



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: NDËRTIMI I KOMPLEKSIT IEVP KUKËS ME
VENDNDODHJE NE FSHATIN BICAJ, BASHKIA KUKES,
ME ZHVILLUES DREJTORIA E PERGJITHSHME E BURGJEVE

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.S.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I DREJTËSISË

Z. TONI GOGU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 24, Datë 30.03.2026



Zhvillues:
Drejtorja e Pergjithshme e Burgjeve



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

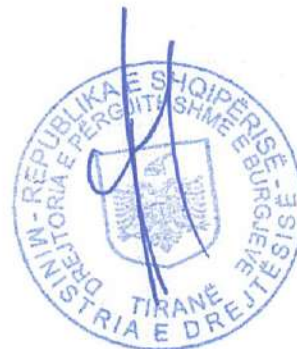
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

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 Leje Ndërtimi për objektin: “Ndërtimi i kompleksit IEVP Kukës”, me vendndodhje në Bashkinë Kukës”, me subjekt zhvillues Drejtoria e Përgjithshme e Burgjeve, 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Kukës, Bashkia Kukës, të Miratuar në datën 14.04.2023 nga Këshilli Bashkiak dhe Miratuar me datë 25.04.2023 nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në zonën e Kukësit, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 2839. Kjo hapësirë ndodhet në jug të qytetit të Kuksit, në fshatin Bicaj, në një terren të gjelbër me fare pak zhvillime të karakterit rural. Zona aksesohet lehtësisht nga rruga dhe ndodhet në një terren kodrinor. Në brendësi të sheshit ka ish-magazina të Repartit Ushtarak, struktura 1 katëshe me qemer. Pozicioni i objekteve ekzistuese dhe i atyre të propozuara, në periferi të qytetit të Tiranës, ofron një ekuilibër të përsosur midis lidhjes urbane dhe qetësisë periferike. Prona ku ndodhet objekti në zhvillim ka sipërfaqe 29461.92m² dhe sipërfaqja që do të zhvillohet është 8726.3m².

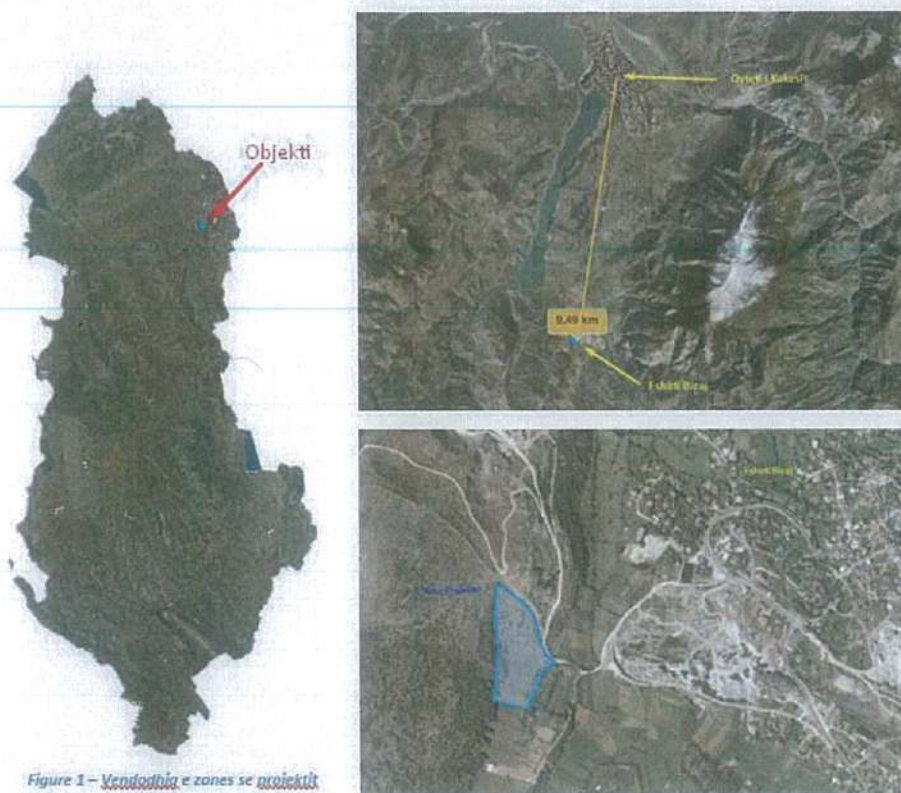
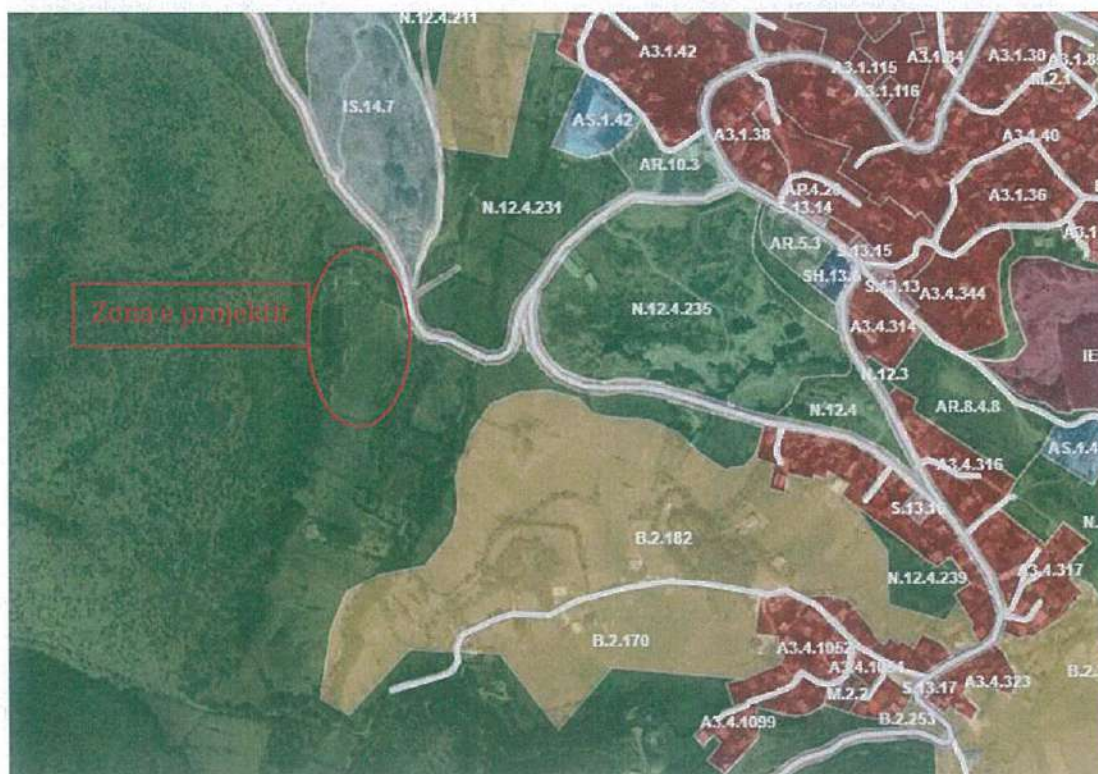


Figure 1 – Vendndodhja e zones së projektit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Kukës. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 25.04.2023.



