



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "GODINA E FAKULTETIT TË INXHINIERISË SË NDËRTIMIT 1, 5, 6 DHE 7 KAT ME I KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES UNIVERSITETIN POLITEKNIK TË TIRANËS.

MIRATOHET  
KRYETARI I KËSHILLIT KOMBËTAR I TERRITORIT  
Z. EDH RAMA



MINISTËR I ARSIMIT DHE SPORTIT

Znj. EVIS KUSHI






Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.11 , Datë 16.03.2022



Projektues:

Prof. Armand VOKSHI, Prof. Asoc. Gjergj ISLAMI, Dr. Gjergj RUCI



## 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 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 / 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: "GODINA E FAKULTETIT TË INXHINIERISË SË NDËRTIMIT 1, 5, 6 DHE 7 KAT ME 1 KAT NËNTOKË", TIRANË, me zhvillues "UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANES" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- 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 Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet në një truall me sipërfaqe prej 5515.15 m<sup>2</sup>, në Rrugen Muhamet Gjollësia, në Tiranë, Shqipëri.

- Projekti zhvillohet në të njëjtin truall ku ndodhet objekti i vjetër i dëmtuar nga lëkundjet sizmike të vitit 2019 i cili do të zëvendësohet nga projekti i ri.

- Zhvillohet në njësi strukturore: TR/390- Tiranë.



Figure 1 Arritshmëria në zonë



Figure 2 Vendlindja (pozicioni gjeografik)

#### Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Ndërtimin e një ndërtese të universitare për dy Fakultete: Fakultetin e Inxhinjerisë së Ndërtimit dhe Fakultetin e Arkitekturës dhe Urbanistikës, i cili do të zërë vendin e objektit ekzistues të dëmtuar nga tërmeti.
- Ndërthurja me siti urban duke respektuar parimet urbane të zonës.

Njësia TR/390 - Tiranë, ndodhur në qytetin e Tiranës, përbëhet kryesisht nga objekte me funksion kryesor Arsim Universitar dhe me funksion shërbimi. Objektet perreth zonës ku propozohet godina janë të ndërtuara kryesisht para viteve 1990, ndërkohë që pjesa tjetër, në anën tjetër të rrugës, pas viteve 2000. Pjesa me e madhe e tyre janë struktura shërbimi 1- 5 kat. Pak prej tyre objekteve janë shtëpi banimi 2-3 të ndërtuara pas viteve 2000 në mënyrë informale.

Në afërsi të sheshit ndodhen objekte 3- 5 kate me funksion kryesor administrative si AKPT dhe FSHZH, si dhe pak më poshtë Universiteti i Sporteve. Minimalisht 10% e sipërfaqes së territorit, në standardet kombëtare dhe nderkombëtare, shfrytëzohet për përdorim publik prandaj treguesit që kemi nxjerrë nga të dhënat e territorit në studim janë mjaft të larta dhe kryesisht kemi të bëjmë me zonë publike.



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, i miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, shihet qartë që Plani i Përgjithshëm vendor ka mbajtur të njëjtat funksione ekzistuese.

