



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI 6 KT + 1 KT NËNTOKË ME KOSTO TË ULËT DHE EFICENCË ENERGJIE", VENDNDODHJA: LAGJIA "GAFURR MUÇO", ME ZHVILLUES ENTIN KOMBËTAR TË BANESAVE.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 06 , Datë 26.03.2025

Projektues:
ARKON STUDIO Sh.p.k.,

Nasjel
clco

Zhvillues:

ENTI KOMBËTAR I BANESAVE

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

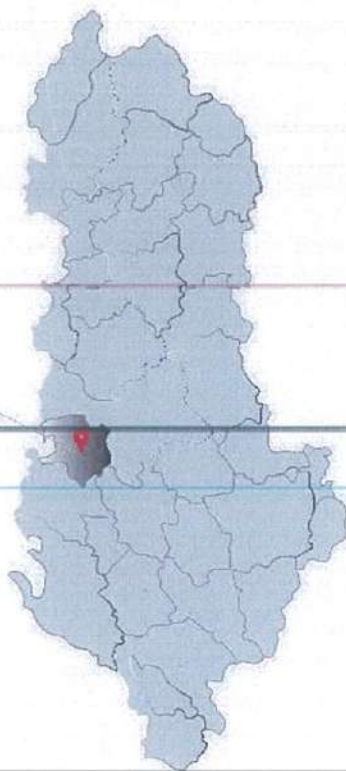
1.1 Baza Ligjore

Enti Kombëtar i Banesave është institucion shtetëror me vetëfinansim, në varësi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, i pajisur me personalitet juridik, i krijuar për një kohëzgjatje të pacaktuar me VKM nr.198, datë 04.05.1993 “Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave”, i ndryshuar.

- **Ligji nr. 22/2018**, i ndryshuar, “Për strehimin social”;
- **Marrëveshja e bashkëpunimit** ndërmjet **Entit Kombëtar të Banesave dhe Bashkisë Lushnje**, konkretisht:
 - Marrëveshja me nr. **693/2**, datë **28.05.2024**, nga Enti Kombëtar i Banesave;
 - Marrëveshja me nr. **4474**, datë **27.05.2024**, nga Bashkia Lushnje.

**OBJEKTI “NDËRTIM OBJEKT BANIMI 6 KAT DHE 1 KAT PARKIMI NËN TOKE”,
NË QYTETIN E LUSHNJËS, BASHKIA LUSHNJË**

Lushnjë



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në të cilën do të ndërtohet objekti është e llojit **truall**, dhe konkretisht:

Prona me Nr. Pasurie 13/129, Zona Kadastrale 3369, me sipërfaqe totale prej 1,300 m², ndodhet në lagjen “Gafurr Muço”, në qytetin e Lushnjës, dhe është në pronesi të Entit Kombëtar të Banesave (EKB).



Sheshi i ndërtimit ndodhet në **zonën jugore të qytetit të Lushnjës**, në territorin e ish-Ndërmarrjes së Shërbimeve Komunale, në një terren të sheshtë me kuotë rreth **15 metra mbi nivelin e detit**.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht, prona nuk është në përdorim për ndonjë qëllim specifik. Ajo shfrytëzohet pjesërisht për **parkim mjetesh dhe depozitim të përkohshëm të materialeve ndërtimore**. Para fillimit të punimeve të ndërtimit, këto materiale do të largohen dhe sheshi do të pastrohet plotësisht.



Objekti i ri i propozuar që do të ndërtohet në këtë truall do të shërbejë si **objekt banimi**.

Kjo zonë përfaqëson një nga hapësirat urbane me **interes të lartë për rizhvillim**, për shkak të pozicionit të saj strategjik dhe potencialit për rigjallërim funksional dhe urban. Për këtë arsye është përzgjedhur nga subjekti për realizimin e këtij investimi.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

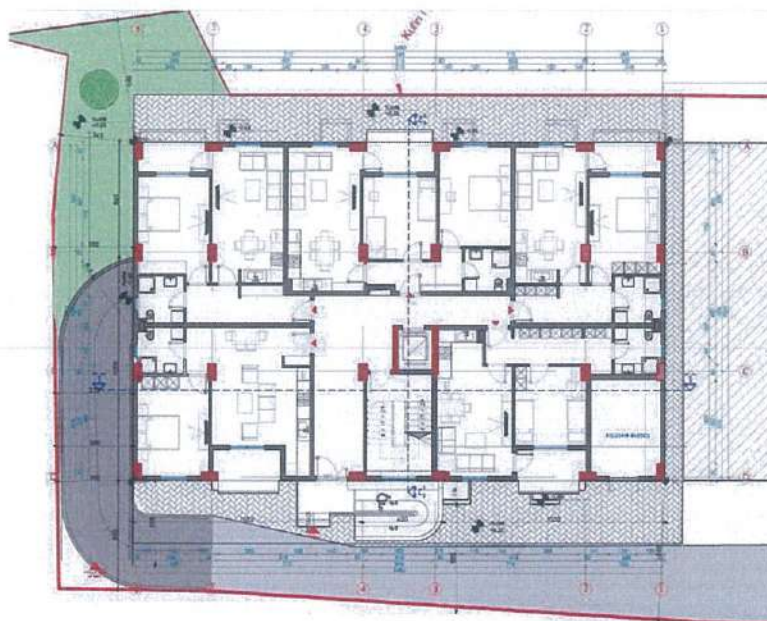
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Funksioni kryesor - objekt banimi