Njësia Strukturore: N.12.4.605

Bashkia: Kukës
Njësia: N.12.4.605
Sistemi: N_Natyror
Kategori 1: N.Tokë Natyrore
Kategori 2:
Kategori 3:
Kategori 4:

Lartësia në Kate: 0
Lartësia në Metra: 0
PDV:
Intesitet:
KSHT: 0
KSHR: 0
KSHP: 0

Kufizime Ligjore:
Sipërfaqe (ha): 20,381,355.04
Nenkategori 1: N.12.4_Zone Biodiversiteti
Nenkategori 2:
Nenkategori 3:
Nenkategori 4:

Parcela_Minimale:
Përdorime të Lejuara: Sipas aktiviteteve të lejuara
Përdorime të Ndaluara:

Kushte të Tjera: Respektimi i përcaktimeve të VKM Nr.153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë
Rregullore: [More info](#)



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Kukës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 21, datë 14.04.2023, “Dokumentet e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Kukës”.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kukës, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Parku tematik kulturor “Tirana Art Garden”, me vendndodhje në fshatin Bicaj në Bashkinë Kukës”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore Njësia Strukturore: N.12.4.605.

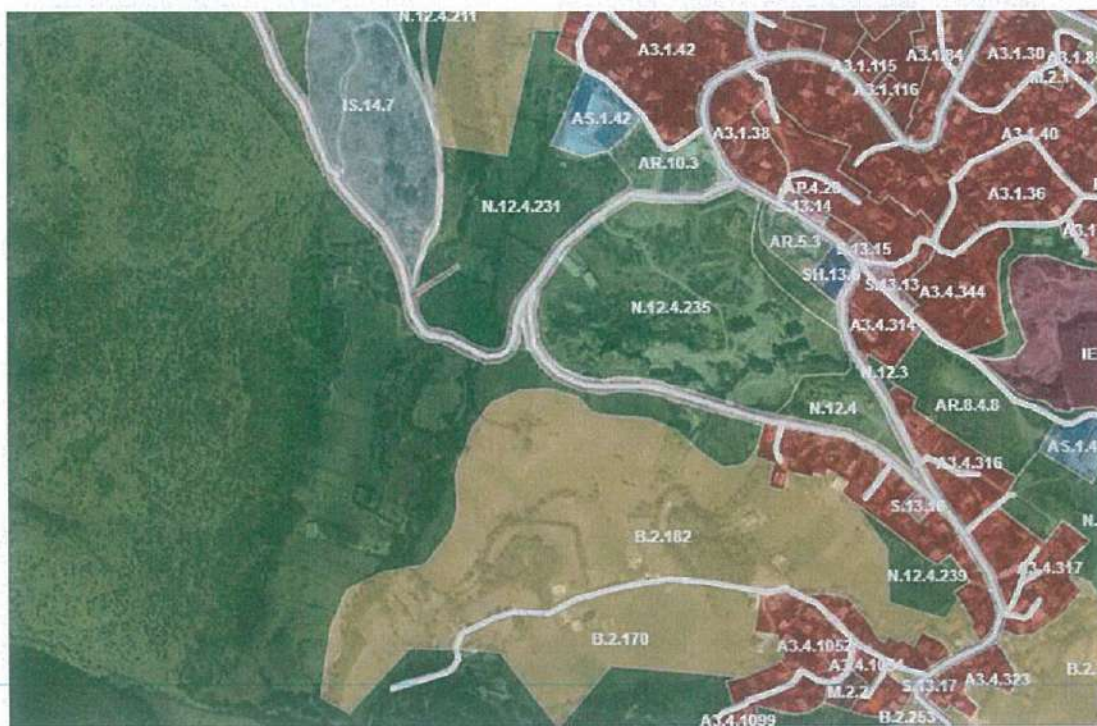


Fig. 3 Harta e njësjive strukturore, ekstrakt i e-planifikimi Bashkia Kukës.



Fig. 4 Harta e vizionit strategjik, ekstrakt i PPV Bashkia Kukës



Fig. 5 Harta e kategorive baze, ekstrakti i PPV Bashkia Kukës

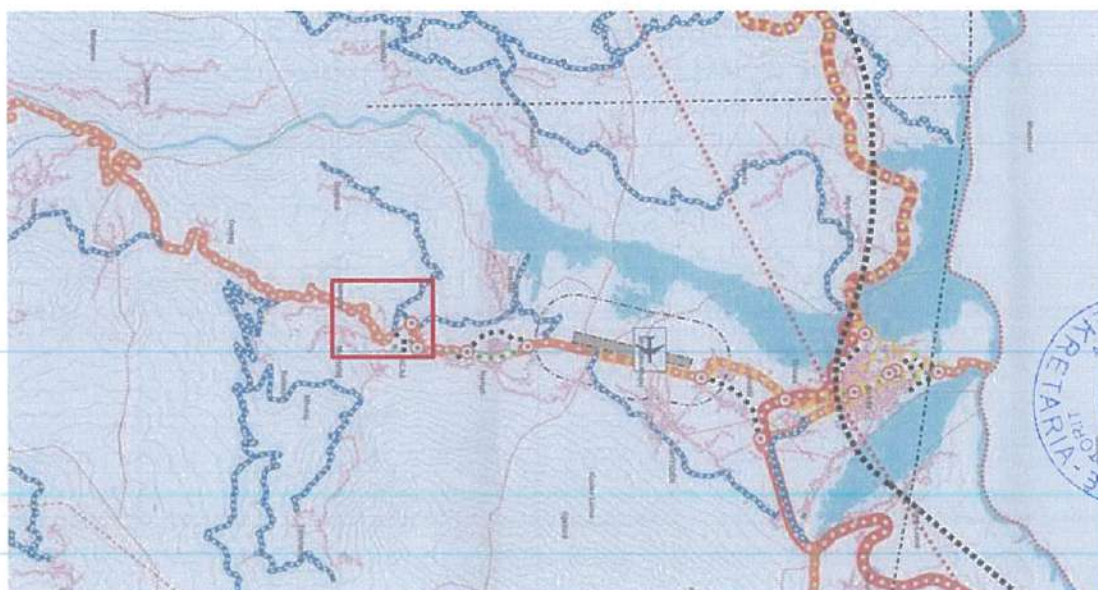


Fig. 6 Harta e infrastruktures se transportit, ekstraktuar nga PPV Bashkia Kukës.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Gjendja faktike e terrenit ku do të zhvillohet objekti paraqitet pjesërisht fushor dhe përreth me objekte të vjetra ekzistuese të amortizuara të cilat do të parashikohen të prishen brenda kufirit të pronës. Në këtë mënyrë, projekti i propozuar do të lejojë mundësinë e përdorimit dhe menxhimit sa më eficient të të gjithë infrastruktures ndërtimore dhe inxhinierike.



Fig. 7 Ortofoto e gjendjes ekzistuese e zones se projektit.