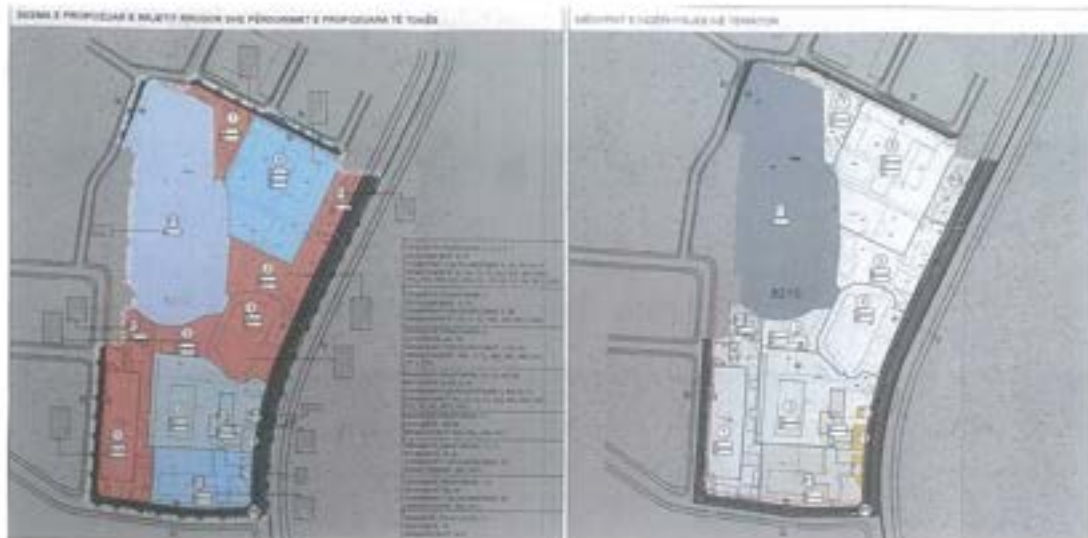
Objekti i ri universitar, duke u ngritur në të njëjtin territor, ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".

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

Më poshtë paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat ndodhet dhe propozimi i projektit "GODINA E FAKULTETIT TË INXHINIERISË SË NDËRTIMIT 1, 5, 6 DHE 7 KAT ME 1 KAT NËNTOKË, me vendndodhje në Rrugen Muhamet Gjollesha, Tiranë", me zhvillues "UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANES"



### Njesia strukturore sipas PPU' Tirane



Bazuar në sa më sipër për këtë zonë parashikohet projektimi i parcelave/zonave ekzistuese për zhvillim sipas kategorisë së përdorimit. Përdorimi lidhet me funksionin ekzistues, atë të arsimit të lartë.

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë. Me sa shihet ka një transformim të pjesës së rrugës ekzistuese në hyrje të Fakultetit e cila respektohet.

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Me qëllim krijimin e një baze të azhurnuar hartografike ku të bazoheshin analizat dhe propozimet është kryer azhurnimi në terren i të dhënave ekzistuese mbi të gjithë territorin e përfshirë brenda vijës kufizuese të njësisë në fjalë.

Grupi i punës, me qëllim përditësimin e bazës së të dhënave dhe mbledhjen e informacionit të ri mbi zonën e studiuar, analizuan në terren çdo objekt dhe hapësirë.

Për të bërë një paraqitje të saktë të gjëndjes ekzistuese çdo azhurnim u shoqërua me fotografi.





*Foto të gjendjes ekzistuese*

a-Kriteret e analizës së nxjerrë nga informacionet u bazuan në:

- Verifikimin e numrit të kateve;
- Përcaktimin e funksionit të objekteve;
- Përcaktimin e aksesibiliteteve;
- Përcaktimin e cilësisë së ndërtimit;
- Qëndrueshmërinë konstruktive dhe mjedisore;
- Përcaktimin e funksioneve ekzistuese;
- Saktësimi i fasadave kallkan;
- Përcaktimin e tipologjisë konstruktive;

Përveç analizës së detajuar të situatës ekzistuese të objekteve, u analizuan gjithashtu edhe situata e rrjetit rrugor dhe të hapësirave publike, për të parë përshtatshmërinë dhe gjendjen e tyre fizike.

b-Kriteret u bazuan në:

- Përcaktimin e tyre dhe shërbimin që ato ofrojnë për zonën në studim;
- Përcaktimin e gjendjes në të cilën ato ndodhen;
- Përdorimin aktual të hapësirave;



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Parcela që zhvillohet, sikurse është përmendur më sipër, aktualisht është e zënë nga dy vëllime që funksionojnë si një objekt i vetëm. Pas dëmtimit dhe shpalljes i pashfrytëzueshëm të Godinës A, në shfrytëzim të dy fakulteteve mbeti vetëm Godina B.

Hapësira e lirë është e sistemuar dhe shfrytëzohet kryesisht për parkim automjetesh. Në jug dhe në lindje parcela kufizohet me rrugët Muhamet Gjollesha dhe Artan Lenja të cilat kanë trafik intensiv dhe janë burim i ndotjes së ajrit dhe asaj akustike.

