



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË POLIFUNKSIONALE, SHËRBIME, TURIZËM MJEKËSOR DHE  
HOTELERI, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LUSHNJE, ME SUBJEKT  
ZHVILLUES "UPTC SH.P.K”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.16, Datë 31.07.2024

ZHVILLUES:  
UPTC SH.P.K

PROJEKTUES:

Ark. LLAZAR VODO Liç. A.1123/2  
Ark. OLSA SHEHU Liç. A.2112/1



## **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 “Strukturë polifunkionale, shërbime, turizëm mjekësor dhe hoteleri” në Bashkinë Lushnje, me zhvillues UPTC. sh.p.k bazuar në :

- Ligji 107/2014 date 31.07.2014, Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, i ndryshuar.
- Ligji Nr.119/2020 për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr.107\*2014 Për planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit, të ndryshuar.
- Vendimi i Keshillit të Ministrave Nr.408 date 13.05.2015 Rregullorja e zhvillimit të territorit e ndryshuar;
- Vendim Nr. 4 i KKT-se, date 19.12.2016 i ndryshuar si edhe Vendimit Nr.2 datë 13.01.2020 i KKT për hartimin e PPV-Lushnje

### **1.2 Përshkrim i zonës së studiuar**

Zona e propozuar për zhvillim ndodhet në jug-perëndim të qytetit të Lushnjes në Rrugën Xhevdet Nepravishta. Në zonën kasastrale 8517, Nr. Pasurie 28/88. Siperfaqe totale e parcelës 5,960 m<sup>2</sup>. Sipërfaqja e Ndërtesës ekzistues 580 m<sup>2</sup>. Zhvillues subjekti UPTC sh.p.k.

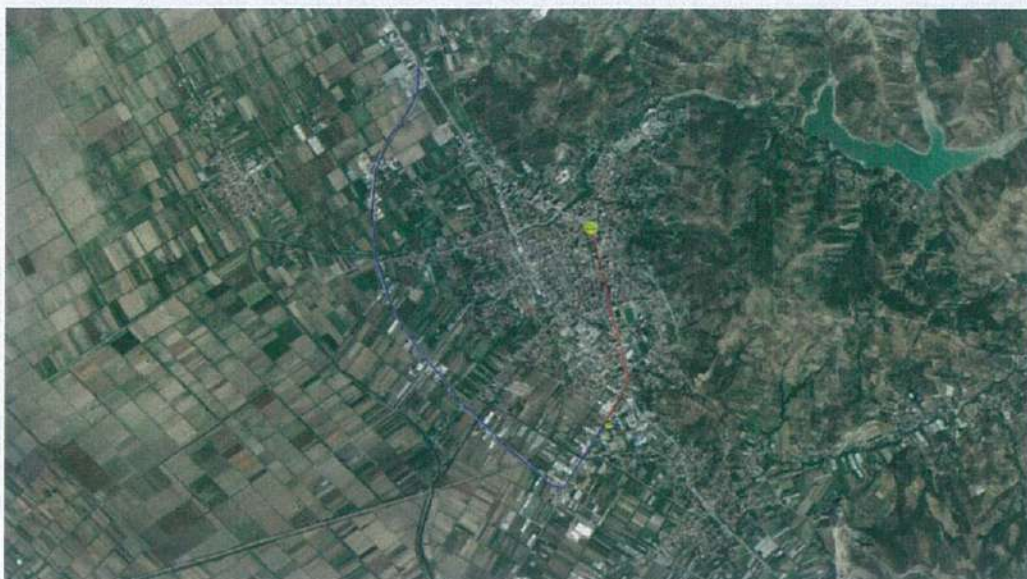
Është e pozicionuar 2 km nga qendra e qytetit të Lushnjës dhe lidhet me autostradën nëpërmjet rotondes jugore (rotondo e Beratit). Lidhja e objektit me autostradën bëhet nëpërmjet rrugës kryesore urbane e cila ka një distancë prej 750 m nga rotondo Beratit. Nga kjo rrugë bëhet e mundur edhe lidhja me infrastrukturen kryesore qytetase dhe ndërqytetase.

Propozohet të zhvillohet 1 strukturë me 9 nivele , 8 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntoke. Objekti do të jetë polifunksional ku do të përfshihen , shërbime shëndetësore, hoteleri ambiente rekreative dhe shplohese.