Ndertimi i Institucioni i Ekzekutimit të Vendimeve Penale (IEVP) Kukës është një kompleks penitenciar i cili do të pozicionohet ne pasurine 727/3 me emertim “Ish-Batalioni AT” ne zonen kadastrale Nr.2839, Bicaj, Kukes me një sipërfaqe trualli prej 29,462.92 m². Ne territor aktualisht ndodhen objekte ekzistuese te cilat kan qene pjese e “Ish-Batalioni AT”. Keto objekte jan te braktisura dhe te lena pas dore dhe aktualisht nuk kryejn asnje funksion. Zona ku ndodhen eshte e qete me gjelberim te shumte.

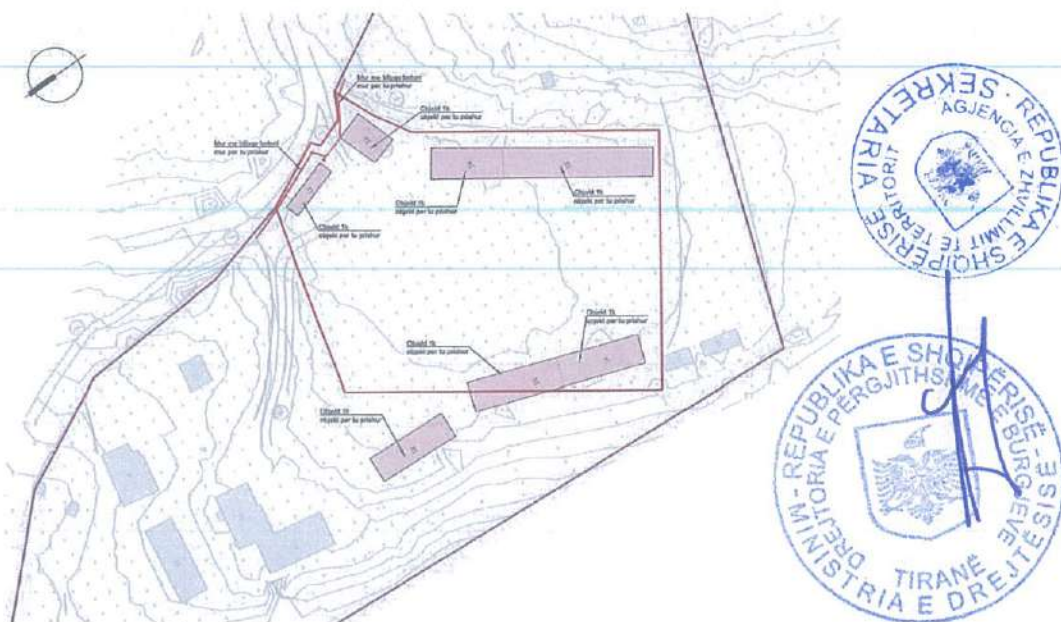


Fig. 8 Plani 1 objekteve qe preken nga zhvillimi i projektit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Në këtë territor ku ndodhen objektet egzistuese të "Ish-Batalioni AT", do të ndërtohet kompleks i ri penitenciar IEVP Kukes një objekt i ri në funksion të drejtorise së Pergjitheshme të Burgjeve, me qëllimin ndertimin e institucioneve të reja të vuajtjes së denimit konform standarteve Europiane.

Pas studimit dhe vlerësimit të opsioneve më të përshtatshme duke optimizuar në këtë mënyrë synimin e projektit për ndërtimin e këtij kompleksi në funksion do të ketë të gjitha ambientet e që lidhen me procesin e ekzekutimit të dënimeve penale, përfshirë sektorët e sigurisë së lartë dhe të zakonshme, paraburgimin, administratën, infrastrukturën ndihmëse, zonat e shërbimeve sociale, arsimore dhe kulturore.

Kompleksi i ri penitenciar IEVP Kukes zhvillohet në një volum 1 dhe 2 kate mbi tokë me sipërfaqje totale 4020 m².

Zgjidhja planimetrike e objektit është bazuar në krijimin e hapësirave të nevojshme sipas kërkesave të termave të referencës duke siguruar të gjitha ambientet e që lidhen me procesin e ekzekutimit të dënimeve penale, përfshirë sektorët e sigurisë së lartë dhe të zakonshme, paraburgimin, administratën, infrastrukturën ndihmëse, zonat e shërbimeve sociale, arsimore dhe kulturore, të ndara sipas regjimeve të brendshme dhe të jashtme.



Fig. 9 Aksonometri e konceptit.



