



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR OBJEKTIN KOMPLEKSI I DIJES ME VENDNDODHJE NE BASHKINE KORCË”,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I ARSIMIT DHE SPORTIT

Znj. Ogerta Manastirliu



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 10, Datë 31.07.2024

Projektues:

ARCHISPACE SHPK + IRI SHPK + CONSULTING & MANAGEMENT ALBANIA SHPK

Zhvillues:

FONDI SHQIPTAR PËR ZHVILLIMIN



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 Ndërtimit për objektin: Kompleksi i Dijes me vendndodhje ne Bashkinë Korçë", 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.
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, është miratuar në datën 13.05.2015.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Korçë i miratuar me Vendimin nr.7 , dt 08.02.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet në qendër të qytetit të Korçës, në një largësi prej 1.6 km nga qendra e qytetit. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Zona ku parashikohet të bëhet ndërhyrja e propozuar për ndertimin e objektit, ndodhet pranë parkut të qytetit. Në planin rregullues të hartuar për qytetin e Korçës, perkatesisht bëhet fjalë për njesine KO/UB581. Përsa i përket sheshit të ndërtimit kufizohet nga Bulevardi “Fan Noli” në jug që nëpërmjet rrugës “Nene Tereza” i jep akses godinës. Gjithashtu akses mund të realizohet edhe nga rruga “Çlirimi i Korçës” në Veri-Perendim dhe rruga “Thoma Huaja” në Veri-Lindje.



Fig.01 Vendndodhja



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 bashkise së Korçës, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 27, date 28.02.2019 me "Dokumentin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Korçë", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore KO/UB 581. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Korçë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukturore është institucione (IS.Institucione). Sipas rregullores së PPV-së bashkia Korçë, neni 16, pika 3, brenda kategorise Institucione (IS) lejohen institucione publike vendore dhe qendrore (IS.1) si dhe institucione administrative apo te arsimit. Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion " për Objektivin Kompleksi i Dijes me vendndodhje ne Bashkine Korçë "në këtë Njësi Strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Korçë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit KO/UB 581.

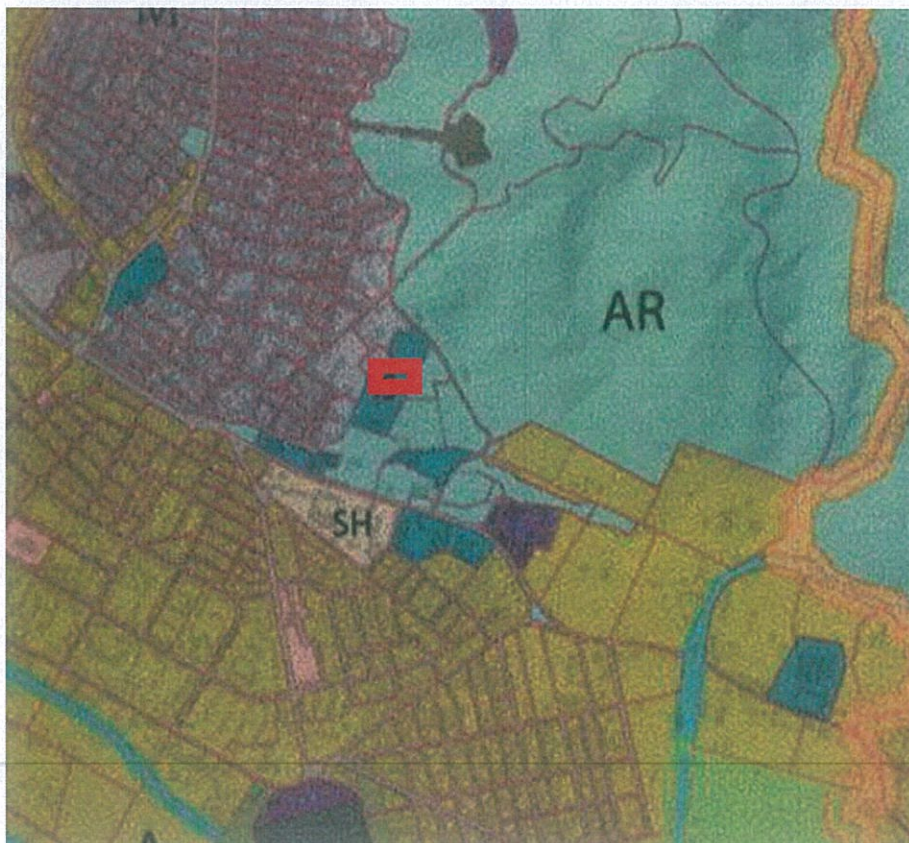


Fig.03 Fragment i hartes së Propozuar te Kategorive të përdorimit të Tokës



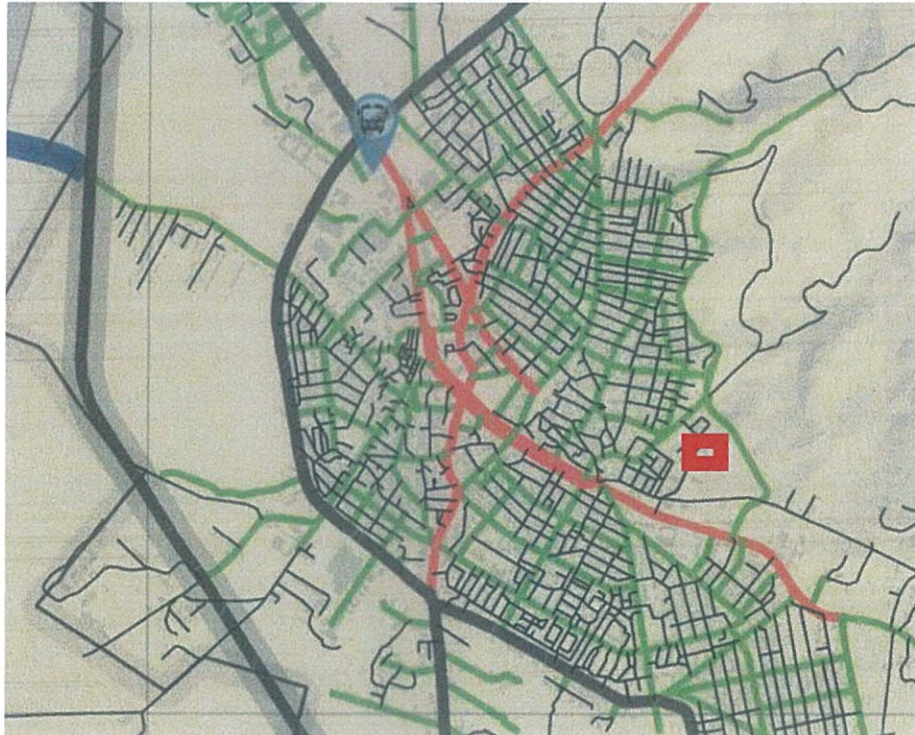


Fig.04 Fragment i hartes së Propozuar të Rrjetit Rrugor



Fig.05 Fragment i hartës së Njësie Strukture përfshirë Njësinë KO/UB581



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Përsa i përket sheshit të ndërtimit kufizohet nga Bulevardi “Fan Noli” në jug që nëpërmjet rrugës “Nene Tereza” i jep akses godinës. Gjithashtu akses mund të realizohet edhe nga rruga “Çlirimi i Korçës” në Veri-Perendim dhe rruga “Thoma Huaja” në Veri-Lindje.

