



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË POLIFUNKSIONALE, SHËRBIME, TURIZËM MJEKËSOR DHE
HOTELERI, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË LUSHNJE, ME SUBJEKT
ZHVILLUES "UPTC SH.P.K”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDIRAMA



MINISTËR I TURIZMIT ,KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONNELLA



Miratuar me Vendim të KKTU Nr.76, Datë 30.03.2026

ZHVILLUES:
UPTC SH.P.K



PROJEKTUES:

Ark. LLAZAR VODO Liç. A.1123/2
Ark. OLSA VODO Liç. A.2112/1



NIPT M24724402T

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 së Ndërtimit për objektin “Strukturë polifunksionale, shërbime, turizëm mjekësor dhe hoteleri” në Bashkinë Lushnjë, me zhvillues UPTC. sh.p.k bazuar në :

- Ligji 107/2014 date 31.07.2014, Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, i ndryshuar.
- Vendimi i Keshillit të Ministrave Nr.408 date 13.05.2015 Rregullorja e zhvillimit të territorit e ndryshuar;
- Vendim Nr. 4 i KKT-se, date 19.12.2016 i ndryshuar si edhe Vendimit Nr.2 datë 13.01.2020 i KKT për hartimin e PPV-Lushnjë

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e propozuar për zhvillim ndodhet në jug-perëndim të qytetit të Lushnjës në Rrugën Xhevdet Nepravishta. Në zonën kasastrale 8517, Nr. Pasurie 28/88. Siperfaqe totale e parcelës 5,960 m². Sipërfaqja e Ndërtesës ekzistues 580 m². Zhvillues subjekti UPTC sh.p.k.

Është e pozicionuar 2 km nga qendra e qytetit të Lushnjës dhe lidhet me autostradën nëpërmjet rotondes jugore (rotondo e Beratit). Lidhja e objektit me autostradën bëhet nëpërmjet rrugës kryesore urbane e cila ka një distancë prej 750 m nga rotondo Beratit. Nga kjo rrugë bëhet e mundur edhe lidhja me infrastrukturen kryesore qytetase dhe ndërqytetase.

Propozohet të zhvillohet 1 strukturë me 9 nivele , 8 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntoke. Objekti do të jetë polifunksional ku do të përfshihen , shërbime shëndetësore, hoteleri ambiente rekreative dhe shpłodhese.

Në hapësirën e jashtme do të organizohet parkimi , ambjente shpłodhëse dhe rrugë për qarkullimin e brendshëm si edhe parkime sipërfaqësore.

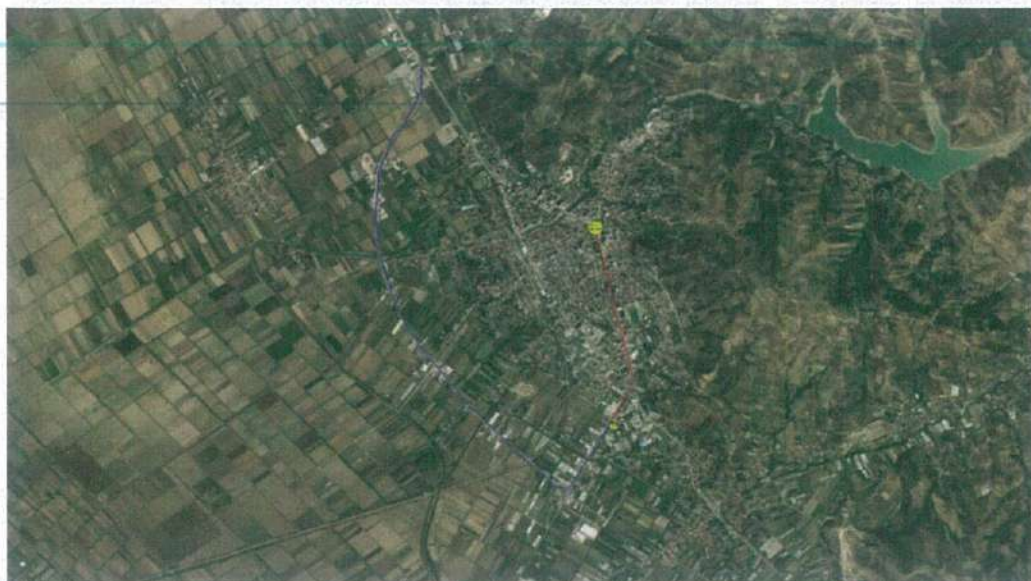


Fig. 1 Lidhja e zones në studim me autostradën dhe qendrën e qytetit

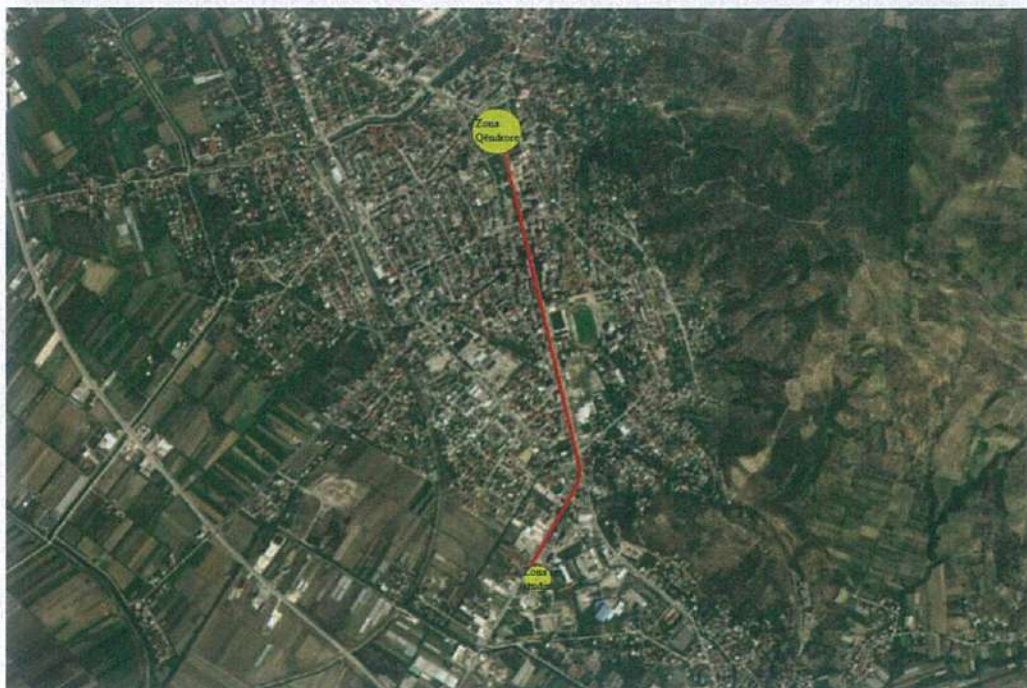


Fig 2. Lidhja e zones në studim me qendren e qytetit



Fig 3. Zona në studim ku do të zhvillohet godina e re.



