



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Godinë 4 kate me 2 kate nëntokë në funksion të Fakultetit të Shkencave Mjekësore Teknike për Universitetin Elbasan “Aleksandër Xhuvani”, me vendodhje në bashkinë Elbasan, me subjekt zhvillues Universiteti Elbasan “Aleksandër Xhuvani”

MIRATOHET
KRISTARI L.K.K.T.
Z. EDI RAMA
KËSHILLI I MINISTRAVE

MINISTËR I ARSIMIT DHE SPORTIT

Znj. EVIS KËSHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 08, Datë 08.03.2023

Projektues:



“NET GROUP” sh.p.k.

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

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Godinë 4 kate me 2 kate nëntokë në funksion të Fakultetit të Shkencave Mjekësore Teknike për Universitetin Elbasan "Aleksandër Xhuvani", me vendodhje në bashkinë Elbasan, me subjekt zhvillues Universiteti Elbasan "Aleksandër Xhuvani".

I gjithë procesi bazonet 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).

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar.

Zona ndodhet në lagjen "Haxhias", Z.K. 8525, pasuria nr. 7/215 dhe pasuria nr.7/19 (i pranë spitalit rajonal të Elbasanit (brenda ambienteve të kompleksit spitalor "Xhaferr Kongoli").

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale të përgjithshme 3576.1m², ku sipërfaqja e truallit e zënë nga strukturat ekzistuese është 1007.9m², sipërfaqja e zënë nga struktura e re (gjurma) është 881.3m², që përkojnë me koeficient shfrytëzimi me 52.87%.



Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmeria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-se

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore 1/67 Bashkia Elbasan, me të dhënat si më poshtë:

1. Sistemi: UB_Urban
2. Kategori 1: SH. Shëndetësore 60%
3. Kategori 2: A. Banim 35%
4. Kategori 3: S.Shërbime 5%
5. Koeficienti i shfrytëzimit: 52.87%



Objekti i marrë për zhvillim "Godinë 4 kate me 2 kate nëntokë në funksion të Fakultetit të Shkencave Mjeksore Teknike/ Fakulteti i Infermierisë" të Universitetit "Aleksandër Xhuvani", bën pjesë në kategori 1 (Sh. Shëndetësore 60%), pasi është pjesë e kompleksit spitalor " Xhaferr Kongoli" Elbasan .

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV në lidhje me zonën në zhvillim

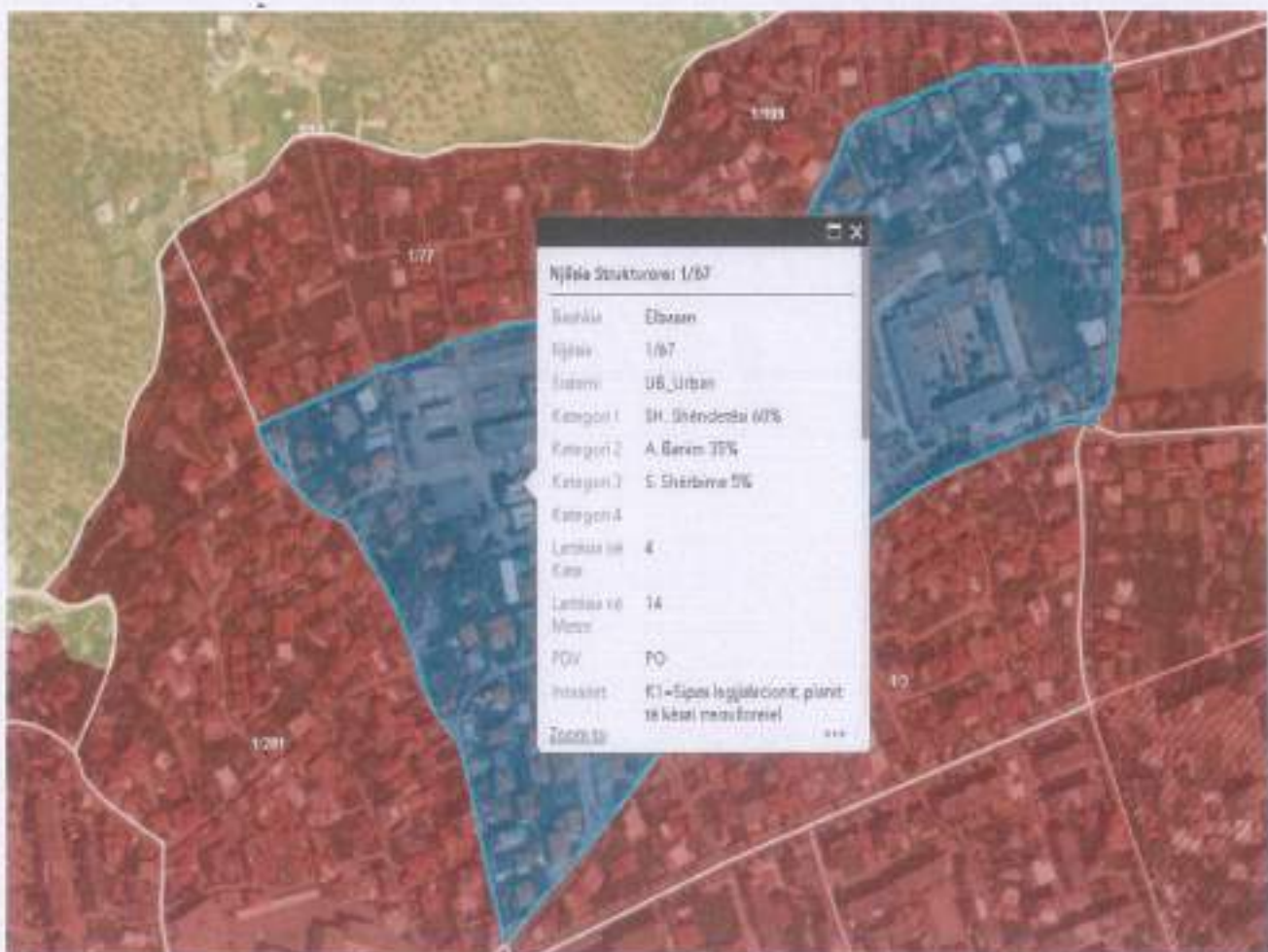


Fig.2 Plani i Përgjithshëm Vendor



3. Analiza e gjendjes ekzistuese



Fig.3 Foto të gjendjes ekzistuese të zonës



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Njolla si koncept del si pasojë e një forme gjeometrike që ndjek organikën e njollës së pronës që për vete orientimin sjell si rrjedhojë dhe formën e ndjekur si orientim në njollën e vetë objektit, për të arritur një shkrirje sa më fluide të objektit në raport me situatën që e rrethon si në planimetri, ashtu edhe në altimetri. Ndërsa përsa i përket trajtimit të elementeve të fasadave të objektit është menduar të përdoren materiale bashkëkohore eksporti dhe moderne duke përmendur bashkërendimin midis materialeve të të njëjtit funksion, por materiali përbërës me një diferencë dhe kontrast që vihet re dhe nga një sy i lirë sepse një rëndësi jo të vogël kanë dhe materialet që në përdorim sic janë veshjet me imitim betoni të cilat, sjellin një kombinim perfekt në të gjithë llojin e tij. Ajo që vihet re në anën e përparme dhe në tërësi që është strukturë e kombinuar me beton arme dhe xham struktural, por duke mos ju larguar dhe idesë së një portiku në plot kuptimin e tij por dhe duke e gërshetuar me elemente modern për të bërë dhe një paralelizëm me një godinë me një stil modern, por me pak shije tradicionale të një institucioni të mirëfilltë.