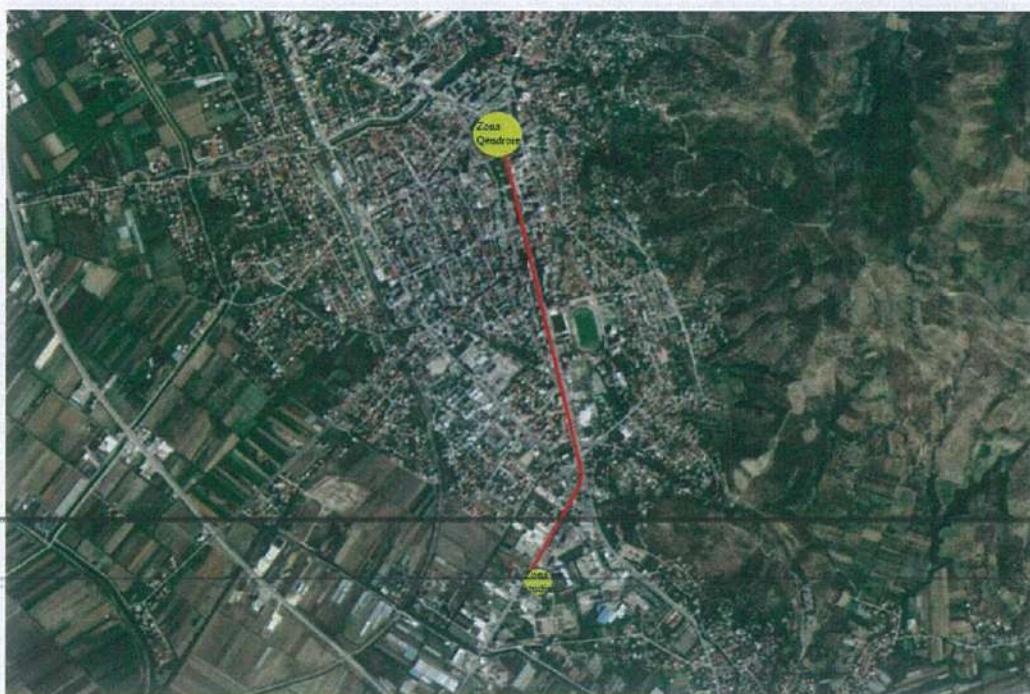
Në hapësirën e jashtme do të organizohet parkimi ,ambiente shplohëse dhe rrugë për qarkullimin e brendshëm si edhe parkime siperfaqësore.

---





*Fig. 1 Lidhja e zones në studim me autostradën dhe qendrën e qytetit*



*Fig. 2. Lidhja e zones në studim me qendrën e qytetit*





Fig 3. Zona në studim ku do të zhvillohet godina e re.

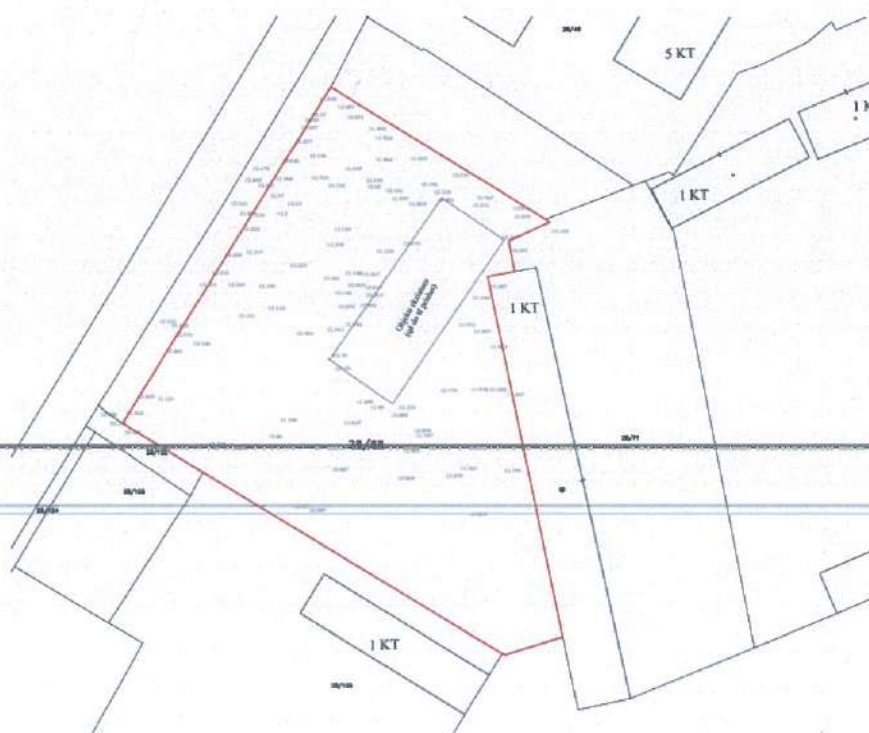


Fig. 4 Harta topografike e gjendjes ekzistuese



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor zona paraqitet në kategorinë 1 si zone IE. Industriale dhe Ekonomike. Në Pasurinë 28/88, Siperfaqe totale e parcelës 5960 m<sup>2</sup>, zhvilluesi UPTC sh.p.k ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë objektin "Strukturë polifunksionale, shërbime, turizëm mjekësor dhe hoteleri".

Sipas pikes 3.3 të rregullores së PPV për përdorimet e lejuara, të ndaluara dhe të kushtëzuara të Njesisë Strukturore 1/75, Bashkia Lushnje :

Përdorimet të lejuara janë në funksion të karakterit të Njesisë Strukturore si rezultat i kategorive bazë që lejohen në zonë. Në zonën në studim përdorimet e lejuara sipas PPV janë: Shërbime në funksion të zonës, Infrastrukturës.

