



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “Rikonstruksion i Shkollës së Mësme Profesionale “Hasan Gina”,  
me vendndodhje në Bashkinë Lushnjë, me zhvillues Ministrinë e Ekonomisë dhe Inovacionit.”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.T.U.

EDIRAMA

MINISTËR I EKONOMISË DHE INOVACIONIT

ZNJ. DELINA IBRAHIMAJ



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, Datë 23.07.2025

Projektues:  
“ZENIT&CO” SH.P.K.  
Zhvillues

MINISTRIA E EKONOMISË DHE INOVACIONIT



## 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 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 për miratimin e rikonstruksionit të shkollës së mesme profesionale "Hasan Gina", Lagjja "Skënder Libohova", Bashkia Lushnjë, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnje, miratuar me Vendimin Nr.4 dt 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Manualin e Standardit të Projektimit të Shkollës, miratuar nga Ministria e Arsimit dhe Sportit.
- Rregulloren Teknike e Projektimit, Ligjin Nr. 10431, datë 09.06.2011 "Për mbrojtjen nga zjarri".

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Shkolla e mesme profesionale "Hasan Gina" ndodhet në Lagjjen "Skender Libohova", në Bashkinë e Lushnjes, pranë stacionit të trenit të qytetit. Parcela në të cilën ndodhet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1785 m<sup>2</sup>.

Zona karakterizohet nga një përdorim urban i zhvilluar, me infrastrukturë ekzistuese rrugore dhe inxhinierike. Objekti ekzistues është një godinë shkollore 3-katëshe me funksion arsimor, e ndërtuar në vitet '70-'80, e cila kërkon ndërhyrje urgjente për përmirësimin e kushteve të sigurisë, komfortit dhe funksionalitetit.

Distanca ajrore nga qendra e qytetit është rreth 1.2 km, ndërsa aksesit kryesor realizohet nga rruga "Skender Libohova". Zona është e aksesueshme nga transporti publik dhe privat, me lidhje të mirë me rrjetin rrugor të qytetit.

Kjo zonë ka patur një zhvillim gradual urbanistik dhe është kthyer në një qendër të rëndësishme arsimore për qytetin e Lushnjes dhe rrethinat. Vitet e fundit, nevojat për modernizim dhe përmirësim të infrastrukturës arsimore janë bërë urgjente për të garantuar kushte optimale mësimore për nxënësit dhe stafin.



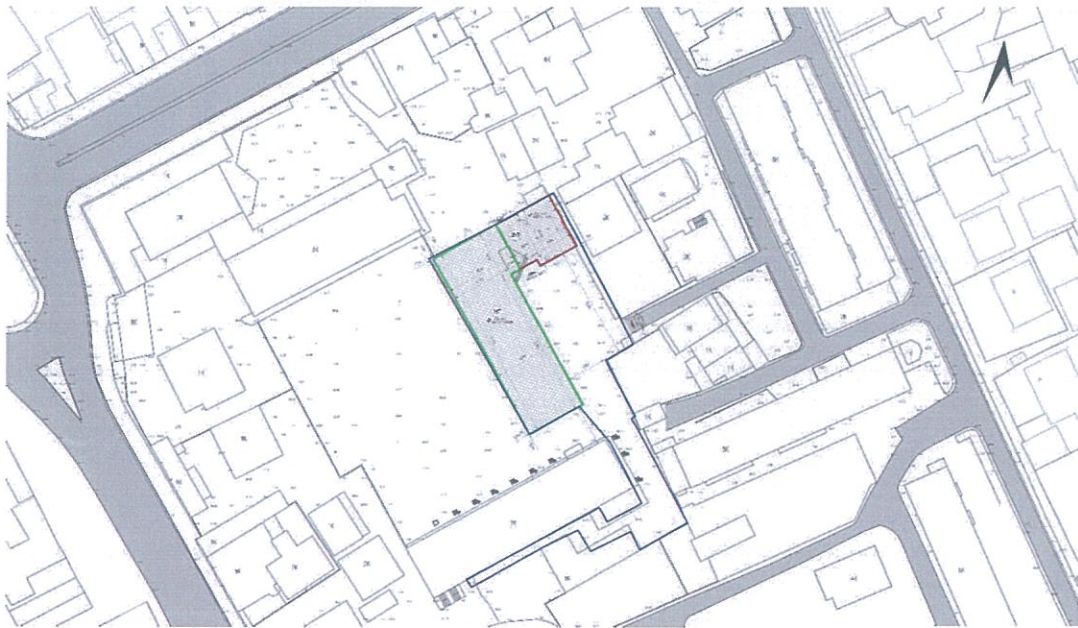


Fig 1. Planvendosja e përgjithshme

## 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 Lushnje, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, parcela ku ndodhet shkolla është e vendosur në zonë me kategori bazë të përdorimit të tokës AR. Aktivitete sociale dhe rekreative.