Në këtë kontekst kati përdhe dhe katet e tjera që janë në funksion të shumë përdorimeve dhe shërbimeve të ndryshme ku jepen të dhëna në projekt një numer modest ambjentesh me sipërfaqe të konsiderueshme duke marrë parasysh që ky ambjent do të kryejë funksionin e shërbimit. Objektit po ti hedhesh një vështrim të përgjithshëm është menduar të trajtohet me veshjet imitim betoni, veshje me pllaka, e kombinuar dhe me xham struktural duke sjellë një kombinim gjatë gjithë llojit të objektit të ndërtimit.

Është synuar që objekti të marrë dritë nga 3 anën e tij, kurse nga ana Veriore ai është me faqe kallkan duke i dhënë mundësinë e lidhjes dhe vazhdimësisë me objektin tjetër ekzistues të Universitetit.





Fig.4 Pamje 3 dimensionale e objektit



Zgjidhja funksionale është përcaktuar në një pjesë të madhe nga kërkesat e universitetit dhe në pjesën tjetër nga normativat arkitektonike dhe teknologjike. Në tërësi është bërë duke parasysh një trajtim të diferencuar të përdoruesit, të cilët ndërthurën me njëri-tjetrin dhe nuk krijojnë probleme me flukset e tjera që nuk kanë të bëjnë me objektin në fjalë.

Trotuari përreth këtyre hapësirave është i shtruar me pllaka betoni dhe i shoqëruar me hapësira të gjelbëruara. Rrugën para objektit merr përsipër ta shtrojë vetë Universiteti.

Ndricimi dhe ajrimi janë bërë në bazë të normativave europiane, dmth:

Sip.ndricimi $\geq 1/8$ sip.dysheme, Sip.ajrim $\geq 1/10$ sip.dysheme.

Rifiniturat do të jenë nga me cilësoret e tregut qoftë në eksterier, ashtu dhe në interior, dmth: shkalla me shtresë mermeri, dysheme me gres porcenalat, suvatimet të patinuara nga brenda (të kombinuara me veshjen).

4.2 Pamje e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave/ Materialet e përdorura

Ekziston një larmi fasadash që janë ndërtuar në kohë të ndryshme, të cilat dominohen përgjate zonës. Sfida më e madhe e një projekti të tillë është gjetja e një gjuhe lidhëse brenda një konteksti kulturor të ri që do të shërbente si një sfond për shfaqjen e potencialit të plotë arkitektonik.

Punimet e fasadës:

- Sistem kapotë me spesor total 80 mm. Material termoizolues polietileni me peshë 35 kg/m³, përfshirë aksesorët e montimit me shtresë përfundimtare grafiato strukturore me dimension 3 mm me bojë të integruar.

- Hijëzues horizontal në jug, lindje dhe perëndim. Kapja/fiksimi me kolona vertikale çeliku me profil tubolar 100 mm të galvanizuar dhe aksesorë, vida e bulona llamarine çeliku 4 mm të galvanizuar.

