



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“NDËRTIMI I GODINËS PËR DRSHTRR FIER - DEGA LUSHNJE, KAPANON 1 DHE
2 KAT PËR KONTROLLIN FIZIK DHE TEKNIK”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË E LUSHNJËS

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 1, Datë 26.03.2025

Projektues:
“IDEAS STUDIO” sh.p.k.



Zhvillues:
“PËRPUNIM MERMER GRANIT” 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 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 / 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 Zhvillimit për Objektivin: "NDËRTIMI I GODINËS PËR DRSHTRR FIER - DEGA LUSHNJE, KAPANON 1 DHE 2 KAT PËR KONTROLLIN FIZIK DHE TEKNIK" me vendndodhje Bashkia Lushnjë dhe Zhvillues "PËRPUNIM MERMER GRANIT" sh.p.k. bazuar në:

- *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.*
- *Vendim i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, datë 28.12.2022 " Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin Nr. 12, datë 27.02.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit "Për miratimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit të territorit, në njësitë që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqësor (B) dhe natyror (N)", të ndryshuar.*
- *Rishikimi i Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnje" miratuar me vendim nr.02 datë 13. 01.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në jug-perëndim të qytetit të Lushnjës, në një distancë prej rreth 2 km në vijë ajrore nga qendra e qytetit të Lushnjës. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 3260 m² dhe ka referencat e mëposhtme:

Zona kadastrave 8572; Nr. pasurie 707/7-B



Figure 1-Pozicionimi gjeografik i zonës



Figure 2-Vendndodhja e zhvillimit

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 Bashkisë Lushjë, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Lushnjë, me Vendim Nr. 95, datë 25.11.2016, dhe pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 4, datë 29.12.2016.

Prona e parashikuar për ndërtimin e këtij objekti është në njësinë 1/133

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



Figure 3-Njësitë strukturore



Figure 4-Përdorimi i tokës

PLAN RILEVIMI

PRONARI: Shoqëria "PMG" shpk.

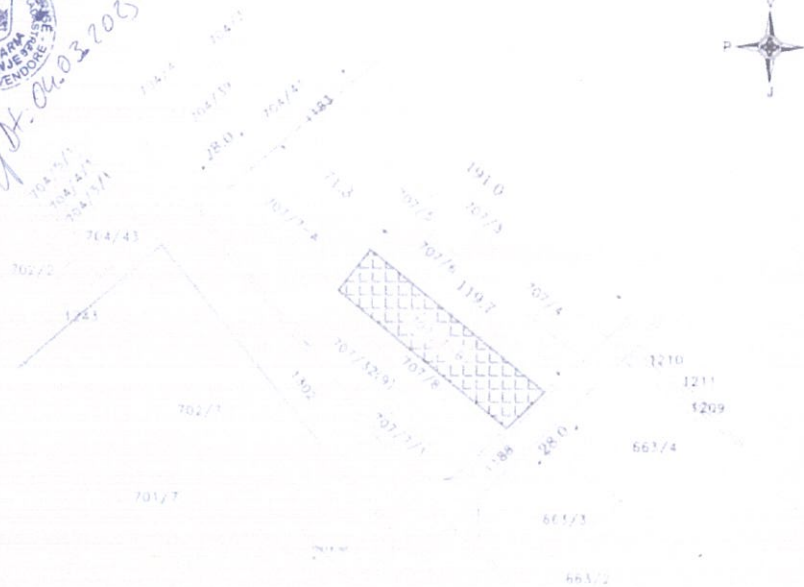
DATE: 06.03.2023

QELIMI: Sipas Kërkesës

VENDNDODHJA E PASURISË: Hashtekë Lushnje - Lushje 18 Tetori (Sarave)
DVASHK Lushnje - EMRI ZK - Lushje-2 ZK 8572 - Nr Pas 707.7.B - Vol. xx - F.44.33 - Index Hartë K-34-12-455 - A)

TE DHENAT E PASURISË: Llogji Pasurisë ARI Pasuria Nr 707.7.B me sipërfaqe 126hm²

KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE



SHKALLA 1:2500

NR	ORIENTIMI	PAS KUTITARI	TIPI KUTITRI	KUTITARI	ID NIP	SHENIME TE REALIZUESIT
1	VERI	707.6	PRIVAT	Xhafer Zela - Trashëgimtari		
2	LINDJE	1188	SHTET	Rruga - Kanali		
3	JUG	707.8	PRIVAT	Gozum Haxhiu		
4	PERENDIM	707.7-A	SHTET	Subjekti "PMG" shpk		

REALIZOI PER SUBJEKT PRIVAT

Emri: Ing. Agim KOJUKU (PF)

Licenca: T 0607/2, Date: 10.04.2018

NUIS: 193715401Q, Date: 15.01.2019

Nenshkrimi Vula
Agim
Kojku

TEKNOLOGJIA E MATJEVE: T. D dhe Z

KODET PER TEKNOLOGJINE E MATJEVE: 1. TERMINI 2. ZYRA: GJERTOFOTOGRAFIK B. STACION TOTAL

GABAT: 0.001MM/KM

PERCAKTIMI I KUFRIT: P dhe HK

KODET PER PERCAKTIMIN E KUFRIT: P. PERPAZGJUESIT (PRONARIN) A. KUFRITARET TE GJITHË

KP. KUFRITARET PUNESORIT PUN. PERPAZGJUESIT BASHKË - HK - HARTË TREDIMENSIONALE

SHENIME TE VEÇANTA: NUK KA

KERKUESI

EMRI:

Figure 5-Pozicionimi Kadastral

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në lagjen “18 tetori”, në pjesën jug-perëndimore të qytetit të Lushnjës. Prona në studim është e pozicionuar në një terren fushor, në afërsi të Bypass-it të qytetit. Aktualisht pronë është bosh, kufizohet me parcela të tjera dhe rrugën “Sabri Kosturi”. Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë e asfaltuar.