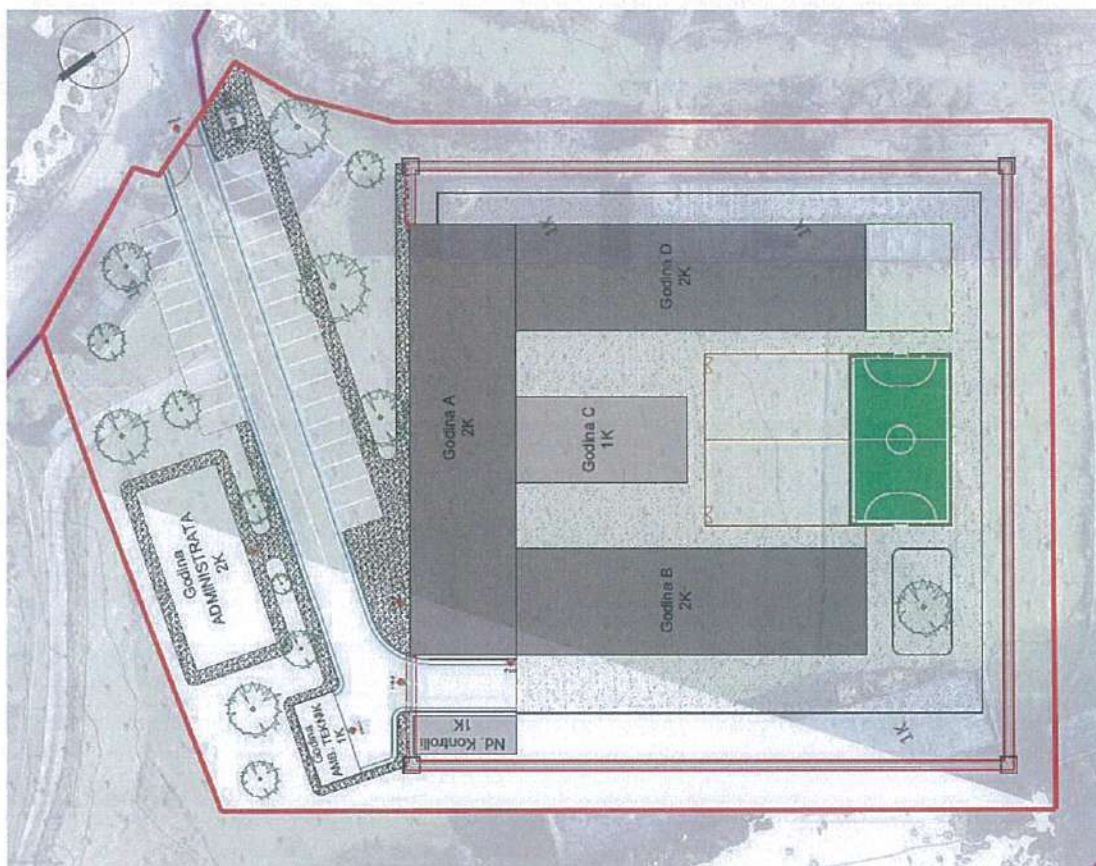


Fig. 10 Planvendosje

OBJEKTI ABCD

Ne regjimin e brendeshme seksioni A i cili zhvillohet ne nje volume 2 kate jane perfshire ambjentet e edukimit dhe kujdesit social, seksionet e kujdesit shendetesor dhe stomatologjike mjediset per vizita familjare, ambjentet e takimit me avokat dhe prokuror, objektet e kultit fetar etj. Ne Seksionet B dhe D te cilat zhvillohen ne nje volume 2 kate jane perfshire ambjentet e vuajtjes se denimit te ndara sipas sektoreve te sigurisë së lartë dhe të zakonshme, paraburgimin me nje kapacitet prej 160 te paraburgosur/burgosur si dhe ambjente e palestres, dusheve dhe nje lavanderie te vogel per cdo sektor. Ne Seksioni C i cili zhvillohet ne nje volume 1 kate jane perfshire ambjentet e kuzhines dhe lavanderise.

Sistemimit të jashtëm të kompleksit i ri penitenciar IEVP Kukës do ti kushtohet një rëndësi e veçantë. Ambjenti i jashtëm do të jetë i sistemuar, duke përfshirë ambjentet funksionale përkatëse (poste parkimi sipas normave dhe standarteve ne fuqi, rrugicat lidhese etj), terrenet sportive (nje fusha sporti, psh. basketboll dhe futboll) ambjentet e ajrimit, gjelbërim elementet e mobilimit urban si dhe me ndriçim të ambienteve te jashtëm.

