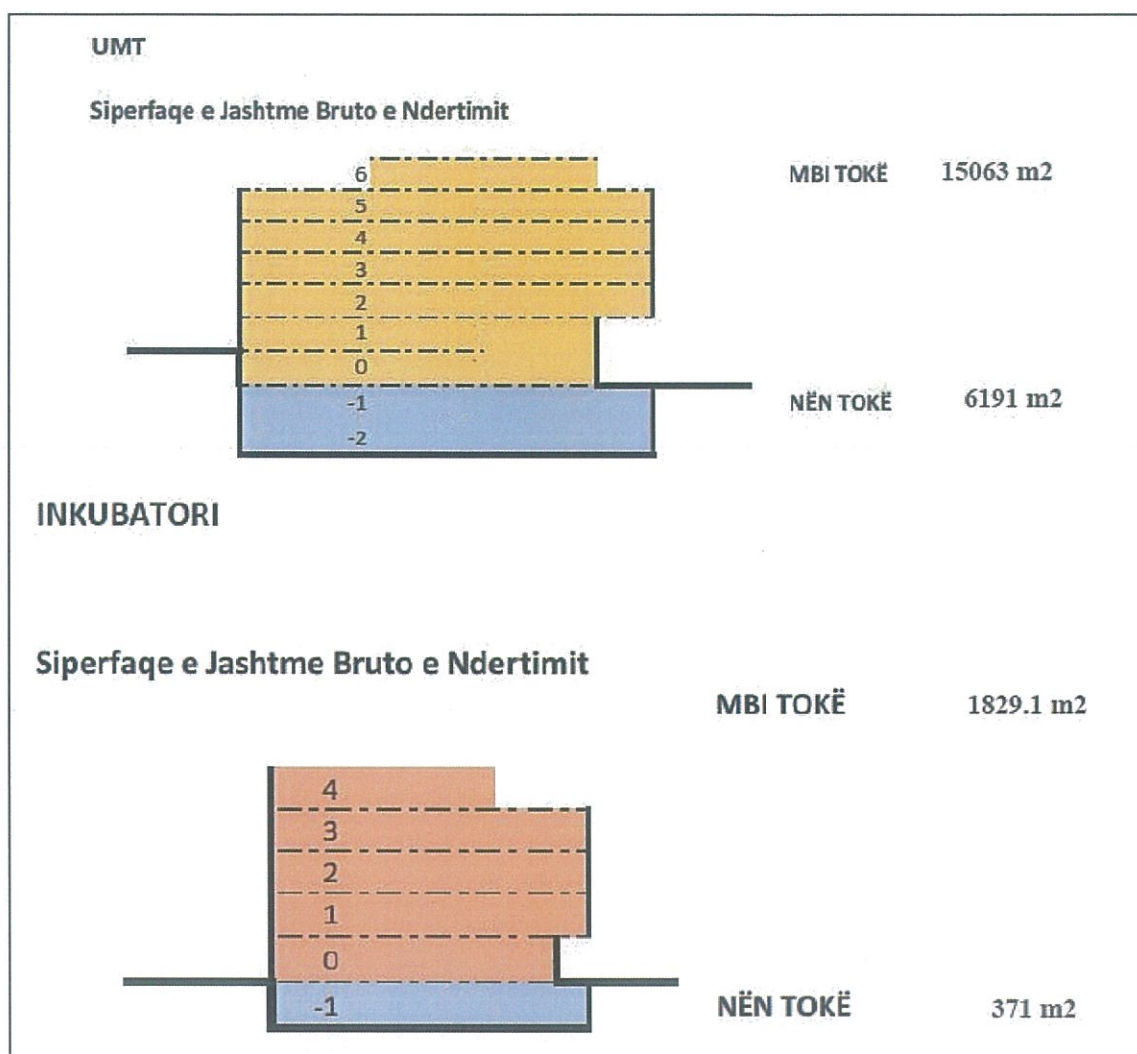


Fig.13&14 Koncepti i Sipërfaqes së objektit



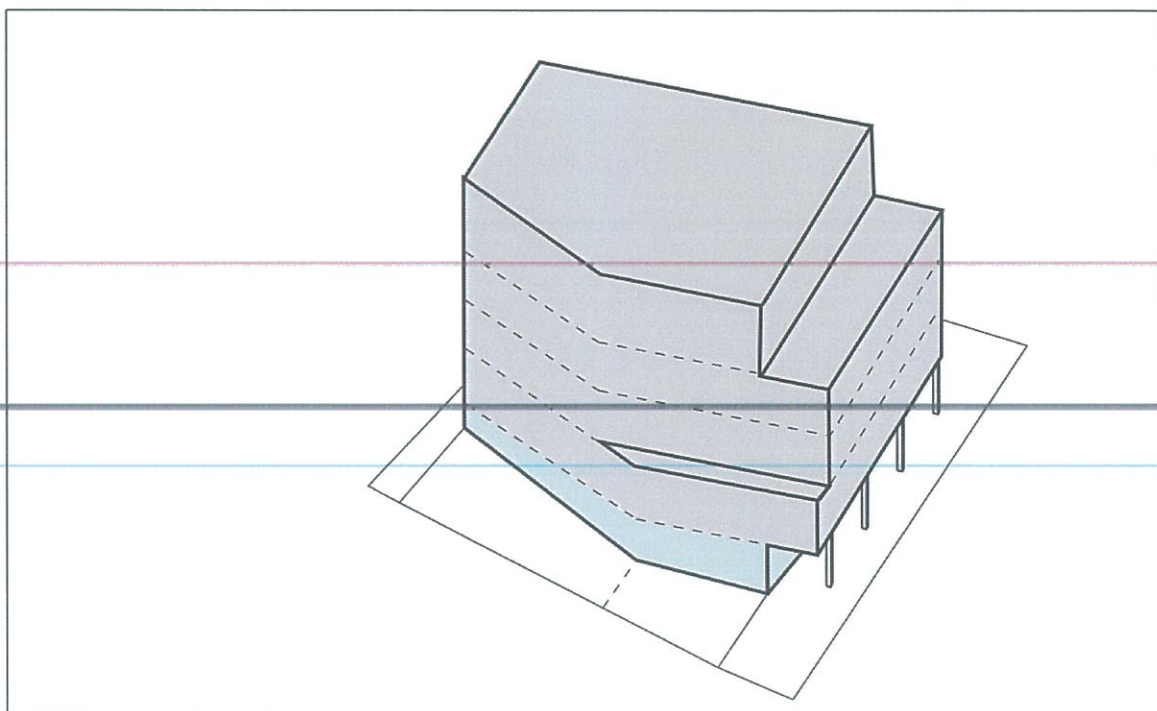
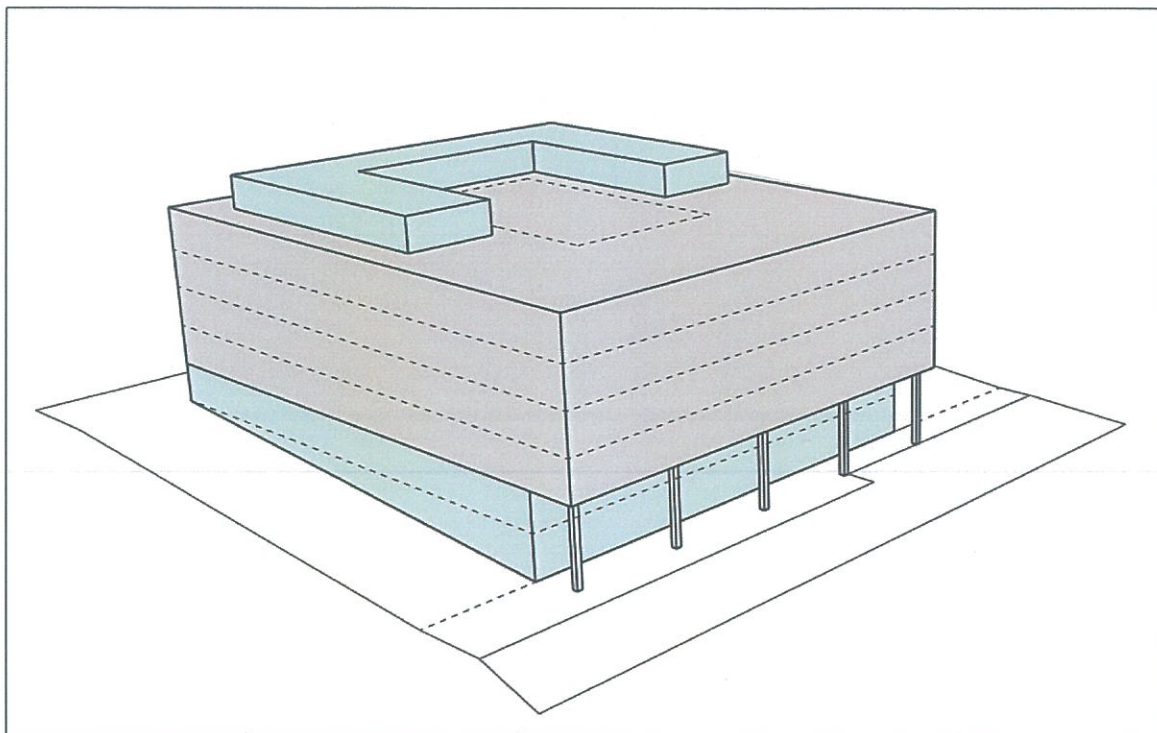
