



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË  
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“RESORT EKOTURIZËM “BUNI I BAJRAKTARIT”, ME VENDODHJE NË BASHKINË  
MALËSI E MADHE, ME ZHVILLUES “FUSHË OKOL” SH.P.K.

MIRATOHET

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MEDITIMIT

Znj. Mirela Kumbaro

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 24/11/2021

PROJEKTUES:

METROPOLIS 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 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 / 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 e Lejes së Zhvillimit për objektin Resort Agroturizmi “Buni i Bajraktarit”, me vendndodhje në Qafë Thore, Bogë, bashkia Malësi e Madhe, me zhvillues shoqëror Fushë Okol shpk, bazuar në:

2. Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
3. Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
4. Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Malësi e Madhe, miratuar me Vendim nr.3 KKT dt 09.12.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
5. Vendim nr.1 KKT dt 12.07.2019 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin PDZRK Gropa e Portës, Fushë Okol, Qafë Thorë në afërsi të fshatit Bogë, Malësi e Madhe“.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në Bashkinë Malësi e Madhe, në njësinë administrative Shkrel, në fshatin Bogë, rreth 48 km në veri të qytetit të Shkodrës dhe 37 km larg qytetit të Koplikut. Lugina e Bogës ka formën e një rrethi ku malet (Maja e Rrabës 2222 m, Mali i Çardakut 2250 m, Maja e Shtegut 2083 m që lidhet me malin e Radohinës dhe malin e Arapit që e ndajnë Bogën nga Thethi), që e rrethojnë formojnë kolona me lartësi mbi 2000 m.

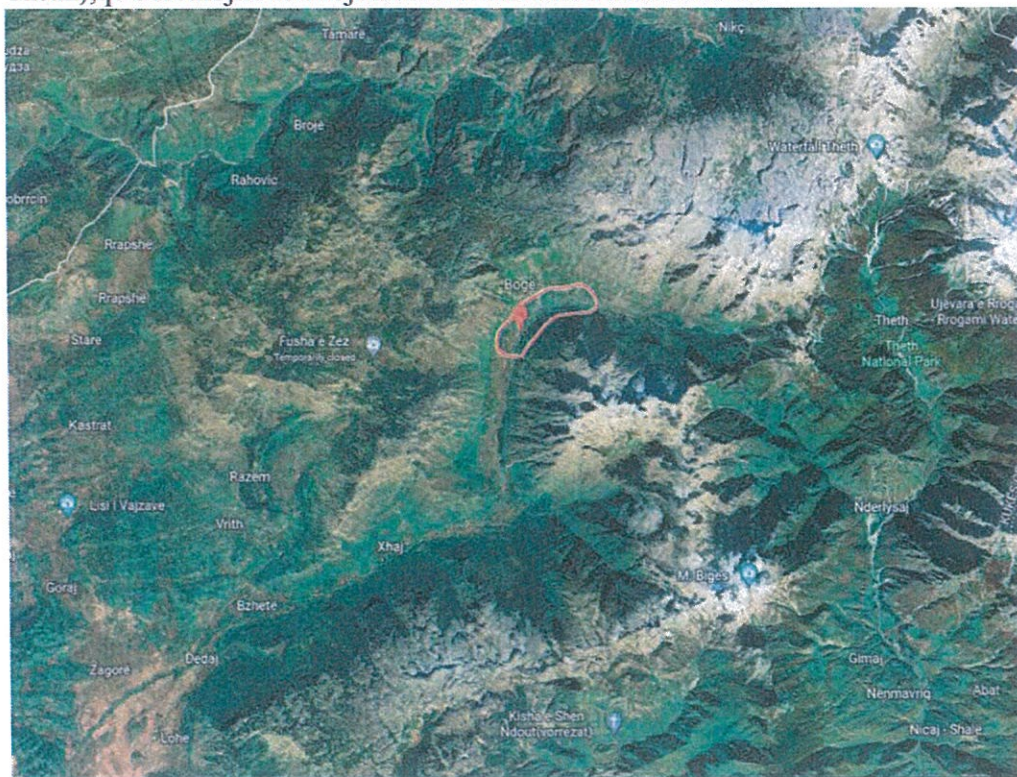


Figura 1. Vendndodhja e zonës ku ndodhet prona

Vendndodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 1237, Qafë Thore, Bogë.  
 Kordinatat e zonës:  $42^{\circ}23'21.80''N$ dhe  $19^{\circ}43'31.84''E$