- Veshje fasade etalbond me dimensione



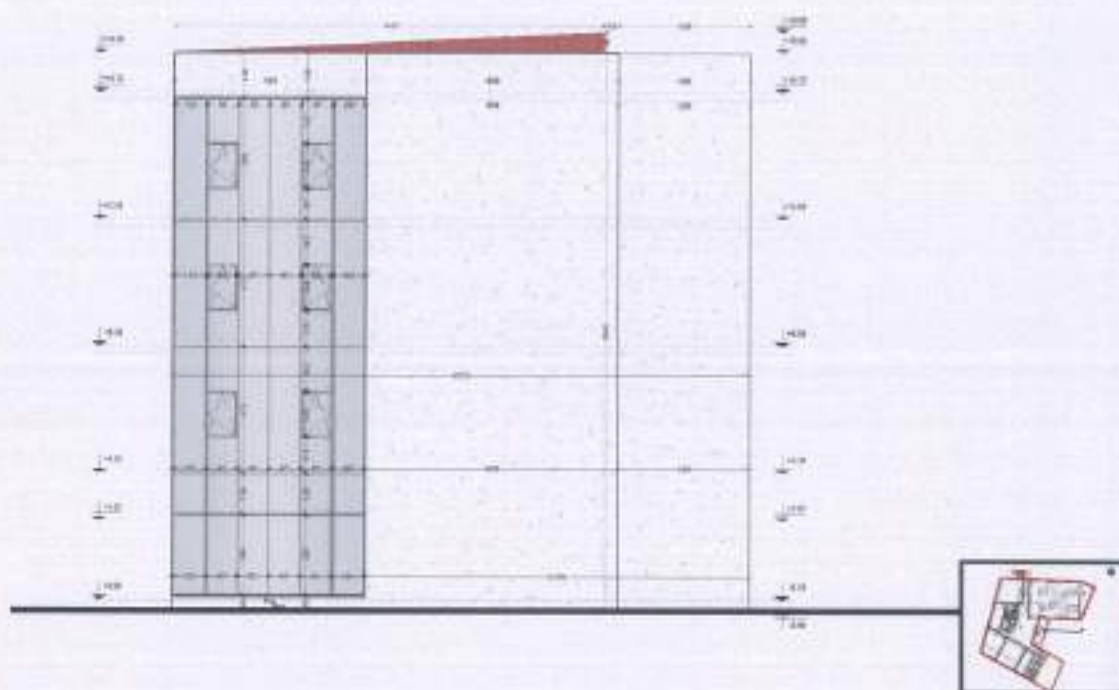


Fig.5 Fasada Veriperëndimore

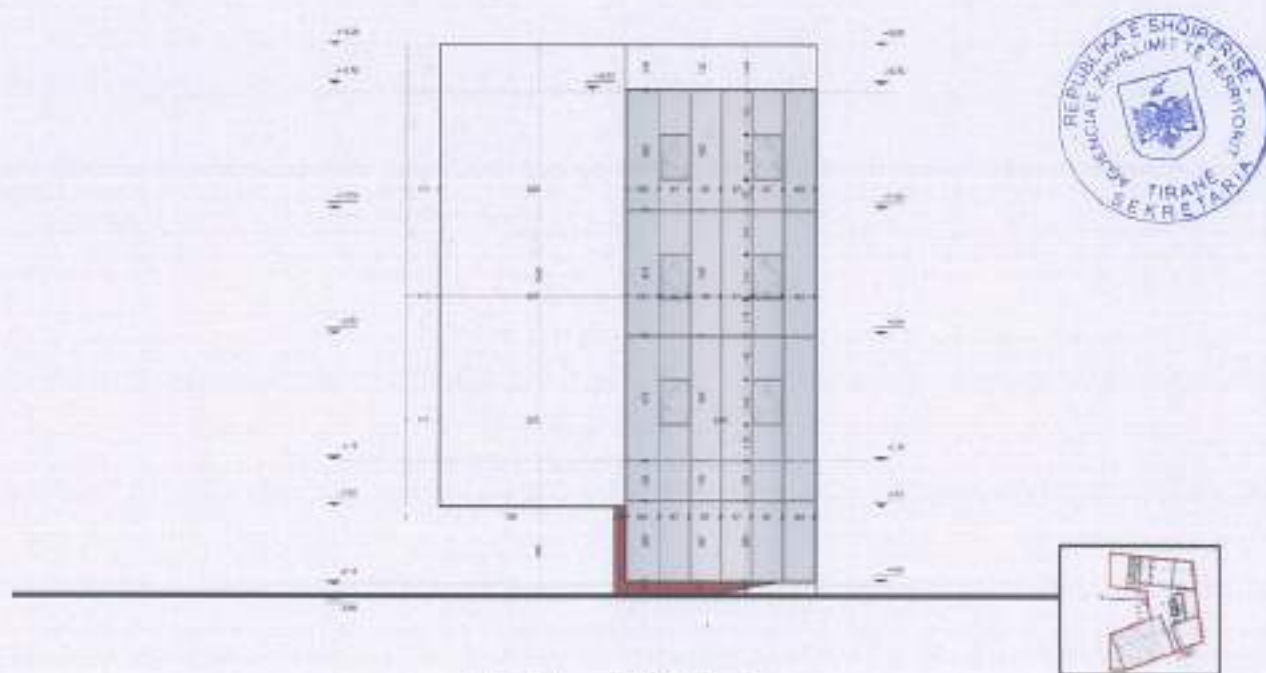


Fig.6 Fasada Verilindore





Fig.7 Fasada Veriore

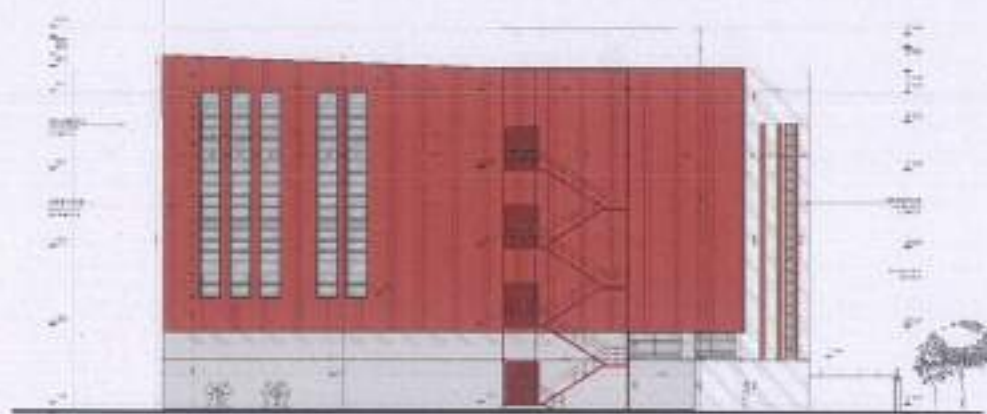


Fig.8 Fasada Perëndimore