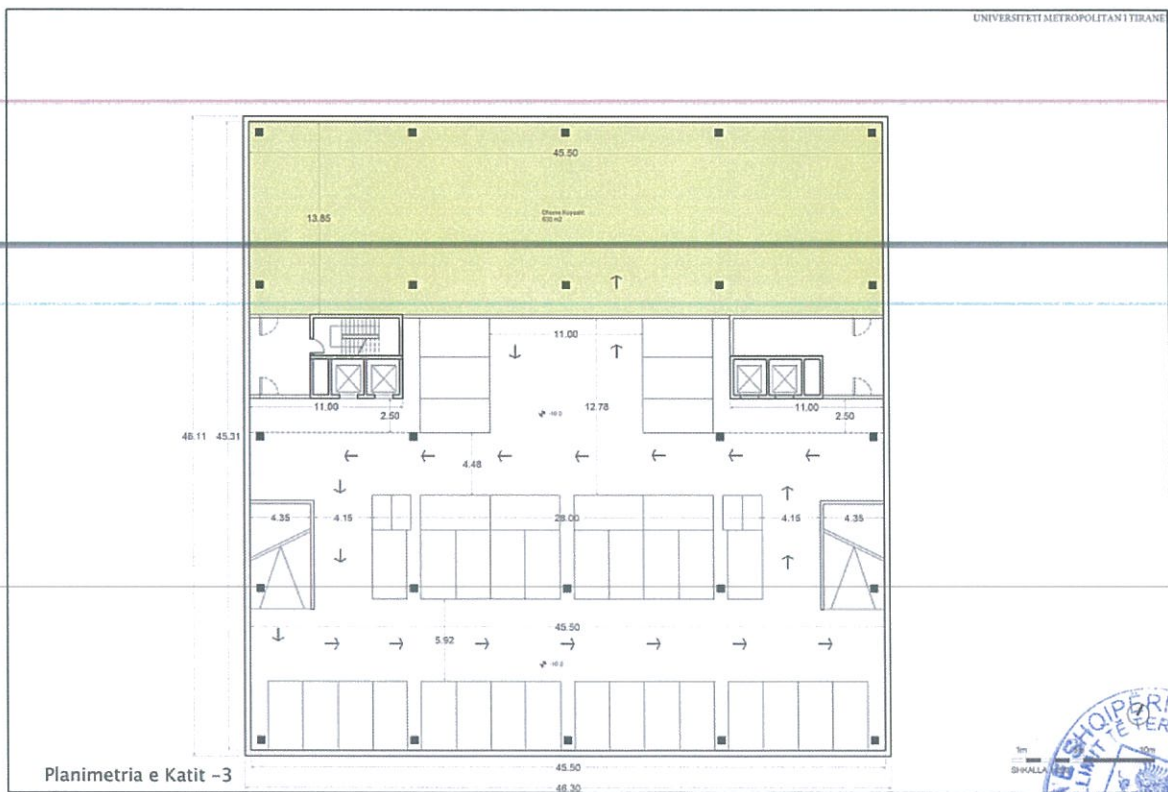


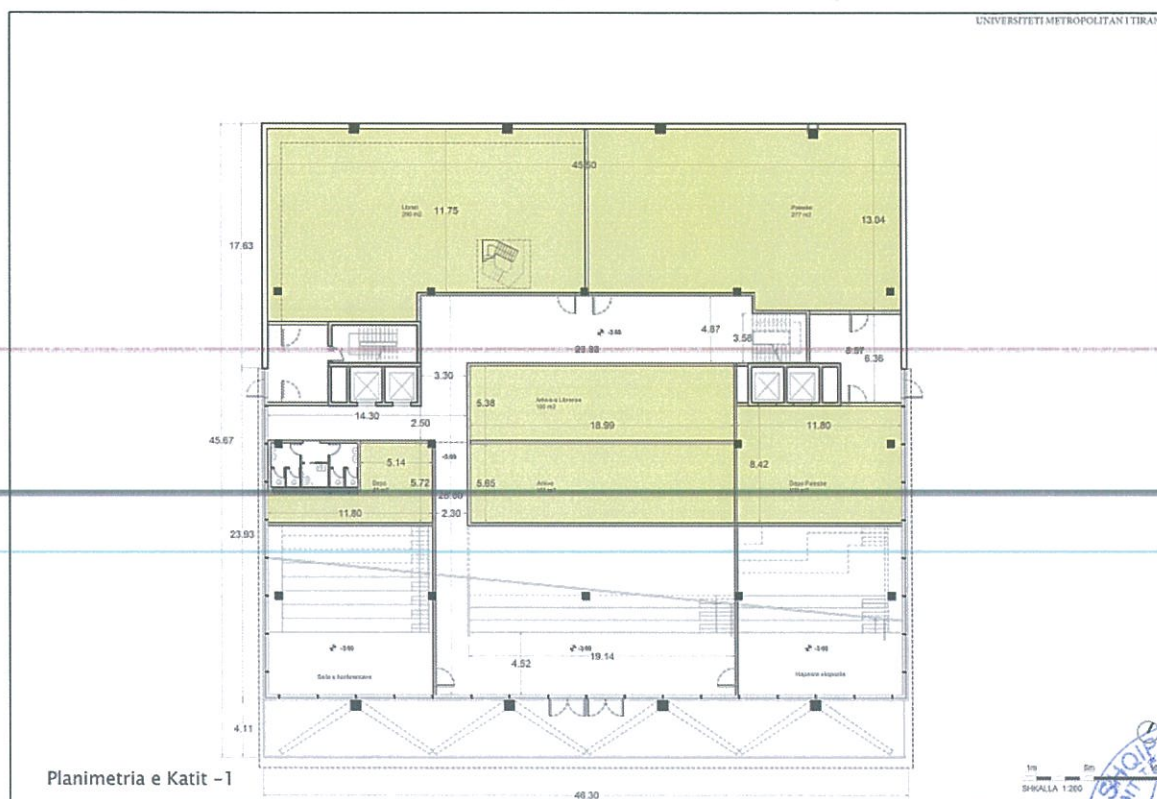
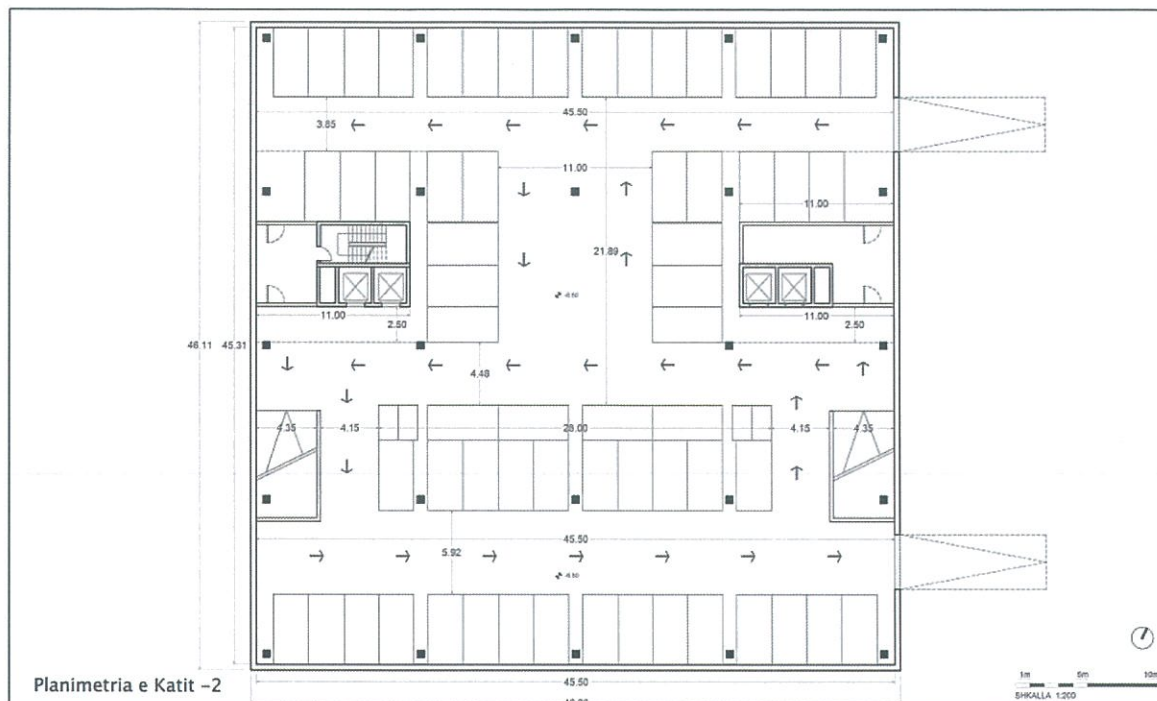
Fig.15&16 Koncepti Volumetrik i UMT (Godina + Inkubatori)