Me zgjidhjen volumore, arkitektonike e funksionale të projektit është marrë parasysh kërkesa për një kosto optimale, e cila do të lejoje edhe përdorimin e të gjitha materialeve e trajtimit të zarfit të ndërtesës si dhe të gjitha detajeve që lidhen me kursimin e energjisë gjatë ciklit të jetës duke konsideruar realizimin me sukses të këtij investimi me kosto të ulët



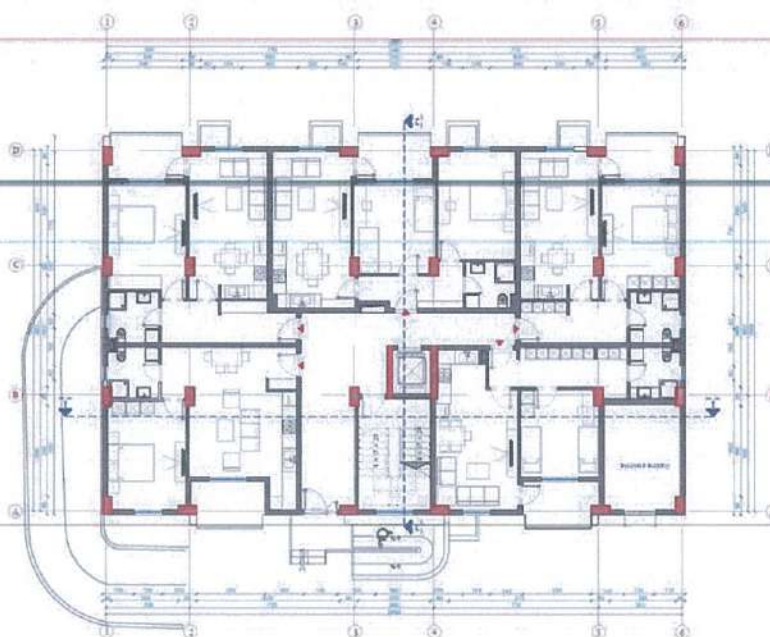
1. Ambienti përreth objektit deri në lidhje me rrugën propozohet i sistemuar si me poshte dhe ne perputhje me objektin ngjitur(EKB-se).



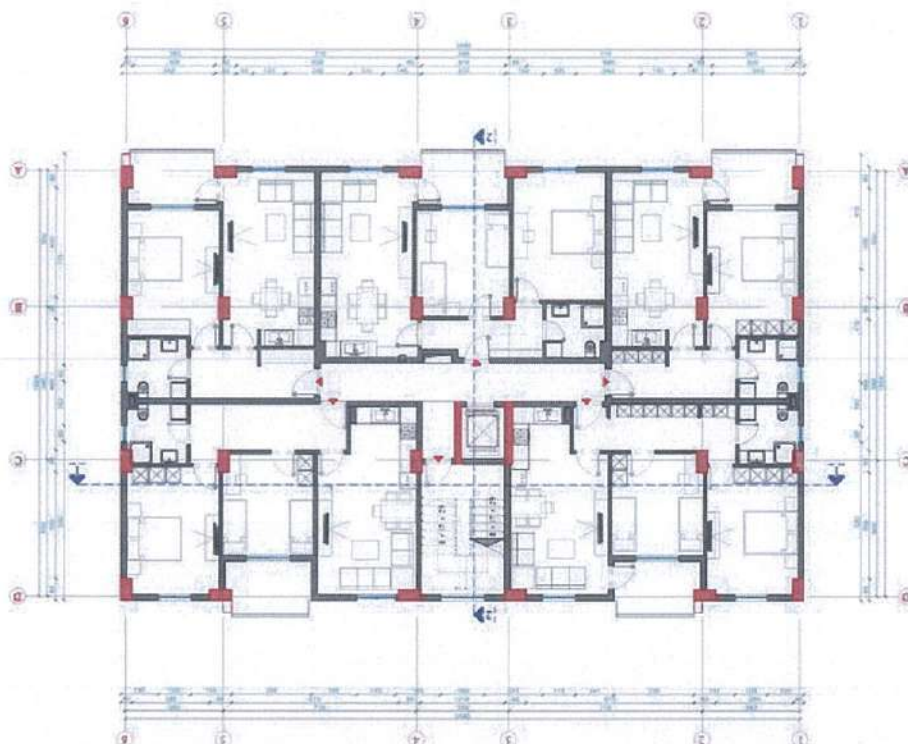
Ne total jane 30 apartamente, me tipologji 1+1 dhe 2+1, ng ate cilat:

- 14 janë (1+1) dhe 16 janë (2+1)

1. Apartamenti I katit perdhe KATI 0, perbehet nga 4 (1+1) dhe 1 (2+1) edhe 1 kabine elektrike , i ilustruar si më poshtë:

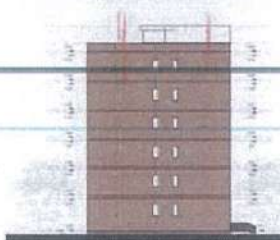
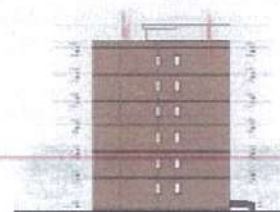


1. Apartamentet e katit TIP 1,2,3,4,5, perbehet nga 2 (1+1) dhe 3 (2+1), ilustruar si me poshte:



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

FALADA SHTORRE



Zgjidhja arkitektonike i është kushtuar një vëmendje e veçantë, jo vetëm për funksionin si objekt banimi, por edhe për faktin se kjo banesë është konceptuar të jetë e përshtatshme për ndërtim në zona të ndryshme të Shqipërisë. Ky aspekt e ka bërë procesin e konceptimit volumor më sfidues, për shkak të mungesës së referencave të drejtpërdrejta, por njëkohësisht ka krijuar mundësinë që objekti të fitojë një **identitet të vetin, të pavarur**.

Trajtimi arkitektonik i objektit reflekton **identitetin e një ndërtese banimi**, duke ruajtur një **modesti formale** që nuk bie në kontrast me karakteristikat e vendeve të ndryshme ku mund të ndërtohet.

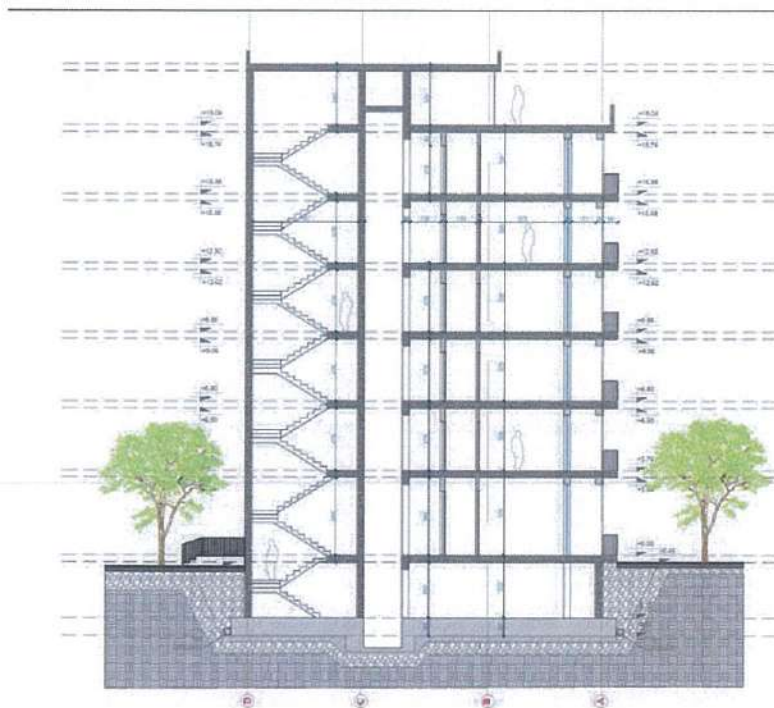
Fasada është projektuar me **çarje minimale**, për të garantuar **eficiencë energjetike**. Efekti i dritë-hijeve në fasadë është arritur përmes **llogjeve** që futen në volum, duke e pasuruar pamjen dhe duke e artikuluar fasadën në mënyrë diskrete.

Mbajtja e **dy fasadave anësore të pastra dhe pa shumë hapje** krijon mundësinë që objekti të **përsëritet në mënyrë modulare** dhe të bashkëngjitet me vetveten, nëse kjo do të jetë e nevojshme, duke e bërë zgjidhjen fleksibël dhe të adaptueshme ndaj konteksteve të ndryshme urbane apo rurale.



Konstruksioni është i tipit **beton arme** me sistemin **rame, tra-kolone** dhe **soleta monolite**. Themeli është i tipit **pllake b/a** e kombinuar me trare në të kundërt.





4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit:

- Sipërfaqja e përgjithshme e truallit:	1300 m ²
- Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	399.4 m ²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	2442 m ²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	2841 m ²
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	60.3 %
- (është përfshirë dhe gjurma e objektit ekzistues)	
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	39.7%
- Intesiteti i ndërtimit :	4.68
- (është përfshirë dhe sipërfaqja e ndërtimit të objektit ekzistues)	
- Lartësia maksimale e strukture nga niveli i kuotes së sistemit	21.76
- Numri i kateve mbi nivelin e tokës:	6
- Numri i kateve nën nivelin e tokës:	1