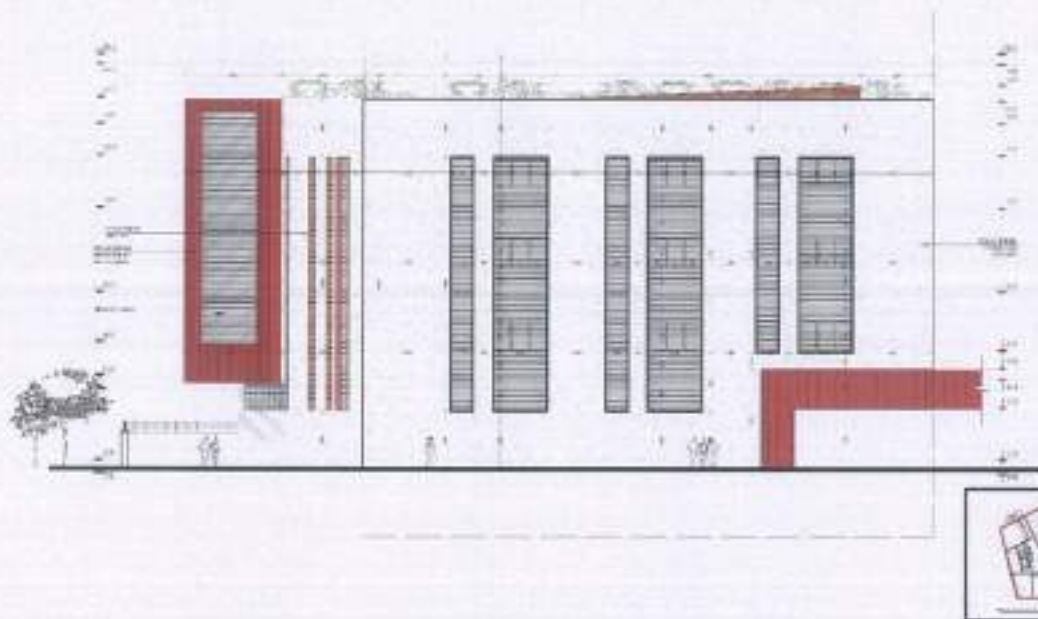


Fig.9 Fasada Lindore

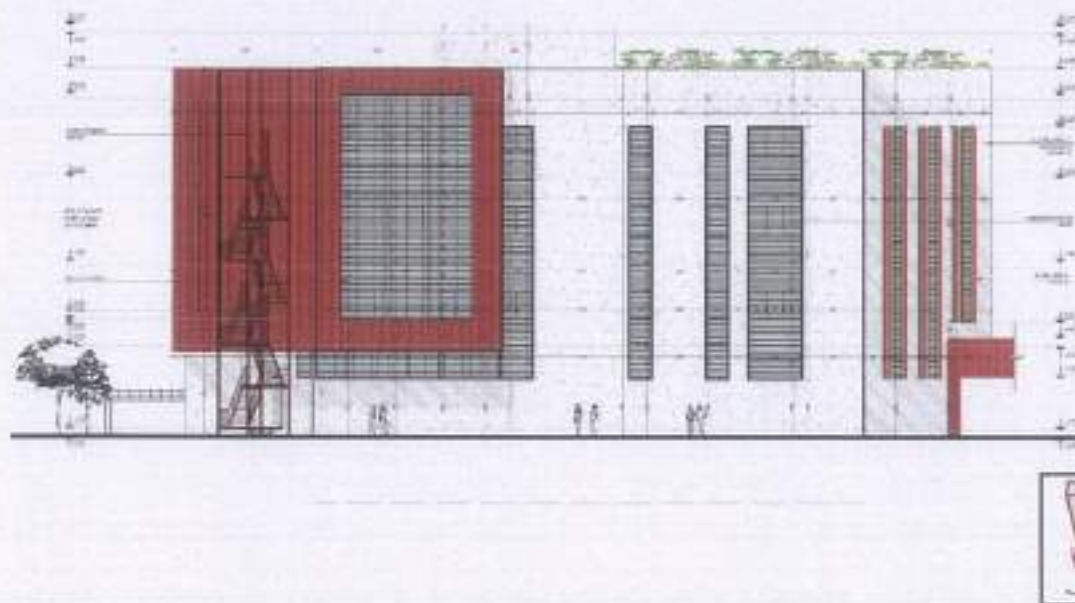


Fig.10 Fasada Jugore



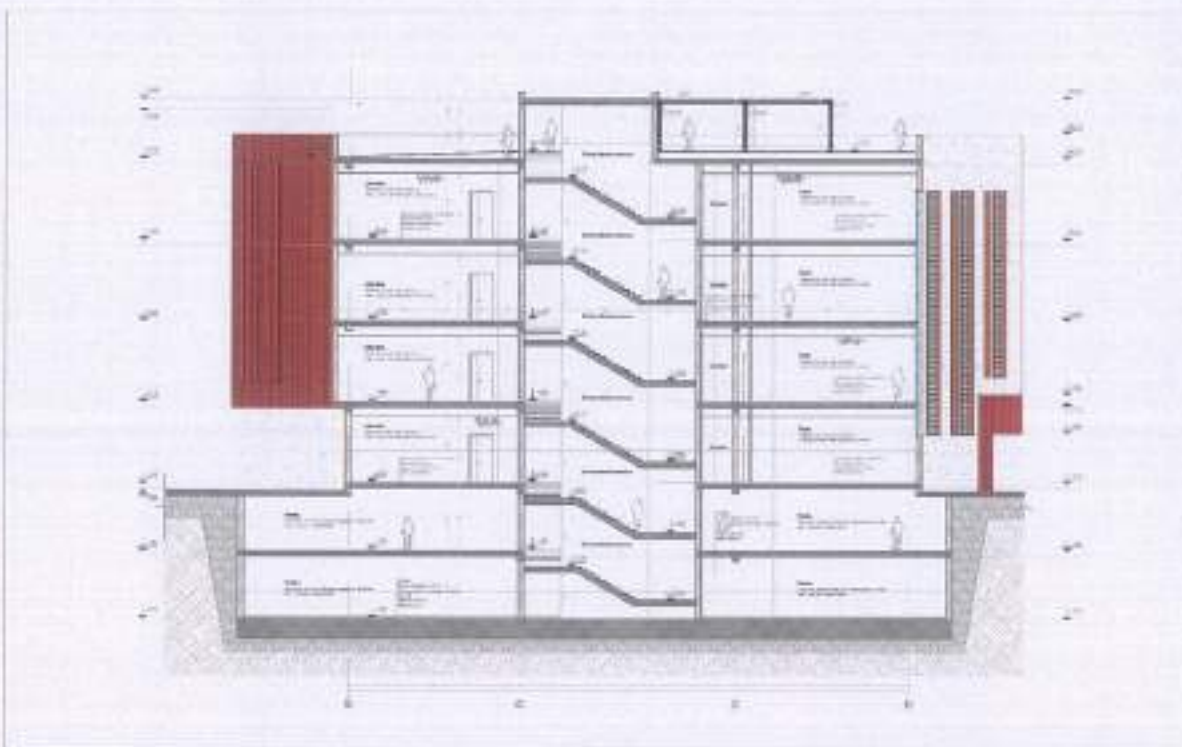


Fig.11 Prerje e pjesshme që evidenton shkallën kryesore nga fasada ekzistuese në perëndim