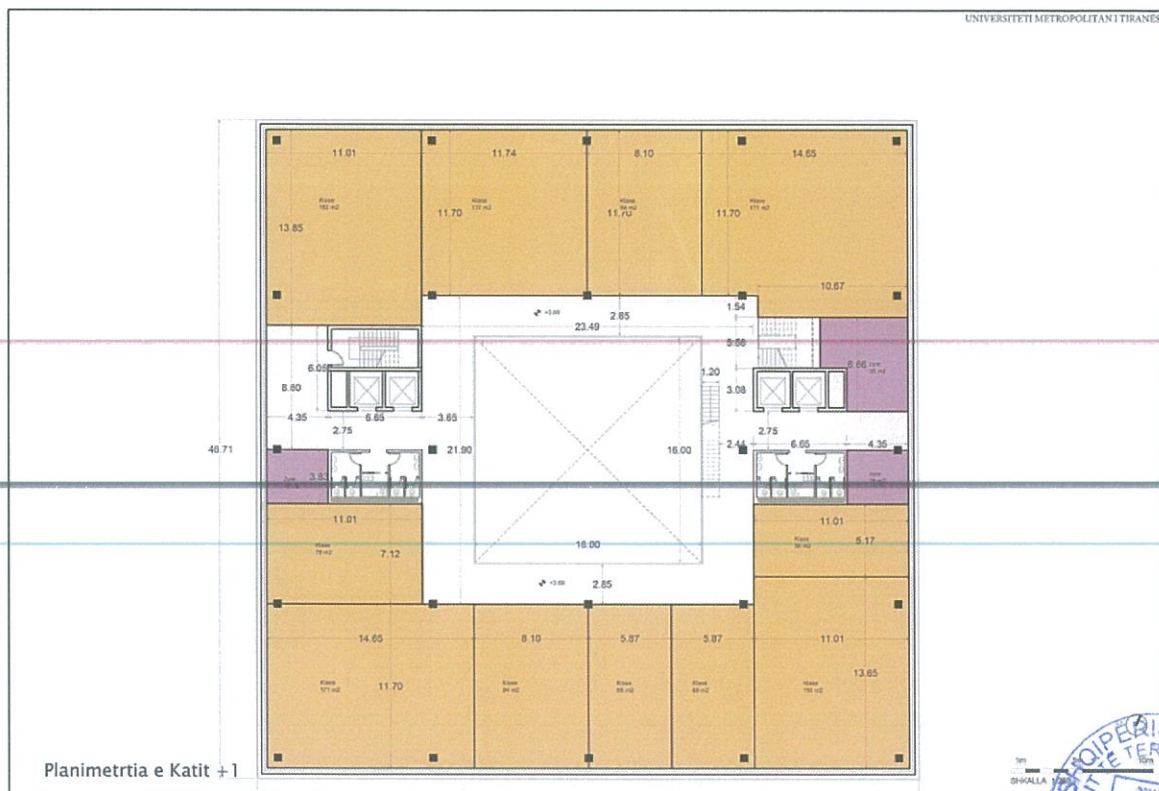
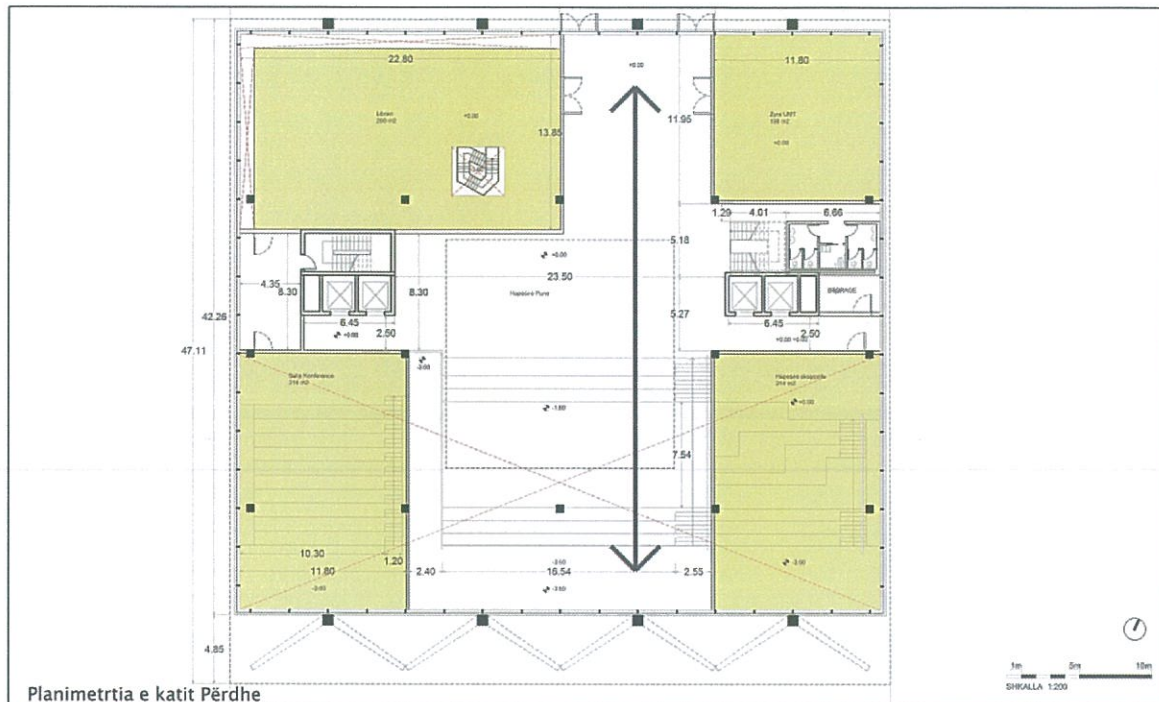


