



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“RIKONSTRUKSION BUJTINA “KOL GJONI” DHE OBJEKT SHITESË NË
FUNKSION TË OBJEKTIT EKZISTUES”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
TROPOJË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.25, Datë 17.03.2021

Projektues:

ARK ALFONS SHTJEFNI A.1387/1



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 Tropojë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tropojë në lidhje me zonën në zhvillim;

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Rikonstruksion Bujtina “Kol Gjoni” dhe objekt shtesë në funksion të objektit ekzistues”, me vendndodhje në Bashkinë Tropojë. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tropojë, miratuar me Vendim Nr. 3, datë 09.12.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri ndodhet në Rrogam, një fshat në Bashkinë Tropojë, në veri të Shqipërisë.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 810 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura ekzistuese (gjurma) është 147 m², sipërfaqe e zënë nga struktura e propozuar (gjurma) është 124.6 m².

Objekti ekzistues është një bujtinë .Bujtina ndodhet 28 km nga qyteti i Bajram Curri, rreth 1 km nga fshati Valbonë dhe është 974 metra mbi nivelin e detit.

Ka filluar aktivitetin e saj si një shtëpi pritëse në 1992.

Pastaj filluan ta vizitonin dhe mysafirë nga vende të ndryshme të Evropës si Gjermania, Polonia, Republika Çeke, Austria, Franca, Anglia dhe shumë vende të tjera. Me kalimin e viteve ajo kishte shtuar numrin e turistëve , përfshirë këtu edhe turistët shqiptarë.

Kjo bujtine tani është bërë e njohur si brenda dhe jashtë vendit për mikpritjen tradicionale, gatimin tradicional me qumështore për zonën dhe vendndodhjen e tij specifike.

Shtëpia e miqve ka një kapacitet prej 8 dhomash, të cilat mund të strehojnë deri në 30 persona.



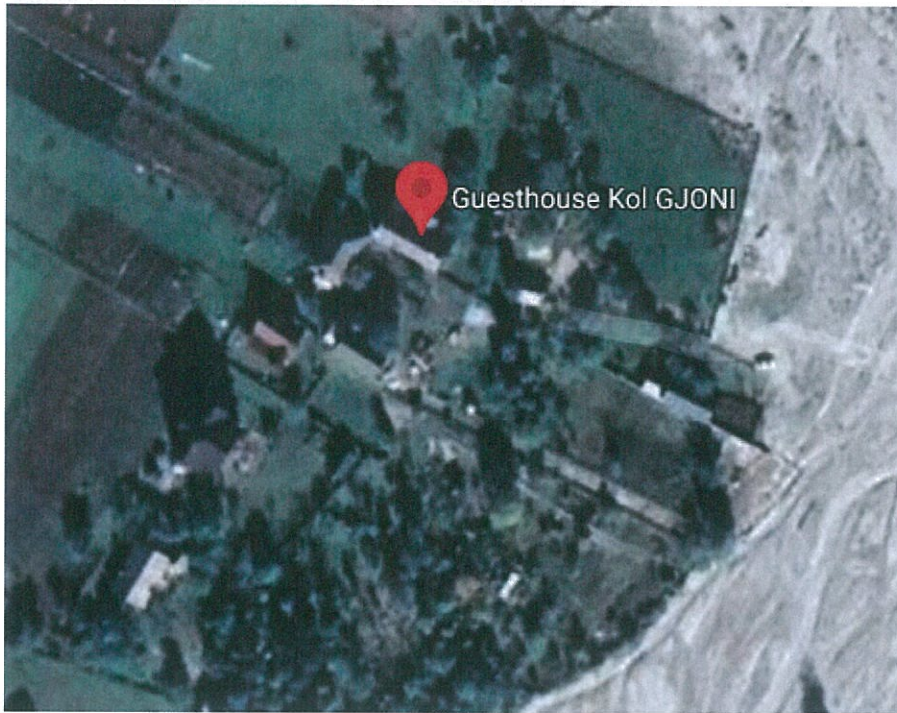


Fig.1 Vendodhja e zonës ku ndodhet objekti ekzistues

2. Ekstrakti Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tropojë

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tropojë, parcela ku propozohet ndërtimi i këtij objekti gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Struktureore N1-800 dhe N6-38.

Projekt propozimi ndodhet në Zonat me Përparësi Zhvillimin e Turizmit, sipas Vendimit Nr.88, datë 01.03.1993 “Për miratimin e zonave që kanë Përparësi Zhvillimin e Turizmit”. Gjithashtu ndodhet në Zonën e Mbrojtur “Lugina Valbonës”, Kategoria II Park Kombëtar. Emerald Site. Shpallur me VKM Nr.102, datë 15.01.1996.