Objekti ekzistues (Godina B) që aktualisht është në funksionim do t'i nënshtrohet një ndërhyrjeje shumëplanëshe ku ambientet do të transformohen për të përmbushur nevojat funksionale dhe performancën e integruar me kompleksin e ri universitar. Ndërhyrjet e parashikuara përfshijnë riorganizimin planimetrik duke zhvendosur zyrat dhe administratën nga kjo godinë dhe duke





rikompozuar ambientet e mësimit. Gjithashtu, ndërhyrje përforcuese të strukturës janë parashikuar për të përmirësuar standardet ekzistuese dhe për të integruar strukturën me ndërhyrjen e re.

Ndërhyrje të tjera do të realizohen në bodrum duke lidhur zonën e parkimit me këtë ndërtesë. Lidhje do të realizohen edhe në nivelet 1, 2, 3 dhe 4 për të përmirësuar mobilitetin dhe aksesin, duke rikonceptuar flukset e lëvizjes.

Fasadat do të ritrajtohen duke ruajtur karakterin arkitektonik.

Të dhënat teknike të projektit për zhvillim paraqiten në vijim:

#### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT :**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5515.14 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3178.72 m <sup>2</sup> /
-Struktura ekzistuese (do rikonstruktohet)	861.4 m <sup>2</sup> /
-Struktura e re	2317.31 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	18596.92 m <sup>2</sup> /
-Struktura ekzistuese (do rikonstruktohet)	4889.08 m <sup>2</sup> /
-Struktura e re	13707.84 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	14947.20 m <sup>2</sup> /
-Struktura ekzistuese (do rikonstruktohet)	4027.68 m <sup>2</sup> /
-Struktura e re	10919.52 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3649.72 m <sup>2</sup> /
-Struktura ekzistuese (do rikonstruktohet)	861.40 m <sup>2</sup> /
-Struktura e re	2788.32 m <sup>2</sup> /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54.4%
Intensiteti i ndërtimit:	2.71
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+29.92 m
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës ±0.00	+28.90 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-5-6-7 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

#### **TREGUESI TEKNIK:**

Nr. pasurie 3/76,  
Zona Kadastrale: 8210

Kufizimet:

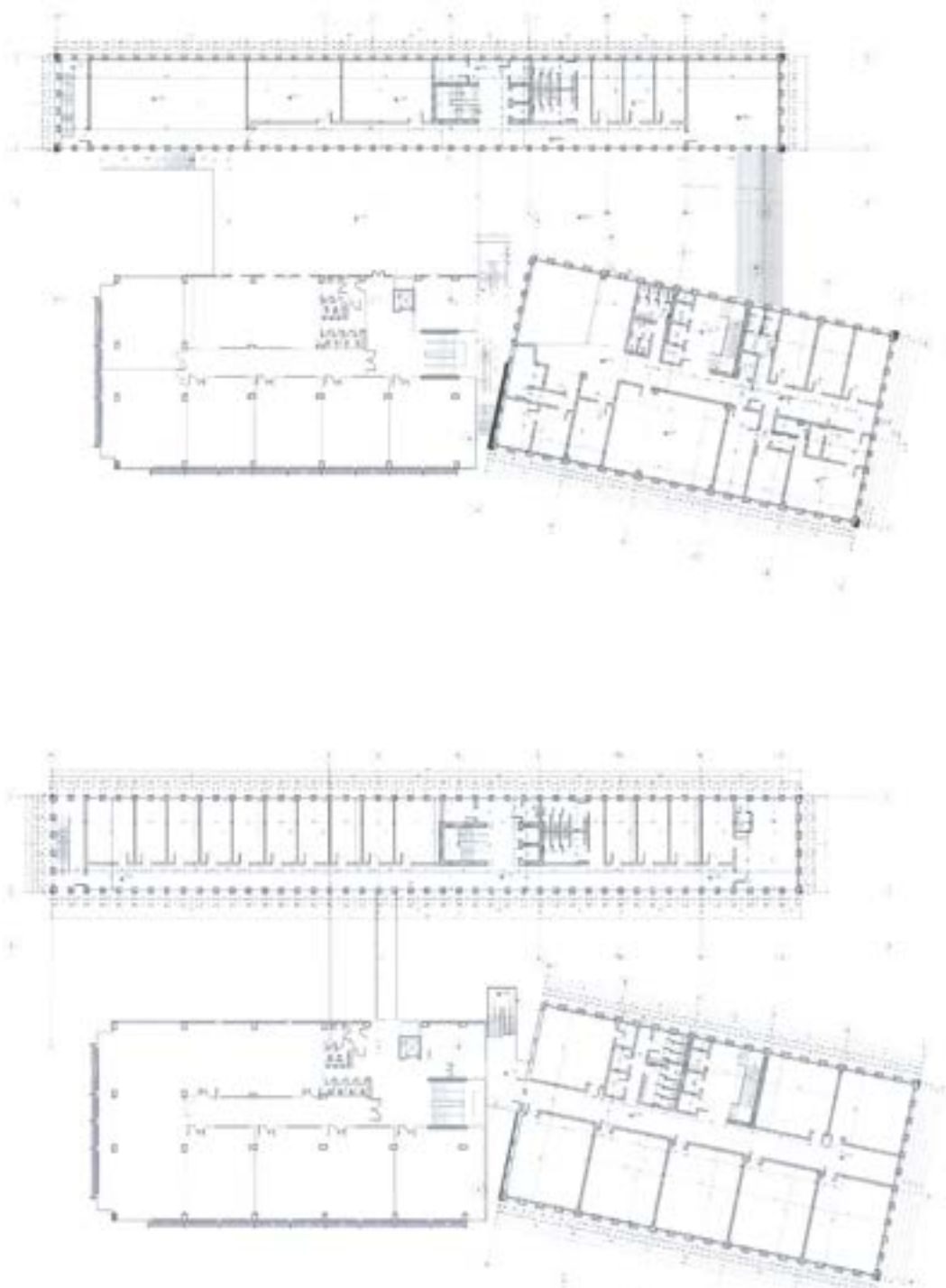
Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1.7m për objektin 7kat, 1.7m për objektin 5kat,  
Jug: 8.3m dhe 12.8 për objektin 7kat,  
Perëndim: 2.9m për objektin 5kat, 7.2m për objektin 5kat  
Lidhje: 0 m dhe 6.5 për objektin 7kat,

Distancat nga objektet ekzistuese

Veri : 13.5m objekti 7kat nga volumi 5kat  
6.8m objekti 7 kat nga volumi 1 kat  
1.7m objekti 7 kat nga volumi 1 kat  
Jug: 22.0m objekti 7kat nga volumi 5kat





#### 4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Zgjedhja e ngjyrave dhe materialeve është bërë bazuar në kontekstin urban përreth vendodhjes së propozimit.

Ndërhyrja është racionale dhe e moduluar në pesë nivelet e para, duke tentuar të shpalosë një ritëm të rregullt arkitektonik i cili është imponues por jo monoton. Shkallarja monumentale në rrugën Muhamet Gjollësja dhe shmangja e njërit prej vëllimeve nga paralelizmi me rrjetin kuadratik krijojnë jo vetëm dinamizëm, por edhe një sekuencë hapësirash interesante e ftuese.

Mbi lartësinë e tre korpuseve, vëllimi merr një tjetër formë, duke gjarpëruar në trajtë ure dhe duke artikuluar siluetën e ndërtesës. Pikërisht këtu vendoset biblioteka, e cila merr një vlerë të veçantë si elementi më i rëndësishëm i imazhit të kompleksit universitar.

Përmes këtij propozimi arrihet të krijohet një kompleks universitar me imazh dhe impakt të fortë urban, ku ndahen qartë zonat funksionale duke mos humbur në asnjë çast karakterin unitar të ndërhyrjes.

