



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS BUJQËSOR OBJEKT 1 KAT DHE KAPANON 1 KAT PËR
GRUMBULLIMIN DHE PËRPUNIMIN E PRODUKTEVE BUJQËSORE”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË E LUSHNJËS

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

Z. ANDIS SALLA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 32, Datë 16.07.2025

Projektues:
“IDEAS STUDIO” sh.p.k.



Zhvillues:
“PËRPUNIM MERMER GRANIT” sh.p.k.

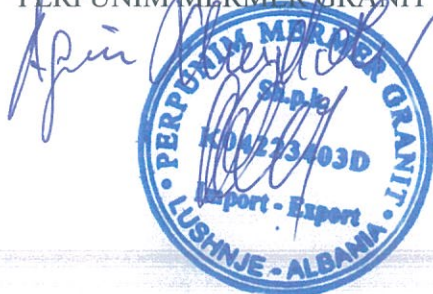


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Objektin: "KOMPLEKS BUJQËSOR OBJEKT 1 KAT DHE KAPANON 1 KAT PËR GRUMBULLIMIN DHE PËRPUNIMIN E PRODUKTEVE BUJQËSORE" 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.
- Vkm 283 date 01.04.2015 "Përcaktimin e tipave, Rregullave, Kriteve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, në tokë Bujqësore"

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 ne fushën e Myzeqesë.

Prona ne te cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 7541 m² dhe ka referencat ekzakte:

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

Zona kadastrave 8572; Nr. pasurie 707/8

Zona kadastrave 8572; Nr. pasurie 707/32 (9)