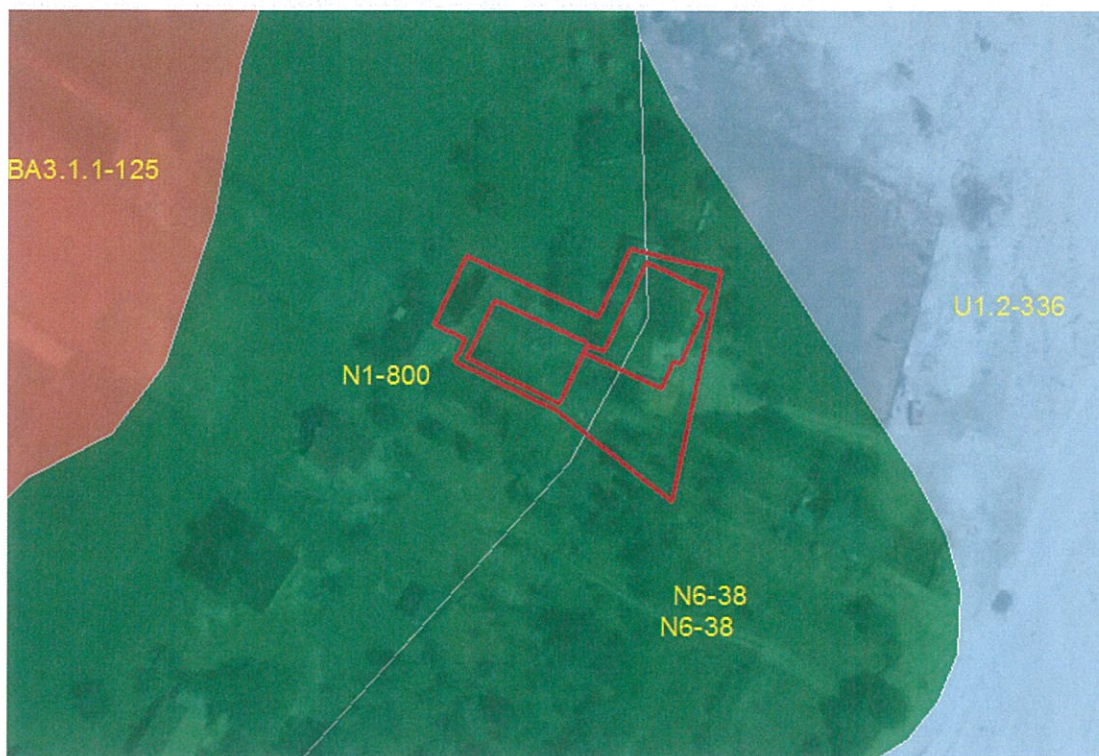


Fig.2 Fragment i hartës së Njësieve Strukturore sipas PPV Tropojë

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Projekt-propozimi zhvillohet në fshatin Rrogam Tropojë, në veri të Shqipërisë. Prona ka komponent përbërës të saj një objekt 2-katesh + 1 kat nëncati (sipas çertifikatës së pronësisë), i cili është ndërtuar pas viteve '92, si një shtëpi pritëse për të gjithë turistët si brenda ashtu edhe jashtë Shqipërisë.

Për këtë objekt kërkohet rikonstrukcion i tij si dhe shtesë e një objekti të ri 3 kate + 1 kat nëncati, në funksion të ekzistuesit për të patur mundësinë e zgjerimit të aktivitetit dhe ofrimin e shërbimeve tona për një numër më të madh vizitorësh, duke qënë se kjo bujtine tani është bërë e njohur si brenda dhe jashtë vendit për mikpritjen tradicionale, gatimin tradicional me qumështore, për zonën dhe vendndodhjen e tij specifike.





Fig.3 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është një bujtine 3 katëshe + 1 kat,i cili është në funksion të Bujtinës ekzistuese. Të dyja këto objekte do të aksesohen nëpërmjet një strukture lidhese.

Shtesa në funksion të objektit ekzistues, e cila do të shërbejë si bujtine për promovimin e agro – turizmit, do të mund të rrisë dhe numrin e të punësuarve, të cilët do të jenë në shërbim të turistave dhe kështu do të sigurojë të ardhura për një numër punonjësish të cilët do të punësohen brenda për brenda zonës së Rrogamit.

Bujtina ka një kapacitet prej 10 dhomash të cilat gjenden në katin e parë dhe të dytë. Në katin përdhe është projektuar bar-restoranti, kuzhina, recepsioni, magazinë, depo dhe tualete.