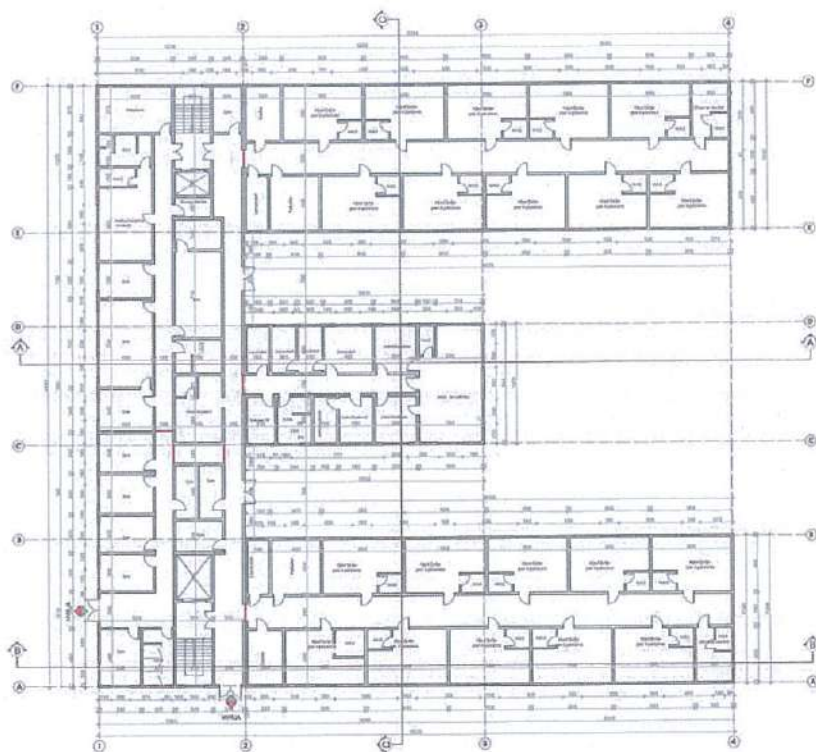


Fig. 11 Planimetri objekti ABCD – kati perdhje

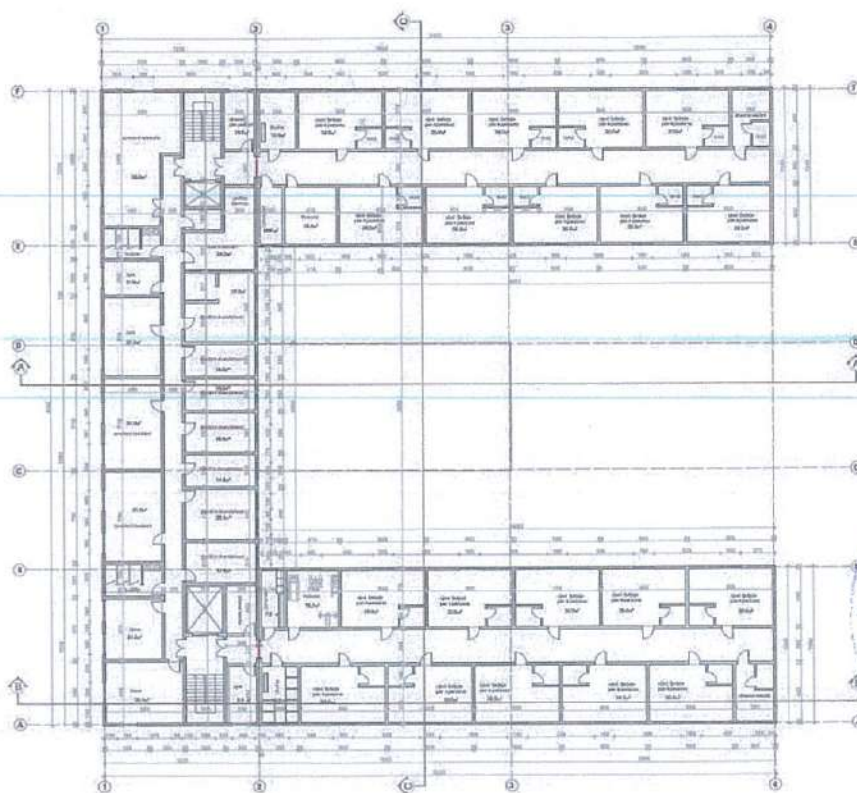


Fig. 12 Planimetri objekti ABCD – kati i pare





Fig. 13 Plan i zonimit te objekti ABCD – kati perdhe

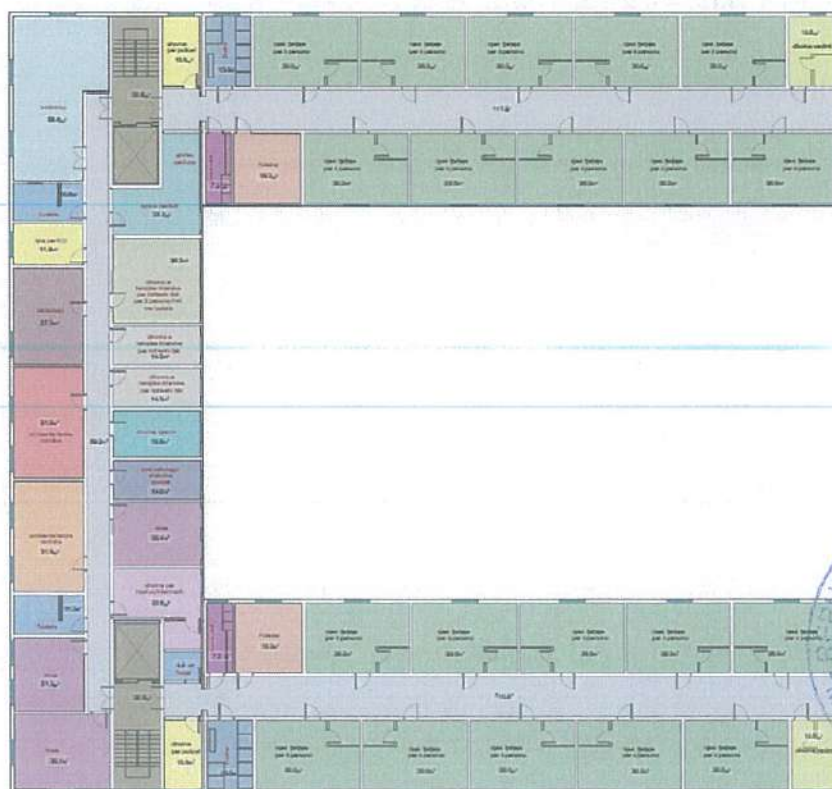


Fig. 14 Plan i zonimit te objekti ABCD – kati pare



Ne regjimin e jashtem jane vendosur godina e Administrates e cila zhvillohet ne nje volum 2 kate me nje siperfaqe totale prej 440 m², ne te cilen jane perfshire ambjete e nevojshme per nje mire funksionim te administrates se IEVP Kukes ambjete zyre, salle mbledhje, magazina, tualete etj. Ambjenti teknik i cili zhvillohet ne nje volume 1 kate me nje siperfaqe 50 m² dhe depo e ujit perfshire dhomen e pompame e pozicionuar nentoke me siperfaqe 66m². Gjithshtu jane parashikuar hapsira te gjelberuara, hapsira parkimi etj