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

Më poshtë paraqiten Hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnje, në të cilat pozicionimi i objektit është funksional në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Fig. 5 PPV LUSHNJE - Harta e Njesisë Strukturore 1/75 Lushnje, në të cilën ndodhet parcela ku do të ndërtohet



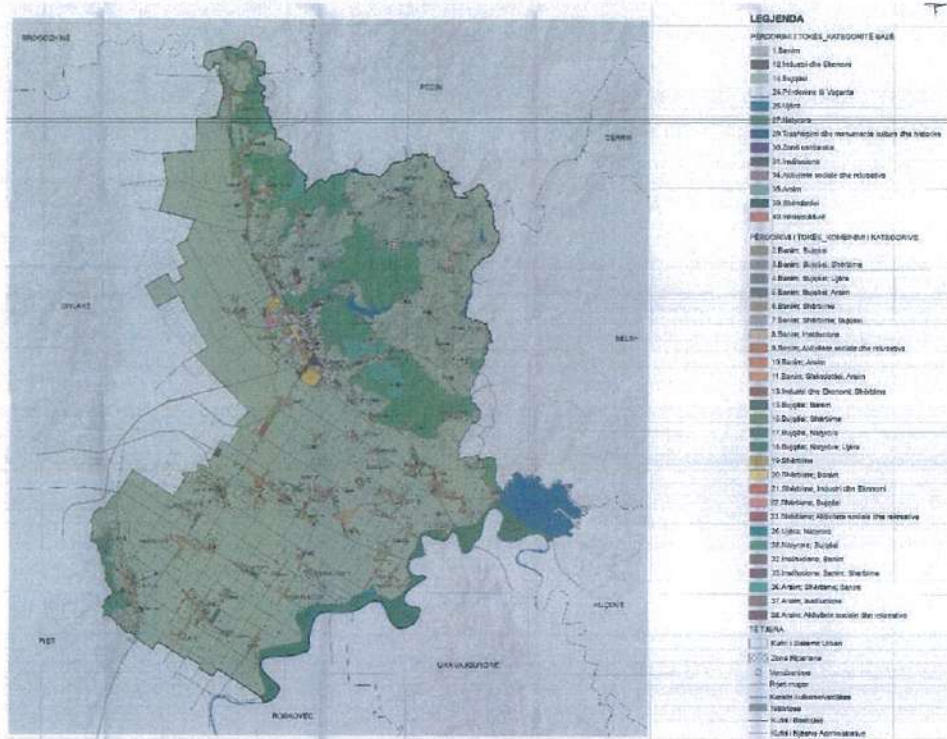


Fig. 6 PPV LUSHNJE - Harta e Përdorimit të tokës.

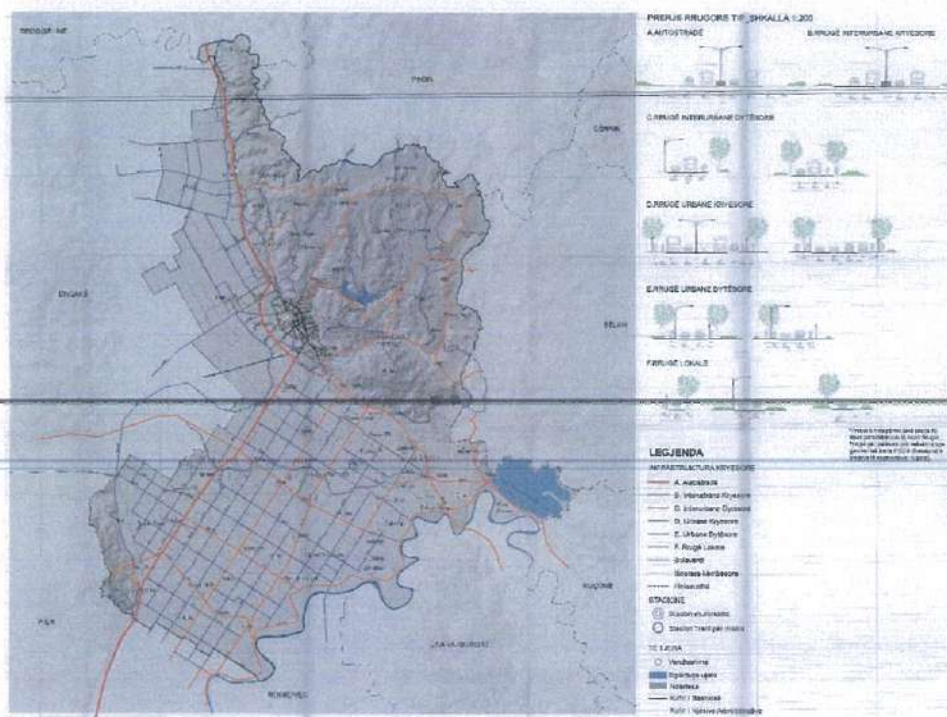


Fig. 7 PPV LUSHNJE - Harta e Infrastrukturave të transportit.







### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig. 10 Pozicionimi i parceles ku do te ndertohet

Zona në studim ndodhet në pronën me Nr. Pasurie 28/88 me Vol. 32, Faqe 163, e Zones Kadastrale 857, me sipërfaqe trualli 5,960 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe ndërtimi ekzistues 580 m<sup>2</sup> ky objekt do te prishet për të hapur sheshin e ndertimit për objektin e ri.