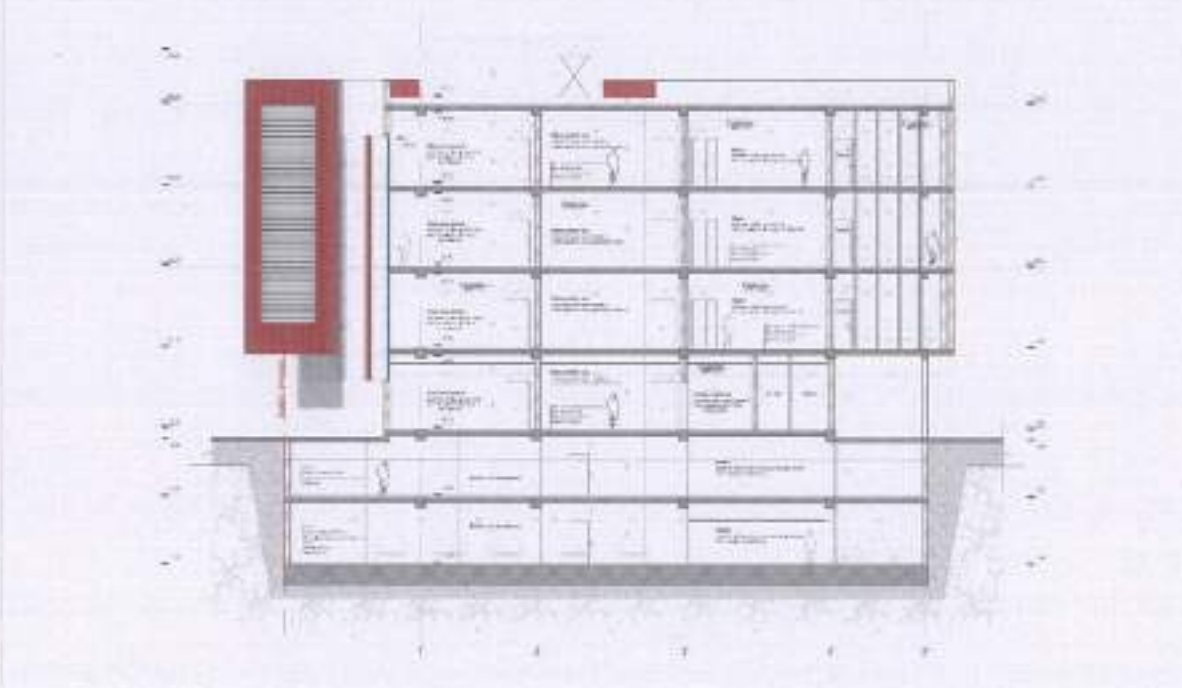


Fig.12 Prerje e pjesshme në shkallën dytësore



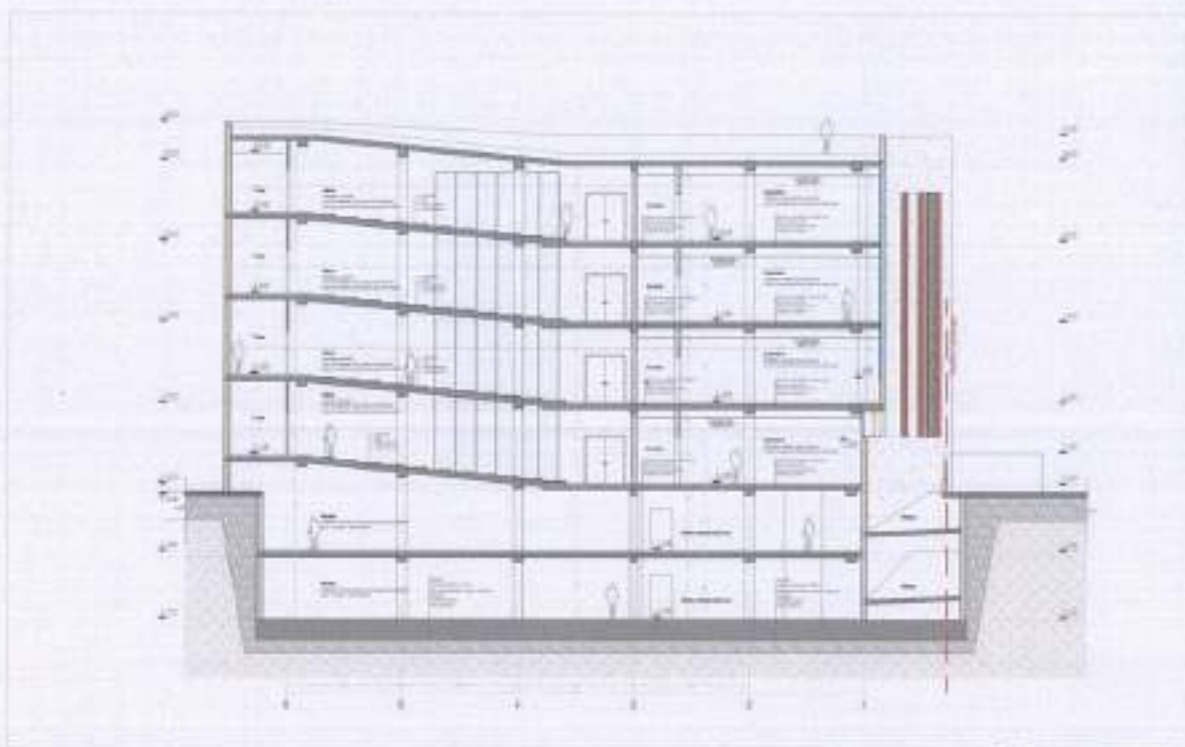


Fig.13 Prerje e pjeshme në shkallën dytësore



Planimetritë tip të godinës/ Organizimi i hapësirës

Planimetria e katit -2, kuota -7.00

Në kuotën -7.00, në objekt, ka një ambient i cili shërben për parkim. Objekti në katin -2, ka 19 vende parkimi, dhe 2 ambiente teknike shërbimi. Sipërfaqja e katit -2 është 1377.3 m².



Fig.14 Niveli i katit -2



Planimetria e katit -1, kuota -3.50

Në kuotën -3.50, në object, ka një ambient që shërben për parkim. Objekti në katin -1 ka 19 vende parkimi, dhe 2 ambiente teknike shërbimi. Sipërfaqja e katit -1 është 1377.3 m².

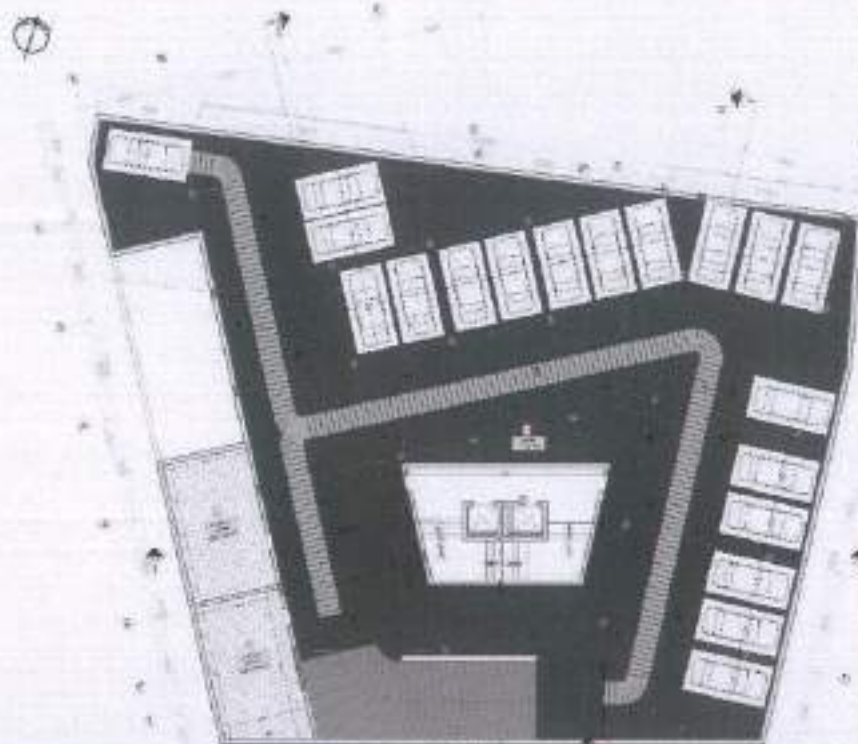


Fig.15 Niveli i katit -1



Planimetria e katit përdhe, kuota +0.00

Në kuotën +0.00 objekti ka hyrjen në veri e cila të ndesh me hollin e objektit, ku me pas bëhet shpërndarja e funksioneve. Në katin përdhe ndodhen, një sallë leksionesh një laborator, një sallë mbledhjesh, dhe 2 klasa seminaresh. Gjithshtu ndodhen ambjentet ndihmëse, dhe nyjet higjensanitare. Klasat janë të orientuara nga jugu për maksimizimin e ndriçimit. Sipërfaqja e katit përdhe është 881.3 m².