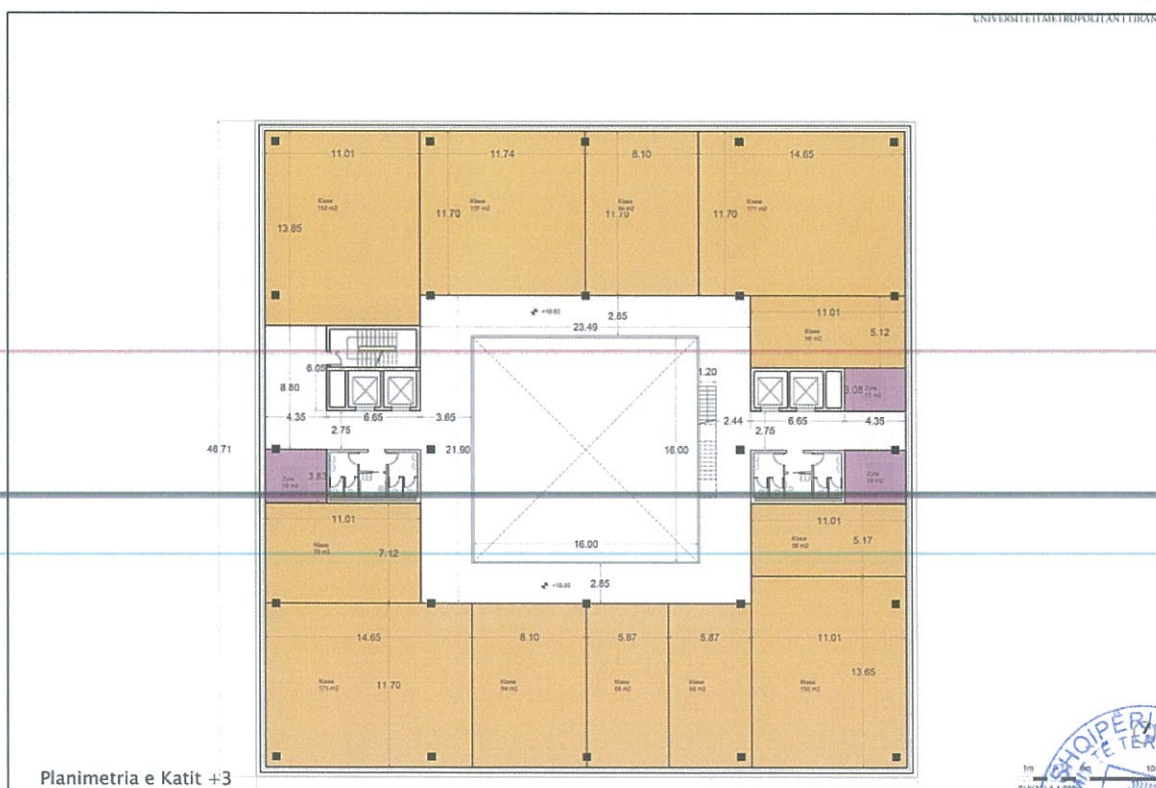
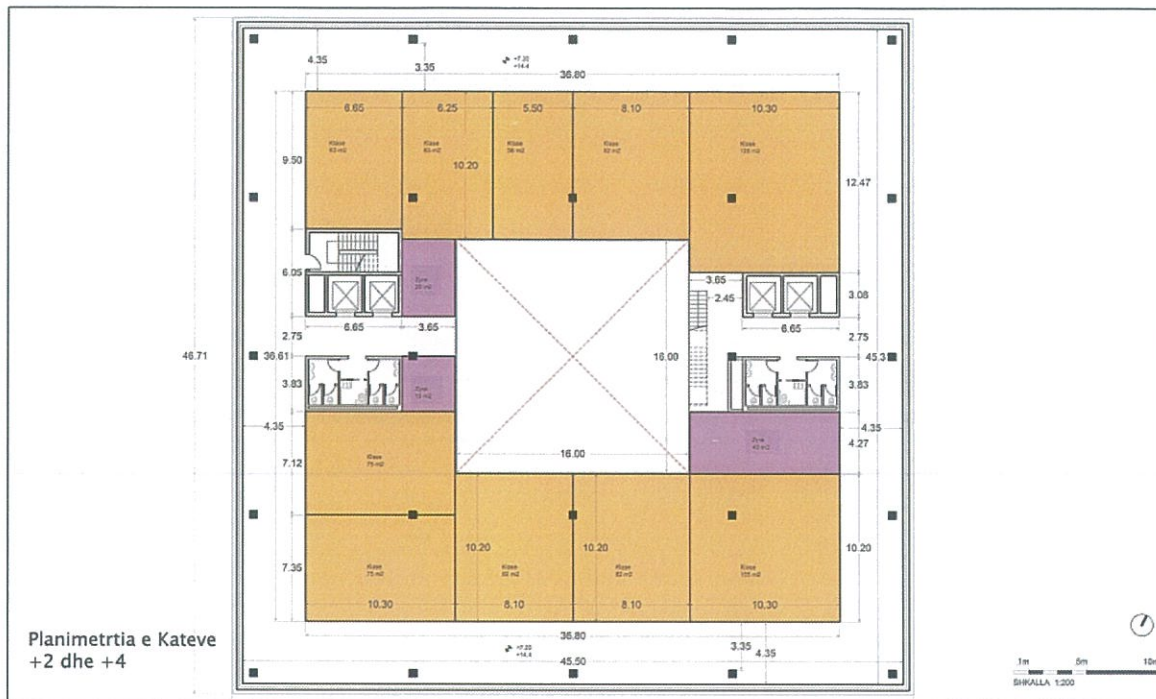