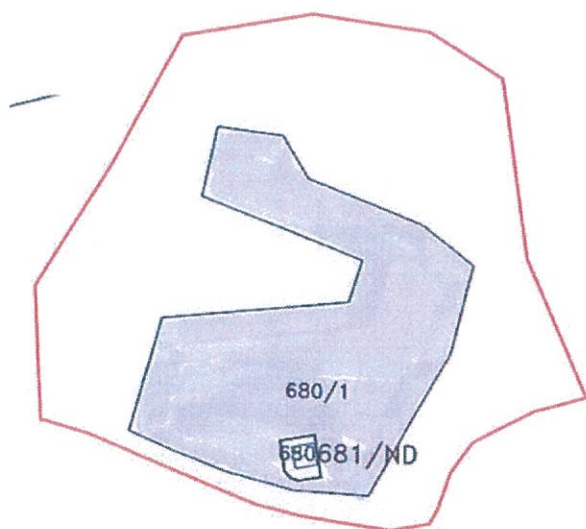


Figura 2. Parcela sipas hartës kadastrale

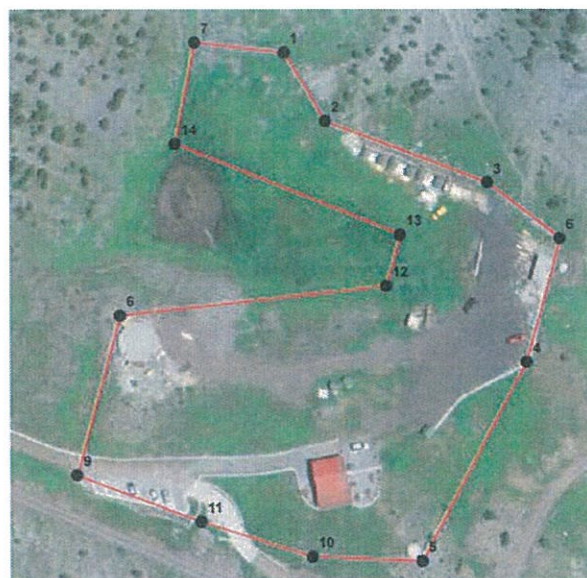


Figura 3. Vendndodhja e parcelës

Pika	Sipas sistemit koordinativ KRGJSH		Sipas sistemit koordinativ Gaus Kruger	
	X	Y	X	Y
1	477413.22	4695026.43	4695908.88	4395200.58
2	477423.18	4695010.87	4695893.21	4395210.36
3	477465.24	4694994.35	4695876.19	4395252.22
4	477477.00	4694946.49	4695828.19	4395263.42
5	477448.16	4694893.96	4695775.99	4395233.96
6	477484.98	4694979.22	4695860.83	4395271.79
7	477389.34	4695029.58	4695912.32	4395176.73
8	477369.87	4694958.60	4695841.56	4395156.43
9	477358.51	4694916.97	4695800.06	4395144.58
10	477420.53	4694895.69	4695778.05	4395206.35
11	477391.14	4694903.73	4695786.44	4395177.05
12	477438.91	4694965.24	4695847.39	4395225.55
13	477443.51	4694980.57	4695862.66	4395230.33
14	477384.19	4695003.76	4695886.55	4395171.28