Ne kete shesh ndodhet godina e vjeter e ish-sanatoriumit dhe qendra e shendetit mendor. Godina e ish-sanatoriumit eshte ne nje gjendje gjysme te rrenuar dhe ne kete projekt do te behet rindertimi i saj ne gjendjen e saj origjinale. Terreni ka nje pjerresi te vogel dhe infrastruktura nuk eshte e zhvilluar. Eshte nje hapësire e gjelberuar me peme dhe ku terreni perreth zones, me perjashtim te krahut verilindor, eshte ne gjendje natyrore.

Infrastruktura ne shesh eshte e pazhvilluar dhe akses kryhet nga dy rruge dytesore te cilat i sherbejne zones se banuar perreth. Ne shesh ka mure ekzistuese guri te cilat kane pas bere sistemimin e hapësirave te jashtme ne funksion te godinave te vjetra te sheshit.

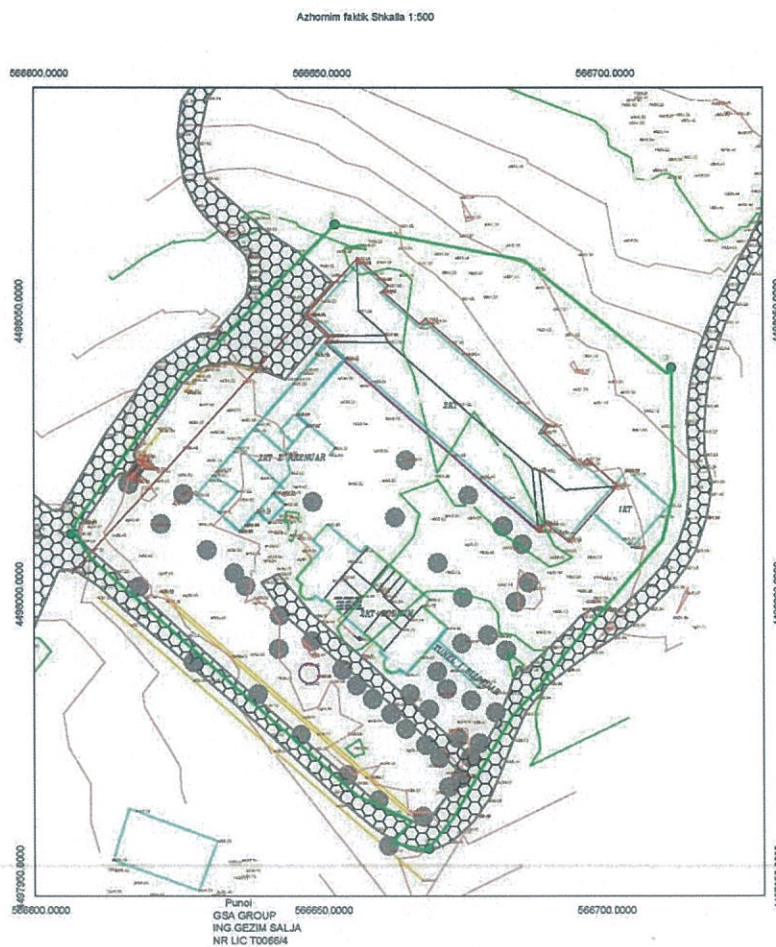


Fig.06 Rilevimi Topografik i gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

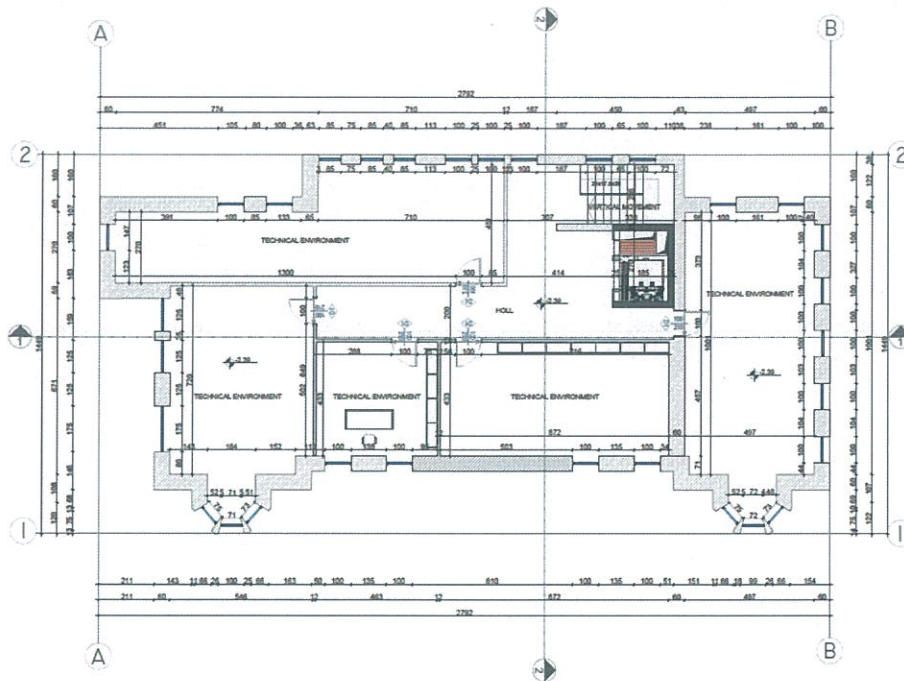
Objekti i propozuar ka një lartësi maksimale prej 6 katesh. Kuota maksimale e objektit është 21.80 me 6 kate mbitoke dhe 1 nentoke. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit është 37.1 % ndërsa intensiteti i ndërtimit është $i=1.18$

Për sa i përket funksionalitetit në nivel urban, kampusi mund të ndërtojë një lidhje të mirë me qytetin duke integruar hapësirat publike dhe duke lejuar qytetarët të përdorin disa nga shërbimet dhe hapësirat e kampusit. Ndërtesat me gjelbërim dhe hapësirat rekreative gjithashtu mund të kontribuojnë në përmirësimin e peizazhit urban dhe në krijimin e një mjedisi të përshtatshëm për të gjithë banorët e qytetit. Për sa i përket funksioneve që godina do të përmbajë ato do të plotësojnë të gjitha kushtet dhe hapësirat për zhvillimin e leksioneve dhe seminareve, laboratore, zyrë, si dhe hapësira shlodhjeje dhe rekreative. Tarracimet do të jenë në funksion të hapësirave të përbashkëta të gjelberuara të cilat nxisin nderveprimin social midis studenteve. Ambjentet teknike janë të vendosura në katet nentoke dhe pjesërisht në katin përdehe në sipërfaqe të kufizuara. Objekti aktualisht i rrenuar i ish-sanatoriumit i cili do të restaurohet do të përmbajë zyrat e administratës si dhe gjithë ambjentet e nevojshme të zyrave etj.