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit për aktivitete sociale dhe rekreative, duke parashikuar mundësinë e rikonstruksionit dhe zgjerimit të objekteve ekzistuese arsimore për të përmbushur standardet bashkëkohore të infrastrukturës shkollore.

Objekti është projektuar dhe zhvilluar në përputhje me kategorinë e përdorimit të tokës dhe me rregullat e përcaktuara në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnje. Në konceptimin e tij është marrë në konsideratë integrimi harmonik me strukturën urbane ekzistuese dhe ruajtja e karakterit të zonës. Projekti synon të përmirësojë ndjeshëm kushtet e sigurisë dhe komfortit për nxënësit, duke krijuar një mjedis të shëndetshëm, të sigurt dhe funksional për zhvillimin e procesit mësimor. Gjithashtu, është vënë theksi në modernizimin e infrastrukturës inxhinierike, me qëllim garantimin e efikasitetit energjetik, qëndrueshmërisë dhe mirëmbajtjes afatgjatë të objektit. Hapësirat e brendshme dhe të jashtme janë projektuar sipas standardeve europiane, duke siguruar funksionalitet, aksesueshmëri dhe komoditet për përdoruesit. Në të njëjtën kohë është respektuar karakteri



urban i zonës, duke ruajtur përmasat, shkallëzimet dhe elementet arkitektonike që përcaktojnë identitetin lokal.



Fig 2. Harta e Njësive Strukture: 1/87

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnjë, në të cilat projekti i rikonstruksionit të shkollës së mesme profesionale "Hasan Gina" është funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