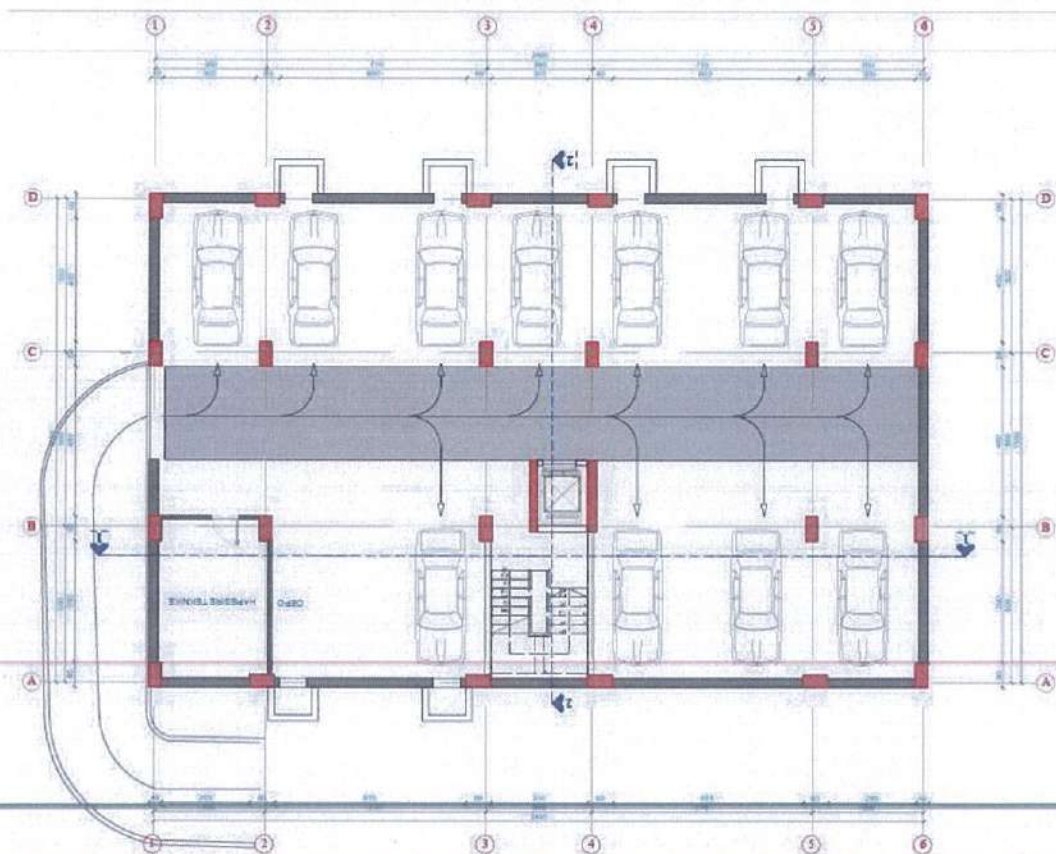
4.4 Treguesit e zhvillimit të objektit ekzistues:

- Sipërfaqja e përgjithshme e truallit:	1300 m ²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	3654.2 m ²



4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hyrja për në hapësirën e parkimeve është realizuar nëpërmjet pandusit 14% pjerrësi në mënyrë që hyrje-daljet në parkim të jenë komode. Për të racionalizuar numrin maksimal të vendparkimeve në zgjidhjen konstruktive është ruajtur me fanatizëm hapi aksial i kollonave optimal. Kati nëntokë i parkimit është trajtur në tërësinë e vet me ndriçim dhe ajrim natyral, nëpërmjet puseve të ajrimit (bocca di lupo). Sipas normativave janë parashikuar dhe rampat për personat me aftësi të kufizuar të cilat të çojnë në sheshpushimin e katit përdhe ku gjendet ashensori.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona ka akses të drejtpërdrejtë me infrastrukturën ekzistuese të zonës, si dhe me rrugën kryesore që kalon pranë saj, çka e bën të lehtë lidhjen me rrjetet publike të shërbimeve.

Objekti parashikohet të lidhet me rrjetet kryesore të infrastrukturës si më poshtë:



- **Rrjeti rrugor** – Objekti ka dalje të drejtpërdrejtë në rrugën ekzistuese të lagjes, e cila lidhet me rrugën kryesore të qytetit.
- **Ujësjellësi** – Zona është e pajisur me rrjet të ujësjellësit dhe objekti do të lidhet me pikën më të afërt të furnizimit.
- **Kanalizimet** – Parashikohet lidhja me rrjetin ekzistues të kanalizimeve dhe atmosferike të zonës.
- **Energjia elektrike** – Zona është e mbuluar me rrjet elektrik funksional, ku objekti do të furnizohet përmes pikës më të afërt të lidhjes.

Pozicioni i favorshëm i pronës në raport me infrastrukturën ekzistuese siguron **lehtësi në lidhje, kosto më të ulët ndërtimi dhe efikasitet funksional** për objektin që do të ndërtohet.

- Bashkëlidhur do të gjeni:

- Vendimin e “Dakortësimit për akses në pronë”, nr. 6289 datë 23.07.2025., lëshuar nga Bashkia Lushnjë.





REPUBLIKA E SHQIPERISE

BASHKIA LUSHNJE

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

Nr. 6289 prot.

Lushnje, më 28.07 2025

Lënda: Dhënie dakortësie për akses në pronë

Agjencisë së Zhvillimit të Territorit

Rruga "Themistokli Gërmenji" nr.6

TIRANË

Bashkia Lushnje ka aplikuar pranë jush , me aplikimin AN 280220250021 datë 28.02.2025 për leje ndërtimi për objektin: "Godinë banimi 6kat +1 kat nën tokë, me kosto të ulët dhe efikasitet energjie", me vendndodhje në lagjen "Gafurr Muco" dhe zhvillues Entin Kombëtar të banesave.

Ky objekt do të zhvillohet në pronë të Entit Kombëtar të Banesave, e përfituar nga dhurimi i bërë nga Institucioni i Bashkisë Lushnje (shënimi më kartelën e pasurisë)

Nëpërmjet kësaj shkrese , shprehim dakortësinë që aksesin për në objekt të jetë nga rruga "Vath Korreshi", përmes pronës me nr.13/130 në pronësi të Bashkisë Lushnje.

Bashkangjitur praktika e ndarjes së pasurisë me nr.13/128 me sipërfaqe 2862 m² , prej te cilave 1300 m² i kaluan Entit të Banesave dhe 1560 m² janë në pronësi të Bashkisë Lushnje.

Faleminderit !

KRYETARI I BASHKISË

ERISELDA SEFA



00012357



REPUBLIKA E SHQIPERISE
BASHKIA LUSHNJE
Kabineti Kryetarit

Adresa: Lagjia Kongresi Lushnjes

Tel: +355 35 22139

E-mail: bashkia_lushnje@yahoo.com

Nr 3/00 Prot

Lushnje, me 07/08/2014

Lenda: **Kerkese per ndarje pasurie**

Drejtuar: Zyres se Rregjistrimit te Pasurive te Paluajtshme

LUSHNJE

Kerkoje nga ana Juaj te kryhen veprimet e nevojshme per ndarjen e pasurise me numer 13/128 dhe siperfaqe 2862 m2 ne dy pasuri:

- Pasurin Nr. 13/ me siperfaqe 1300 m2
- Pasurin Nr. 13/ me siperfaqe 1560 m2

Sipas kesaj ndarje kerkoj te marre dokumentacionin e nevojshem per veprime te metejshme ligjore: dy certifikata pronesie, dy harta treguese dhe dy kartela.

Bashkangjitur gjen: vertetimin hipotekor nr. 213, date 06/08/2014 per pasurin nr. 13/128 ne zonen kadastrale 8572 ne lagjen "G. Muco", Plan-Vendosjen dhe Plan Rilevimin e pasurise nr. 13/128.

Ju faleminderit per mirëkuptimin.

KRYETARI
FATOS TUSHE





00012357

REPUBLIKA E SHQIPERISE
ZYRA E REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALUAJTSHME
RRETHI LUSHNJE

VERTETIM
NGA DOKUMENTET HIPOTEKOR VOL:25 FQ225

Vërtetohet se në regjistrin hipotekor me nr. 213 data 06/08/2014,
figuron e regjistruar në pronësi të:

Emri	Atesia	Mbiemri	Pjesa
<u>Bashkia</u>	<u>Lushnje</u>		<u>I</u>

Pasuria me numër 13/128 e ndodhur në Zonën Kadastrale 8572 me
Sipërfaqe 2862 m² në adresën L: "G. Mugo"

E llojit Truall (Zyra e Nolemarrjes se Rrugëve dhe Transportit)
sip. nd. 497m²

Kufizimet e pasurisë janë:

V	<u>13/94</u>	L	<u>13/102</u>
J	<u>13/102</u>	P	<u>13/7</u>

Origjina e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme:

nr. Hip	<u>44</u>	datë	<u>22/01/2013</u>	nr. Hip	<u>1</u>	datë	<u>1/1/1</u>
nr. Hip	<u>224</u>	datë	<u>29/03/2013</u>	nr. Hip	<u>1</u>	datë	<u>1/1/1</u>
nr. Hip	<u>1</u>	datë	<u>1/1/1</u>	nr. Hip	<u>1</u>	datë	<u>1/1/1</u>

Barre mbi pasurinë Nuk ka

Komente nga Regjistruesi: Bashkim pasurie. Plan Rilevimi
Plan. Vendosje

Ky vërtetim është i vlefshëm i shoqëruar me Hartë Treguese të Regjistrimit Provizorë.

Ky formular miratohet për vërtetimin
e pronësisë deri në përfundimin e
Regjistrimit Fillestar sipas
Ujit Nr. 7843, datë 13.07.1991.

Vërtetimi i pronës së lëshohet sipas
kërkesës Nr. 2687

Datë: 17.07.2014 (vazhdimi i ZRPP)

REGJISTRUESI
Bledar KOCIU

Data: 06/08/2014





HARTA TREGUESE E REGJISTRIMIT

ZYRA VENDORE E REGJISTRIMIT
TE PASURIVE TE PALUAJTSHME
LUSHNJE



Vula / Firma

A. IDENTIFIKIMI I PASURISE

ZONA KADASTRALE 8572 NR. PASURISE 13/128 VOL 25 FO 225

INDEKSI I HARTES 1/1 1-6 SHKALLA 1:500

ADRESA E PASURISE: Rrethi LUSHNJE, Q/F: LUSHNJE

Rr./I. GAJDA MULLI P/G Sh. K. Ap.