Propozimi paraqet një zgjidhje të integruar përmes krijimit të një kompleksi universitar me tre korpuse kryesore:

Këto tre korpuse janë konceptuar të shkëputur në vëllim por të lidhur në funksion, duke përmbushur kështu edhe një ndër objektivat kryesore të detyrës së projektimit.

Nga vendosja e objekteve krijohet një shesh i mbuluar që lidh të tre korpuset duke formuluar kështu një hapësirë publike qendrore e cila përtej rolit të saj funksional në organizimin e flukseve të lëvizjes, ka edhe potencialin e shndërrimit në një zonë rekreative / polifunksionale. Sheshi qendror zhvillohet në kuotën e katit të parë dhe aksesohet përmes një shkallareje nga rruga Muhamet Gjollësja. Prej këtu ndodh edhe shpërndarja në tre korpuset kryesore. Në sheshin qendror, në skajin e tij perëndimor do të vendoset edhe një 'snack bar' i hapur.

Godina B do të përshtatet vetëm për aktivitet akademik, duke transferuar zyrat dhe administratën në ndërtimin e ri. Kjo godinë do të ofrojë rreth 32 hapësira për mësimdhënien ku përfshihen klasa për leksione e seminare, laboratorë dhe hapësira për aktivitete.

Korpusi i zyrave dhe laboratorëve do të ndërtohet me një seksion linear, paralel me Godinën B dhe i lidhur me të në katin e nëndheshëm dhe në katin përdhe. Komunikimi në katin e parë dhe të dytë realizohet përmes dy urave lidhëse. Vëllimet lidhen edhe në katin e parë (përmes sheshit qendror) dhe në nivelin e sipërm (përmes bibliotekës). Në korpusin e zyrave dhe laboratorëve do të zhvillohen laboratorët e reja për fakultetin dhe zyrat e personelit akademik e administrativ. Një pjesë e laboratorëve janë të aksesueshëm me automjet prej katit të nëndheshëm apo kanë lartësi të dyfishtë, në përputhje me kërkesat e detyrës së projektimit. Laboratorët si dhe dy klasa ndihmëse janë të vendosura në bodrum, katin përdhe dhe në katin e parë, ndërsa pjesa tjetër e godinës pesëkatëshe do të shfrytëzohet për mjediset e punës së personelit akademik dhe atij administrativ.



Korpusi i trete zhvillohet i pavarur prej dy korpuseve të tjerë dhe ka të zonuar në vertikalisht ambientet e mësimdhënies dhe ato për stafin. Kati përdhe, i dytë, i tretë dhe i katërt janë projektuar për të akomoduar hapësirat e mësimdhënies ku përfshihen klasat, sallat e leksionit, atelietë dhe laboratorët mësimore. Dy nivelet e fundit (kati i pestë dhe i gjashtë) janë projektuar me zyra për personelin akademik. Në katin e parë, për shkak të lehtësisë së aksesit nga sheshi qendror, vendoset Dekanati, administrata dhe sekretaria mësimore. Vendosija e këtij korpusi në krah të Godinës B, bën të mundur që zonat e mësimdhënies të dy fakulteteve të jenë pranë njëra tjetrës, duke ofruar kështu lehtësi komunikimi por edhe fleksibilitet në përdorimin e ambienteve sipas nevojave në të ardhmen.

Përveç aksesit nga sheshi qendror, Godina B dhe Korpusi i terte kanë edhe hyrje të pavarur në kuotën e katit përdhe nga rruga Artan Lenja. Këto hyrje lidhen me hollet përkatëse, hapësirat e ekspozimit dhe me sallat e konferencave me kapacitet që varion 80-230 vende. Ky nivel është i përshtatshëm për organizimin e aktiviteteve shkencore si simpoziume, konferenca apo kongrese, pa penguar aktivitetin e përditshëm të fakulteteve.





*Imazhe te fasadës së propozimit*

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

Ndërtimi i ri integrohet më së miri në topografinë dhe strukturën e zonës duke forcuar identitetin urban dhe duke shndërruar në një pol të fortë për qytetin.