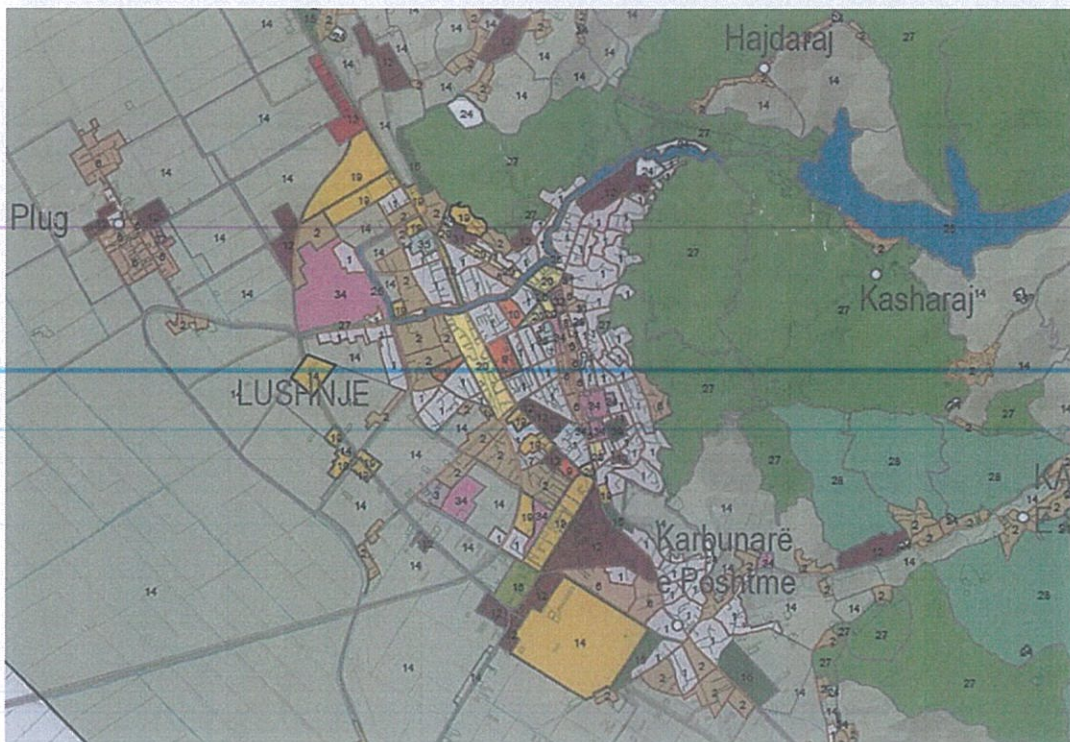


Fig 3. Harta e Kategorive Bazë të Përdorimit të Tokës



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekt është ndërtuar para viteve 90'. Gjendja paraqitet e degraduar, si pasoj e mosndërhyrjeve mirëmbajtëse. Rifiniturat janë të gjitha të dëmtuara, sistemimet e jashtme jofunkionale, rrjeti elektrik i dëmtuar, rrjeti i furnizimit me ujë i dëmtuar, mungon sistemi mkz, problematika të shumta në lidhje me konformitetin termik, mungesa e sallave funksionale për laboratorët, mungesa e shumë hapësirave të nevojshme për shvillimin e një aktiviteti shkollor cilësor. Përsa më sipër është parë e nevojshme ndërhyrja në objektin ekzistues dhe ndërtimi i shtesës anësore për tu përshtatur sa më shumë kërkesave për një arsim cilësor.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

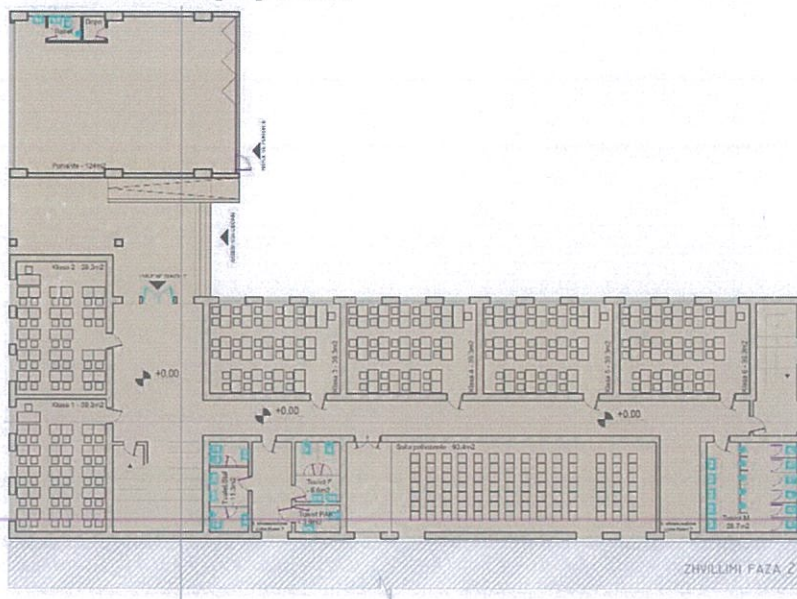


Fig 4. Plani i zonimit te katit perdhe

Në katin përdhe janë pozicionuar klasat, tip me sipërfaqe 39.3m<sup>2</sup> secila, një sallë polivalente, punishtja e shkollës dhe tualetet.



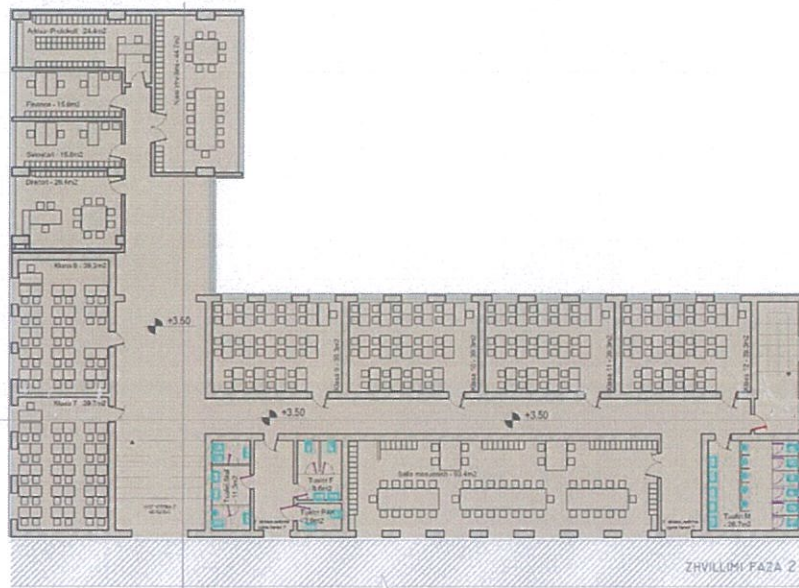


Fig 5. Plani i zonimit te katit te pare

Në katin e parë janë pozicionuar 6 klasa tip, salla e mësueseve dhe tualetet në objektin ekzistues. Ndërkohë në pjesën e shtesës janë pozicionuar drejtori, financa, sekretari, arkiva+protokoll dhe njësia e zhvillimit.