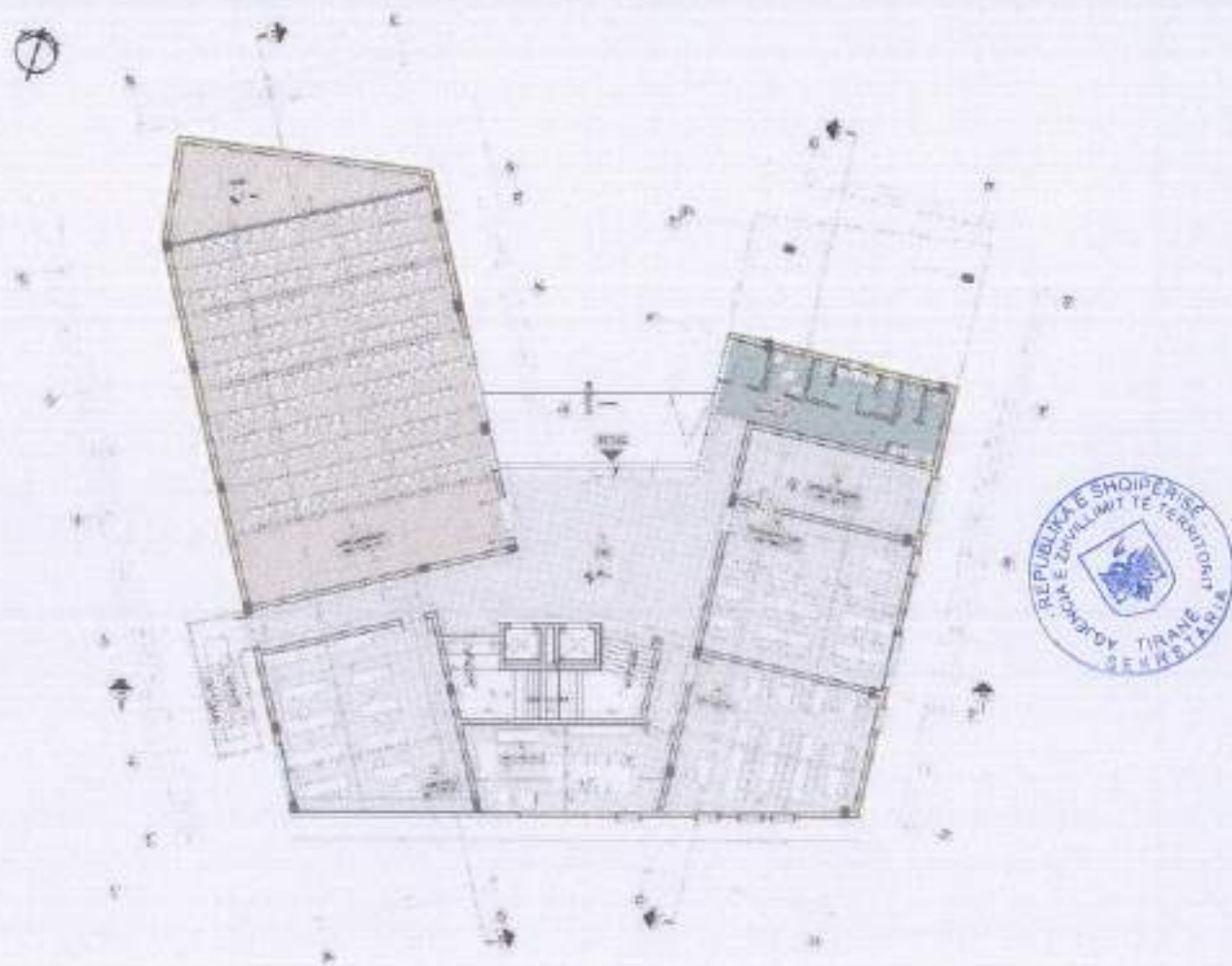




Fig.16 Niveli i katit përdhe



Planimetria e katit të parë, kuota +4.20

Objekti në kuotën +4.20, ka një sallë leksionesh, një laborator, një sallë mbledhjesh, dhe 3 klasa seminaresh. Gjithashtu ndodhen ambjete ndihmëse, nyjet higjieno sanitare. Klasat janë të orientuara nga jugu për maksimizimin e ndriçimit. Holli në katin e parë, përveçse funksionit shpërndarës, shërben si zonë shlodhëse dhe rekreative për studentët për t'ju siguruar një impakt të konsiderueshëm në përmirësimin e jetesës studentore. Sipërfaqja e katit të parë është 881.3 m².



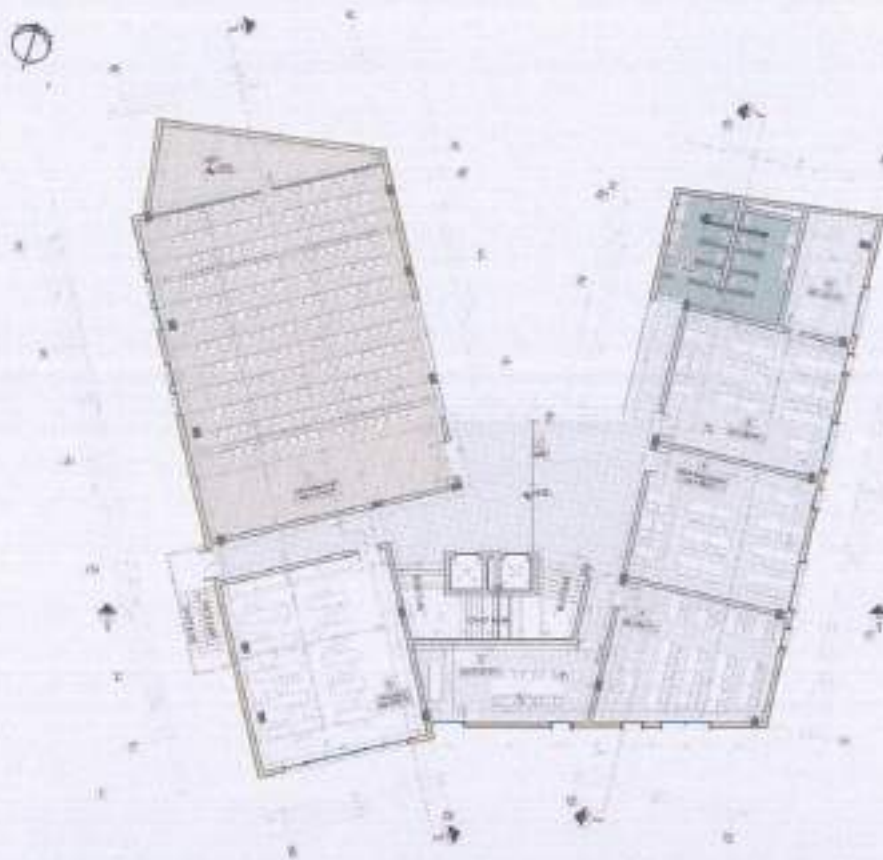


Fig.17 Niveli i katit të parë



Planimetria e katit të dytë, kuota +8.40

Në kuotën +8.40 të objektit ka një sallë leksionesh, një laborator, një sallë mbledhjesh, dhe 3 klasa seminaresh. Gjithashtu ndodhen ambjete ndihmëse, dhe nyjet higjieno sanitare. Klasat janë të orientuara nga jugu për maksimizimin e ndricimit. Holli në katin e parë, përveçse funksionit shpërndarës, shërben si zonë çlodhese dhe rekreative për studentët për t'ju siguruar një impakt të konsiderueshëm në përmisimin e jetes studentore. Sipërfaqja e katit të dytë është 918.5 m².