Përvec studenteve, përdoruesit e të gjitha moshave, do të kenë hapësirën e duhur për të kaluar orët e pushimit me aktivitete të ndryshme. Hapësirat publike dhe jeta publike do të përqendrohet këtu në çështjen e "cilësisë urbane, ndotjes dhe cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Rigjenerimi i hapësirave të përzgjedhura dhe kthimi i tyre në vende me karakter çlodhës, rekreativ e më gjerë, do të përmirësojnë aksesin e këmbësorëve duke u trajtuar si hapësira që i shërbejnë banorëve.

Pasurimi i hapësirave me elementë të dizenjimit urban do krijojë vend për funksionet e parashikuara dhe aktivitetet në zonë duke sjellë rritjen e kualitetit të hapësirës. Këto elemente kategorizohen në:



1. Mobilimi urban:
  - a) Elemente ndriçimi
  - b) Stola
  - c) Gjellbërim i lartë dhe i ulët
  - f) Sipërfaqe të gjellbërta
  - g) Depozitues të mbeturinave
4. Sinjalistika

Ndërhyrjet do të realizohen brenda parametrave ekologjike, në marrëdhënie të ekuilibruar shkëmbimi me natyrën dhe sa më ekonomike, përta i takon përdorimit dhe furnizimit me energjitë e nevojshme.

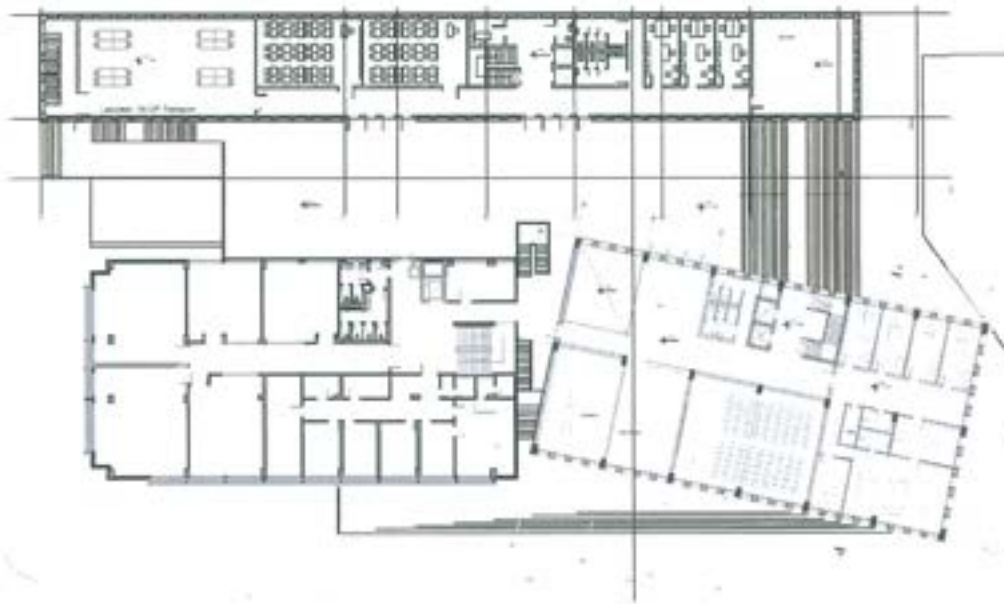
Rreth 30% e sipërfaqes së zonës është gjellbërim dhe ambiente rekreative. Sipërfaqja e gjellbërt do ripunohet me pemë të tipit ekzistues zonal. Hapësirat rreth e përfaq objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

### **5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Aksesi kryesor për në objekt është menduar në kufirin jug lindor dhe jug perendimor, pjesë e planit të njësisë strukturore TR.390. Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit Planit te pergjithshem Vendor.





*Rrjeti rrugor i propozuar*

Instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të lartë. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qënë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Gjithashtu ato do të parashikohen edhe në objektet e reja duke pasur parasysh standardin e vënë nga PPV-ja.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Hapësirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte të mira për zhvillimin e turizmit, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen element të infrastruktures si:

- Kanalizimet e ujërave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujësjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik