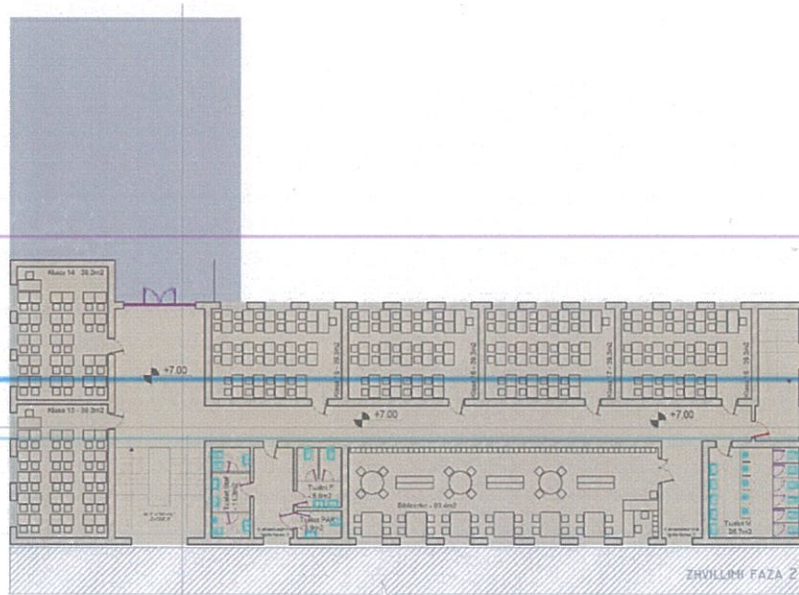


Fig 6. Plani i zonimit te katit te dyte

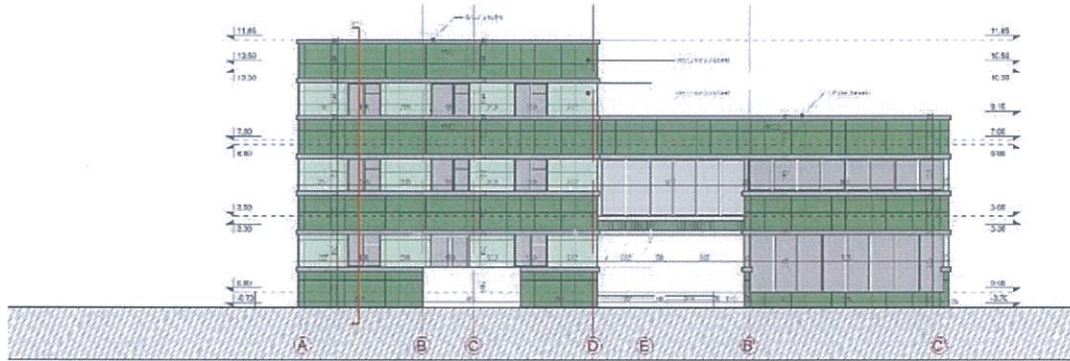
Në katin e dytë janë pozicionuar 6 klasat tip, biblioteka dhe tualetet.



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

Fasada e objekti ekzistues dhe atij të shtuar do të vishet me fasadë të ventiluar ngjyrë të gjelbërt, me pamje industriale në përputhje me funksionin e objektit.