B. KUFIZIMET:

V. 13/94

I. 13/102

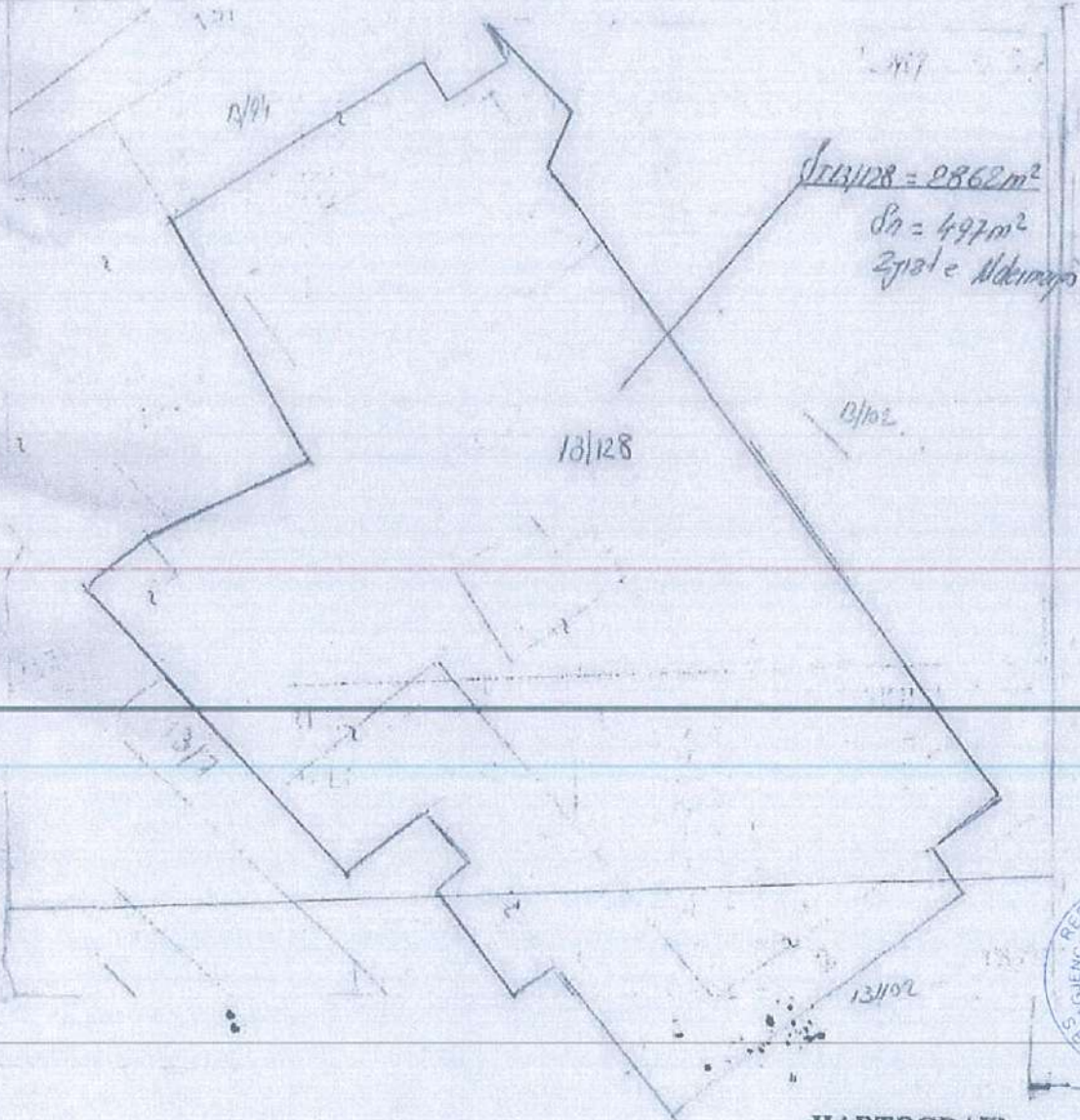
J. 13/102

P. 13/8

C. PRONARI

Bashkia e Lushnjes

Data 08.08.2014 Ora 10:20



HARTOGRAFI

[Signature]

00012357

8



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E DREJTËSISË

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Lushnje
Adresa: Prane Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Lushnje; Tel, Fax: 03523907

URDHER

Nr. 619 dt. 11/08/2014

Per ndarjen e Pasurise se Paluajtshme

Mbeshtetur ne nenin 364 te Ligjit Nr.33 dt.21.03.2012 "Per Regjistrimin e Pasurive te Paluajtshme", dhe Rregullores Nr.184 prot. Dt 08.04.1999 "Per punen e Zyres se Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme", me cilesine e regjistruesis te ZVRPP Lushnje, sipas dokumenteve te paraqitura:

URDHEROJ

Te behet ndarja e pasurise nr. 13/128, kartela vol 25, faqe 225, e llojit "Trull" me siperfaqe gjithsej 2862 m², nga kjo _____ m² truall dhe 497 m² ndertese si me poshte:

- Pasuria nr. 13/129 me siperfaqe 1300 m², nga kjo _____ m² truall dhe 59 m² ndertese.
- Pasuria nr. 13/130 me siperfaqe 1562 m², nga kjo _____ m² truall dhe 138 m² ndertese.
- Pasuria nr. _____ me siperfaqe _____ m², nga kjo _____ m² truall dhe _____ m² ndertese.
- Pasuria nr. _____ me siperfaqe _____ m², nga kjo _____ m² truall dhe _____ m² ndertese.
- Pasuria nr. _____ me siperfaqe _____ m², nga kjo _____ m² truall dhe _____ m² ndertese.
- Pasuria nr. _____ me siperfaqe _____ m², nga kjo _____ m² truall dhe _____ m² ndertese.