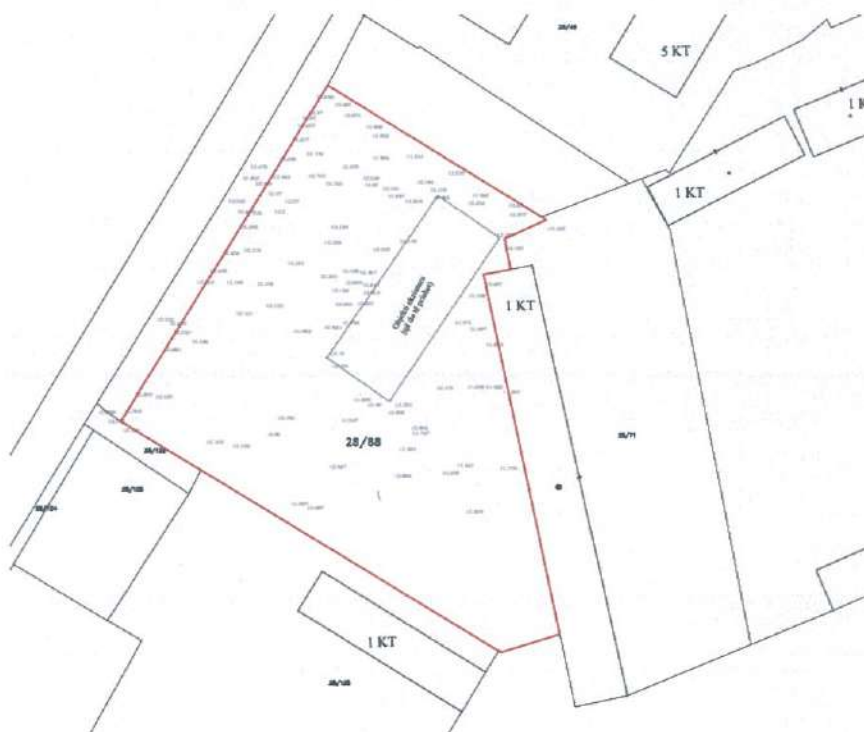


Fig. 4 Harta topografike e gjendjes ekzistuese

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor zona paraqitet në kategorinë 1 si zone IE. Industriale dhe Ekonomike. Në Pasurinë 28/88, Sipërfaqe totale e parcelës 5960 m², zhvilluesi UPTC sh.p.k ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë objektin "Strukturë polifunksionale, shërbime, turizëm mjekësor dhe hoteleri".

Sipas pikes 3.3 të rregullores së PPV për përdorimet e lejuara, të ndaluara dhe të kushtëzuara të Njesisë Strukturore 1/75, Bashkia Lushnje :

Përdorimet të lejuara janë në funksion të karakterit të Njesisë Strukturore si rezultat i kategorive bazë që lejohen në zonë. Në zonën në studim përdorimet e lejuara sipas PPV janë: Shërbime në funksion të zonës, Infrastruktura.



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

Më poshtë paraqiten Hartat nga Plani i Pergjithshëm Vendor i Bashkisë Lushnje, në të cilat pozicionimi i objektit është funksional në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Fig. 5 PPV LUSHNJE - Harta e Njesisë Strukturore 1/75 Lushnje, në të cilën ndodhet parcela ku do të ndërtohet

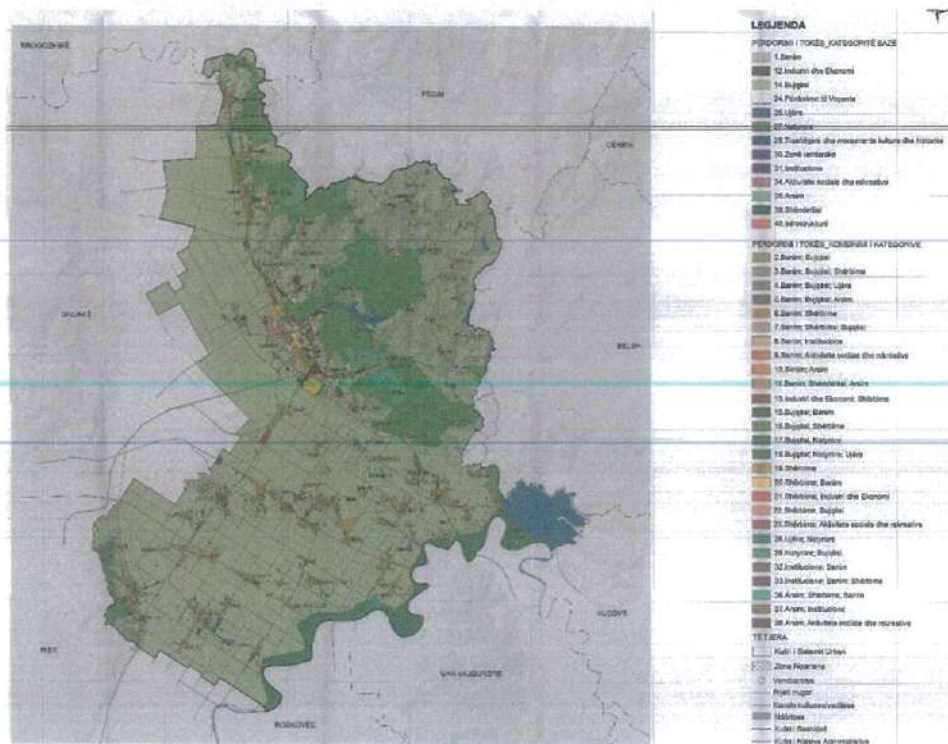


Fig. 6 PPV LUSHNJE - Harta e Përdorimit të tokës.