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

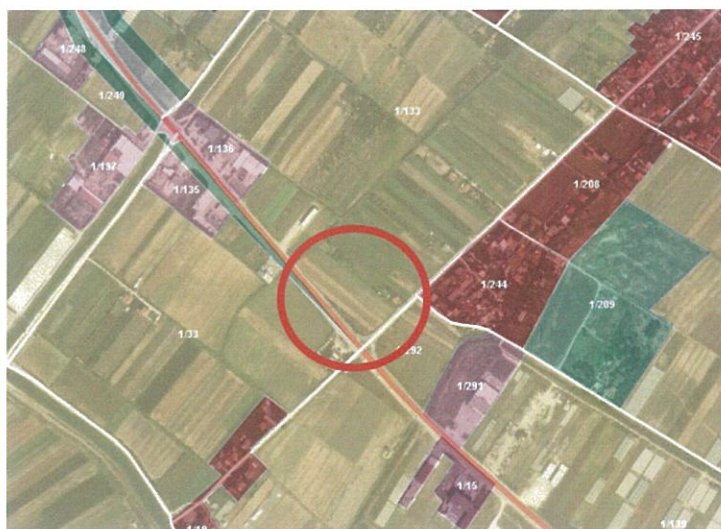


Figure 2-Njësitë strukturore



Figure 3-Përdorimi i tokës



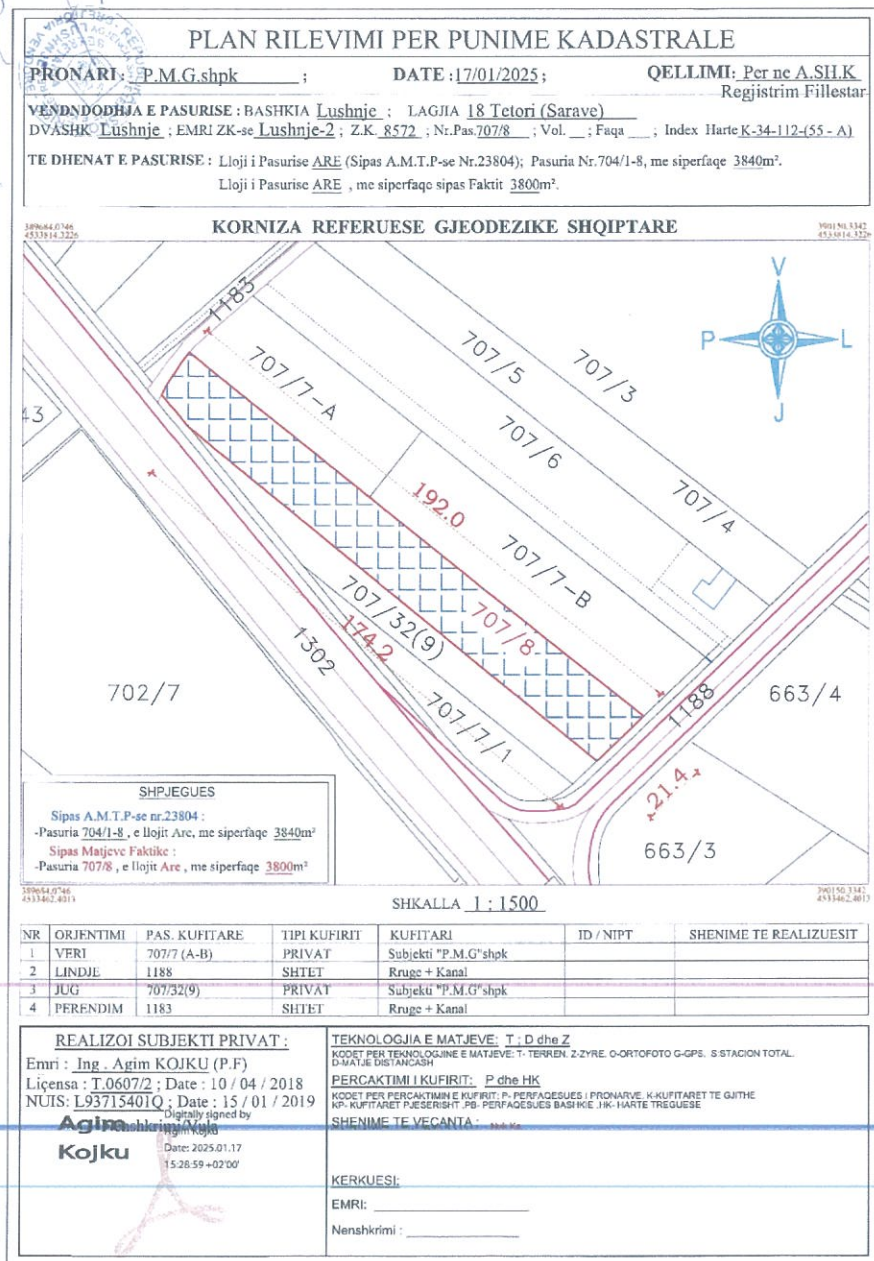


Figure 4-Pozicionimi Kadastral



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 prona është bosh, kufizohet me parcela të tjera dhe rrugën “Sabri Kosturi”. Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë e asfaltuar.



Figure 52-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “Përpunim Mermer Granit” sh.p.k nëpërmjet projektit të propozuar, kërkon të realizojë një kompleks bujqësor, pjesë e të cilës janë 2 objekte. Objekti me nr. 1 do të jetë 1 kat me konstruksion b/a me lartësi 4.2m, ndërsa objekti me nr. 2 do jetë 1 kat me konstruksion metalik dhe i veshur me panel sanduic me lartësi 11m.



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

Godinat e kompleksit janë konceptuar me **volumetri të thjeshtë dhe lineare**, në përputhje me funksionin bujqësor–prodhues dhe karakterin e territorit përreth. Pamja e jashtme është bashkëkohore, funksionale dhe diskrete, duke siguruar integrim vizual me mjedisin natyror.

Fasadat trajtohen në mënyrë **uniforme**, me materiale industriale të qëndrueshme dhe ngjyra neutrale, duke reflektuar funksionin e objektit dhe duke garantuar mirëmbajtje të ulët. Hapjet janë të kontrolluara dhe të organizuara rregullisht për ndriçim dhe ventilim natyral.