Fig. 11, 12 Foto te objektit ekzistues



Objekti ekzistues magazine 3 kate i ndërtuar rreth viteve '70 me strukturë mbajtëse parafabrike, mure tulle perimetrale me trare themeli të vazhduar pa plinta ose plate është në gjendje shume të amortizuar strukturale , gjithashtu nga ana funksionale është e pamundur të integrohet me funksionin dhe sipërfaqet ndërtimore të kërkuara nga zhvillimi i ri.

Sipërfaqja totale e kësaj pasurie sipas planit te rilevimit eshte 5,960 m<sup>2</sup>.

Terreni është në plan, i rrethuar dhe kufizohet ne Veri me objekt provizor lavazh, në Lindje me godinë ekzistuese magazinë 1 kt , në Perëndim me një nga nënstacionet elektrike të qytetit dhe në Perendim me rrugën kryesore urbane që lidh rotondon e plasmasit me rotondon e beratit në Autostrade.

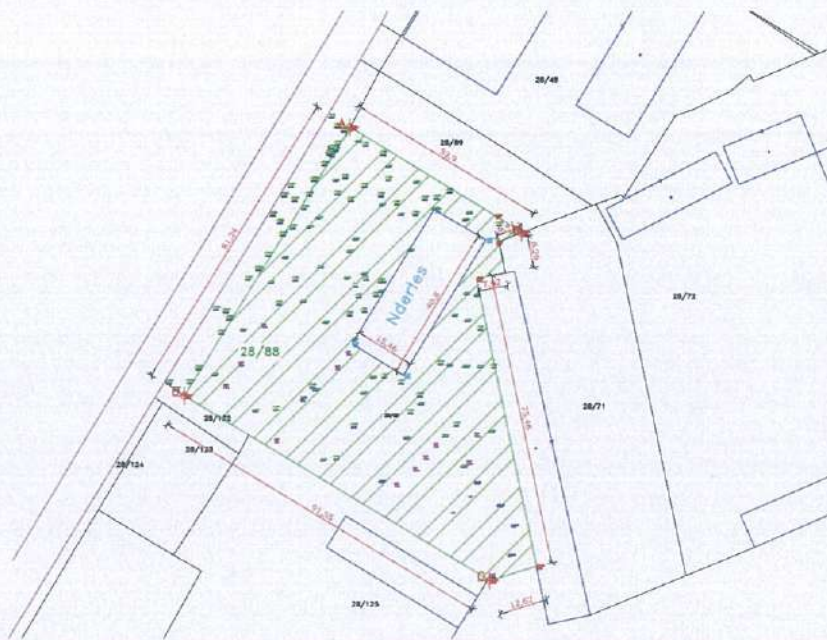


Fig. 13 Harta topografike e gjendjes ekzistuese



#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### **4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**

Parcela ndërtimore propozohet të zhvillohet në 1 shtrukturë me 9 nivele , 8 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntoke. Objekti do të jetë polifunksional ku do të përfshihen , holl , shërbime , bar , restorant , salla konferencash , ambiente rekreative dhe shplohëse , shërbime shëndetësore dhe hoteleri.

Në hapsirën e jashtme do të organizohet parkimi ,ambjente shplodhese dhe rrugë për qarkullimin e brendshëm.