Figure 6-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “Përpunim Mermer Granit” sh.p.k nëpërmjet projektit dhe kontratës së shkemibmit me Nr. Rep. 1241, Nr. Kol. 517, datë 14.02.2025 propozon ndërtimin e godinës për DRSHTRR Fier- Dega Lushnjë, kaponon 1 dhe 2 kat për kontrollin fizik dhe teknik me qëllim përmirësimin e kushteve që ky institucion i ofron qytetarëve.

Studimi dhe realizimi i projektit është bazuar edhe në kondulencë specialistët e DPSHTRR-së mbi kërkesat, hapësirat dhe funksionimin sa më të mirë të kësaj drejtorie rajonale.

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

Objekt përbehet nga 2 pjesë të bashkëngjitura me njëra-tjetrën, të cilat janë të lidhura për nga ana funksionale. Pjesa 2 kat e objektit e pozicionuar në jug-perëndim është me konstruksion beton/arme dhe aty janë vendosur zyrat e administratës, sporteli i pritjes së qytetarëve, nyjet hidrosanitare, hapësira teknike dhe arkiva. Pjesa 1 kat e objektit e pozicionuar në veri-lindje është me konstruksion metalik dhe aty janë parashikuar dy linja me gropën teknike për kontrollin e automjeteve. Pamje të objektit paraqiten më poshtë:



Figure 7-Objekti



Figure 8-Objekti

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3260 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	567.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithëshme e ndërtimit mbi tokë:	739 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për inplantin:	17.4 %
Intensiteti i shfrytëzimit:	0.22
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	8.3 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 2
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	8572
Numri i pasurisë:	707/7-B

TREGUES TEKNIK:

Kufizimet e pronës:

Nga Veriu:	Pasurita 707/6
Nga Jugu:	Pasuria 707/8
Nga Lindje:	Rrugë 1188
Nga Perëndimi:	Pasuria 707/7-A

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu:	3m
Nga Jugu:	8.5m
Nga Lindje:	17.58m
Nga Perëndimi:	63.42m

4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

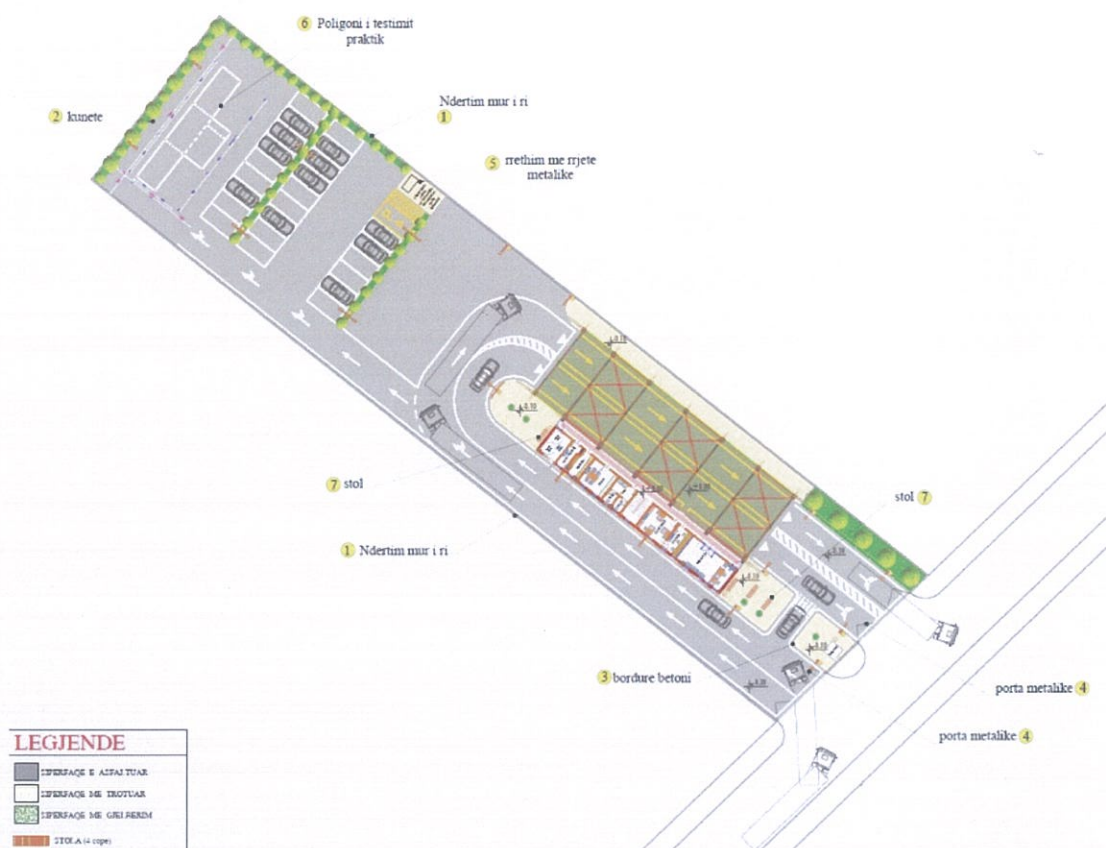


Figure 8- Plan vendosja e Projektit

Sipërfaqja totale e objektit të parashikuar për ndërtim është 739 m². Objekti ka dy korsi hyrje dhe dy korsi dalje në pjesën jug-lindore nga ku aksesohet nga rruga. Në pjesën mbrapa objektit janë parashikuar 20 vende parkimi si edhe poligoni i testimit praktik.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë ekzistuese. Zona e projektit karakterizohet nga reliev fushor.