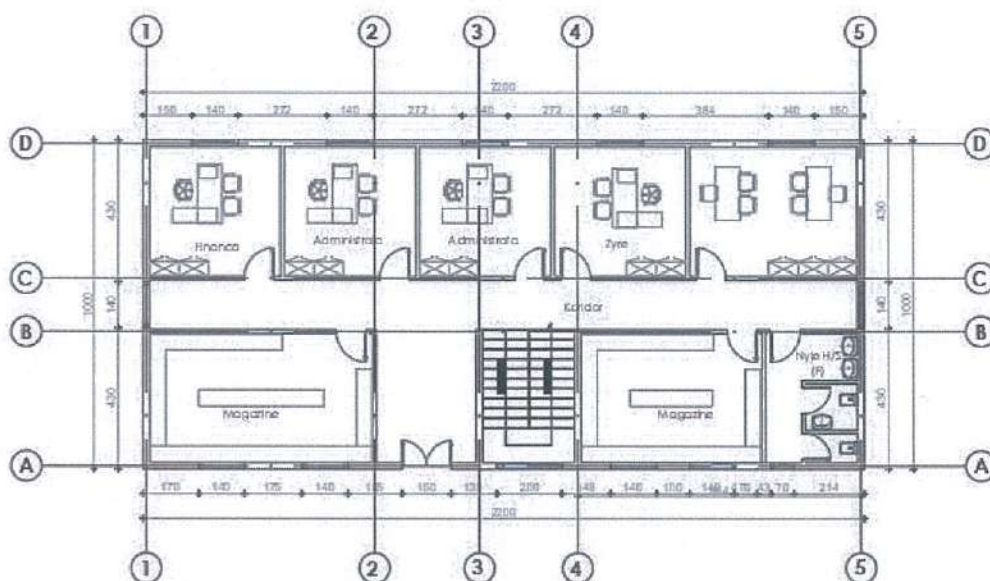


Fig. 15 Planimetri objekti Administrata – kati perdhe

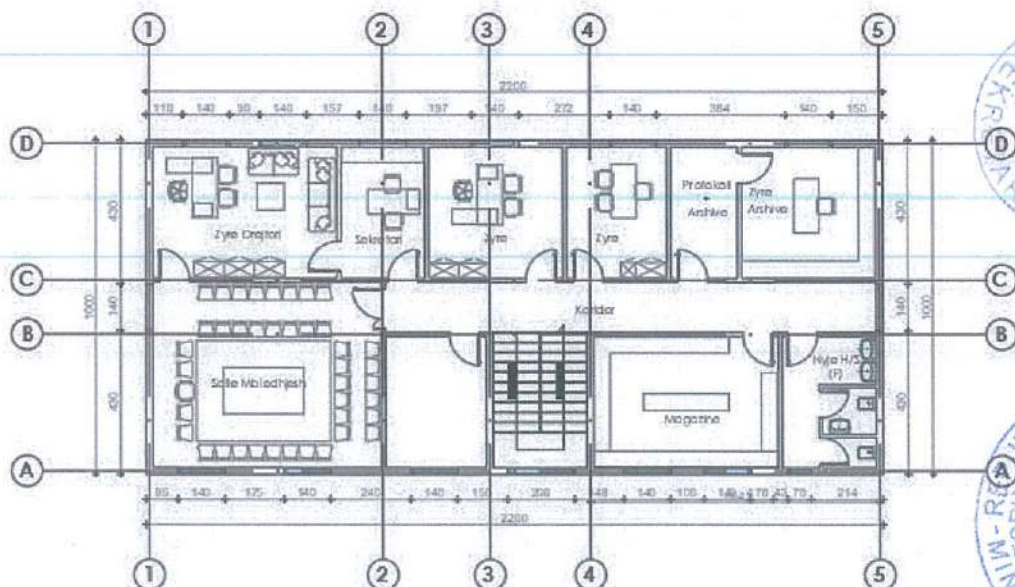


Fig. 16 Planimetri objekti Administrata – kati pare



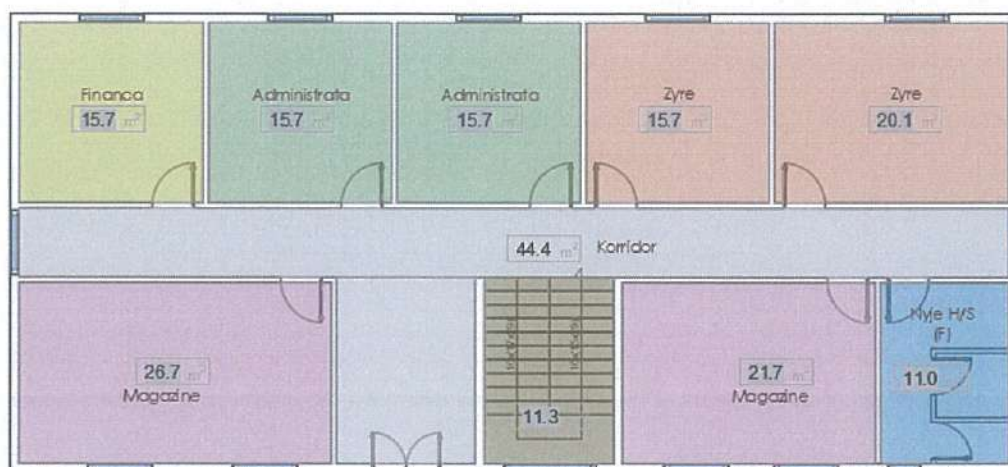


Fig. 17 Plan i zonimit te objekti Administrata – kati pare

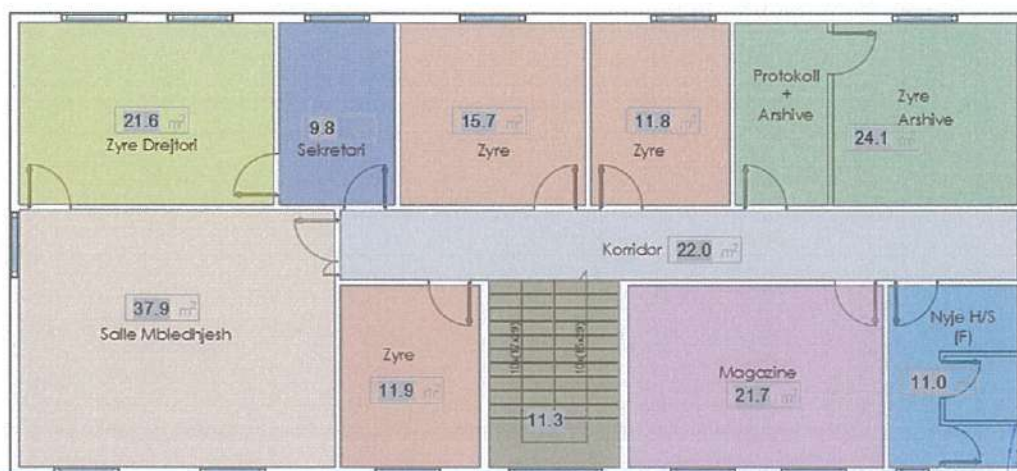


Fig. 18 Plan i zonimit te objekti Administrata – kati pare

Aksesi do të realizohet në anën veri-lindore të parcelës, e cila do të jete e paisur me te gjitha elementet e sigurise per kontrollin e mjeteve dhe personave qe do te hyjne ne kompleksin penitenciar IEVP Kukes. Përsa i përket lëvizjes vertikale ne godine e regjimit te brendshem është përlogaritur pozicionimi i 2 kafaze shkallësh dhe 2 ashensorë ne fuksino te personave me aftesi te kufizuar PAK njeri prej te cileve eshte dimensionuar me hapsiren e nevojshme per barrelen e te semureve

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

Ndërtimi kompleksit te ri penitenciar IEVP Kukes parashikohet me skelet beton/arme, me soleta betoni, me mure tulle dhe b/arme. Muret e jashme parashikohen me termoizolim. Edhe për ndërtimin do të zbatohen kushtet teknike të ndërtimit. Projekti parashikon klimën e vendit, qëndrueshmërine e godinës, si dhe kushte optimale edhe në mirëmbajtjen e ndërtimit gjatë shfrytëzimit. Ndërtesa, koota 0.00, do të ngrihet 54 cm nga niveli i shtresave te sistemit të objekteve, dhe do të bëhet mbushje me zhavorr ose material te zgjedhur në brëndësi te godines,

deri në shtresat e poshtme të katit përdhe. Në dyshemenë e katit përdhe do të bëhet hidroizolim i mirë, po ashtu do të behen ngritjet me h/iz në muret vertikale të planimetrisë deri 20 cm. Po ashtu në themelet betoni do të fillojnë muret e tullës pasi të jetë bërë një hidroizolim i kujdesshëm materiale hidroizoluese, në mënyrë që të evitohet fenomeni i kapilaritetit në mure.

Përsa i përket trajtimit të rifiniturave ato do të jenë të thjeshta, të qëndrueshme, të tilla që të mirëmbahen me lehtësi. Dyshemetë do të shtrohen me pllaka gres porcelanat, po ashtu dhe plintusat. Shkallët trajtohen me bazamakë dhe plintuse mermeri ose guri. Ngjyrat do të përzgjidhen nga arkitekti në kohën e shtrimit. Mermeri/guri të jetë solid me koeficient të ulët korozioni. Si materiali i mermerit ashtu dhe cilësia e parmakëve do të jenë cilësore dhe rezistente. Parapeti i shkallëve të bëhet sipas skicës së dhënë në projekt me korimano metalike.

Dyert e brëndëshme do të jenë druri cilesi e pare, dyer hekuri për qelite, dyer me me zgare metalike dhe pvc, me brava sekrete. Dritaret do të jenë PVC i cilësisë së mirë, që të bëjnë termoizolim të mirë, me bojë të zgjedhur nga arkitekti, me dopjo xham. Menteshat, dorëzat (gjithë aksesorët) të jenë cilësore. Dritaret do të jene me zgare metalike të inkstruar në strukture.

Suvatimet brënda do të jenë të thjeshta të lyera me hidromat. Llaçi duhet të jetë në përbërje sipas kushteve teknike. Suvatimet e jashtme të bëhen me suva grafiato, me ngjyrat për fasada, që do të zgjedhë arkitekti. Për të rritur efikasitetin energjitik të objektit, në projekt është parashikuar aplikimi i shtresave termoizoluese në fasada, të cilat janë vendosur në të gjithë muret perimetrale, si dhe në tarracën e objektit. Për dyert-dritaret të respektohen skicat dhe dimensionet e dhëna në projekt. Në projekt jepet tabela dyer-dritare, që do të shërbejë zbatuesit për porosi. Materialet e izolimit të tarracave parashikohen nga më cilësoret. Planet e kullimit zgjidhen në mënyrë të tillë që të bëhet sa më shpejt largimi i ujrave. Për të gjitha skicat, dimensionet dhe detajeve të nevojshme për realizimin e rifiniturave të objektit duhet të referohet

Volumetria

Transporti dhe komunikimi zënë një sasi të madhe të kohës gjatë dites. Analiza e ndërveprimit mes sektorëve dhe nënsektorëve (zonave të brendshme brenda një sektori), përbën kushtin për t'u përballur në mënyrë të drejtë me impiantin e shpërndarjes në ndërtesë. Nga njohja e mirë e tyre dhe dhënia e zgjidhjeve të drejta varet eficientia dhe cilësia e funksionimit të ofruar.