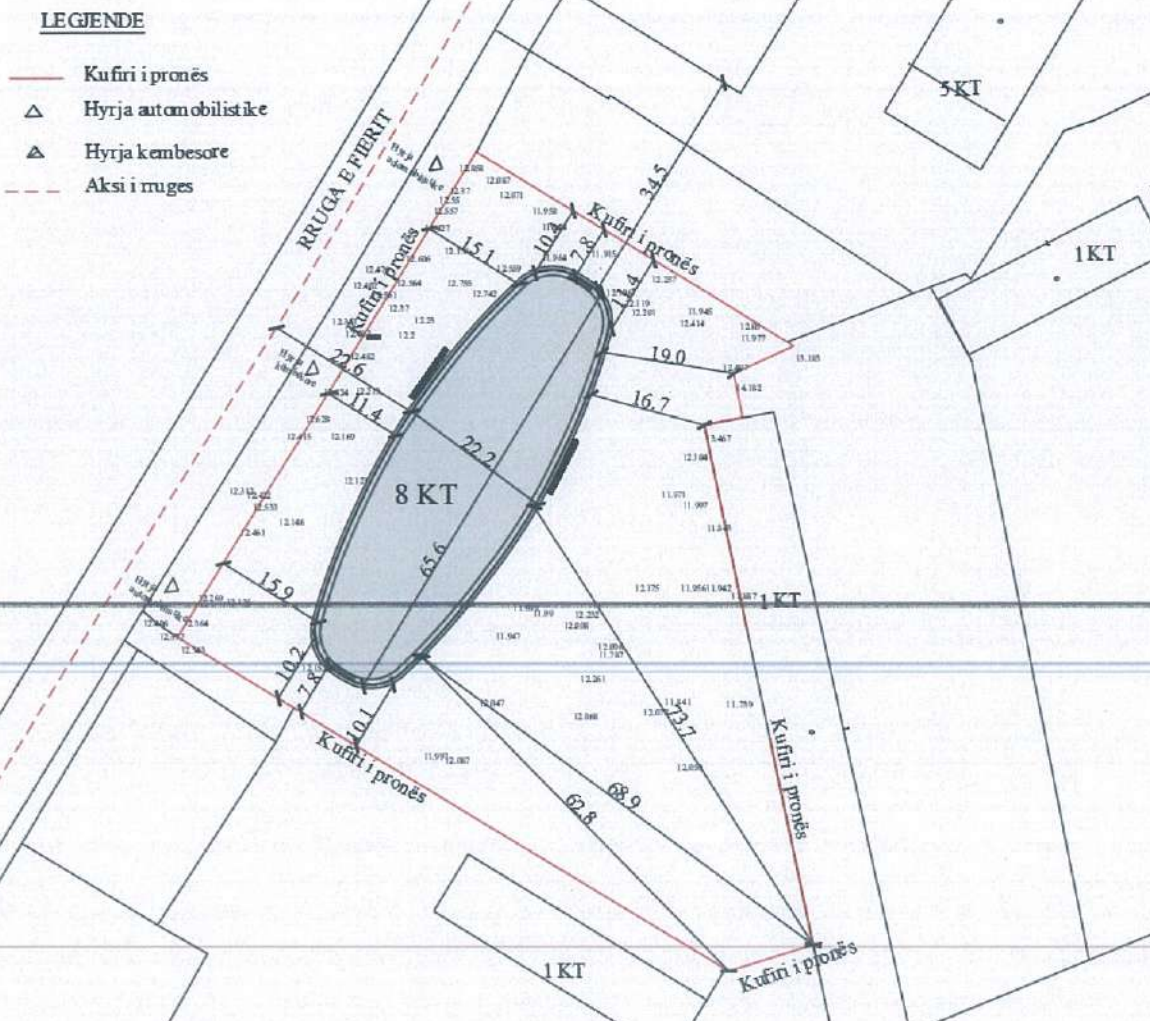


Fig. 14 Planvendosja e objektit të propozuar

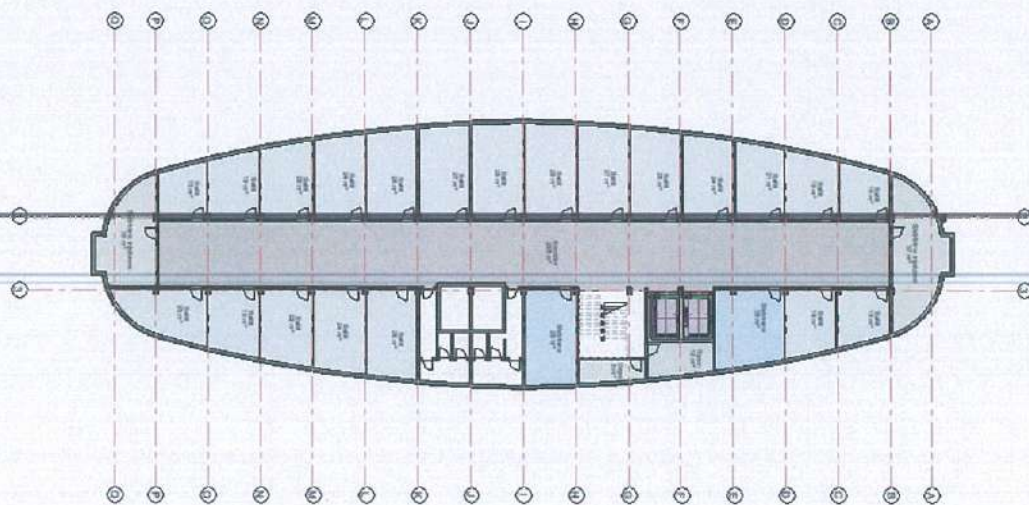


Hyrja për në godinë bëhet në katin përdhe nga ku bëhet i gjithë qarkullimi vertikal në të gjitha nivelet dhe funksionet.

Objekti do të ketë qarkullim midis kateve me shkallë dhe ashensorë. Në të 2 ballet Verior dhe jugor do të pozicionohet shkallët nga kati përdhe deri në katin e 8 që kryejnë edhe funksionin e shkallëve të emergjencës. 2 ashensorë do të bëjnë lidhjen vertikale e të gjithë godines mbi toke, nga kati përdhe deri në katin e 8.