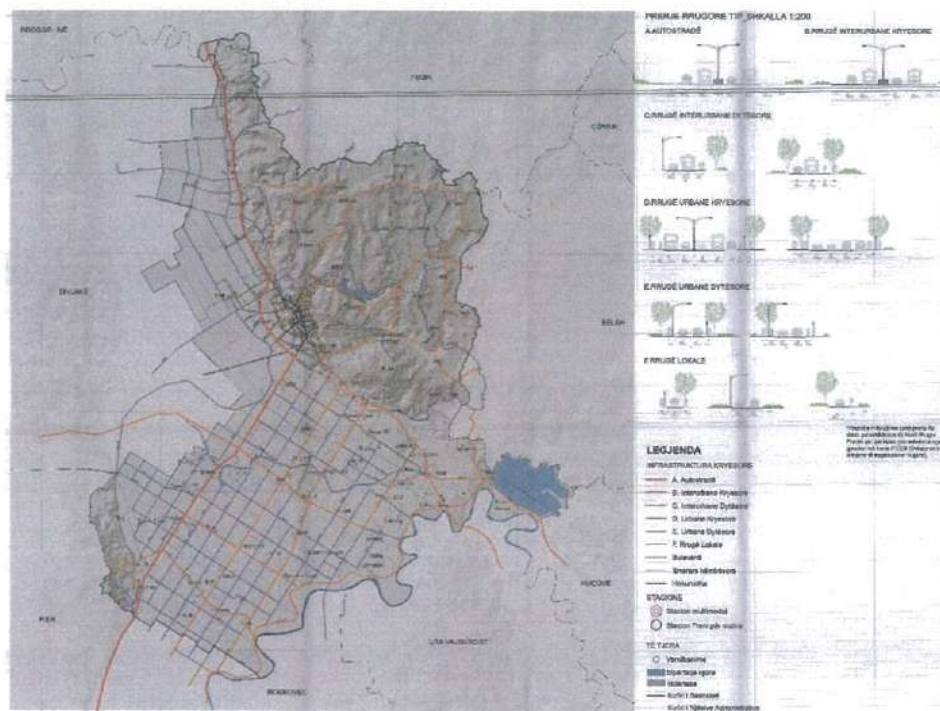


Fig. 7 PPV LUSHNJE - Harta e Infrastrukturave të transportit.

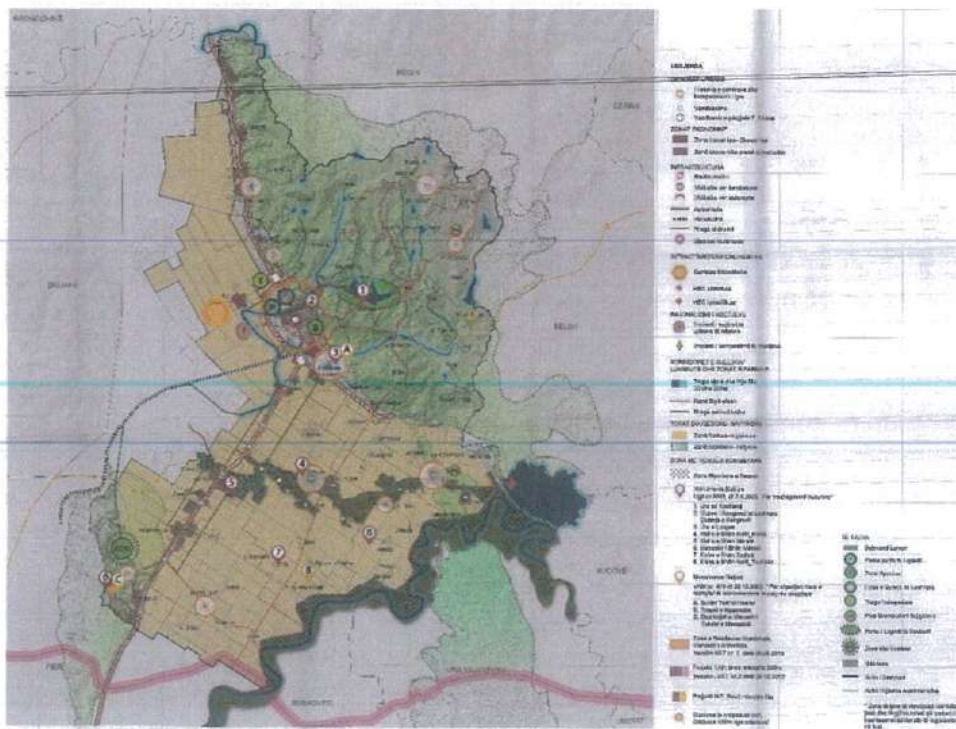


Fig. 8 PPV LUSHNJE - Harta e vizionit strategjik.



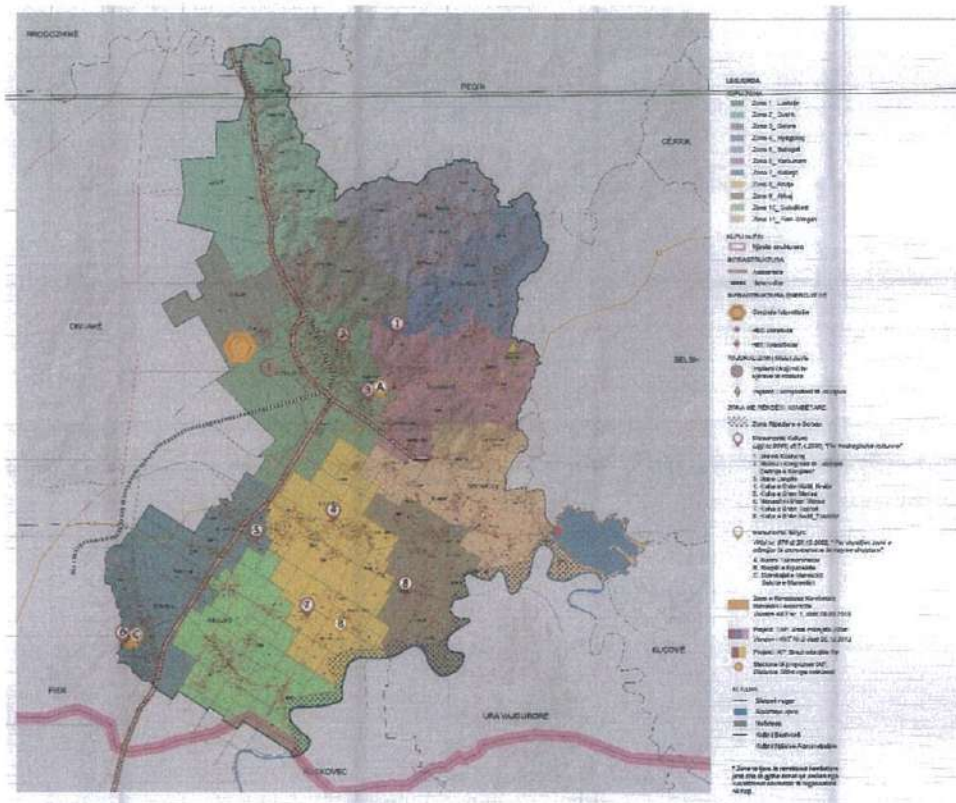


Fig. 9 PPV LUSHNJE - Harta e ndarjes së territorit në zonat dhe njësitë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig. 10 Pozicionimi i parceles ku do te ndertohet



Zona në studim ndodhet në pronën me nr. pasurie 28/88, Vol. 32, Faqe 163, në Zonën Kadastrale 8517, me sipërfaqe trualli 5,960 m² dhe sipërfaqe ndërtimi ekzistuese 580 m². Objekti ekzistues parashikohet të priset, me qëllim lirin e sheshit të ndërtimit për zhvillimin e objektit të ri të propozuar.