Në projektimin e objektit është marrë parasysh:

- Respektimi i elementeve të sigurisë nëpërmjet ndërtimit të ambienteve për akomodim, kontrollin e të dënuarve dhe të vizitorëve, si dhe planifikimin e ndarjes së ambienteve të vuajtjes së dënimit nga ato të personelit dhe shërbimit.
- Krijimi i ambienteve sipas standardeve të kushteve të punës, për kapacitetin e hapësirave, kërkesave teknike dhe funksionale, me qëllim rritjen e cilësisë së mjedisit të punonjësve dhe të të dënuarve. Kapaciteti standard i dhomave do të jetë (1 shtrat/dhomë) si dhe janë parashikuar dhoma (4 shtretër/dhomë).
- Sektori i punonjësve civil që ofron shërbim në regjimin e brendshëm, pasi kontrollohen dhe skanohen në pikën e kontrollit nëpërmjet pasazhit dhe hyrjes së dedikuar, shpërndahen në sektorin përkatës, i cili përfshin: sektorin e burimeve njerëzore dhe shërbimeve, sektorin ligjor, logjistik, social si dhe mirëmbajtjen.



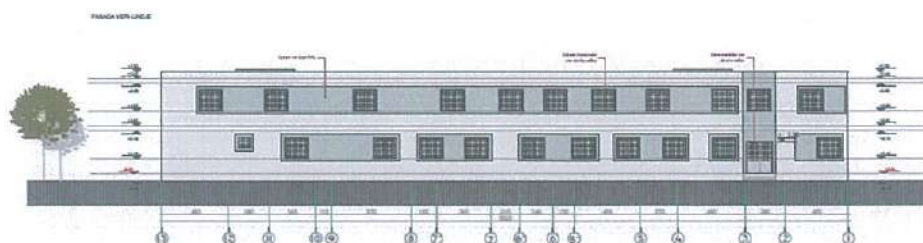
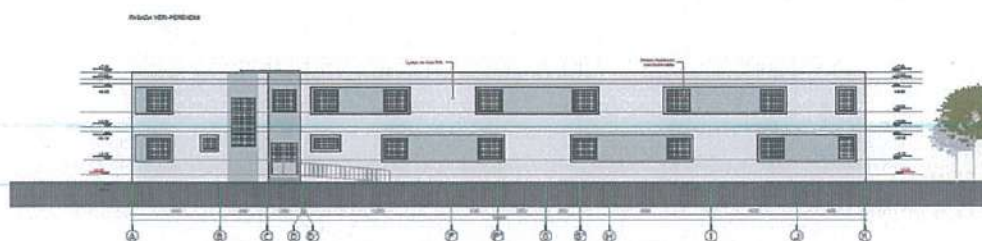




Fig. 19 Vizualizim.

Fasada

Fasada propozohet të vishet me sistem kapot, për një eficence dhe performim më të mirë termike duke siguruar një konsum me të vogël energjie dhe një komfort dhe cilësi më të mirë jetese. Parapetet në tarracë propozohen të ngrihen në lartësi min 50cm, kjo për arsye se tarraca propozohet të përdoret për vendosjen e paneleve diellore. Për këtë arsye, ngritja në lartësi e parapeteve të tarracës do të mundësojnë një mbulim të këtyre elementëve nga këndi i shikimit. Nga ana estetike, këto parapete qëndrojnë në harmoni me fasadën duke i dhënë një pamje uniforme kompleksit.



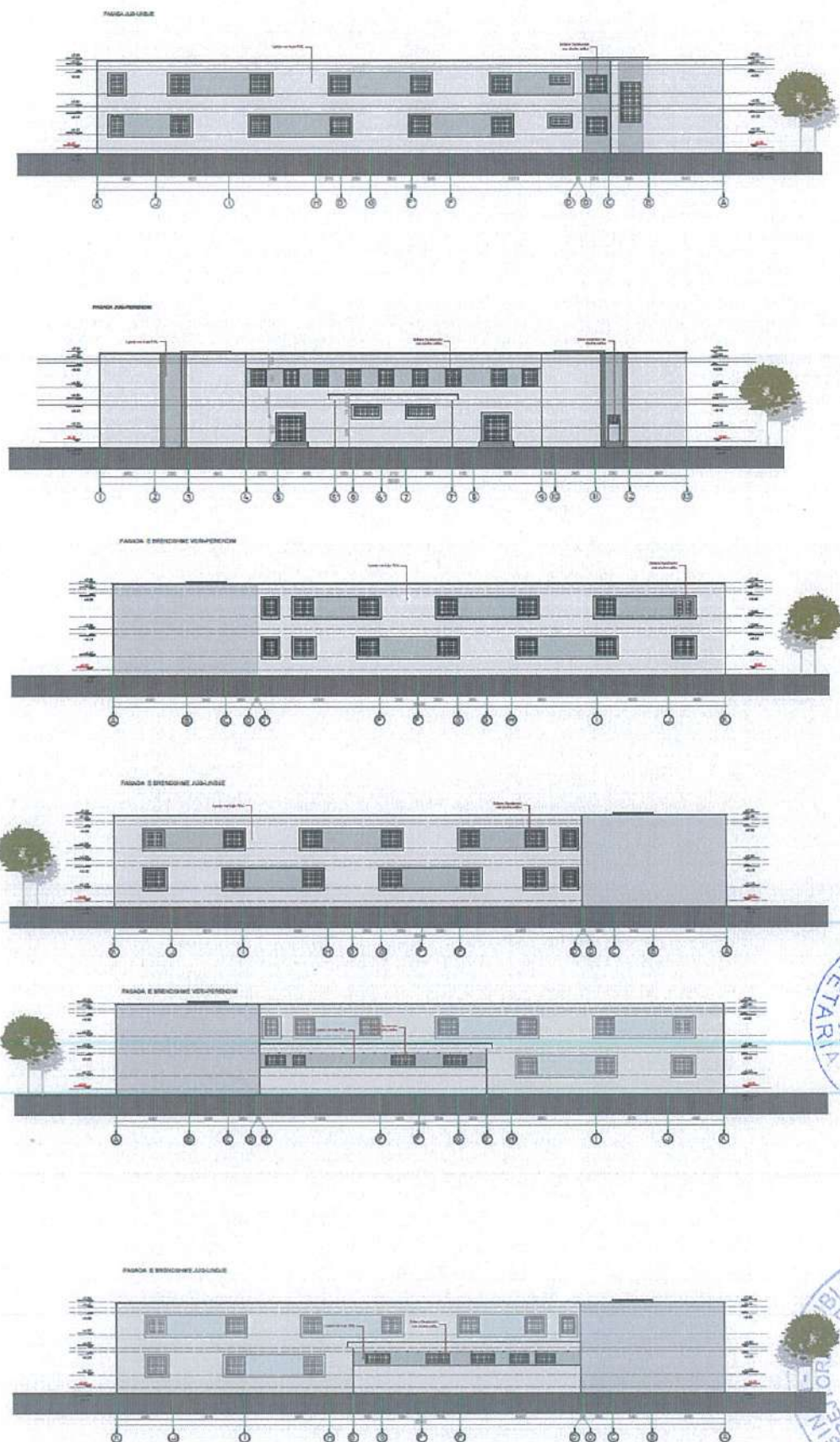


Fig. 20 Fasada.