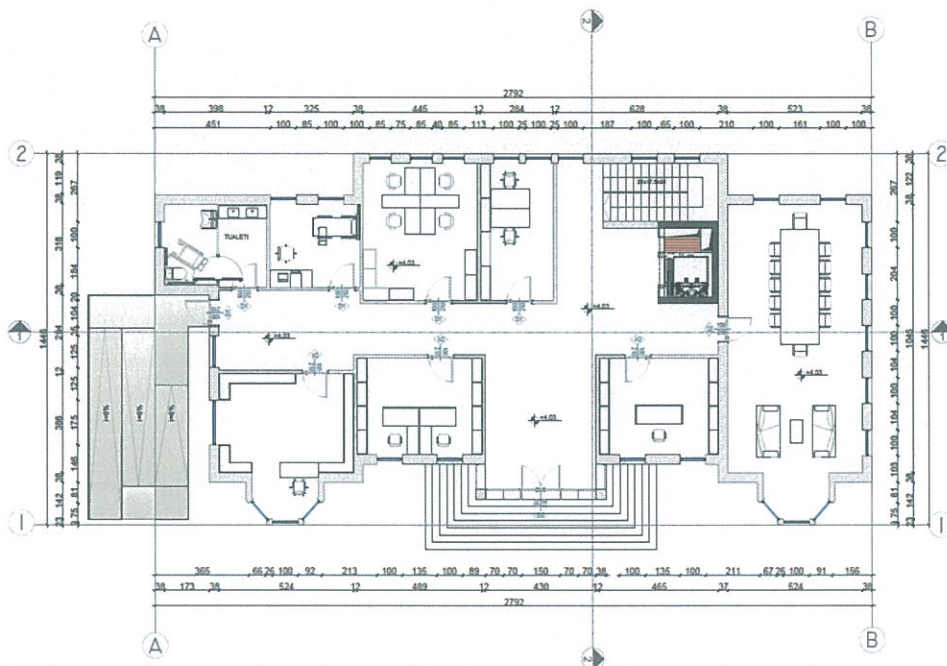
Organizimi planimetrik i objektit të rikonstruktuar:

Kati -1 (nëntokë) do të jetë i organizuar në mënyrë që të shërbejë si ambjent teknik, depo, depo uji, magazinim. Ky kat ka një sipërfaqe prej 320 m² dhe është i aksesueshëm nga blloku shkallë-ashensor.



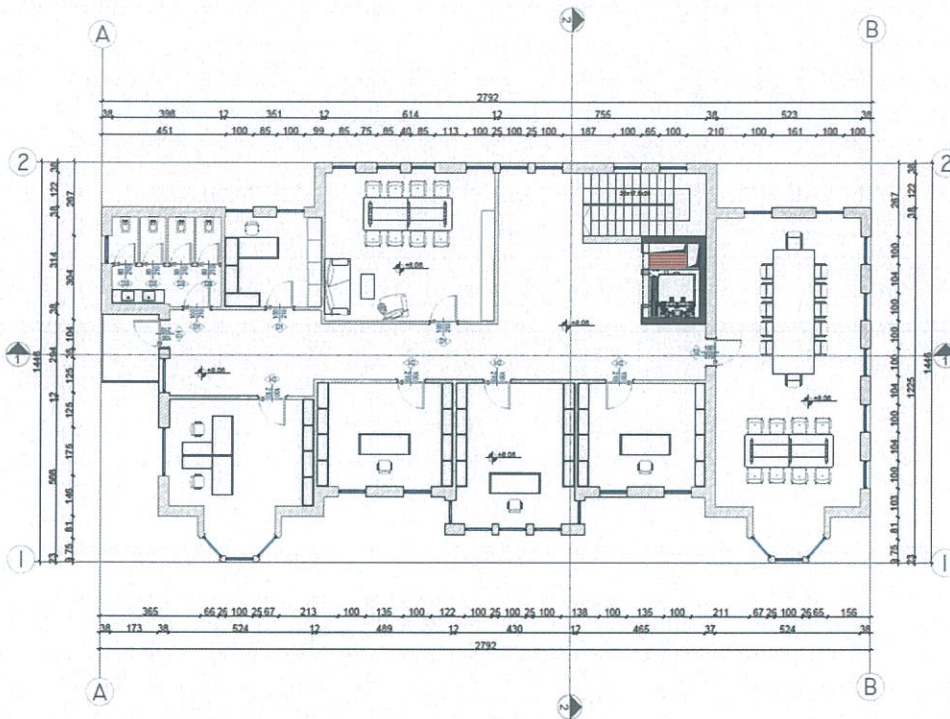


Kati 0 (përdhe) është kati në të cilën ndodhet hyrja kryesore. Ambjentet e këtij kati do të jenë në funksion të zyrave, kancelarisë, sekretarisë, financës, sallës së konferencave, tualet p.a.k.



Kati +1 është I organizuar ne zyra per dekanatin, arkives, sallës së lektorëve dhe tualeteve. Aksesueshmeria bëhet nëpërmjet bllokut shkallë – ashensor.





Organizimi planimetrik i objektit qe ndertohet:

Kati -1 (nëntoka) i dedikohet kryesisht ambienteve teknike, depo, depo uji dhe magazinim si dhe aksesohet nga blloku i shkallë-ashensor dhe shkalla antizjarr. Ky kat ka një sipërfaqe prej 796 m². Kat -1 kemi edhe ne objektin për restaurim (Sanatoriumi) me një sipërfaqe 320 m² ku pozicionohen arkiva dhe ambientet teknike.