Fig. 11, 12 Foto te objektit ekzistues

Objekti ekzistues është një magazinë 3 kate, e ndërtuar rreth viteve '70, me strukturë mbajtëse parafabrike, mure perimetrale me tulla dhe trarë themeli të vazhduar, pa plinta apo plate themeli. Godina paraqitet në gjendje të amortizuar strukturore dhe me degradim të konsiderueshëm fizik. Gjithashtu, nga ana funksionale dhe teknike, objekti është i papërshtatshëm për t'u integruar me funksionin, organizimin dhe sipërfaqet ndërtimore të kërkuara nga zhvillimi i ri i propozuar.

Sipërfaqja totale e pasurisë, sipas planit të rilevimit, është 5,960 m². Terreni është kryesisht në plan dhe i rrethuar në të gjithë perimetrin e tij. Prona kufizohet në veri me një objekt provizor lavazhi, në lindje me një godinë ekzistuese magazine 1 kat, në perëndim me një nga nënstacionet elektrike të qytetit, ndërsa në jug kufizohet me rrugën kryesore urbane që lidh rotondon e Plasmasit me rotondon e Beratit dhe aksin e autostradës.





Fig. 13 Harta topografike e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Parcela ndërtimore propozohet të zhvillohet në 1 shtrukturë me 9 nivele , 8 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntoke. Objekti do të jetë polifunksional ku do te përfshihen , holl , sherbime , bar , restorant , salla konferencash , ambiente rekreative dhe shplodhëse , ambiente ku do të ofrohen shërbime shëndetësore dhe hoteleri. Në hapsirën e jashtme do të organizohet parkimi ,ambiente shplodhese dhe rrugë për qarkullimin e brendshëm.



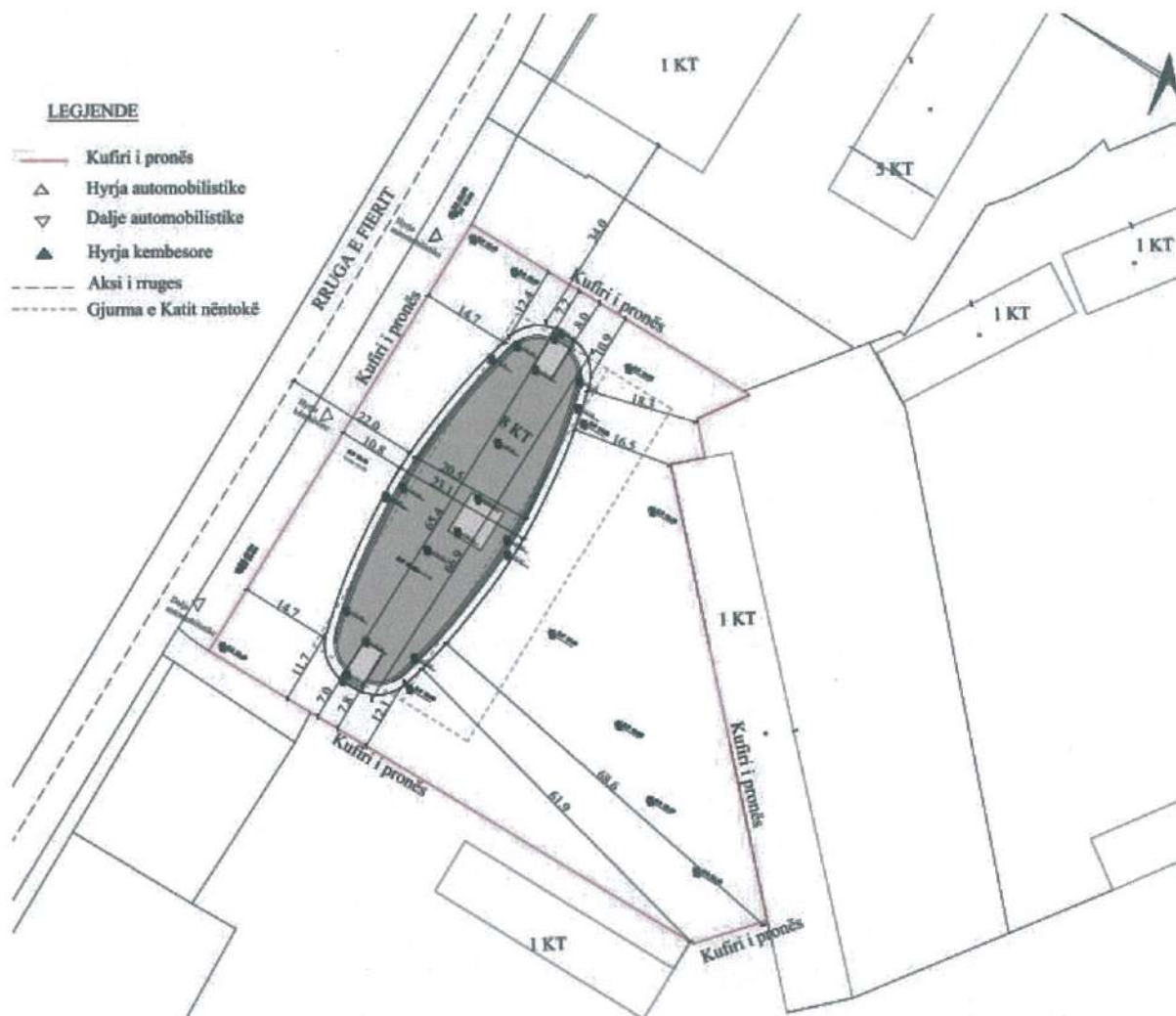


Fig. 14 Planvendosja e objektit të propozuar

Hyrja kryesore automobilistike dhe këmbësore realizohet nga krahu perëndimor, në kontakt të drejtpërdrejtë me Lagjia Xhevdet Nepravishta. Nga kjo pikë lidhet unaza e brendshme e lëvizjes që shpërndan trafikun drejt parkimeve dhe hyrjeve të dedikuara të objektit. Rugët e brendshme janë konceptuar për të siguruar qarkullim të sigurt, të lexueshëm dhe funksional, si për vizitorët ashtu edhe për shërbimet.