### PLANIMETRIA E KATIT NENTOKE

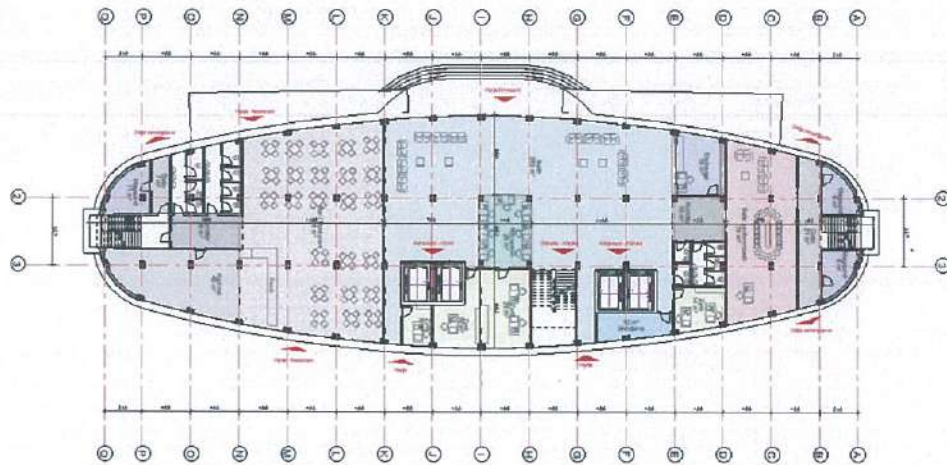
Kati nëntoke (-1). Është i shërbyer vetëm nga brenda objektit me 2 ashensore dhe 1 shkallë që shërben për qarkullimin vertikal. Do të jetë i ngritur nga kuota +0.0 me 1 m ku do të pozicionohen dritaret që do të shërbejnë për ajrimin natyror të hapësirës. Kati i nëndheshëm ka lartësi 3.6 m dysHEME-dysHEME dhe do të jetë në shërbim të funksionit të shërbimeve mjekësore dhe diagnostifikuese.





### PLANIMETRIA E KATIT TE PARE

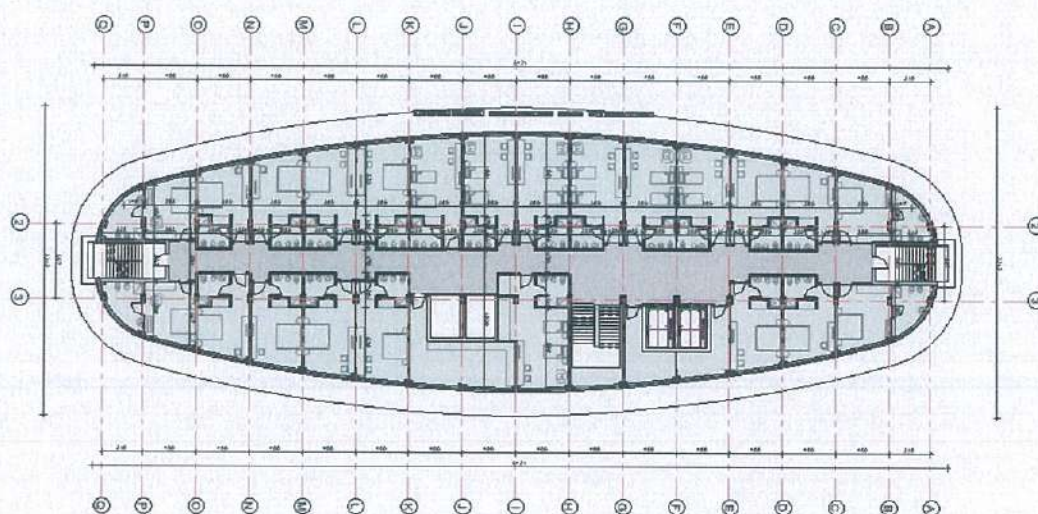
Kati përdhe ( 0 ) janë të organizuara ambjente publike të godinës holli, bari , restoranti ambjente shplohëse Gjithashtu janë të përcaktuara në qendrën e godinës shkallët dhe 2 ashensorë që do të shërbejnë katin -1 deri në katin e dytë .



### PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE

Kati i parë (+1) . Do të jetë tërësisht në funksion të shërbimeve shëndetësore , aksesohet nga kati përdhe me ashensorë dhe shkallë të dedikuara që mundësojnë lëvizjen nga kati -1 deri në katin e dytë. Do të ketë funksion hotelier për vizitorët, klientët e pacientët që marrin shërbime mjeksore por edhe për qytetin dhe kliente vizitorë e turistë jashtë shërbimeve.





### PLANIMETRIA E KATIT TE TRETE

Kati i parë (+2 deri +7) .Do të jetë kati tip i organizuar hotelieri dhe do të aksesohet nga shkallët në Veri dhe Jug dhe 2 ashensorët. Dhomat kanë tipologji dhe madhësi të ndryshme dhe janë të shërbyera me korridor qendror. Cdo kat tip do të ketë 26 dhoma me sipërfaqe që varion nga 17 m<sup>2</sup> deri ne 26 m<sup>2</sup>. Gjithashtu cdo kat tip do të ketë në qender pas shkallë nje ambient sherbimi për katin sanitarë , lavanderi ambient teknike.