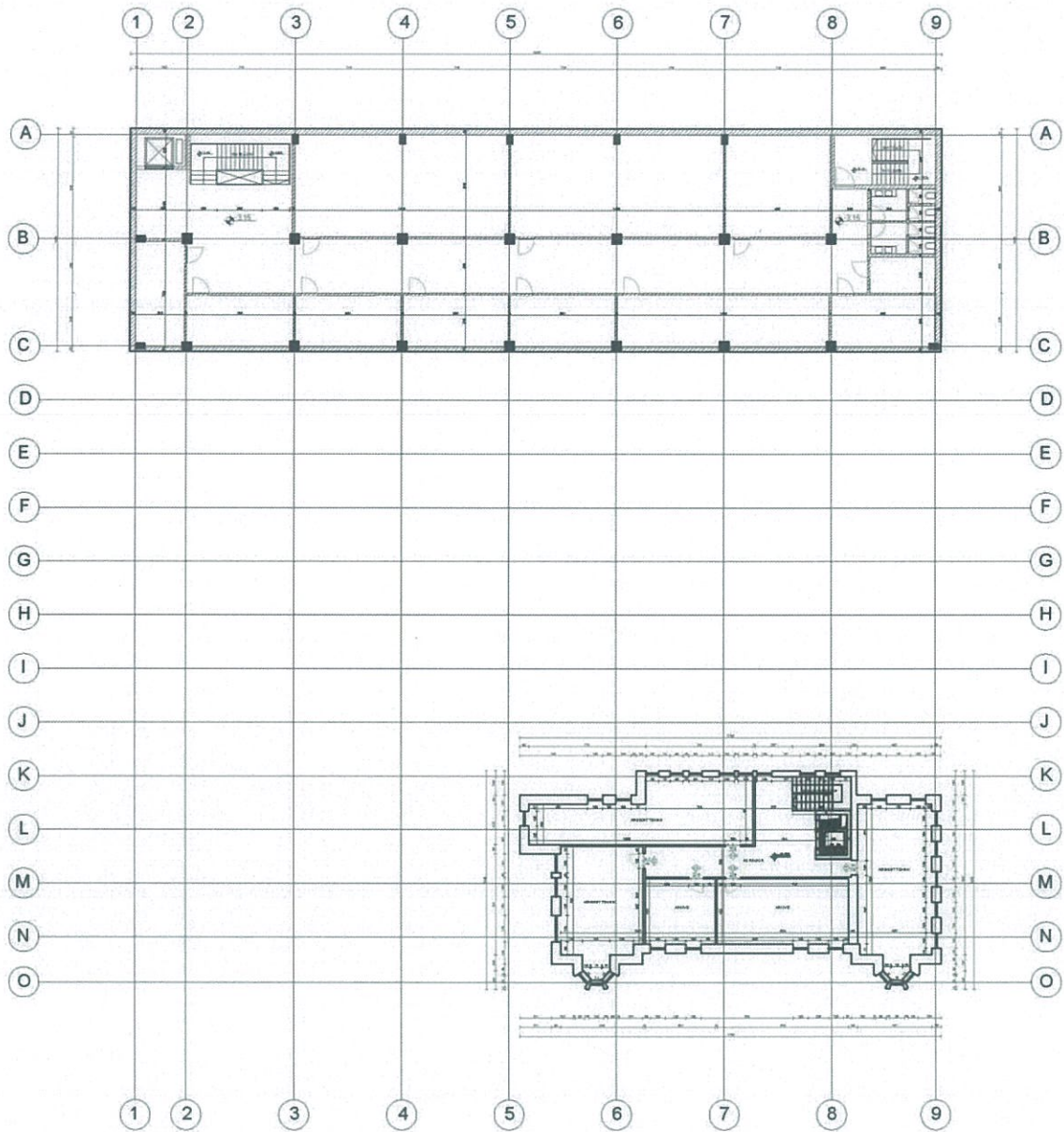


Fig.07 Planimetria e katit -1

Kati 0 (përdhe) është kati ku ndodhet hyrja kryesore për në objekt. Ambjentet kryesisht i dedikohen klasave standarte të seminareve ku kemi 7 të tilla, gjithashtu në këtë kat kemi një auditor për konferenca dhe prezantime si dhe 2 salla në formë auditori që i dedikohen leksioneve, prezantimeve. Planimetria e katit përdhe ka të pozicionuar edhe një bar-kafe, mensë që shërben në hollin e godinës dhe ka pamje nga oborri përmes fasadës me vetratë xhami. Ne fasadën perëndimore të katit fillon



edhe shkalla e jashtme që përshkon të gjithë objektin duke aksesuar kështu tarracimet e krijuara në volum. Ky kat ka një sipërfaqe prej 2133 m². Objekti për restaurim (Sanatoriumi) me një sipërfaqe 320 m² ka të pozicionuar në katin perdue ambientet e administratës.

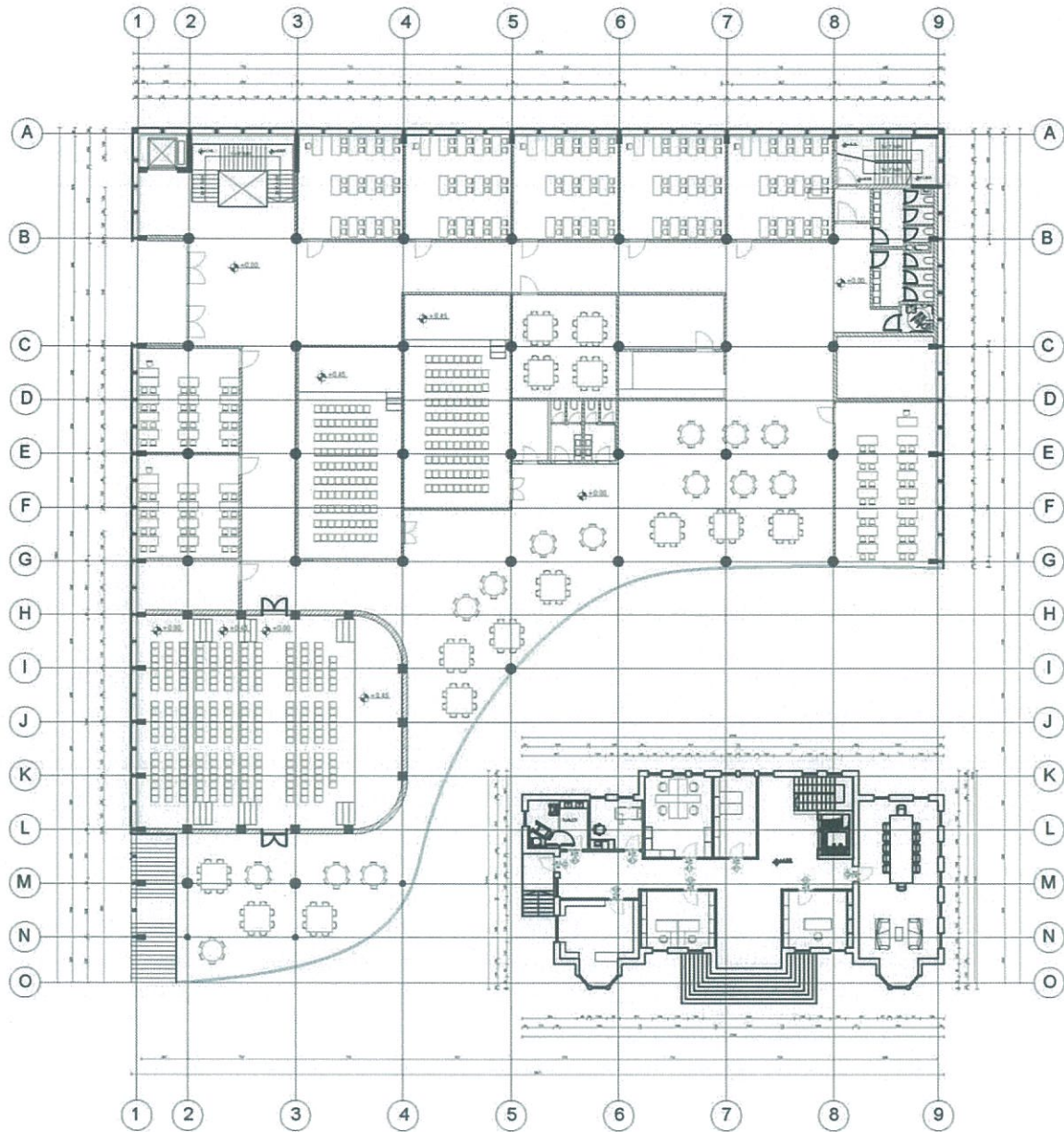


Fig.08 Planimetria e katit 0

Kati +1 është i organizuar me klasa standarte për seminare, klasa me orientim nga veranda e objektit dhe laboratore ose ambiente për work-shop. Ky kat ka një sipërfaqe prej 1693 m². Gjithashtu në katin +1 tek objektin për restaurim (Sanatoriumi) me një sipërfaqe 320 m² kemi zhvillimin e administratës me zyrën e rektorit, zyra stafi, sallë mbledhje etj.,





Fig.09 Planimetria e katit +1

Kati +2 ashtu si dhe kati +1 është i organizuar me klasa standarte për seminare, klasa me orientim nga veranda e objektit dhe laboratore, po ashtu si në cdo kat persha i perket flukseve, levizjeve vertikale kemi një bllok shkallë-ashensor dhe një shkallë antizjarr si dhe grupin e nyjeve higjieni-sanitare të ndara sipas gjinisë dhe për P.A.K.. Ky kat ka një sipërfaqe prej 1348 m².