Parkimi është vendosur përgjatë kufijve jugorë dhe lindorë të pronës, në mënyrë të tillë që hapësira qendrore të mbetet e lirë dhe e aksesueshme. Organizimi i vendeve të parkimit respekton kthesat e manovrimit, hyrjet e shërbimit dhe lidhjen direkte me trotuarat këmbësore.





Në pjesën lindore dhe juglindore të parcelës është parashikuar një zonë rekreative e gjelbëruar me pemë dekorative, ndriçim dhe shtigje shëtitjeje. Kjo hapësirë funksionon si zonë çlodhëse për përdoruesit dhe njëkohësisht si filtër ndërmjet volumit të ndërtuar dhe pronave fqinje. Në tërësi, sistemimi i jashtëm krijon një raport të balancuar mes ndërtimit, qarkullimit dhe gjelbërimit, duke përmbushur kërkesat funksionale të një objekti polifunksional dhe duke siguruar integrim harmonik me kontekstin urban përreth.

Hyrja në godinë realizohet në katin përdhe, i cili funksionon si pika kryesore e shpërndarjes së lëvizjes për të gjitha nivelet dhe funksionet e objektit. Nga kjo hapësirë organizohet i gjithë qarkullimi vertikal drejt kateve të sipërme dhe atij nëntokë. Lidhja ndërmjet niveleve sigurohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve, të vendosur sipas një skeme funksionale që garanton orientim të lehtë, akses të shpejtë dhe përdorim të sigurt për të gjithë përdoruesit.

Në skajet veriore dhe jugore të volumit janë pozicionuar dy bërthama shkallësh, të cilat lidhin katin nëntokë, katin përdhe dhe të gjitha katet deri në nivelin e tetë, me dalje në



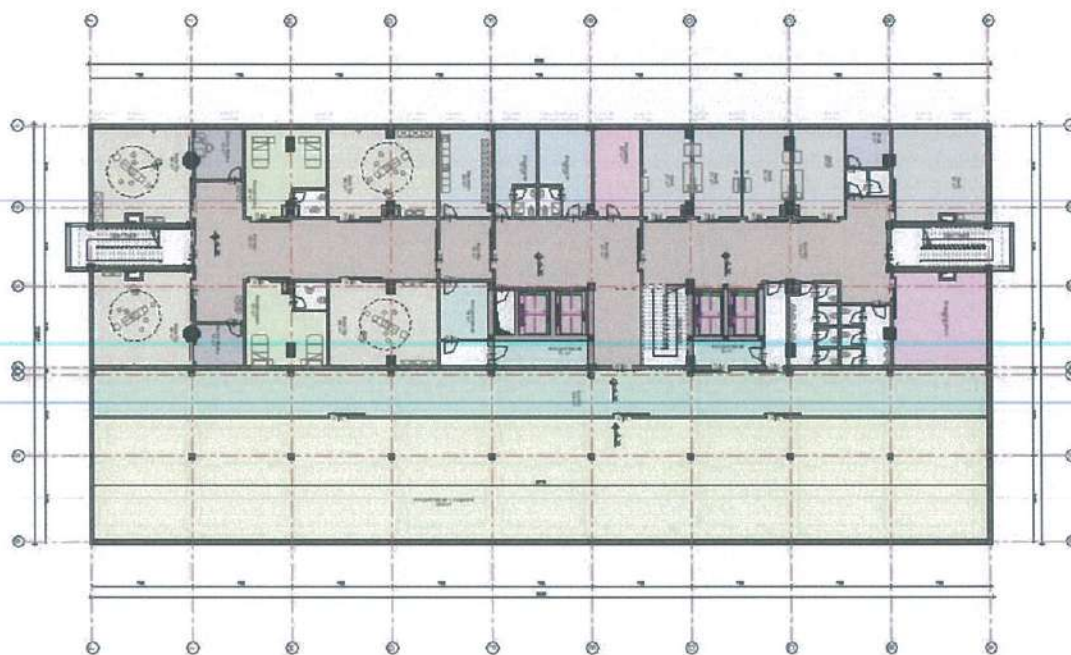
tarracë. Këto elemente shërbejnë njëkohësisht si shkallë normale komunikimi dhe si rrugë emergjence, duke përmbushur standardet e kërkuara për evakuimin në rast rreziku.

PLANIMETRIA E KATIT NENTOKË

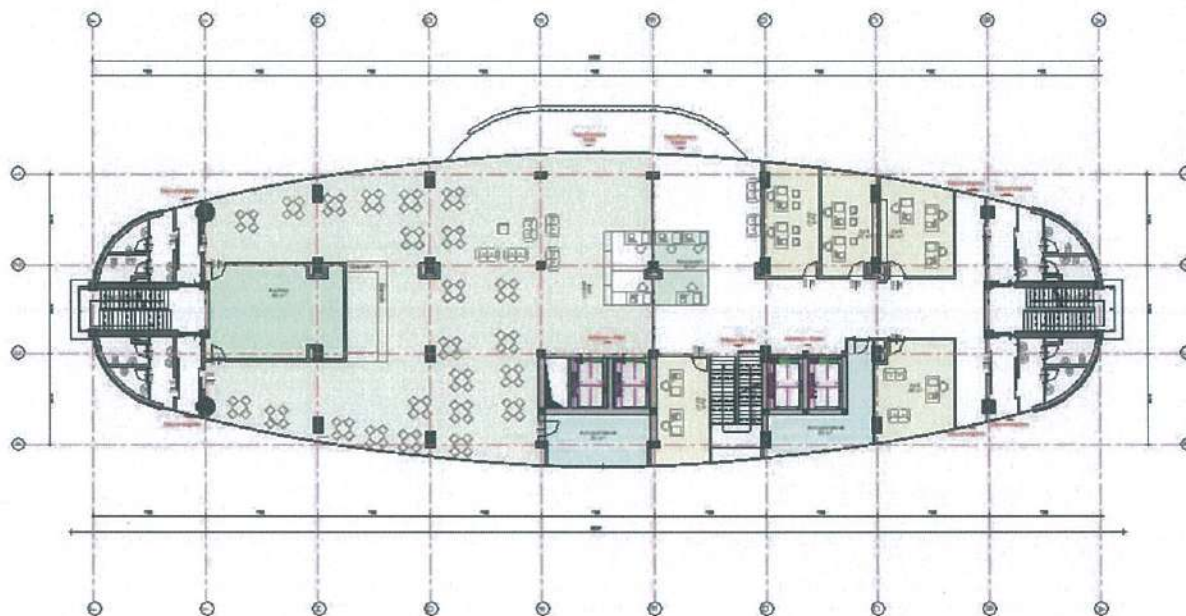
Kati nëntokë (-1) është konceptuar si një nivel me dy zona funksionale kryesore, një zonë teknike dhe një zonë me funksione spitalore në shërbim të të gjithë ndërtesës. Aksesit në këtë kat realizohet vetëm nga brenda godinës, nëpërmjet sistemit të qarkullimit vertikal që lidh të gjitha nivelet e objektit.