Fig.17 Plani i sistemimeve të jashtme të objektit









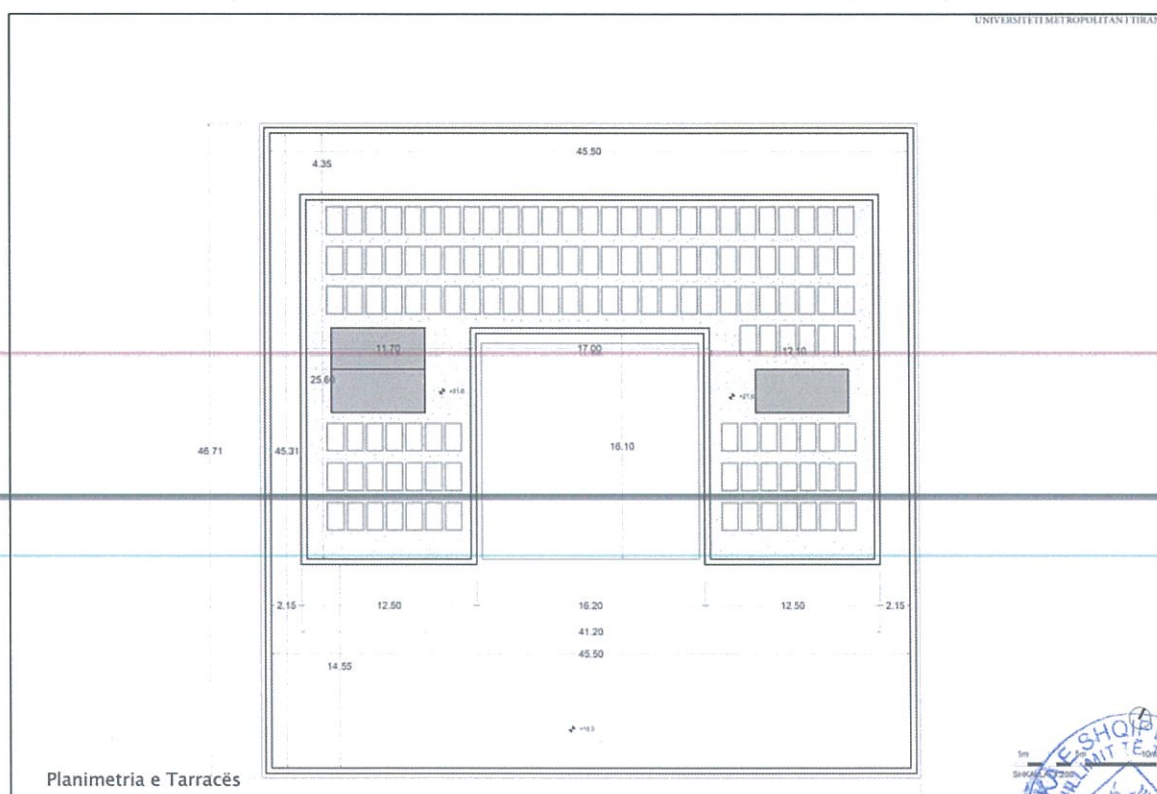
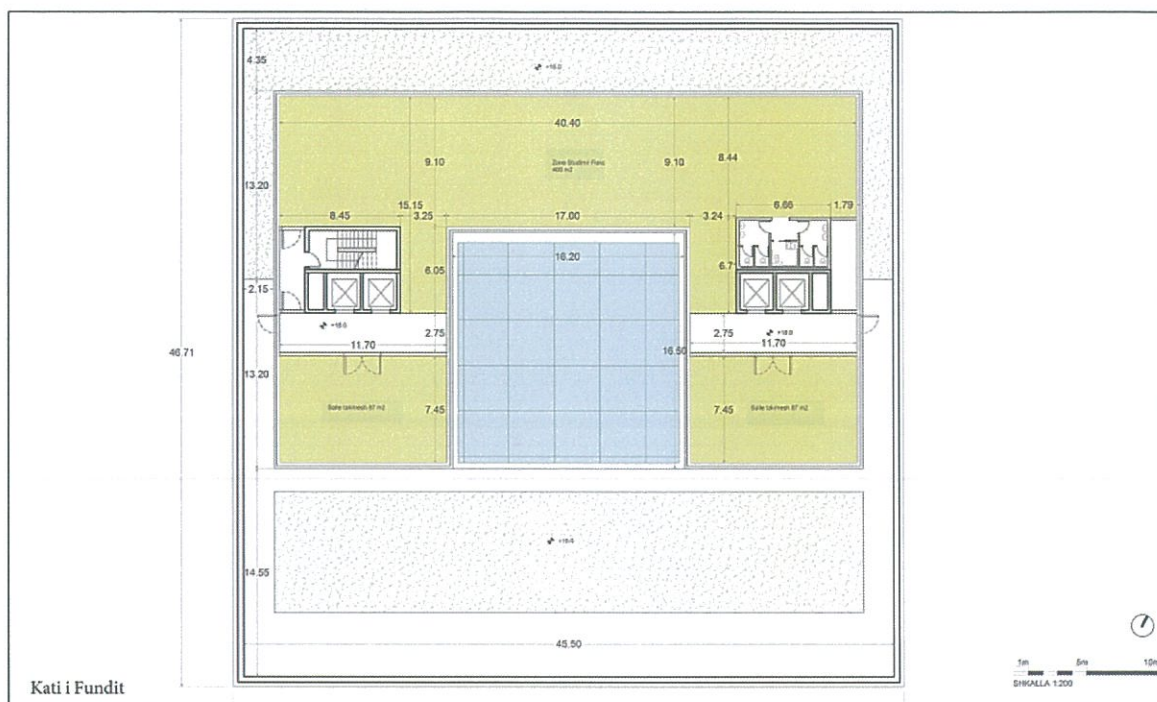


Fig.18-26 Planimetritë e kateve të godines së Universitetit



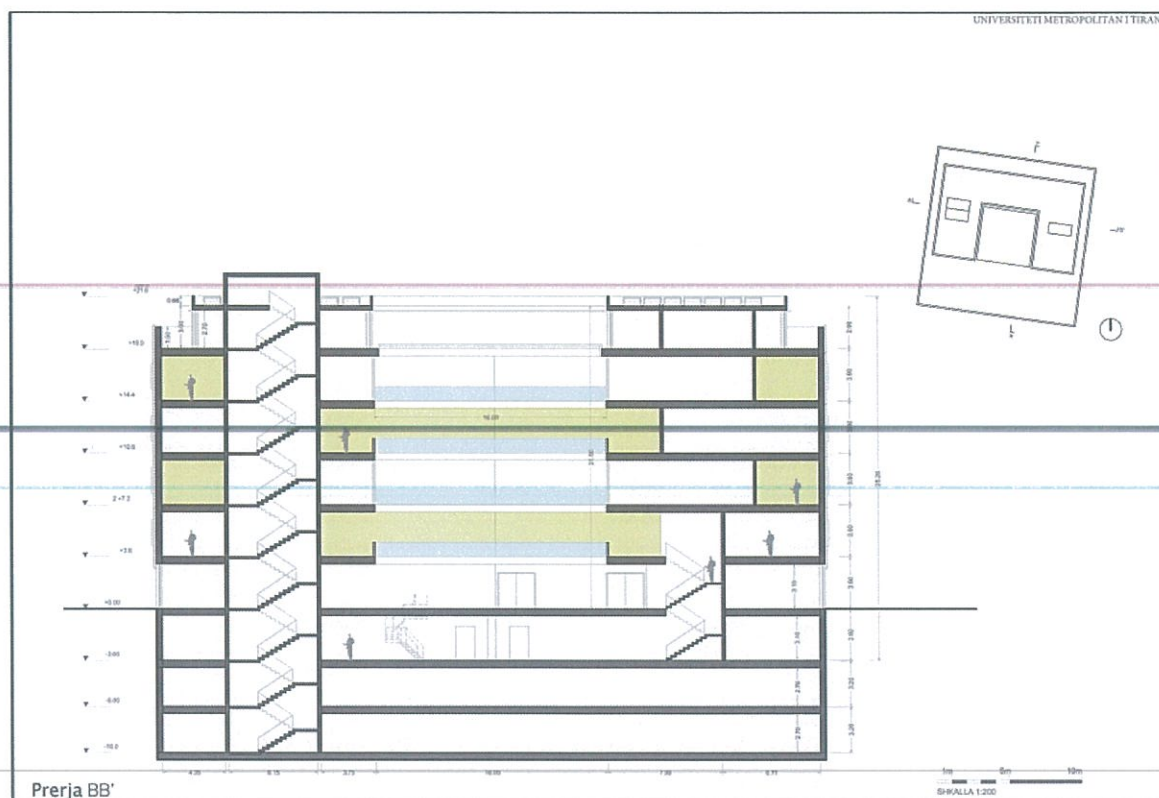
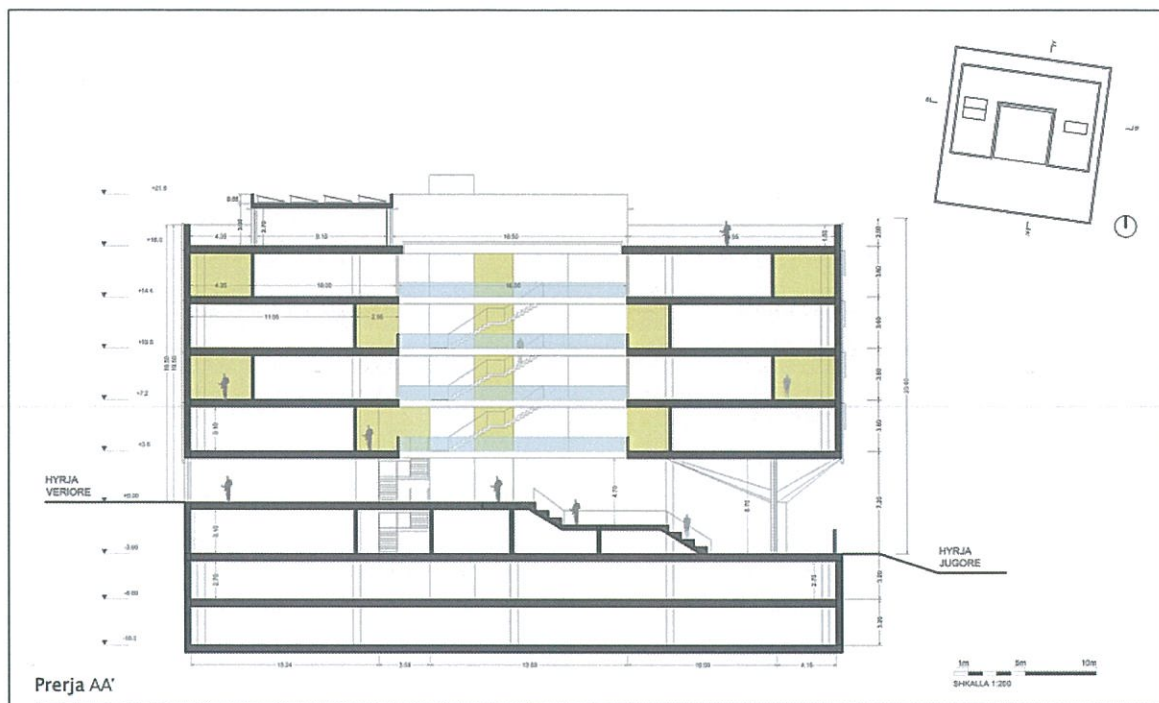