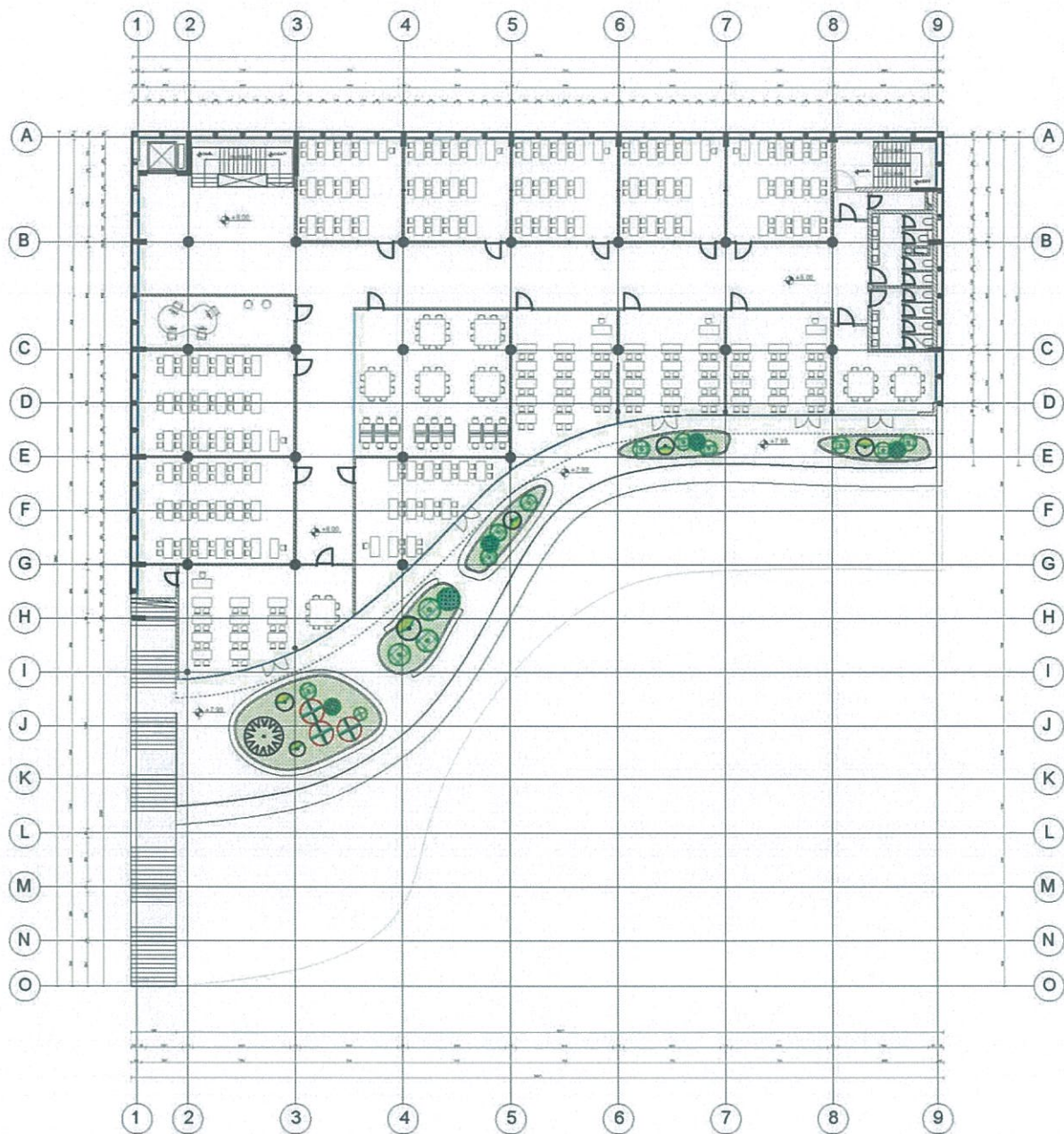


Fig.10 Planimetria e katit +2

Kati +3 në vijim të kateve +1 dhe +2 vazhdon me shpërndarjen e klasave standarte për seminare dhe klasa me orientim nga fasada kryesore e godinës me pamje nga veranda. Sipërfaqja e katit është 1050 m².



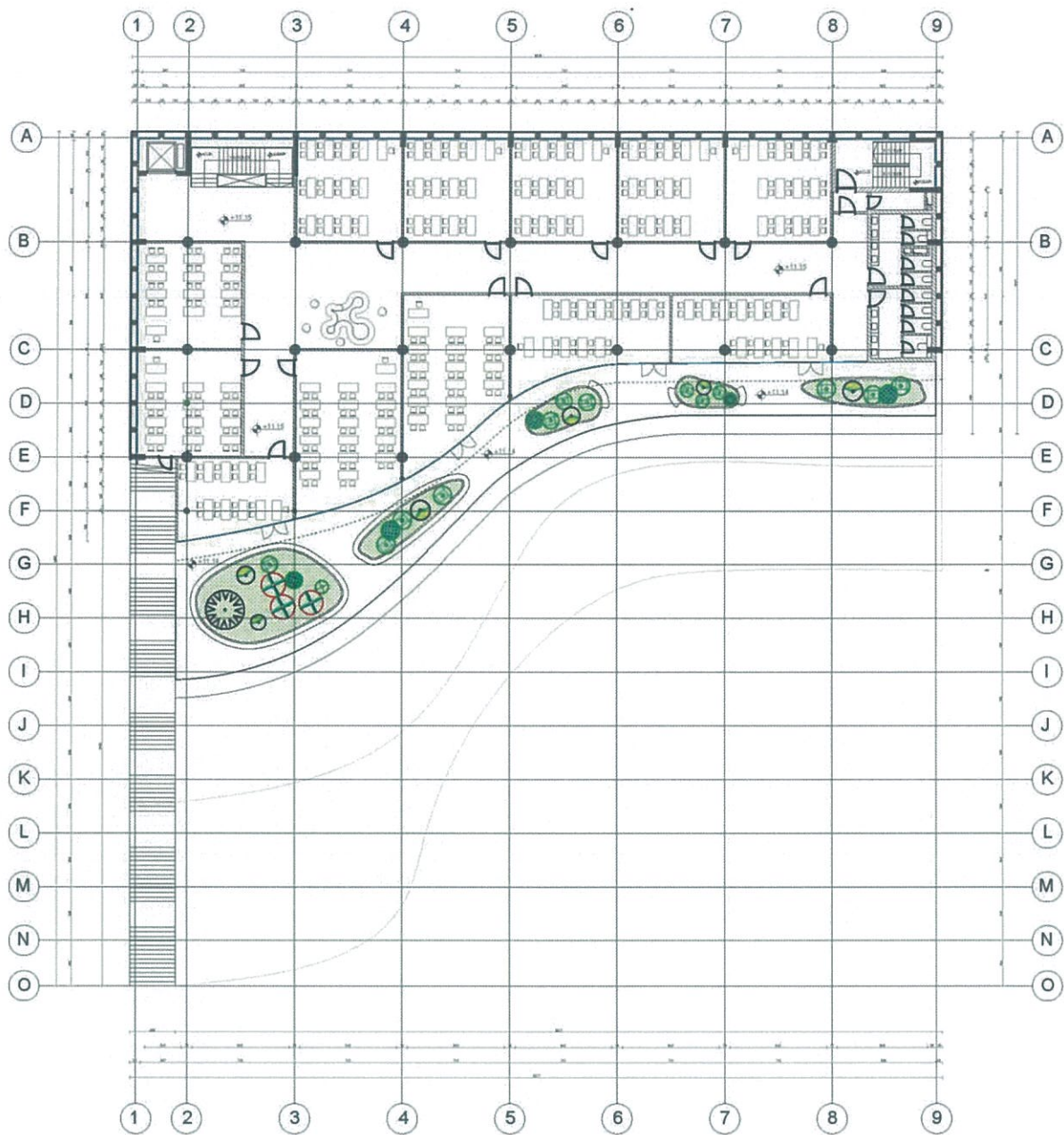


Fig.09 Planimetria e katit +3

Kati +4 po ashtu është i organizuar me klasa standarte për seminare, ndërsa hapësirat e tjera përgjatë koridorit shërbejnë si ambjente clodhëse dhe rekreative që kanë dhe akses në verandën e katit. Ky kat ka një sipërfaqe prej 810 m². Kati +5 ka të njëjtat funksione si kati +4.