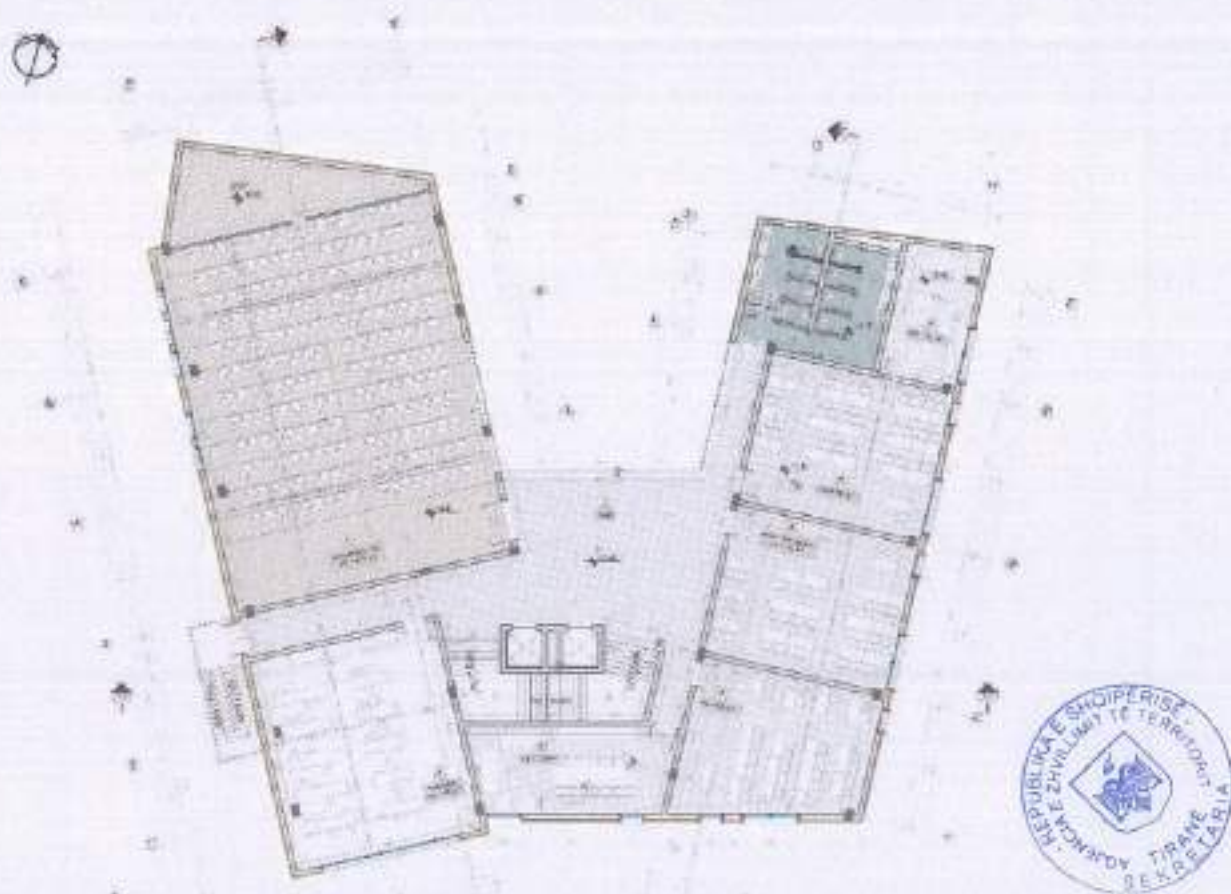




Fig. 18 Nivell i katit të dytë



Planimetria e katit të tretë, kuota +12.60

Në kuotën +12.60 të objektit ka një sallë leksionesh, një laborator, një salle mbledhjesh, dhe 3 klasa seminaresh. Gjithshtu ndidhen ambjete ndihmese, dhe nyjet higjieno sanitare. Klasat janë të orientuara nga jugu për maksimizimit të ndriçimit. Holli në katin e parë, përveçse funksionit shpërndarës, shërben si zonë shlodhëse dhe rekreative për studentet për t'ju siguruar një impakt të konsiderueshëm në përmirsimin e jetës studentore. Sipërfaqja e katit të tretë është 918.5 m².



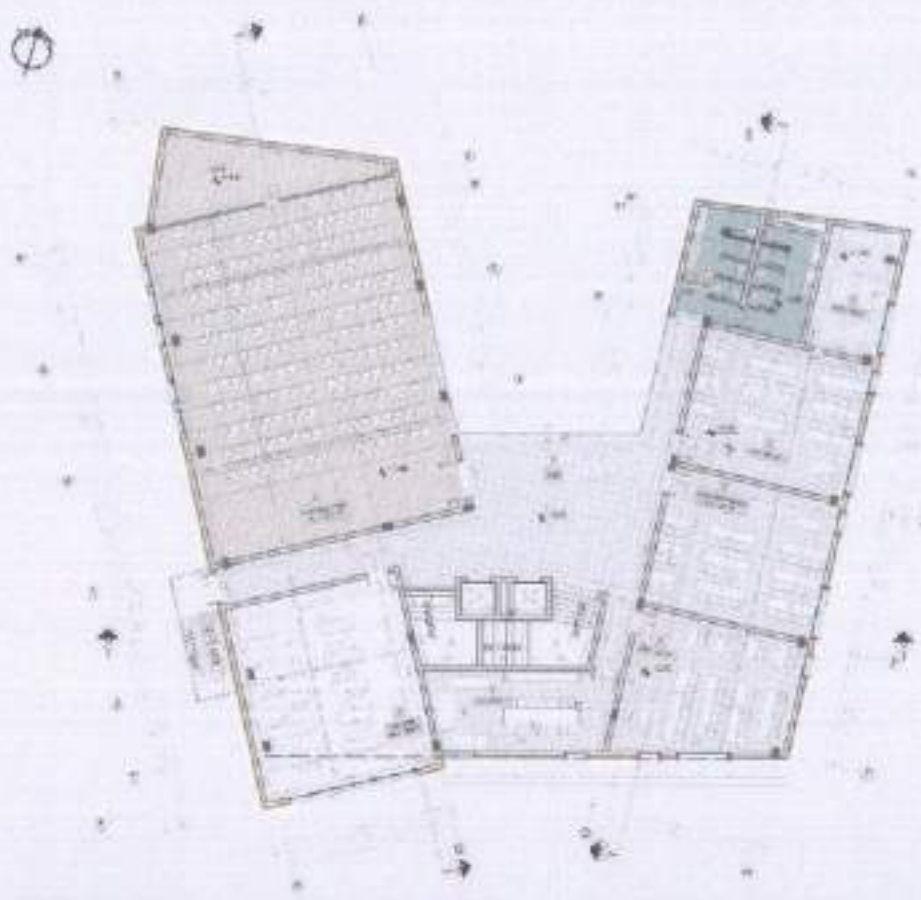


Fig.19 Niveli i katit të tretë



Plani i tarracës, kuota +16.80

Në kuotën +16.8 të objektit ndodhet plani i tarracës, ku është menduar të ketë një bar të mbuluar me tendë me sipërfaqe 65 m². Në tarracë është menduar gjelbërim me vazo dhe stola druri, duke krijuar kështu një zonë shlodhëse dhe socializimi për studentet.