Rifiniturat e jashtme janë zgjedhur për **rezistencë ndaj kushteve atmosferike dhe jetëgjatësi**, në përputhje me standardet teknike në fuqi. Çatitë janë të projektuara në mënyrë funksionale, duke mundësuar integrimin e paneleve fotovoltaike dhe elementëve teknikë pa ndikim negativ në pamjen arkitektonike. Pamje të objektit paraqiten më poshtë:



Figure 6-Objekti 1



Figure 7-Objekti 2



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7541 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga objekti 1 (gjurma):	397 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga objekti 2 (gjurma):	1099 m ²
Sipërfaqe e përgjithëshme e ndërtimit mbi tokë:	1496 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për inplantin:	19.8 %
Intensiteti i shfrytëzimit:	0.198
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Zona Kadastrale Nr.:	8572
Numri i pasurisë:	707/7-A 707/8 707/32 (9)



4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

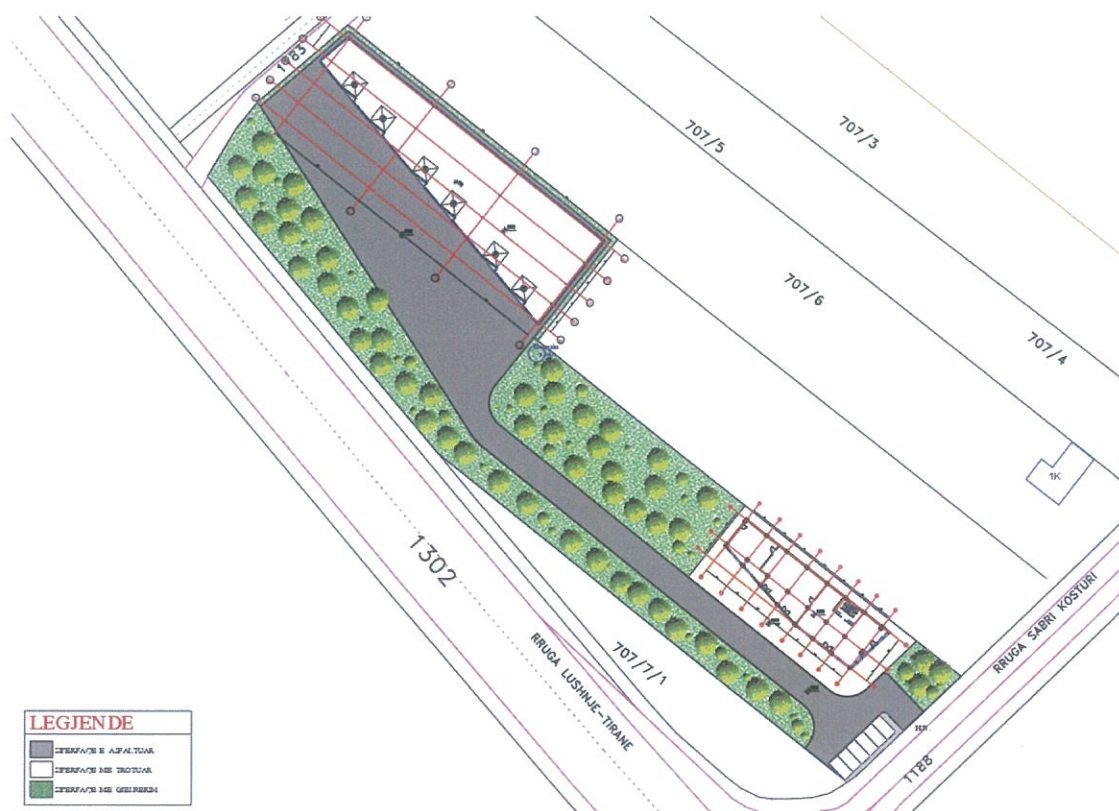


Figure 8- Plan vendosja e Projektit

Sipërfaqja totale e objekteve të parashikuar për ndërtim është 1496 m². Rruga komunikuese që përshkon të gjithë pronën ka një gjerësi prej 6m.