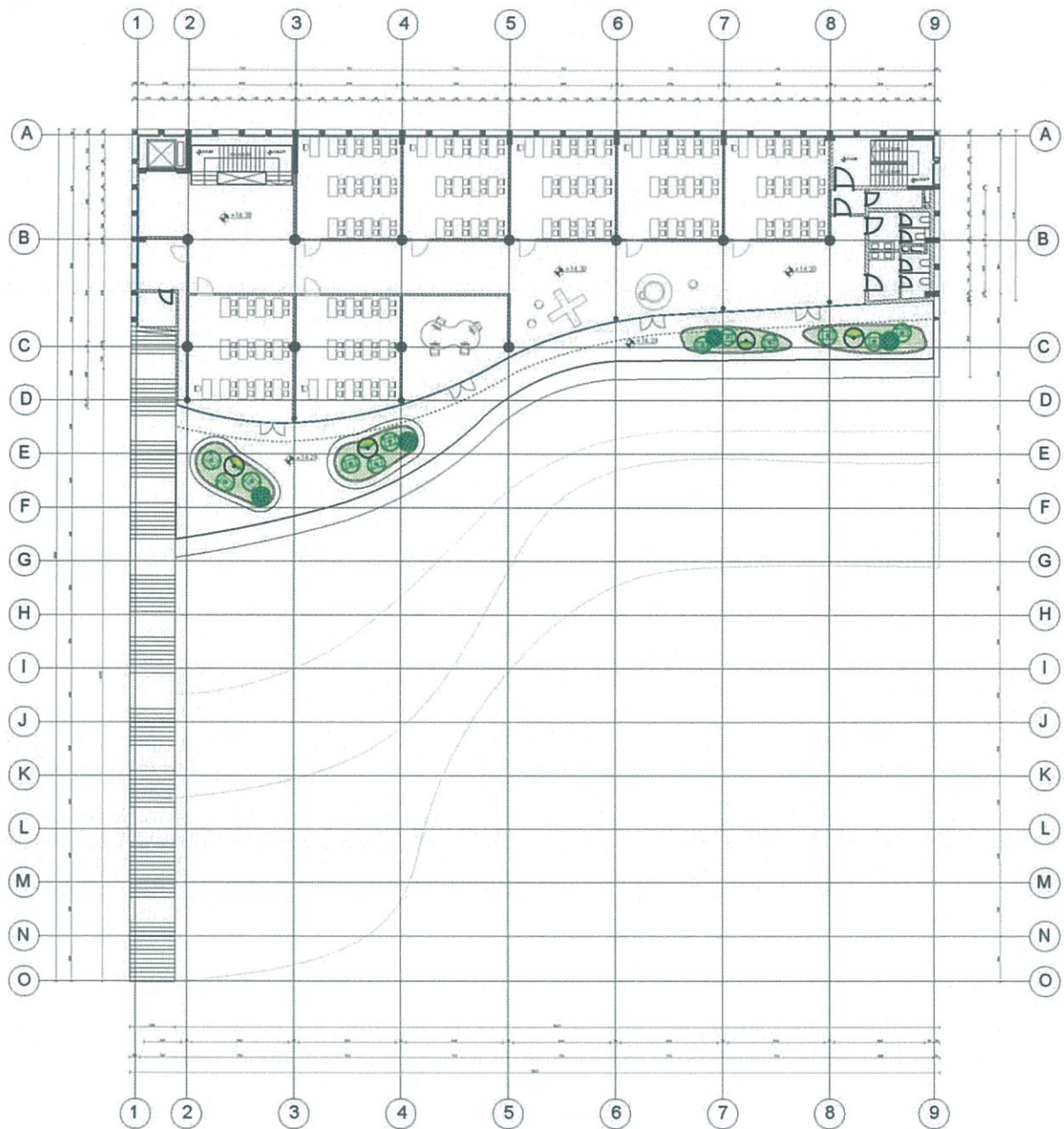


Fig.10 Planimetria e katit +4

Kati +6 ose kati i fundit i objektit shërben si bibliotekë për kampusin që aksesohet si nga shkallët dhe ashensori i brendshëm i objektit por edhe nga shkalla e jashtme që fillon që nga kati përdhe dhe përfundon në këtë kat duke përkrahur të gjithë godinen. Biblioteka ka të pozicionuar edhe një bar dhe mund të shërbejë edhe për njerëzit e tjerë që nuk janë pjesë e



kampusit duke e aksesuar nga shkalla e jashtme. Sipërfaqja është 810 m². Në tarracën e katit janë vendosur edhe panele fotovoltaike për të rritur performancën e efikasitetit energjetic.