Gjithë: Lushnje, ZK 8572, indeksi i hartes 1/11 1-6.

Veprimet te pasqyrohen me pergjegjesi ne K.P.P. dhe H.T.R. nga Juristi dhe Hartografi qe mbulojne kete zone kadastrale.





REPUBLIKA E SHQIPERISE
ZYRA E REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALUAJITSHME
NATYRI LUSHNJË

VERTETIM
NGA DOKUMENTET HIPOTEKON

VOL 25 PQ 227

Vërtetohet se në regjistrin hipotekor me nr. 220 datë 11.10.8.1.2014
figuron e regjistruar në pronësi të:

Emri	Adresa	Mbledhja	Pjesa
<u>Boshko</u>	<u>Lushnje</u>		

Pasuria me numër 13/130 e ndodhur në Zonën Kadastrale 8572 me
Sipërfaqe 1562 m2, në adresën L" Gafurr Muzo, Lushnje
E llojit: Trugull sip. Nr. 43843 Zyra Natësorja të Rrugës dhe Transportit

Kufizimet e pasurisë janë:

V 13/91 L 13/129
J 13/102 P 13/17

Origjina e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme:

nr. Hip. <u>213</u>	datë: <u>06/08/2014</u>	nr. Hip. <u>/</u>	datë: <u>/ /</u>
nr. Hip. <u>224</u>	datë: <u>29/03/2013</u>	nr. Hip. <u>/</u>	datë: <u>/ /</u>
nr. Hip. <u>44</u>	datë: <u>22/01/2013</u>	nr. Hip. <u>/</u>	datë: <u>/ /</u>

Barrë mbi pasurinë: Nuk ka

Komente nga Regjistruesi: Kërkesë për Ndërrim Pasurie, Plan Vendi

Ky vërtetim është i vlefshëm i shoqëruar me Hartë Treguese të Regjistrimit Provizore

Ky formular miratohet për vërtetimin
e pronësisë deri në përfundimin e
Regjistrimit Filestar sipas
Ligjit Nr. 7843, datë 13/07/1994.

Vërtetimi i pronësisë lëshohet sipas
kërkesës Nr. 3012
Datë: 07/10/2014 paraqitur në ZRPP

REGJISTRUESI

Datë: / / 2014

Bledar KOCIU



HARTA TREGUESE E REGJISTRIMIT

ZYRA VENDORE E REGJISTRIMIT
TE PASURIVE TE PALUAJTSHME
LUSHNJE

A. IDENTIFIKIMI I PASURISE

ZONA KADASTRALE 8572 NR. PASURISE 13/130 VOL. FO

INDEKSI I HARTES 1/1 L-6 SHKALLA 1:500

ADRESA E PASURISE: Rrethi: LUSHNJE, Q/F: Lushnje

Rr/l. 62 linë MUÇO P/G: Sh. K. Ap.