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. Projekti parashikon zhvillimin e një **kompleksi bujqësor**, me struktura ndihmëse për prodhim, magazinim dhe shërbime, të shoqëruar me një **rrjet infrastrukturë të integruar**, i projektuar në përputhje me legjislacionin urbanistik dhe standardet teknike në fuqi.

1. Akseset dhe qarkullimi i brendshëm

Aksesimi i kompleksit realizohet përmes **hyrje/daljeje të dedikuar**, e lidhur drejtpërdrejt me rrugën ekzistuese publike. Ky akses siguron:

- hyrje të kontrolluar për automjetet e shërbimit dhe furnizimit,
- lëvizje të mjeteve bujqësore dhe transportuese,
- akses të garantuar për mjetet e emergjencës.



Rrjeti i qarkullimit të brendshëm është projektuar me **rrugë shërbimi të asfaltuara**, të dimensionuara për ngarkesa të rënda, të cilat lidhin zonat e prodhimit, magazinimit dhe hapësirat ndihmëse. Organizimi linear dhe kthesat e buta mundësojnë manovrim të sigurt dhe funksional.

2. Zonat funksionale dhe hapësirat e gjelbra

Kompleksi është organizuar në mënyrë funksionale, duke ndarë qartë:

- zonat e ndërtuara për aktivitet bujqësor,
- zonat e qarkullimit dhe manovrimit,
- **hapësirat e gjelbra mbrojtëse**, të vendosura përgjatë kufijve të parcelës dhe përgjatë rrugëve të brendshme.

Hapësirat e gjelbra shërbejnë si element tampon vizual dhe mjedisor, duke reduktuar ndikimin e aktivitetit bujqësor në mjedisin përreth.

3. Rrjeti i furnizimit me ujë

Furnizimi me ujë realizohet përmes një **rrjeti të brendshëm**, i lidhur me burimin përkatës (rrjet publik ose burim alternativ i autorizuar). Rrjeti shërben për:

- nevoja teknologjike të aktivitetit bujqësor,
- përdorim sanitar për personelin,
- ujitjen e hapësirave të gjelbra.

Rrjeti është projektuar në mënyrë të tillë që garanton presion dhe kapacitet të mjaftueshëm për funksionimin e kompleksit.

4. Kanalizimet dhe menaxhimi i ujërave

Projekti parashikon:

- **rrjet të veçantë për ujërat e ndotura**, të cilat grumbullohen dhe trajtohen/shkarkohen sipas kushteve teknike të miratuara,
- **menaxhim të ujërave atmosferike** përmes pusetave, kanaleve dhe elementëve kullues përgjatë rrugëve dhe zonave të asfaltuara.

Zgjidhja synon shmangien e përmytjeve dhe mbrojtjen e tokës bujqësore përreth.

5. Rrjeti elektrik dhe ndriçimi

Furnizimi me energji elektrike realizohet përmes një **rrjeti të nëndheshëm**, i dedikuar për:

- pajisjet teknologjike të kompleksit,
- ndriçimin funksional të hapësirave të jashtme,
- ndriçimin e rrugëve të brendshme për siguri dhe orientim.

Ndriçimi është projektuar në përputhje me kërkesat për aktivitete prodhuese dhe shërbimi.



6. Telekomunikacioni dhe infrastruktura ndihmëse

Kompleksi parashikon infrastrukturë për:

- rrjete komunikimi dhe internet,
- sisteme monitorimi dhe sigurie,
- zgjerim të mundshëm të kapaciteteve teknike në të ardhmen, pa ndërhyrje strukturore

Përfundim

Rrjeti i infrastrukturës dhe organizimi funksional i kompleksit bujqësor garantojnë:

- funksionim efikas dhe të sigurt të aktivitetit prodhues,
- akses të kontrolluar dhe të qartë,
- mbrojtje të mjedisit dhe territorit përreth,
- përputhshmëri me kërkesat urbanistike dhe teknike për miratim nga KKTU