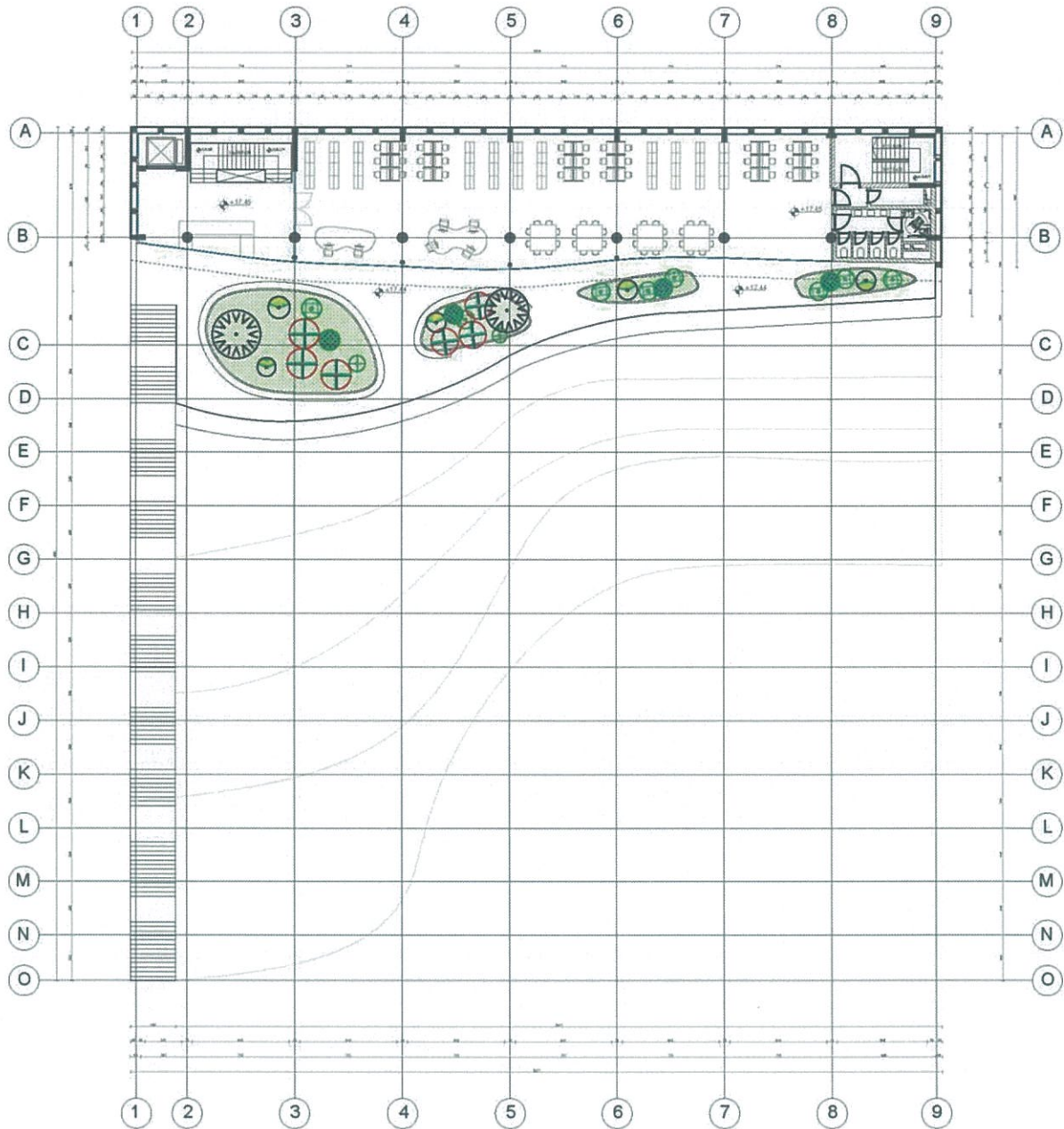


Fig.11 Planimetria e katit +5

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



Fasadat e objektit janë të trajtuara me kolona me përbërje betoni të veshura me tulle dhe vetrata xhami me një grid elegant në dukje. Peshën më të madhe të dukjes prej xhami e mbart fasada Jug-Lindore ose edhe fasada kryesore e objektit ku është tërësisht e veshur me xham te lakuar sipas formës së objektit, ndërsa fasadat e tjera janë një ndërthurje e kolonave të veshur me tulle dhe soletave prej betoni të paster të kateve duke krijuar kështu një grid harmonik për objektin që mbulon vetrata e xhamit. Gjithashtu element tjetër i fasadës është dhe shkalla e jashtme që shtrihet përgjatë gjithë fasadës Jug-Perëndimore deri në katin +5. Kuota maksimale e objektit arrin në 21.80m.