Komunikimi vertikal sigurohet nga katër ashensorë dhe një shkallë qendrore, ndërsa dy shkallët e pozicionuara në skajet e godinës janë gjithashtu të aksesueshme nga ky nivel. Dy prej ashensorëve lidhin katin nëntokë me të gjitha nivelet deri në katin e tetë, ndërsa dy ashensorët e tjerë operojnë nga kati nëntokë deri në katin e dytë, duke mundësuar ndarje funksionale të flukseve sipas përdorimit dhe kategorive të shërbimit.

Nga pikëpamja planimetrike, organizimi i hapësirës strukturohet përmes një korridori qendror, i cili ndan katin në dy zona kryesore funksionale. Zona diagnostikuese dhe mjekësore përfshin ambiente kontrolli, laboratorë dhe hapësira të dedikuara për instalimin e pajisjeve mjekësore. Zona teknike dhe ndihmëse përmban lavanderinë, dhoma teknike të impianteve, ambiente magazinimi dhe hapësira logjistike që mbështesin aktivitetin e klinikës dhe funksionet e akomodimit.



PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



Kati përdhe (0) është konceptuar si zona kryesore e pritjes dhe e shërbimeve të kompleksit, duke funksionuar si nyja qendrore e lëvizjes dhe shpërndarjes për të gjithë ndërtesën.

Hyrja organizohet në dy ambiente të dallueshme funksionale. Njëri shërben për funksionin e hotelierisë, me reception të dedikuar dhe ashensorë të veçuar që lidhin katin përdhe me të gjitha nivelet deri në katin e tetë. Kjo skemë organizimi garanton pavarësi të plotë të fluksit të klientëve të hotelit dhe ndarje të qartë nga funksionet e tjera të kompleksit.

Hyrja e dytë është e destinuar për zonën spitalore dhe siguron akses të pavarur nga pjesa e hotelierisë. Nga kjo pikë realizohet qarkullimi vertikal nëpërmjet katër ashensorëve dhe dy blloqeve të shkallëve të vendosura në skajet e objektit, të cilat shërbejnë njëkohësisht edhe si dalje emergjence.

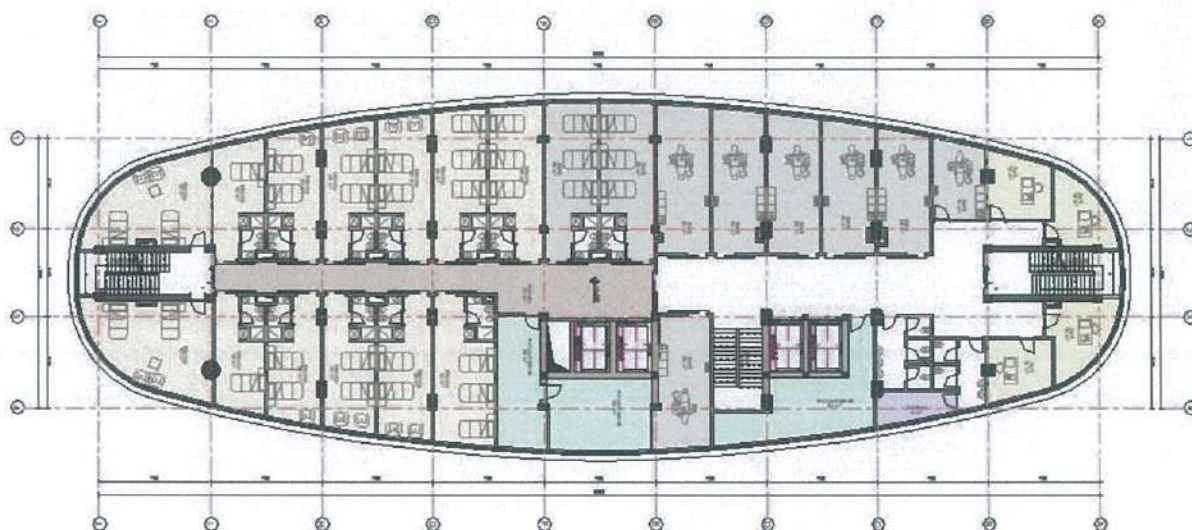
Në anën jugperëndimore pozicionohet bari me sallën e konsumit, i organizuar me tavolina shërbimi dhe banak qendror. Kjo hapësirë lidhet drejtpërdrejt me ambientin e jashtëm përmes hyrjeve dytësore, duke mundësuar përdorim të pavarur edhe nga vizitorë që nuk frekuentojnë pjesët e tjera të godinës.

Në anën verilindore janë vendosur zyrat administrative dhe hapësirat e menaxhimit, të organizuara në njësi funksionale me ndriçim natyror dhe akses të drejtpërdrejtë nga holli kryesor.

Planimetria ndjek një logjikë simetrie gjatësore, ku në qendër pozicionohen bërthamat teknike dhe elementet e komunikimit vertikal, ndërsa në periferi zhvillohen hapësirat e pritjes dhe të shërbimit. Ky organizim i jep katit përdhe funksionalitet të lartë, orientim të qartë të lëvizjeve dhe lidhje të natyrshme me hapësirat publike të jashtme, duke e bërë atë nivelin më aktiv dhe përfaqësues të ndërtesës.