Fig.29-30 Prerja A-A dhe B-B e godines se Universitetit





Fig.31-32 Planimetrit e kateve te Inkubatorit te Universitetit



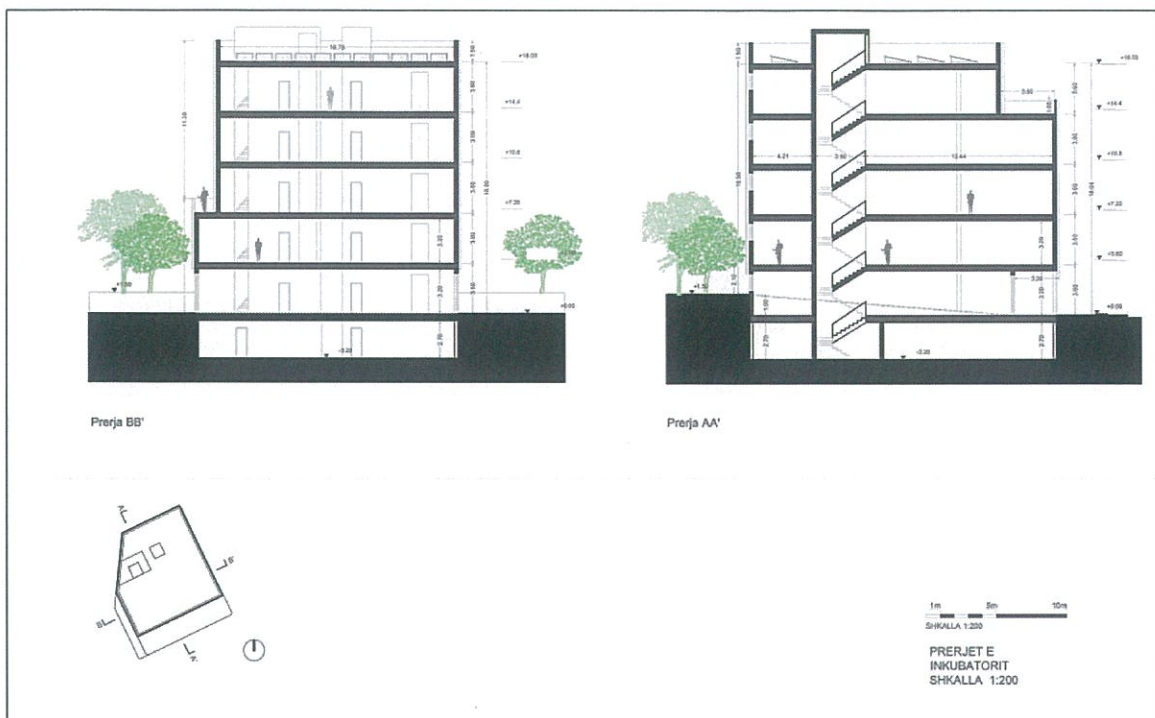


Fig.33 Prerja A-A dhe B-B e Inkubatorit se Universitetit

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

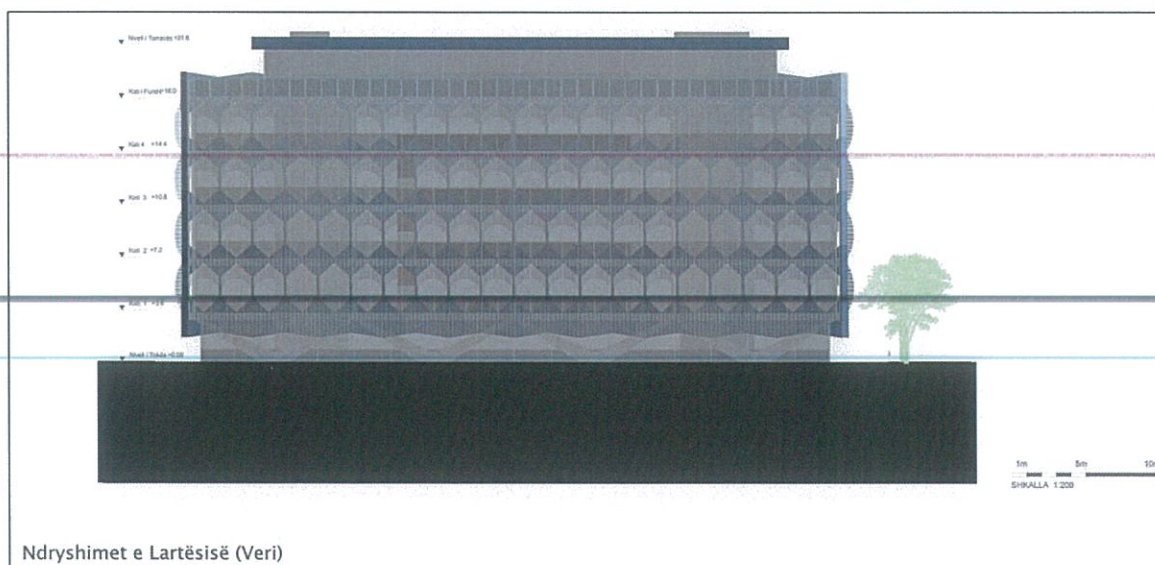


Fig.34 Fasada e objektit nga veriu



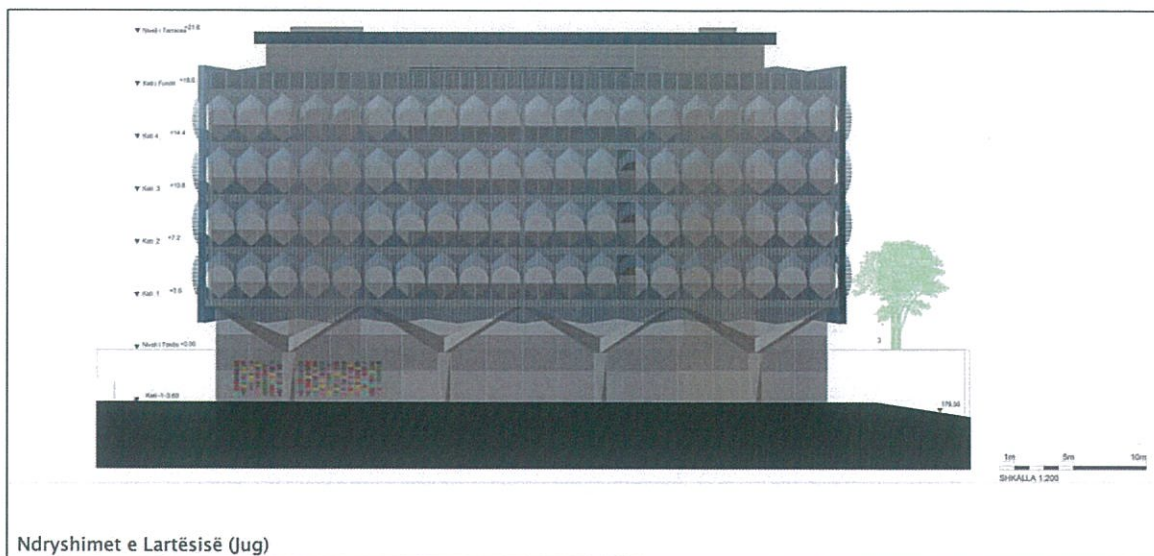


Fig.35 Fasada jugore e objektit të propozuar

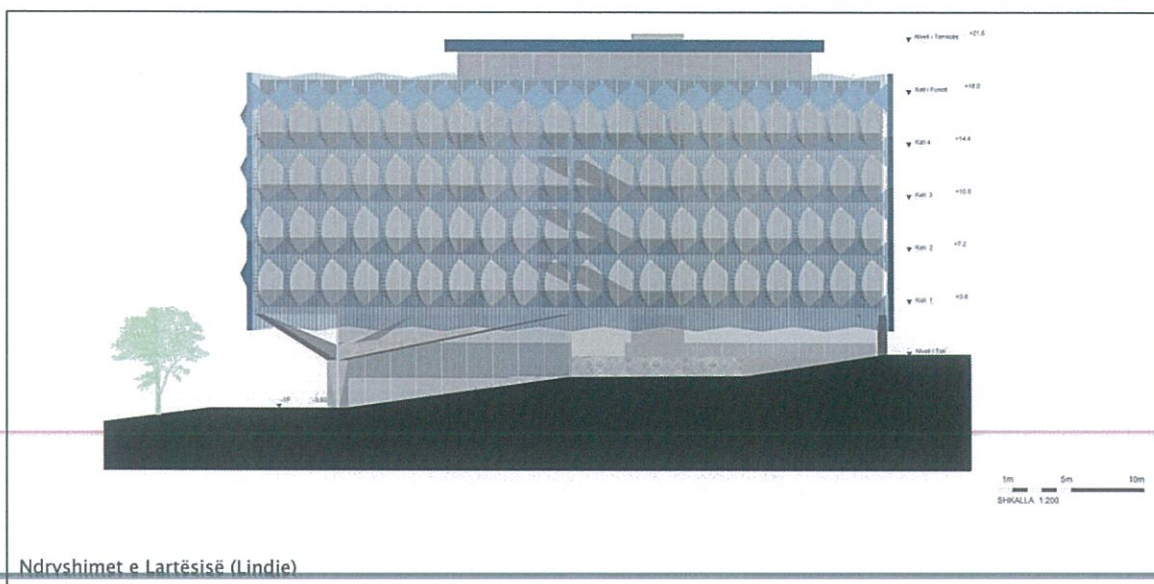


Fig.36 Fasada lindore e objektit të propozuar



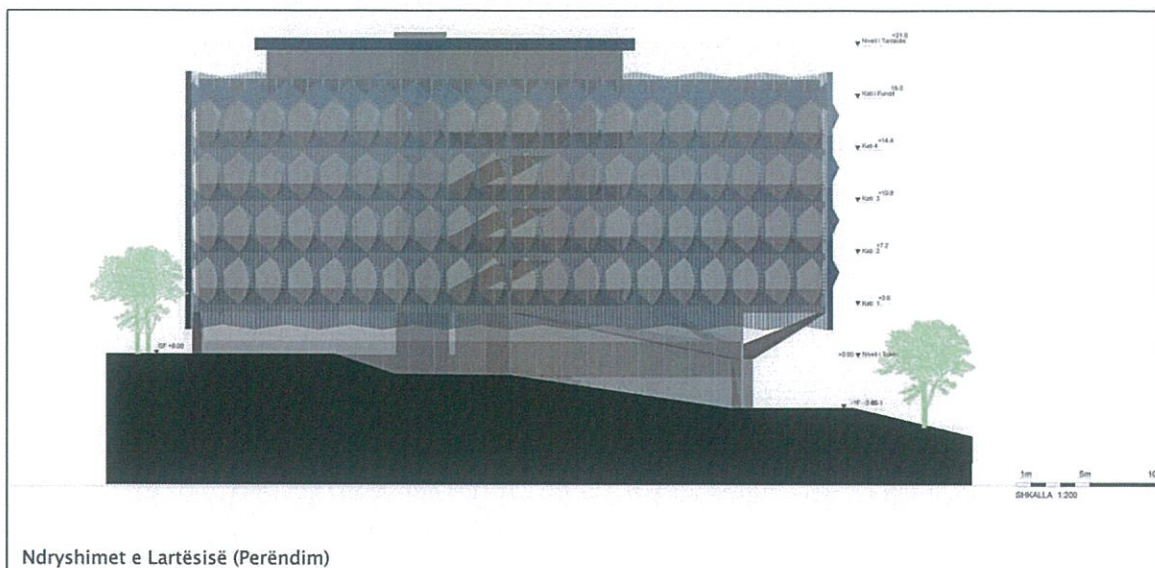


Fig.37 Fasada perendimore e objektit të propozuar

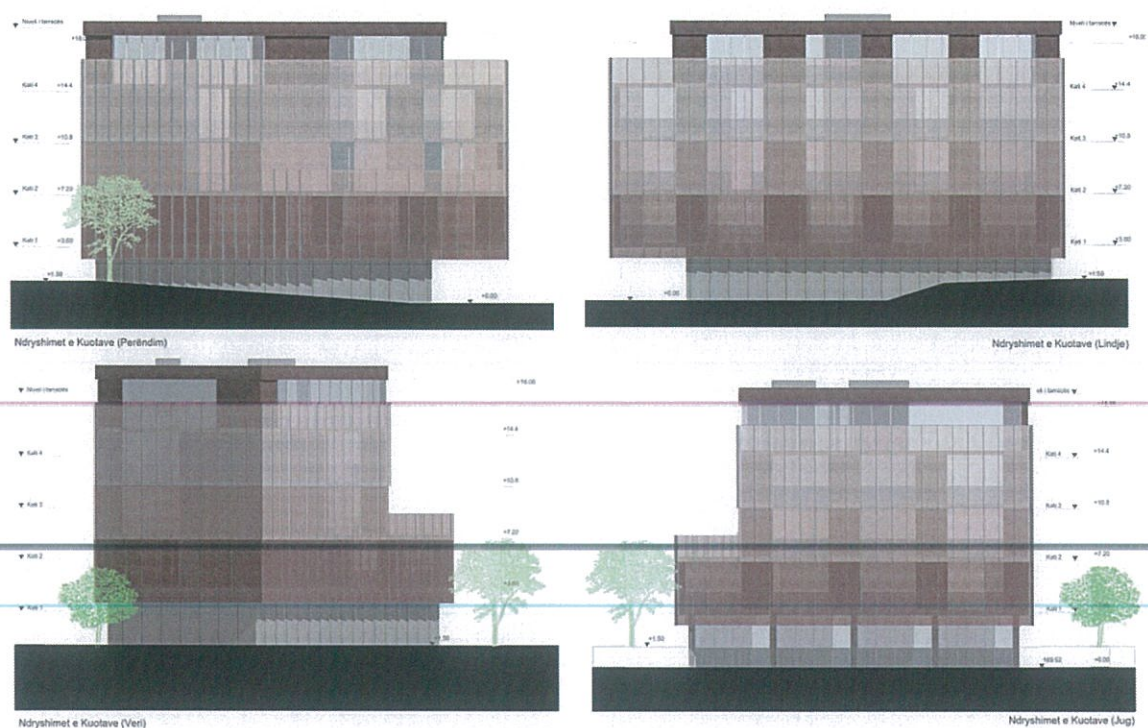


Fig.38 Fasadat e Inkubatorit të propozuar



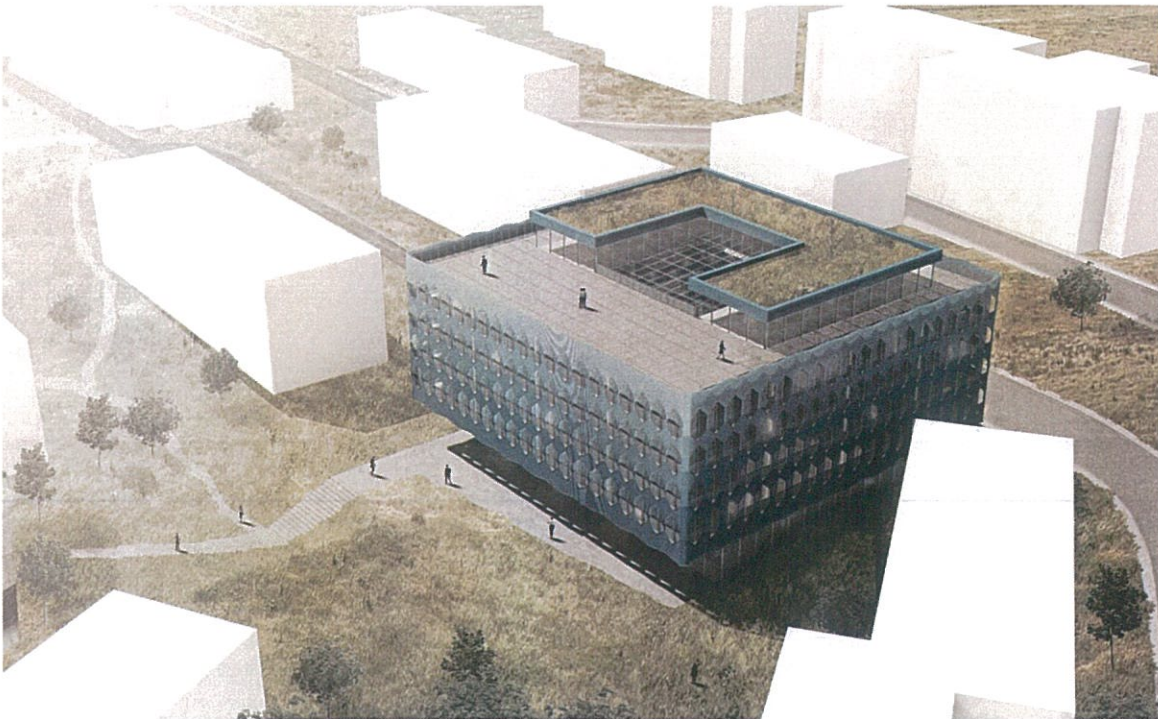


Fig.39 Pamje perspektive të objektit

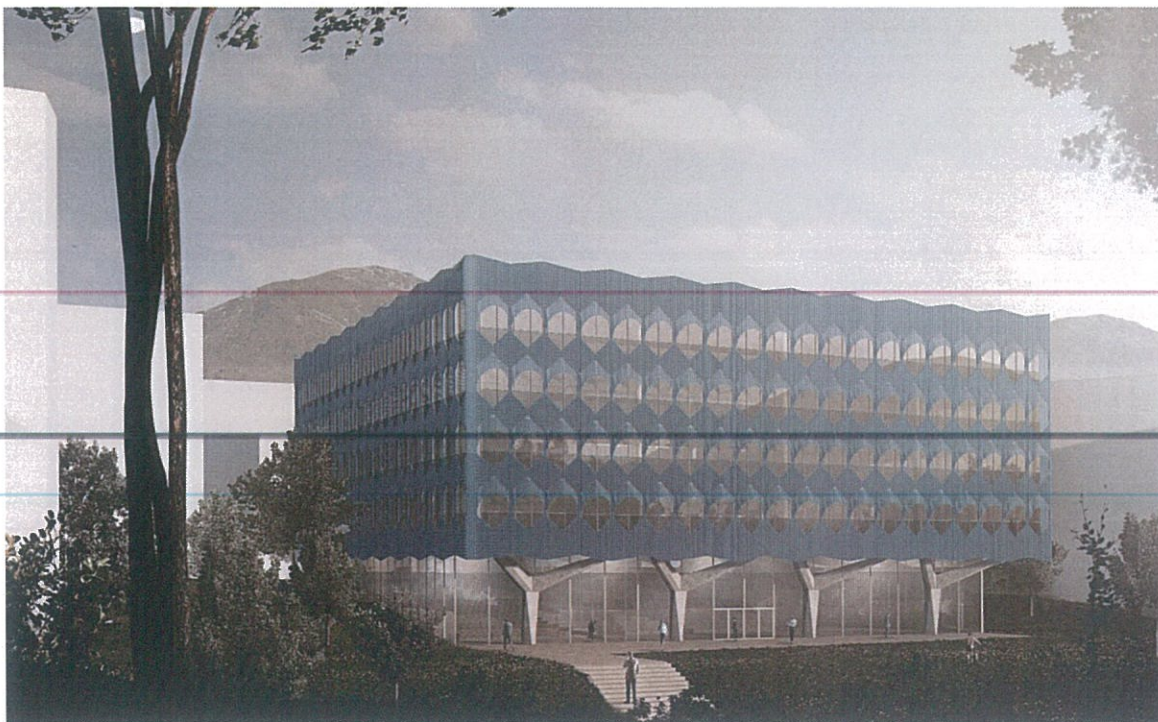


Fig.40 Pamje perspektive të objektit





Fig.41 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit. Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 6720 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2238.4 m²

Sipërfaqe e ndertimit mbi toke: 16892.1 m²