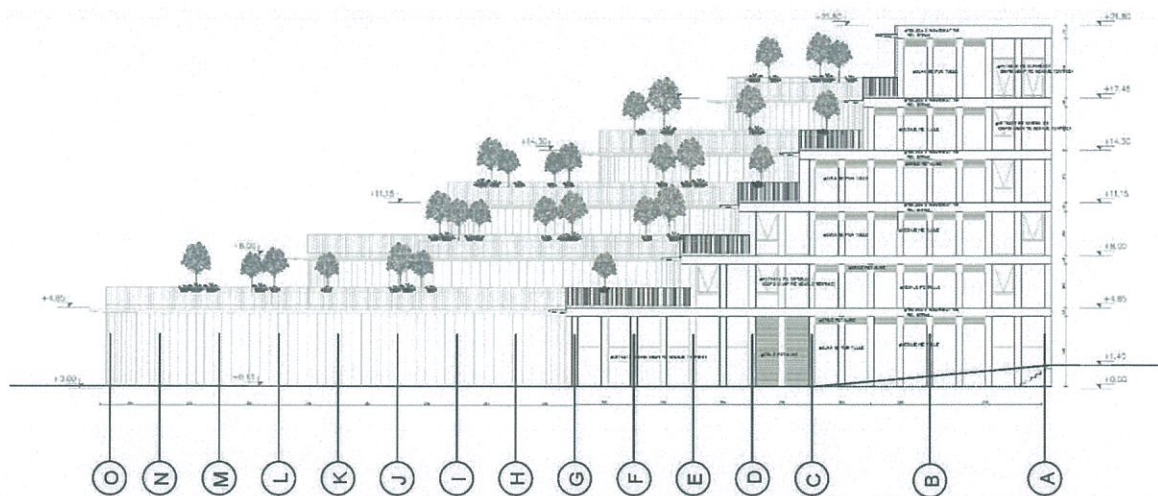


Fig.12 Fasada Jug-Lindore

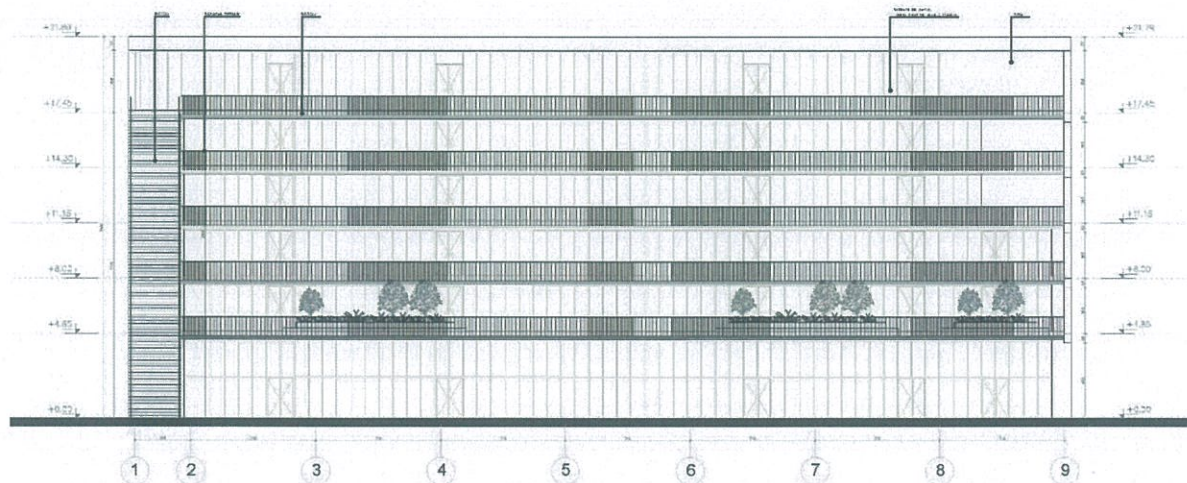


Fig.13 Fasada Jug-Perendimore



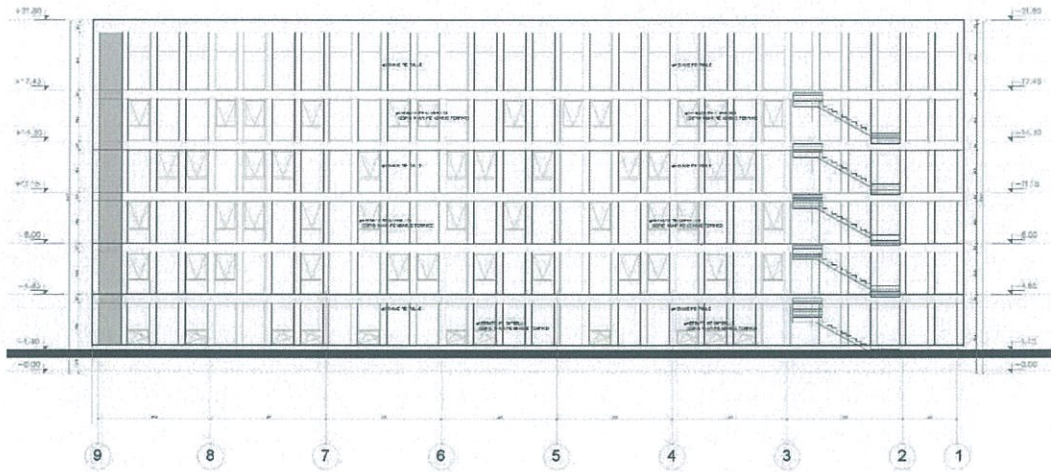


Fig.14 Fasada Veri-Lindore

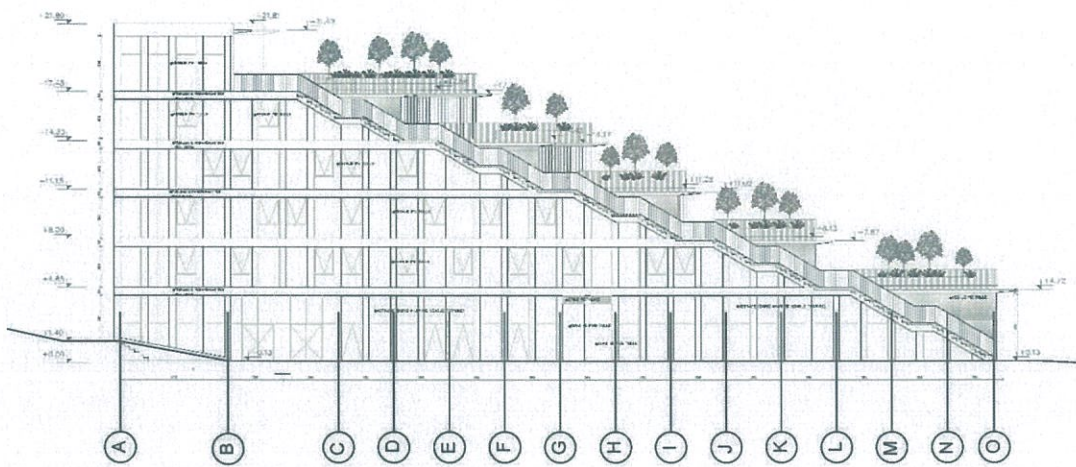


Fig.15 Fasada Veri-Perendimore

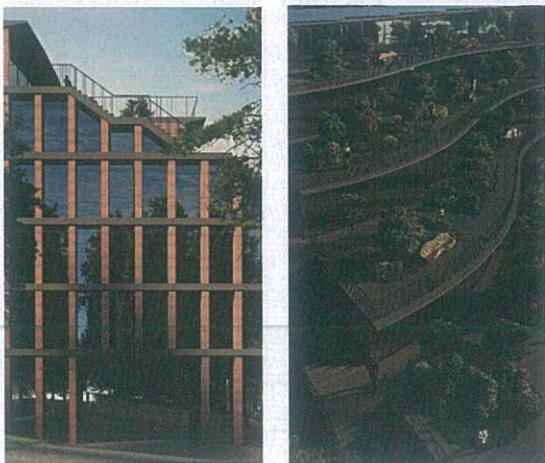


Fig.16 Fragmente te fasades





Fig.17 Vizualizim 3d i objektit

Persa i përket prerjeve kemi të evidentuar tarracimet e objektit në cdo kat që shërbejnë si veranda të gjelbëruara dhe ambiente clodhese. Verandat aksesohen si nga katet po ashtu edhe nga shkalla e jashtme që i përshkon përgjate gjithë shtrirjes vertikale duke krijuar sheshpushime në cdo akses tarrace, verande. Në prerje vëmë re shtrirjen e katit -1, nëntokë në kuoten -3.15m. Kati përdhe ka një lartësi 4.52m dysheme tavan, ndërsa katet e tjera shtrihen në lartësinë 2.95m dysheme-tavan ose 3.15m dysheme-dysheme. Per objektin e administrates fasada do te rikonstruktohet sipas modelit origjinal te objektit ekzistues duke ruajtur te njetat material si objekti ekzistues para demtimeve qe ka hasur gjate kohes.

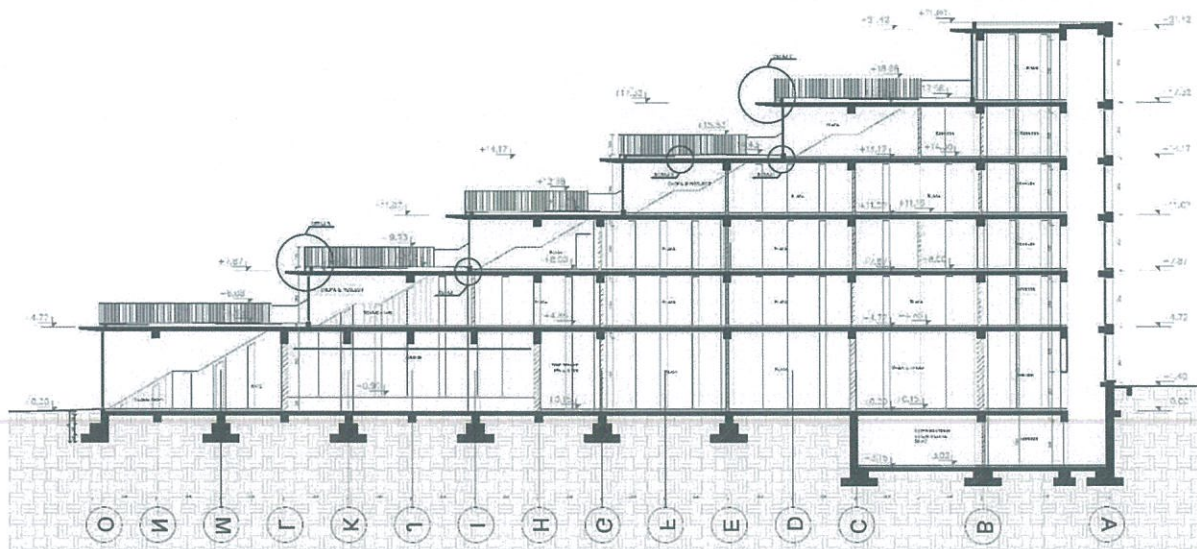


Fig.18 Prerja 3-3 e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 7036 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 7036 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma totale): 2613.2m²
(Gjurma)Objekti qe ndertohet : 2249m²
(Gjurma)Objekti qe rikonstruktohet : 364.2m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (totale) : 8277m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e objektit qe ndertohet: 7272m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e objektit qe rikonstruktohet: 1005m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:37.1%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:62.9%
Intensiteti i ndërtimit: 1.18
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: +21.80
Numri i kateve mbi tokë: 6
Numri i kateve nën tokë: 1

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 8562 , 3/200
Kufizimet:
Veri: 3/623
Jug: 3/580 , 8/257
Lindje: 8/258 , 8/260
Perëndim: 3/262 , 3/192
Distancat nga kufiri i pronës:
Jug maksimale : 19.80 m, minimale 18.62m
Veri maksimale : 15.07m, minimale 1.34m
Perendim maksimale 10.07m, minimale 8.61m
Lindje maksimale 18.68m, minimale 10.08m
Distancat nga aksi i rrugës:
Jug maksimale: 20.89m, minimale 19.76m
Perendim maksimale: 12.13m, minimale 9.37m
Lindje maksimale: 19.25m, minimale 12.78m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Aksesi i sistemimit arrihet në 3 menyra nëpërmjet rrugës “Nënë Tereza” në Jug-Perëndim, nëpërmjet rrugës “Çlirimi i Korçës” ku ndodhet edhe hyrja kryesore e objektit në Veri-Perëndim dhe rrugës “Thoma Huaja” në Veri-Lindje. Sistemimi i sheshit lidh 2 godinat, objektin për restaurim (Sanatoriumi) dhe Kampusin universitar, objektin e ri përmes hapësirave të gjelbërta, clodhëse dhe rekreative. Vlen të theksohet që në shesh mbizotërojnë pishat e larta të zonës që janë ruajtur të pa dëmtuara dhe integrohen në sistemim me pjesën tjetër të vegjetacionit.



Fig.19 Planvendosje e Përgjithshme

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 Korçë, 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 higjieno-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.

Kufizohet nga Bulevardi “Fan Noli” në jug që nëpërmjet rrugës “Nene Tereza” i jep akses godinës. Gjithashtu akses i mund të realizohet edhe nga rruga “Çlirimi i Korçës” në Veri-Perëndim dhe rruga “Thoma Huaja” në Veri-Lindje. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 anë të objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Korçë, 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.20 Vizualizim 3d i objektit





Fig.21 Vizualizim 3d i objektit