PLANIMETRIA E KATIT TE PARE



Kati i parë (+1) është konceptuar në funksion të drejtpërdrejtë të aktivitetit shëndetësor dhe të hotelierisë mbështetëse. Aksesit realizohet nga kati përdhe nëpërmjet ashensorëve dhe shkallëve të dedikuara, të cilat lidhin në mënyrë vertikale katin nëntokë me katin e dytë dhe garantojnë lëvizje të kontrolluar për pacientët, personelin dhe vizitorët.

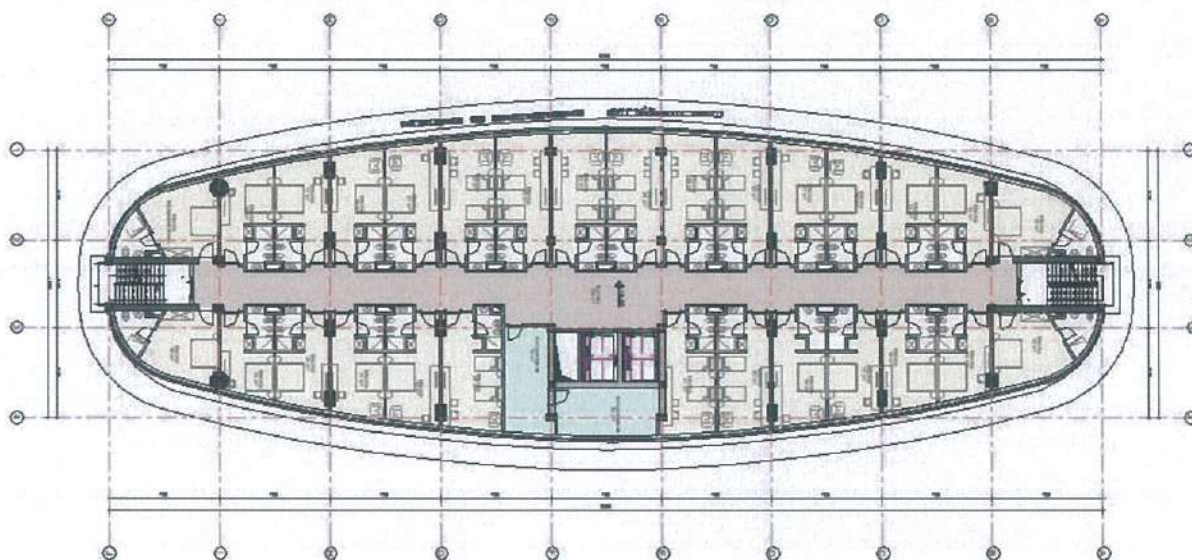
Në pjesën jugore janë vendosur njësitë hoteliere të destinuara për akomodimin e pacientëve dhe klientëve që marrin trajtime në strukturë. Këto ambiente ofrojnë kushte komode dhe pozicionim të favorshëm në raport me klinikën dhe shërbimet ndihmëse, duke mundësuar akses të shpejtë dhe funksional.

Pjesa veriore i dedikohet shërbimeve mjekësore, zyrave të specialistëve dhe hapësirave administrative të klinikës. Organizimi zhvillohet përgjatë një korridori qendror, i cili siguron orientim të qartë dhe ndriçim natyror për ambientet kryesore të punës dhe shërbimit.

Ky nivel funksionon si hallkë lidhëse ndërmjet zonës teknike në katin nëntokë dhe kateve të sipërme të akomodimit, duke garantuar eficiencë operacionale, privatësi dhe një rrjedhë logjike të lëvizjeve për të gjitha funksionet shëndetësore dhe hoteliere të kompleksit.



Planimetria katit dytë – Kati TIP – KATI 2 DERI KATI 7



Kati i dytë (+2) është i dedikuar tërësisht funksionit hotelier dhe përmban dhoma akomodimi të organizuara rreth një korridori qendror. Skema planimetrike siguron orientim të qartë dhe shpërndarje efikase të lëvizjeve për përdoruesit.

Aksesi realizohet nëpërmjet dy ashensorëve kryesorë dhe dy shkallëve të vendosura në skajet verior dhe jugor të ndërtesës, të cilat funksionojnë edhe si rrugë emergjence. Kjo zgjidhje garanton siguri, pavarësi funksionale dhe evakuim të kontrolluar në rast nevojë.

Dhomat janë të tipologjive të ndryshme, të përshtatura për akomodim individual dhe dyshe, me sipërfaqe që variojnë nga 20 m² deri në 29 m². Secila njësi është e pajisur me tualet individual, ndriçim natyror dhe ventilim të drejtpërdrejtë, duke ofruar standarde bashkëkohore komoditeti dhe funksionaliteti.

Në këtë kat janë parashikuar edhe dy ambiente teknike, të cilat mbështesin funksionimin dhe mirëmbajtjen e sistemeve të hotelit.

Organizimi planimetrik krijon kushte optimale përdorimi, qarkullim të qetë dhe nivel të lartë rehatie për klientët dhe stafin, në përputhje me standardin arkitektonik që ndiqet edhe në katet tip të sipërme.



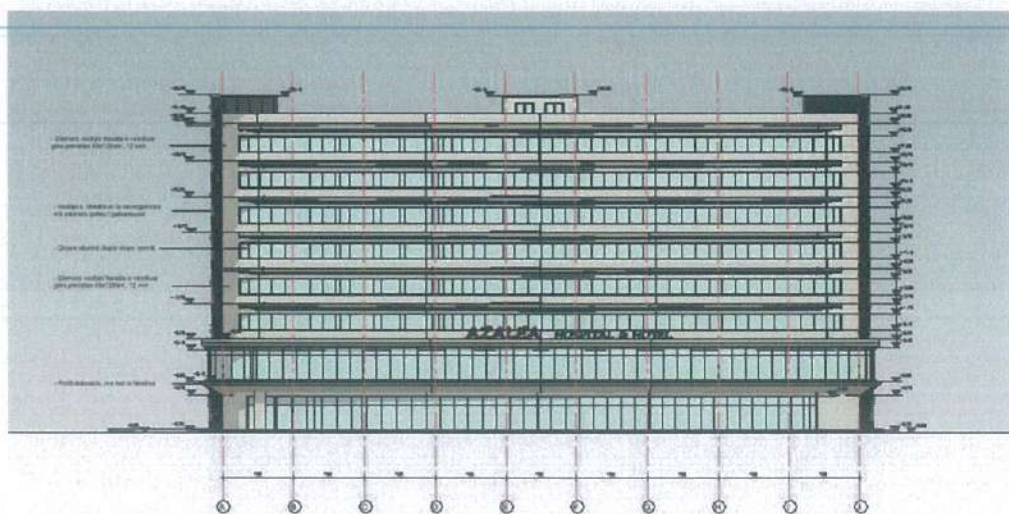
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadeve / Rifiniturave