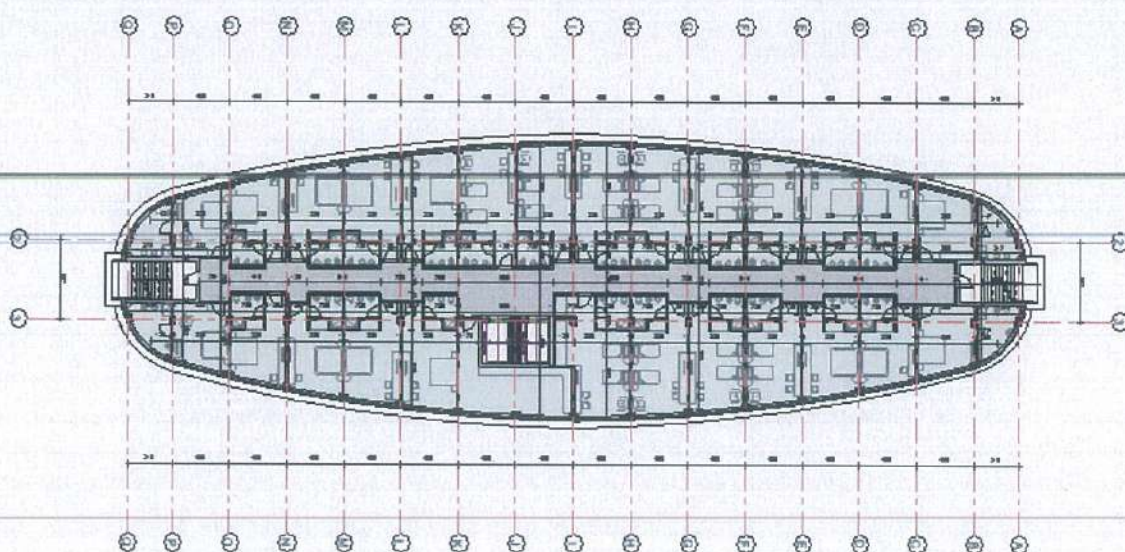






Fig. 15 Pamja Ballore e objektit të propozuar

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



Fig. 16 Pamje 3D e objektit të propozuar

Objekti do të jetë me strukturë konstruksion b/a.

Fasadat do të trajtohen me suva me grafiato të lyera me boje me sistemin kapot me ngjyrë të bardhë. Xhamat do të jenë shirita të përseritur në të gjitha nivelet, në të gjithë perimetrin e



objektit. Shirit do të ndërpritet vetëm nga ritmi i kolonave të cilat do të kenë ngjyrën e fasadës. Kati përdhe është tërësisht i trajtuar me xham struktural . Edhe kati i parë është i trajtuar me fasadë të vazhduar xhami. I gjithë objekti trajtohet në 8 nivele, ku pjesa qendrore në hyrje dallohet nga lartësia dhe pozicioni në qendër.



*Fasada Lindore*

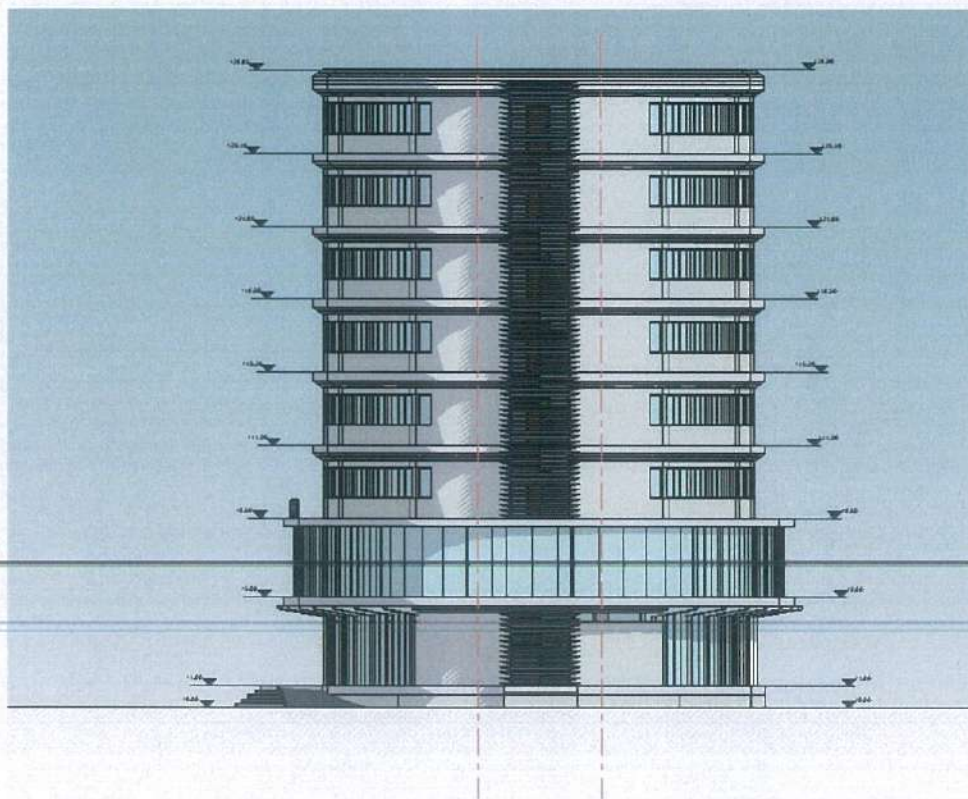


*Fasada Veriore*





*Fasada Perendimore*



*Fasada Jugore*





*Fig. 17 Pamje 3D e objektit të propozuar*



*Fig. 18 Pamje 3D e objektit të propozuar*





*Fig. 19 Pamje 3D e objektit të propozuar*



*Fig. 20 Pamje 3D e objektit të propozuar*



#### **4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit**

Prona në studim ku do të zhvillohet ndërtimi është pasuria me Nr. 28/88 në zonën kadastrale 8571 me sipërfaqe truall 5960 m<sup>2</sup>. Në këtë parcelë ndodhet objekti magazinë 3 kate me sip. totale 1740 m<sup>2</sup>. Gjurma e objektit ekzistues është 580 m<sup>2</sup>. Ky objekt do të prishet për të ndërtuar objektin e ri. Gjurma e objektit ekzistues që do të prishet është 580 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe totale 1,740 m<sup>2</sup>.