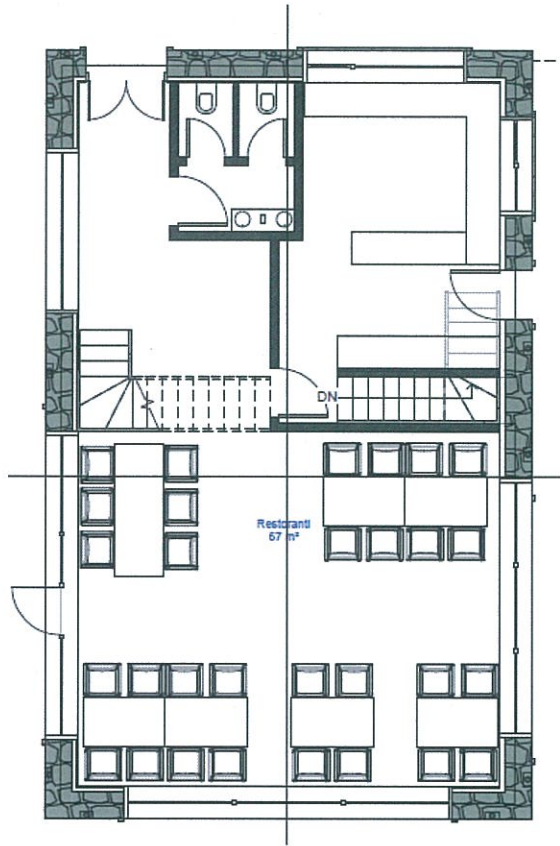


Fig.4 Plani i katit përdhe të objektit

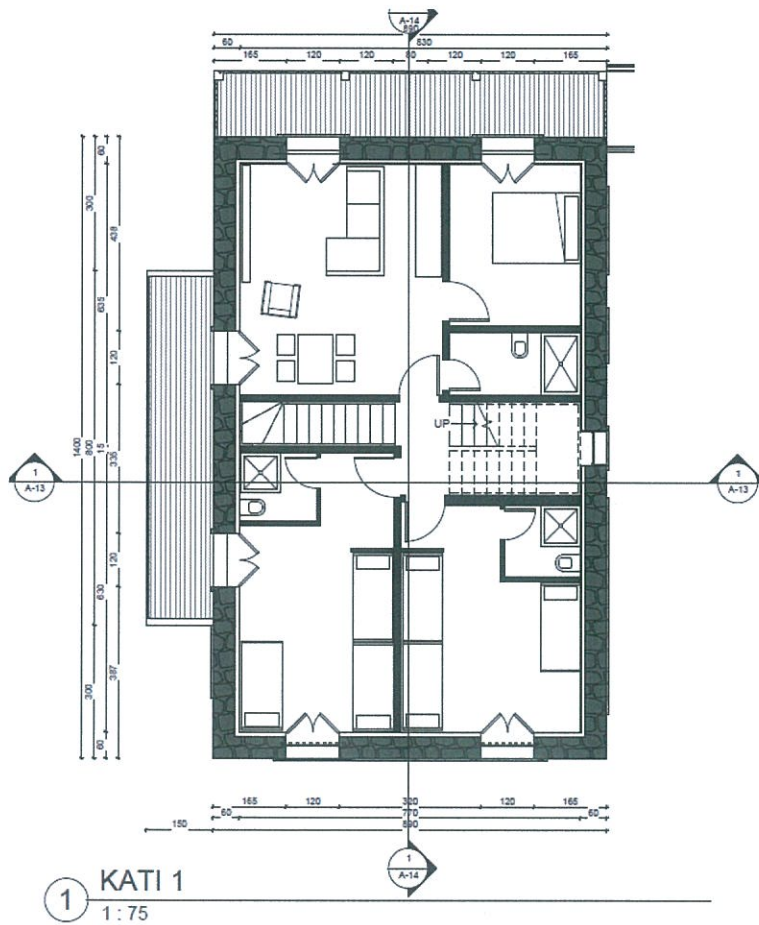


Fig.5 Plani i katit të parë të objektit

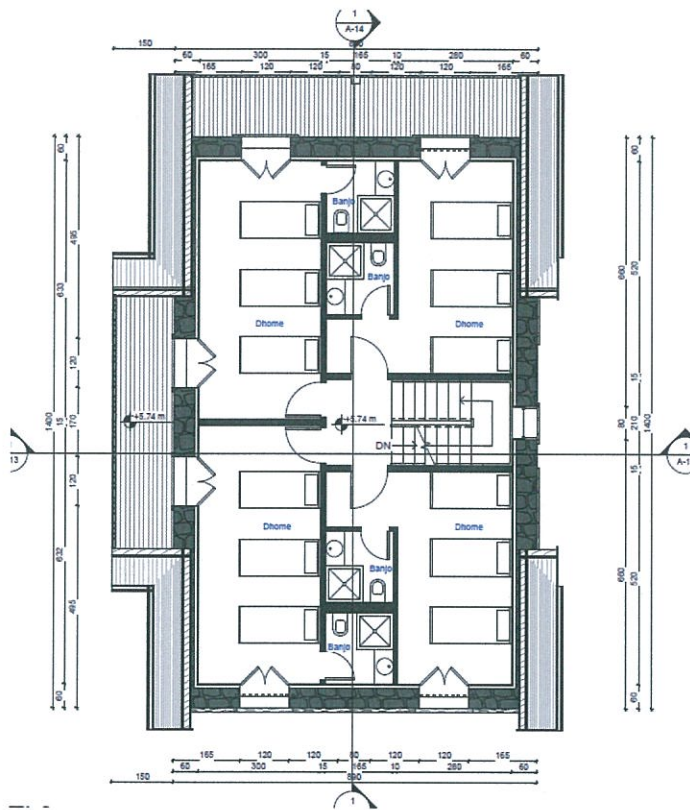


Fig.6 Plani i katit të dytë të objektit

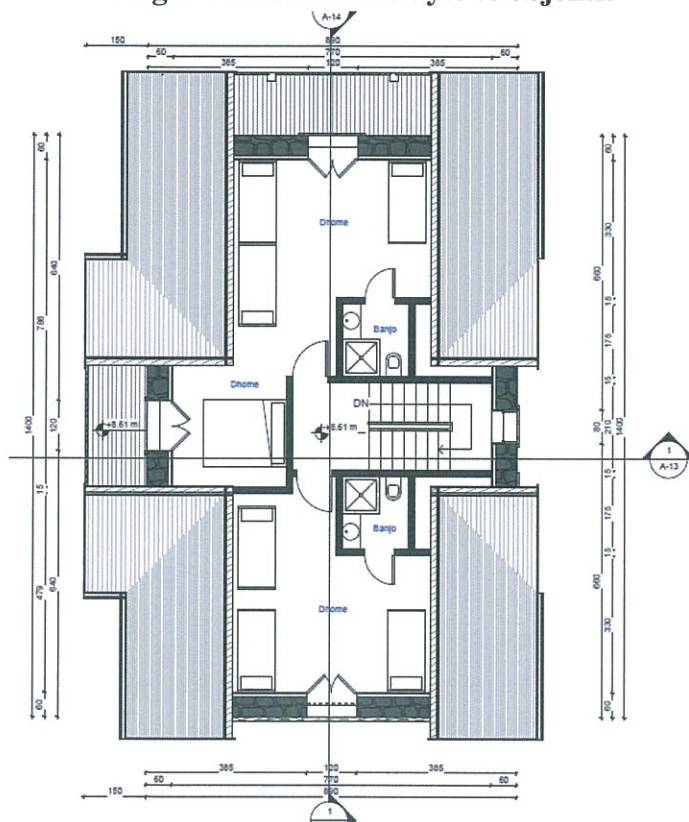


Fig.7 Plani i katit të trtë të objektit



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

Fasada është menduar të jetë me mure guri për të respektuar materialet që janë përdorur në zonë (arkitektura tradicionale) dhe çatia ka pjerrësi të lartë në mënyrë që të mos mbajë dëborën sipas kushteve të zonës.

Gjithashtu projekti arkitektonik synon të ruajë dhe rrespektoje arkitekturën dhe tipologjinë ndërtimore të objektit që ka pranë.



Fig.8 Fasada e objektit nga perëndimi





Fig.9 Fasada e objektit nga veriu



Fig.10 Pamje perspektive të objektit





Fig.11 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	810 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura ekzistuese (gjurma):	147 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e propozuar (gjurma):	124.6 m ²
• Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë ekzistuese:	353 m ²
• Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e propozuar:	496 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura totale (gjurma):	271.6 m ²
• Sipërfaqe e totale e ndërtimit mbi tokë	849 m ²
• Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	33.5 %
• Intensiteti i ndërtimit:	1.04
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.86 m
• Numri i kateve mbi tokë:	3kt + 1kt nëncati
• Numri i kateve nën tokë:	1

Treguesit e Parces per Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 3147 Nr. i pasurise: 267/4, 267/1/7



Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 1.8-3.5 m
- Lindje: 1.9-5.2 m
- Jug: 8-14 m
- Perëndim: 3.6 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Ambjenti është menduar si një zonë ku banorët mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod që do të krijohet përreth. Territori do të sistemohet me gjelbërim të ulët, të mesëm dhe të lartë, me bimë autoktone.



Fig.12 Planvendosje e objektit