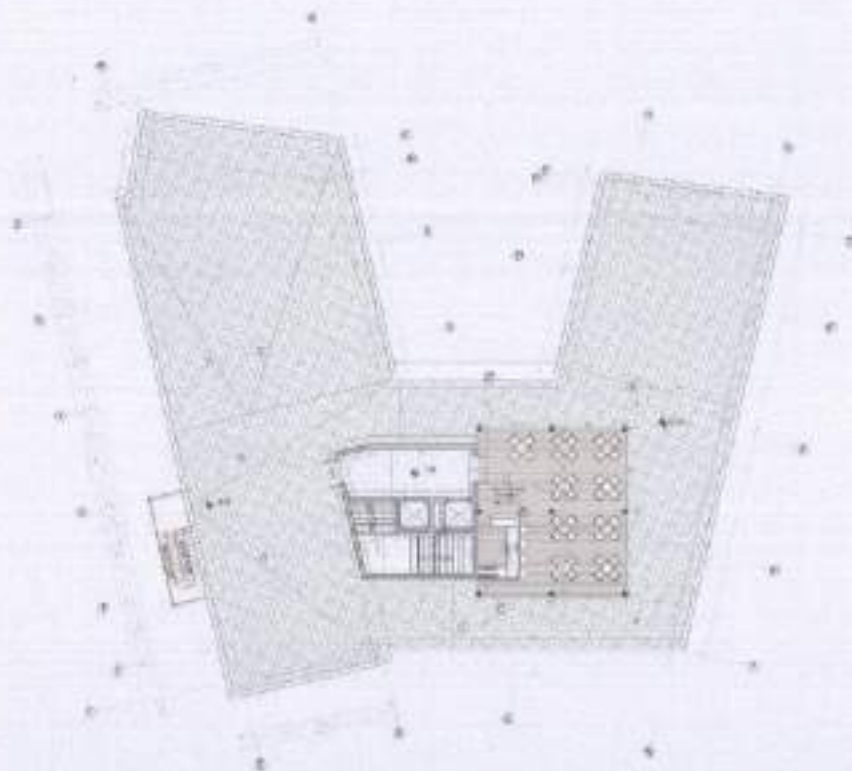


Fig.20 Niveli i taracës





Fig.21 Perspektivë e objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 3576.1 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga strukturat ekzistuese: 1007.9 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma): 881.3 m²

Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë - 3701.8 m²

Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë - 2754.6 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 6456.4 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: Ksht - 52.87%

Intensiteti i ndërtimit: I = 1.73

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: +18.70

Numri i kateve mbi tokë: 4

Numri i kateve nën tokë: 2

Tregues Teknik:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: Nr. Pasurie: 7/215, Nr. 7/19/2, dhe
Zona Kadastrale: 8525

Kufizimet:

Veri: 0.52 m nga struktura ekzistuese 3K për volumin 4K

Lindje: 0.92 m nga struktura ekzistuese 3K për volumin 4K

Numrat e pronësive kufitare:

Veri: Pronë shtet (Rruga "Theofan Popa")

Lindje: 7/19/1

Jug: 7/182

Perëndim: 7/14; 7/103; 7/19

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 61.57 m nga kufiri i pronës

Lindje: 0.18 m nga kufiri i pronës

Jug: 0.14 m nga kufiri i pronës

Perëndim: 2.48 m nga kufiri i pronës

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: Volumi 4K 65 m nga aksi i rrugës



4.4 Hapesirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Kompozimi i gjithë projektit zhvillohet sipas konceptit "U" të ndërtesës, duke siguruar një sekuenca lineare shpërndarjeje, që vepron në mënyre efikase me funksionalitetin që mbart. Objekti është i vendosur në mënyrë të tillë që të krijon idenë e një oborri të brendshëm të gjelbërt ndaj të cilit janë të drejtuara edhe disa nga dritaret e klasave. Kjo hapësirë qendrore është e organizuar me sipërfaqe të gjelbërta kryesisht në pjesën qendrore të saj. Gjithashtu parashikohen disa vende parkimi për raste emergjente.

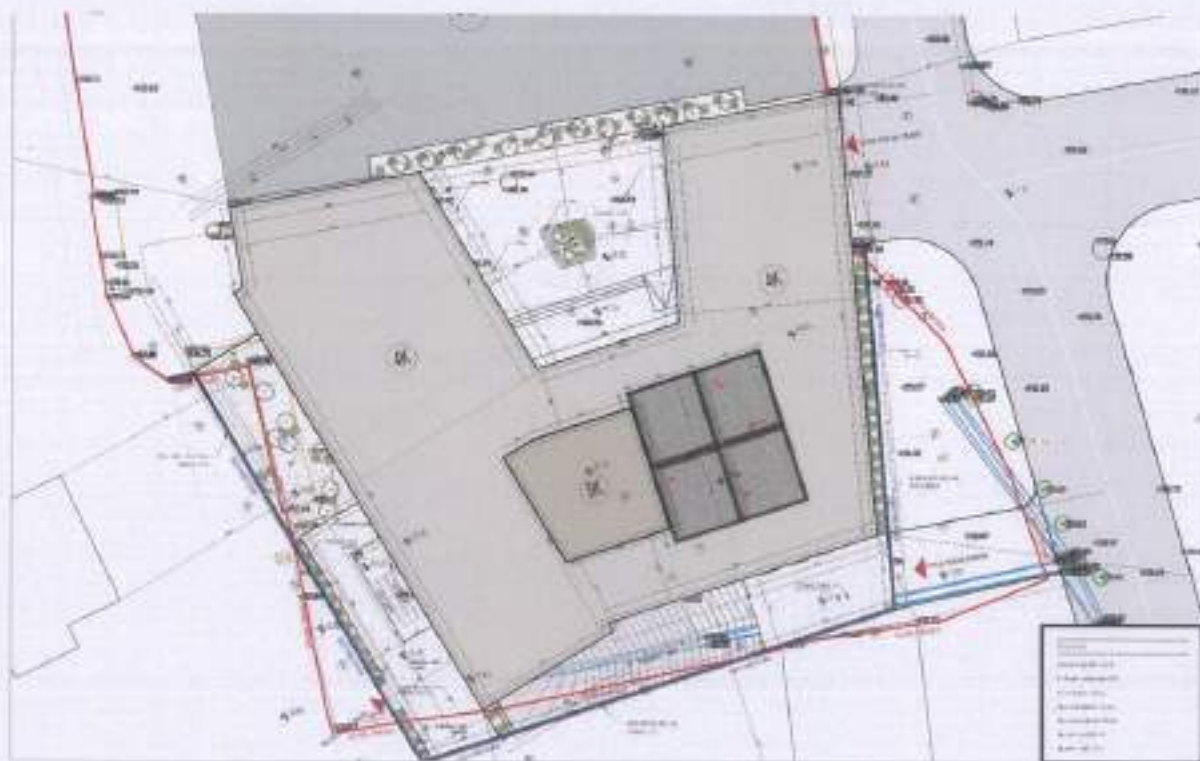


Fig.22 Planvendosje



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Përmirësimi i infrastrukturës në institucionet e arsimit të lartë publik ka për qëllim të sugjerojë përmirësim të infrastrukturës në shërbim të rritjes së cilësisë në mësim dhënie dhe në punë kërkimore shkencore, duke i paraprirë ndryshimeve në tregun e punës dhe drejtimeve të zhvillimit strategjik të vendit.

Respektohet plotësisht gjendja ekzistuese, dhe propozimi i planit të ri të Bashkisë Elbasan, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona. Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron objekti.

Përmirësimi i përshtatshmërisë funksionale dhe infrastrukture të godinave universitare ekzistuese dhe të reja në përputhje me standardet shtetërore, me qëllim rritjen e cilësisë së procesit të të mësuarit dhe të nxënit, veprimtarisë kërkimore – shkencore dhe jetës studentore, si pjesë e misionit të Institucioneve të arsimit të lartë publik.