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në objekte mundësohet nga rruga në anën lindore të tij. Rrugët, kalimet, trotuaret në brendësi të sheshit bëjnë të mundur aksesimin e objekteve të ndryshme.

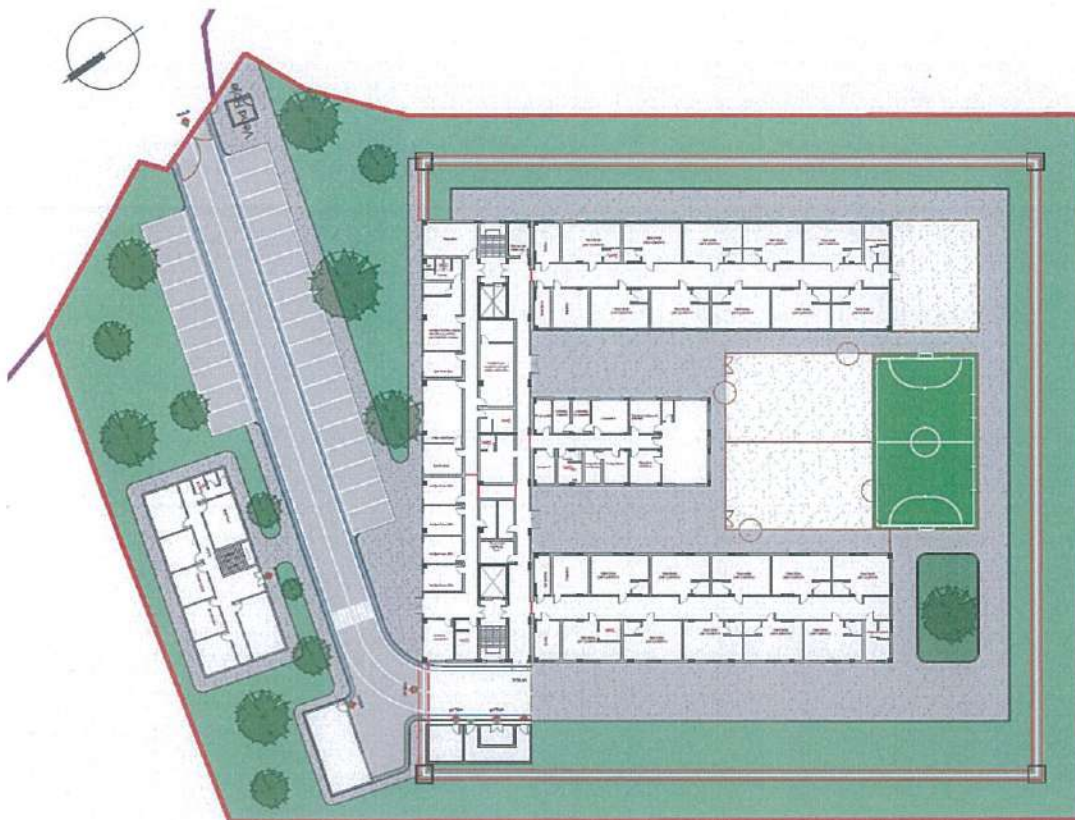


Fig. 21 Zhvillimi i sistemit.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	29461.92 m ²
Sipërfaqe e truallit që do të përdoret për zhvillim	8726.30 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2155.84 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit të ri të propozuar mbi tokë:	4007.68 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit të ri të propozuar nën tokë (depo uji):	66.00 m ²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	24.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.46
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	8.40 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë (depo uji):	1 kat



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

Sistemimit të jashtëm të kompleksit i ri penitenciar IEVP Kukes do ti kushtohet një rëndësi e veçantë. Ambienti i jashtëm do të jetë i sistemuar, duke përfshirë ambientet funksionale përkatëse (poste parkimi sipas normave dhe standarteve në fuqi, rrugicat lidhëse etj), terrenet sportive (një fusha sporti, psh. basketboll dhe futboll) amjentet e ajrimit, gjelbërim elementet e mobilimit urban si dhe me ndriçim të ambienteve të jashtëm.

Ne regjimin e jashtëm janë vendosur godina e Administrates e cila zhvillohet në një volum 2 kate me një sipërfaqe totale prej 440 m², në të cilën janë përfshirë ambjentet e nevojshme për një mirë funksionim të administrates së IEVP Kukes ambjete zyre, salla mbledhje, magazina, tualete etj. Ambjenti teknik i cili zhvillohet në një volum 1 kate me një sipërfaqe 50 m². Gjithshtu janë parashikuar hapsira të gjelbëruara, hapsira parkimi etj.

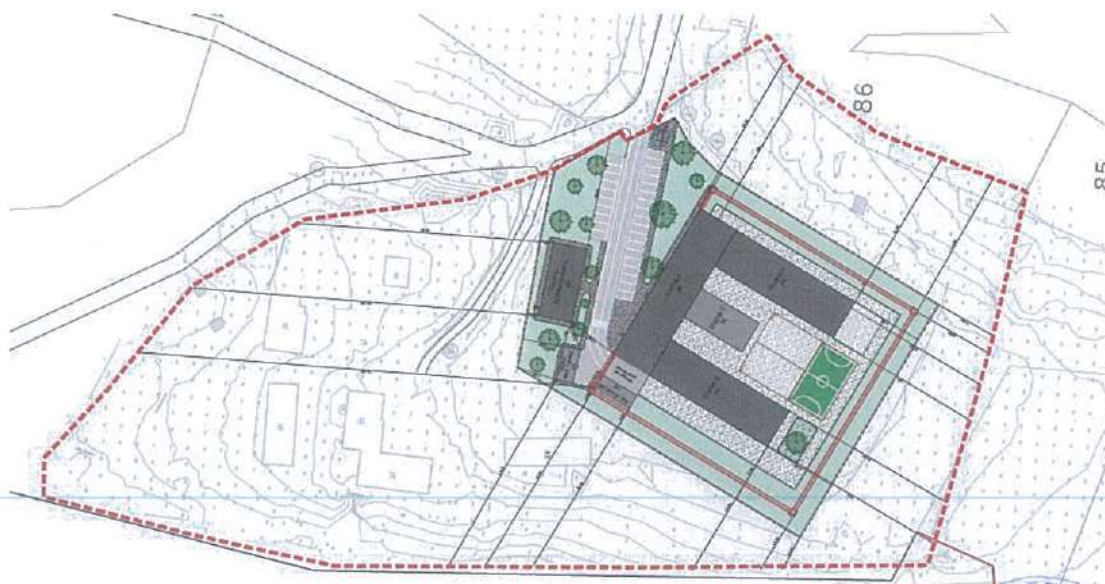


Fig. 22 Planvendosje

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në anën lindore të tij. Aksesimi i objekteve të ndryshme të këtij projekti realizohet nëpërmjet rrugëve të brendshme të propozuara. Respektohet infrastruktura ekzistuese dhe nuk ka ndërhyrje të tjera. Rrjetet e KUZ, KUB, ndriçimit, internetit etj janë në komfort të normave dhe standarteve në fuqi.