Fasadat

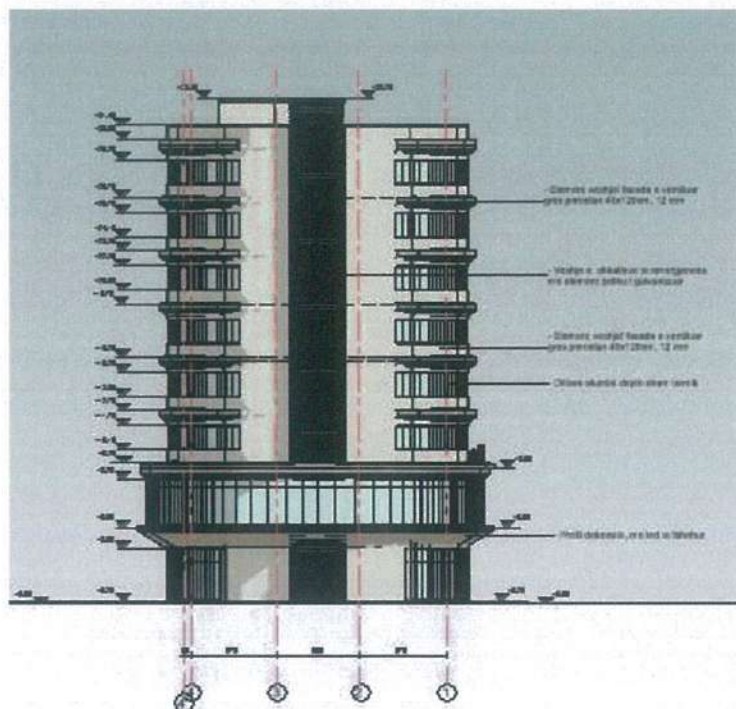
Fasadat do të trajtohen me fasadë të ventiluar, të veshur me pllaka qeramike të bardha sipas projektit të zbatimit. Xhamat do të jenë horizontalë, të vazhduar dhe të përsëritur në të gjitha nivelet, përgjatë gjithë perimetrit të objektit. Kati përdhe do të realizohet plotësisht me xham strukturor, ndërsa kati i parë do të ketë fasadë të vazhduar xhami. Objekti zhvillohet në tetë nivele, ku pjesa qendrore e hyrjes dallohet për nga lartësia dhe pozicioni dominues në qendër të volumit.



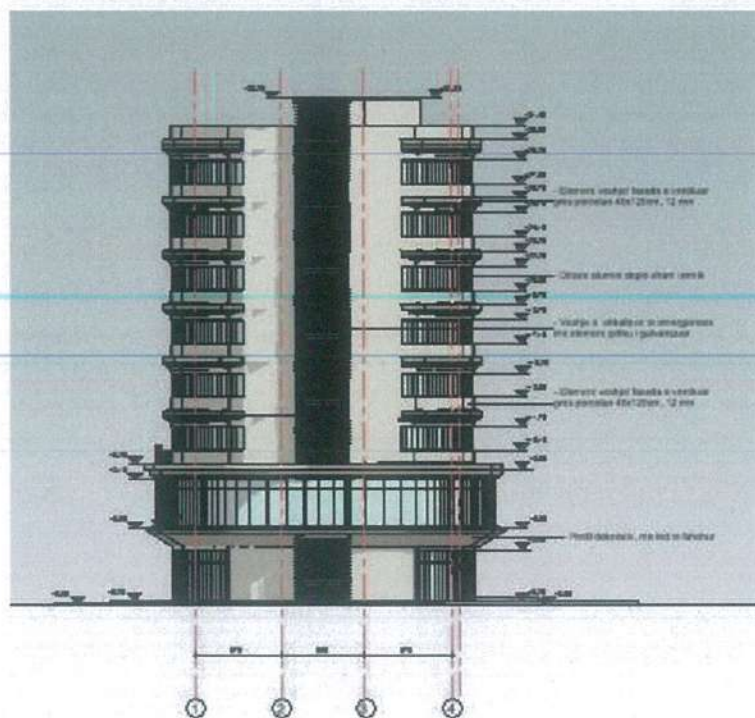
Fasada Lindore



Fasada Perendimore



Fasada Veriore



Fasada Jugore



Fig. 15 Pamja Ballore e objektit të propozuar



Fig. 16 Pamje 3D e objektit të propozuar





Fig. 17 Pamje 3D e objektit të propozuar



Fig. 18 Pamje 3D e objektit të propozuar



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Prona në studim ku do të zhvillohet ndërtimi është pasuria me Nr. 28/88 në zonën kadastrale 8571 me sipërfaqe truall 5960 m². Në këtë parcelë ndodhet objekti magazinë 3 kate me sip. totale 1740 m². Gjurma e objektit ekzistues është 580 m². Ky objekt do të priset për të ndërtuar objektin e ri.

Sipërfaqet e kateve

Kati Nëntoke 1,880 m².

Kati Përdhe 1,100 m².

Kati Parë 1,213 m².

Kati i Dytë 1,196 m².

Kati i Tretë 1,045 m².

Kati Katërtë 1,045 m².

Kati i Pestë 1,045 m².

Kati i Gjashtë 1,045 m².

Kati i Shtatë 1,045 m².

Sip. Totale Ndertimi mbi tokë është 8,734 m².

Sip. Totale Ndertimi mbi dhe nën tokë është 10,614 m²

Numri i kateve nëntoke është 1 dhe numri i kateve mbi toke është **8 kate.**

Te cilet arrijne ne lartesine maksimale **30.20 m** nga kuota e terrenit të sistemuar

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit është **18.4 %**

Intensiteti i ndertimit është **1.46**



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet



Fig. 19 Plansistemimi

Janë propozuar hapësira rekreative, çlodhëse dhe vendparkime.

Ambjentet çlodhëse janë në pjesën e pasme të objektit dhe do të shfrytëzohet nga stafi dhe nga persona të cilët do të vijnë në objekt. Pjesa përpara objektit trajtohet me 3 hyrje, 2 hyrje për automjete dhe një hyrje për këmbësore.

Do të përdoren të gjithë llojet e gjelbërimit. Në pjesën e pasme të objektit do të ketë pemë të larta të cilët do të mundësojnë dhe hijëzim gjatë kohës së qëndrimit në vendpushime. Në të dy anët e parcels do të jenë vendparkimet.