PAMJE NGA JUGU



PAMJE NGA VERIU

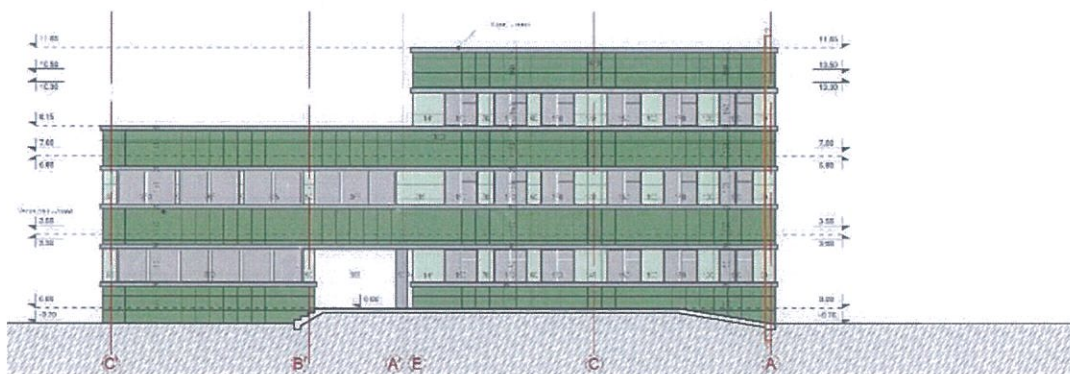


Fig 7. Fasada e objektit

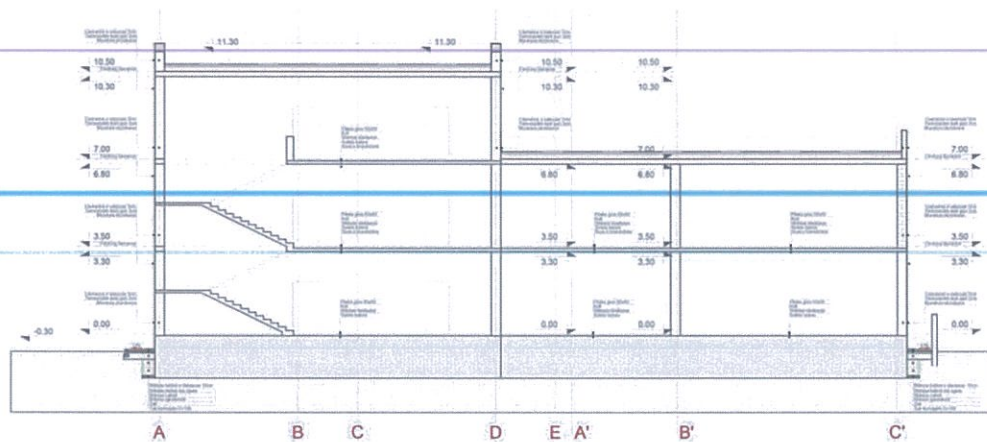


Fig 8. Prerje terthore e objektit





Fig 8. Pamje 3D e objektit

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

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1785 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 1785 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma ekzistuese): 640 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma e shtesës) 174.4 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma ekzistuese + shtesa) 814.4 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë për shtesën: 348.8 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke për strukturën ekzistuese: 1904 m<sup>2</sup>



Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë për strukturën ekzistuese dhe shtesën:  
2252.8 m<sup>2</sup>

Lartësia e zokolit të strukturës ekzistuese: 0.70 m

Lartësia e strukturës ekzistues nga kuota 0.00: 11.65 m

Lartësia e strukturës ekzistuese nga kuota e terrenit: 12.35 m

Lartësia e zokolit të shtesës: 0.70 m

Lartësia e shtesës nga kuota 0.00: 7.00 m

Lartësia e shtesës nga kuota e terrenit: 7.70 m

Koeficienti i shfrytëzimit ekzistues të truallit për ndërtim: 35.85 %

Intensiteti ekzistues i ndërtimit: 1.0667

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 45.62 %

Intensiteti i ndërtimit i propozuar: 1.3

Numri i kateve mbi tokë i shtesës: 2 k

Numri i kateve mbi tokë i objektit ekzistues: 3 k

Numri i kateve nën tokë: 0 k

Sipërfaqe e katit përdhe e rikonstruksionit 640 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e katit të parë e rikonstruksionit 632 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e katit të dytë e rikonstruksionit 632 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e katit përdhe e shtesës 174.4 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e katit të parë e shtesës 174.4 m<sup>2</sup>

#### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 6.56, 8572 - 640 m<sup>2</sup>

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 6.57, 8572 - 1090 m<sup>2</sup>

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 6/280, 8572- 55 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe totale e pasurisë 1785 m<sup>2</sup>

Distancat nga kufiri i pronës: V: 0.0m, L: 1.1m-9.5m, J: 25.8m, P: 0.0m

Distancat nga aksi i rrugës: V: Ska, L: Ska, J: Ska, P: Ska

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

Në objekt në pjesën e ndërhyrjes nuk kemi hapësira të gjelbërta. Këto të fundit janë pozicionuar jashtë pronës ku do realizohet ndërhyrja. Këto hapësira janë të aksesueshme nga nxënësit e shkollës.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Infrastruktura është ekzistuese. Rrjeti i elektrik, rrjeti i ujrave të zeza dhe rrjeti i furnizimit me ujë është ekzistues dhe funksional në objekt.