Sipërfaqe e ndertimit nën toke: 6561.9 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 34 %

Intesiteti i ndërtimit: 2.55

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 23.2 m

Numri i kateve mbi tokë: 2, 4, 5 dhe 6

Numri i kateve nën tokë: 3



UNIVERSITETI

Komuniteti i Universitetit:

- UMetro
- Metro Design
- Metro Research

FAKULTETET:

- Fakulteti i Arkitekturës
- Fakulteti i Inxhinierisë së Ndërtimit
- Fakulteti i Ekonomisë dhe Menaxhimit
- Fakulteti i Inxhinierisë Kompjuterike/IT

Hapsirat e përbashkëta

Hapsirat e bashkëpunimit

Start-ups

Aktivitetet sportive

Aktivitetet rekreative

Palestra

Parkim i makinave

Klasa seminare

Klasa leksionesh

Amfiteatër

INKUBATORI

1 kat dedikuar Universitetit

1 kat dedikuar Librarisë MoT

Libraria

Vendi i Pritjes

Salla e Konferencave

Bar-Kafe

Zona Administrative/Rektoratit

LEHTËSIRAT SHESË NË KAMPUS

Konvikti

Shtëpia e Pritjes

"English Zone" për të mirëpritur studentët e huaj

NUMRAT

Nr. Total i Studentëve : 2500

Nr. Studentëve në Klasë : 30 (max).

Nr. i Klasave

- Arkitekturë : 10
- Inxhinieri Ndërtimi : 10
- Ekonomisë dhe Menaxhimit : 10
- Inxhinierisë Kompjuterike/IT : TBD

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 7/251, Nr. pasurie 7/252, Nr. pasurie 7/254

Nr. pasurie 7/249, zona kadastrale 8190

Sipërfaqja e pronave: 6502 m²

Sipërfaqja e pronave për zhvillim 6720 m²

Shënim: Pasuritë me Nr.7/538, 7/584, ZK 8190 do të ndahen për pjesët që preken nga zhvillimi.

Numrat e rinj të këtyre pronave Shtet/Bashki, pas ndarjes dhe lidhjes së kontratave përkatëse, do të reflektohen në Dokumentin e Lejes së Ndërtimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi i brendshëm është menduar si një mini park ku perdoruesit mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod që do të krijohet përreth. Gjithashtu krijimi i oborreve të gjelbër rekreative, mbulohet me bimësi të ulët

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të rrugës "Pjeter Budi", duke përfshirë këtu magjistralet



dhe kolektorët kryesore. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për uje higjeno-sanitar nëpërmjet shfrytezimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