|                                                                         |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| • Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                                  | 5,960 m <sup>2</sup> |
| • Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):                   | 1,100 m <sup>2</sup> |
| • Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:                        | 8,730 m <sup>2</sup> |
| • Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:                | 9,820 m <sup>2</sup> |
| • Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:                   | 18.4%                |
| • Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 48%                  |
| • Intensiteti i ndërtimit:                                              | 1.46                 |
| • Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:    | 29 m                 |
| • Numri i kateve mbi tokë:                                              | 8 kat                |
| • Numri i kateve nën tokë:                                              | 1 kat                |

---

#### **Distancat nga objektet kufizuese:**

Veri: 34.5 m nga objekti ekzistues 1 kat

Lindje: 16.7 m dhe 73.7 m nga objekti ekzistues 1 kat

---



**Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri: 10.4 m, 7.8 m, 11.4 m

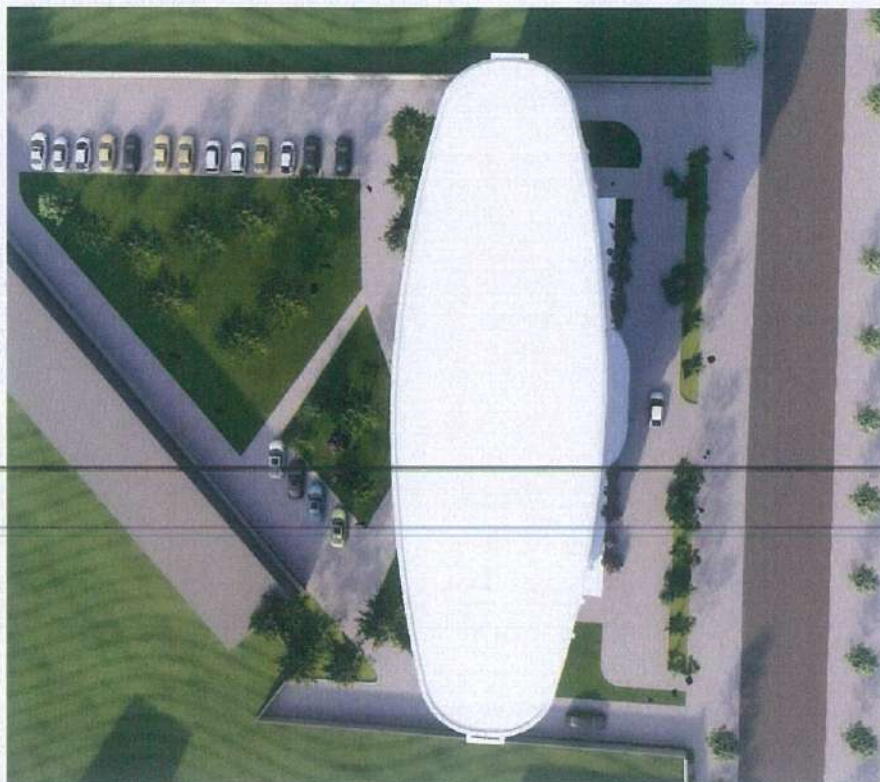
Lindja: 19.0 m, 68.9 m , 16.7 m, 62.8 m

Jugu: 10.2 m, 7.8 m, 10.1 m

Perendimi: 15.1 m, 11.4 m, 15.9 m

**Distancat nga aksi i rrugës: 22.6 m.**

#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**



*Fig. 21 Plansistemimi*



Janë propozuar hapësira rekreative, çlodhëse dhe vendparkime që zenë 48% ose 2875 m<sup>2</sup>.

Ambjentet çlodhëse janë në pjesën e pasme të objektit dhe do të shfrytëzohet nga stafi dhe nga persona të cilët do të vijnë në objekt. Pjesa përpara objektit trajtohet me 3 hyrje, 2 hyrje për automjete dhe një hyrje për këmbësorë.

Do të përdoren të gjithë llojet e gjelbërimit. Në pjesën e pasme të objektit do të ketë pemë të larta të cilët do të mundësojnë dhe hijëzim gjatë kohës së qëndrimit në vendpushime. Në të dy anët e parcelës do të jenë vendparkimet.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Nuk propozohet të bëhet asnjë ndryshim i ri për infrastrukturën rrugor.

Sipas Planit të Pergjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnje, Rruga përpara objektit të propozuar është rrugë kryesore urbane që lidh Rotondën e Plasmasit me Rotondën e Beratit në Autostradë. Objekti do të jetë përgjatë rrugës ekzistuese e cila ofron akses direkt në rrugë. Gjithashtu struktura që do të zhvillohet do të lidhet me rrejtin e kanalizimeve dhe ujësjellesit ekzistues në afërsi të truallit.



Fig. 21 Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës – marrë nga Harta sipas PPV