B. KUFIZIMET:

V - 13/94

L - 13/129

J - 13/102

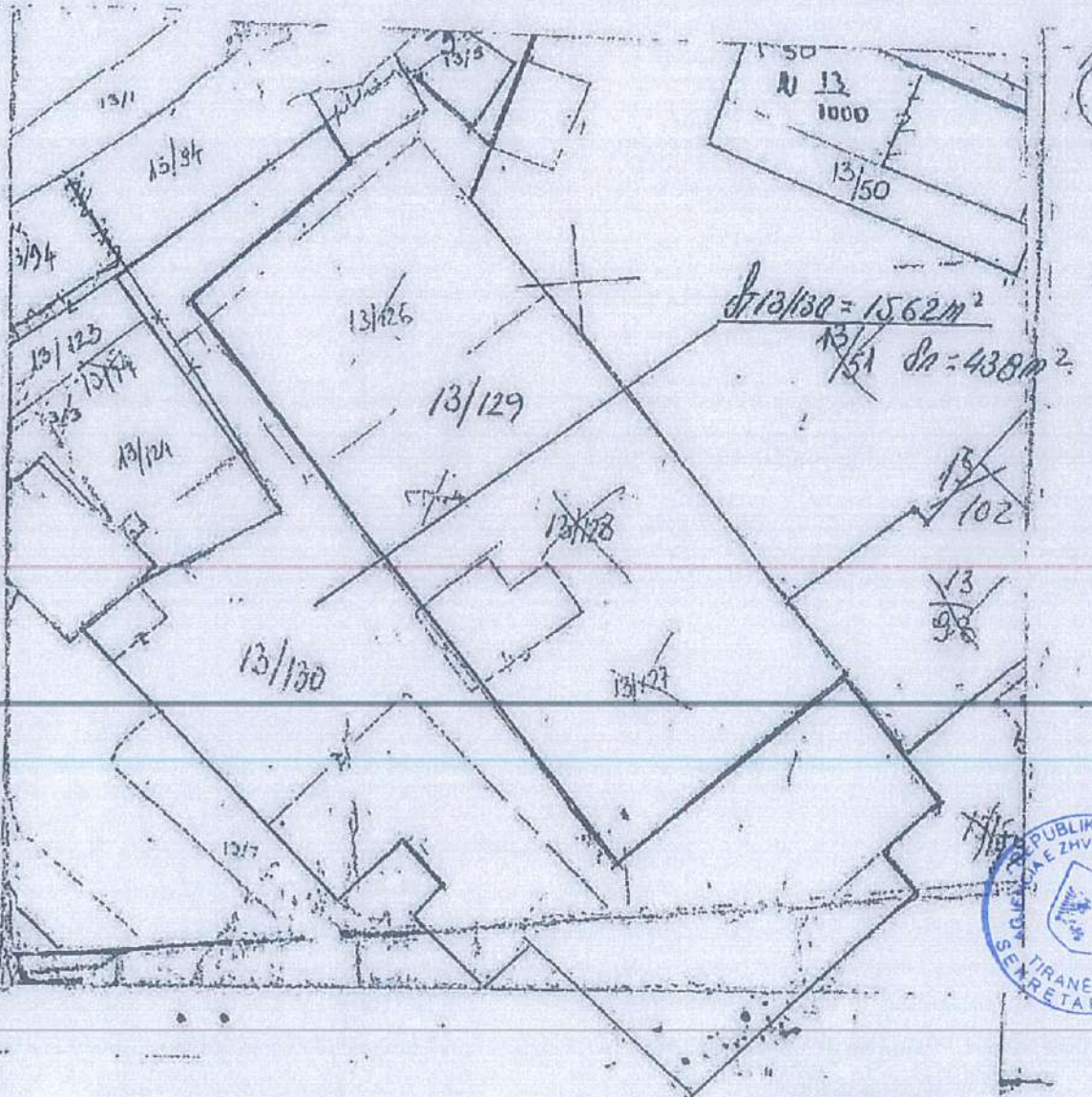
P - 13/7

PRONARI

Barbara Lushnje

Vula/Firma

Data: 1 / 1 Ora:



HARTOGRAFI

[Signature]

REPUBLIKA E SHQIPERISE
ZYRA E REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALUAJTSHME
PRRETHI LUSHNJË

VERTETIM
NQA DOKUMENTET HIPOTEKOR

VOLE 25 HQ 226

Vërtetohet se në regjistrin hipotekor me nr. 820 datë 11/08/2014
figuron e regjistruar në pronësi të:

Emri	Alësi	Mbledhri	Pjesa
<u>Bashkia e Lushnjës</u>			

Pasuria me numër 13/129 e ndodhur në Zonën Kadastrale B572 me
Sipërfaqe 1300 m², në adresën L. Gëzuri Nr. 90, Lushnjë
E llojit: Terrall (3ip Nd. 59m² Zgjedhje Ndërmarrje dhe Transport)

Kufizimet e pasurisë janë:

V	L
<u>13/130</u>	<u>13/102</u>
<u>13/130</u>	<u>13/130</u>

Origjina e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme:

nr. Hip.	datë	nr. Hip.	datë
<u>213</u>	<u>06/08/2014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>24</u>	<u>22/01/2013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>224</u>	<u>23/03/2013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Barrë mbi pasurinë: Nuk ka.

Komente nga Regjistruesi: Kërkesë për Ndërmarrje Pasurie, 96m² Për vitin
2014

Ky vërtetim është i vlefshëm i shoqëruar me Hartë Treguese të Regjistrimit Provizore.

Ky formular miratohet për vërtetimin
e pronësisë deri në përfundimin e
Regjistrimit Fillestar sipas
Ligjit Nr. 7843, datë 13/07/1994.

Vërtetimi i pronësisë lëshohet sipas
kërkesës Nr. 5012
Datë 07/08/2014 paraqitur në ZRPP.

REGJISTRUESI

Datë: 1 / 1 / 2014

Bledar KOCIU





INVENTARI I BRENDSEME I DOSJES

Z.K nr. 8572

QIF

Shkup

Referenca Nr.

00012357

Nr.	Dokumenti		Sasia e Fleteve	Shkurtimi i Lendës	SHENIME
	Numër	Data			
1	2	3	4	5	6
1	3012	07.08.2014	1	Apl. 6/1 e Këshillit të shtetit	origjinal
2	3100	07.08.2014	1	Kerkesa Ndërkombëtare	origjinal
3	213	10.08.2014	2	Vet. prurim + PTR	origjinal
4			2	Planifikim - Plan venditor	origjinal
5	618	11.08.2014	1	Prokuror i Gjykatës	origjinal
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					

KJO FLETE INVENTARI MBYLLET ME NR.

4 (fakte)
+ 1 (origjinal)
5 (gjesh)

FLETE

7 (fakte)
+ 1 (origjinal)
8 (fakte)

PERPILUESI

B. Alushi

[Signature]

DATE 10/08/2014

Eva

Nasjel
cico

Digitally signed by
Nasjel cico
Date: 2025.07.28
11:41:06 +0200