Tabela 1. Kordinatat sipas sistemit koordinativ KRGJSH dhe Gaus Kruger



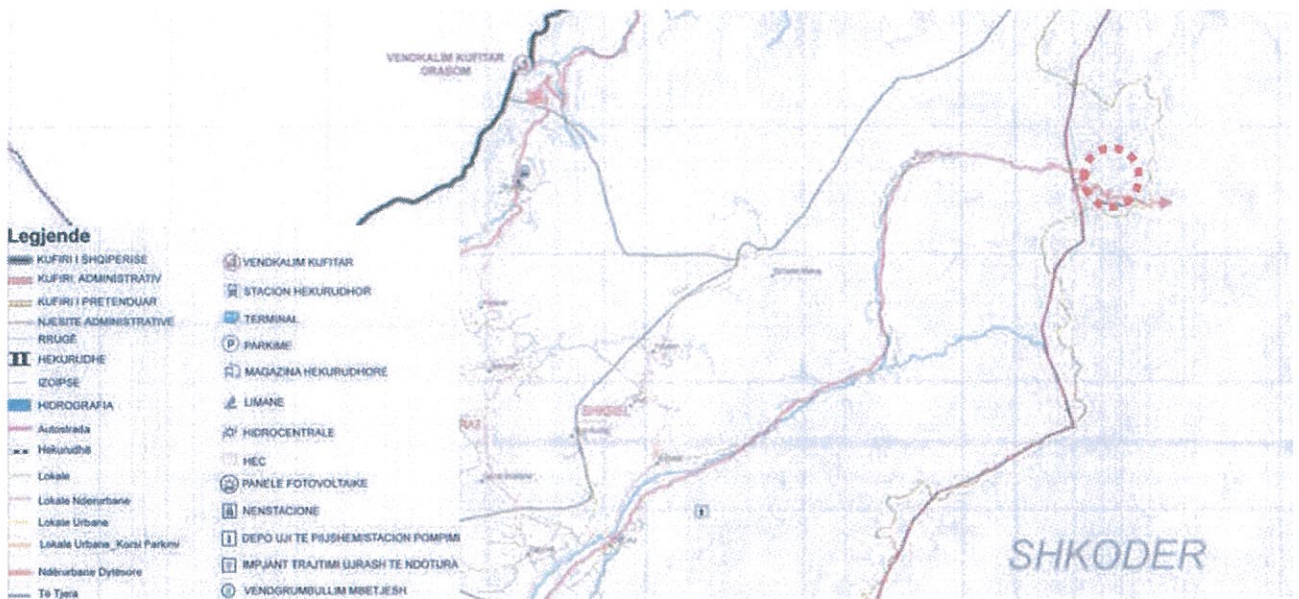


Figura 6. Harta e infrastrukturave të transportit

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Fshati Bogë bën pjesë në njësinë administrative të Shkrelit dhe ndodhet në pjesën e sipërme të Përroit të Thatë. Boga ka shumë shpella dhe galeri nëntokësore të cilat janë vizituar nga eksplorator të ndryshëm duke nxjerr akoma më shumë në pah vlerat turistike të Bogës.



Figura 7. Gjendja ekzistuese e zonës në zhvillim

Boga si fshat me karakter malor 900 m – 1000 m mbi nivelin e detit është i rrethuar me male mjaft të lartë. Karakteristike e këtyre maleve është sepse janë përherë të mbuluar me borë, gjë që përfaqëson freskinë e mrekullueshme të Bogës gjatë muajve të verës.



Figura 8.1. Foto të gjendjes ekzistuese nga zona

Për sa i përket kushteve klimatike temperaturat gjatë muajve të dimrit janë shumë të ulëta, tipike për një vend malor si Boga, ku minimalja zbret vetëm për pak ditë në minus 6 apo rreth minus 8 gradë nën zero. Temperaturat në verë janë të kategorisë mesdhetare-kontinentale, në muajin korrik nuk i kalon 19-20 gradë.



Figure 8.2. Foto të gjendjes ekzistuese nga zona

### *Koncepti i ndërhyrjes*

Projekt-propozimi është realizuar në bashkëpunim me specialistë të fushës hoteleri-turizëm. Një ndër objektivat kryesore është krijimi i hapësirave në bazë të kërkesave që paraqet niveli i turizmit sot ,me synime drejt së ardhmes.

Trualli ku do të vendoset projekti ka një sipërfaqe prej 9200m<sup>2</sup>, ku do te krijohen struktura me karakter alpin, me kapacitet akomodues sipas kriterëve kombëtare dhe ndërkombëtare.

Projekt-propozimi do të implementohet sipas planit të PPV-së së Bashkisë Malësi e Madhe dhe PDZRK-së Gropa e Portës, Fushë Okol, Qafë Thorë në afërsi të fshatit Bogë, Malësi e Madhe.

Jane propozuar facilitate pritëse dhe argëtuese sipas parametrave urbanë, Për sa i përket distancave me kufirin/objektet etjera/aksin rrugor janë respektuar sipas legjislacionit në fuqi. Projekti do të sigurojë akomodim brenda standarteve,me kategori të ndryshme të njësive të akomodimit për vizitorët apo shërbimeve të ekoturizmit.

Në përputhje me objektivat e investitorit Z. Gëzim Olaj, projekti adreson qëllimin për ndërtimin e një resorti turistik, i cili përmbush në mënyrë rigoroze të gjitha kriteret e standartet për një kompleks bashkëkohor..

Krijimi i një kompleksi turistik shoqërohet dhe me infrastrukturën e ngritur tashmë nga klienti, në krijimin e një ferme, e cila do të jetë në shërbim të hotelerisë. Problematika që konstatoam gjatë vizitës në terren, ishte çështja e aksesit në pronë gjatë stinës së dimrit, meqënëse zona ndodhet 1500m mbi nivelin e detit dhe rreshjet e dëborës janë të dendura, e cila kërkon mirëmbajtje të vazhdueshme nga përdoruesit e kompleksit.

Ajo që vlen të theksohet se në gjenerimin e gjurmës për secilin projekt është marrë në konsideratë terreni. Duke krijuar në këtë mënyrë një formë dinamike ,e cila në cdo pikë të saj na lejon të vëzhgojmë natyrën mbresëlënëse të Alpeve Shqiptare.

Synimi afatgjatë i zhvillimit është të ofrojë një zgjidhje të qëndrueshme, siç është kthimi në lider të Ekoturizmit dhe Agroturizmit në zonën e Veriut të Shqipërisë.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Resorti është konceptuar si një pazëll strukturash të cilat mbartin funksione të ndryshme, por këto godina vijnë në ndihmë njëra-tjetrës dhe njëkohësisht plotësojnë klientit kushtet që i duhen për një turizëm malor.

Porositësi Fushë Okol shpk, me përfaqesues ligjor “Gezim Olaj” nëpërmjet firmës së nënkontraktuar “Metropolis” sh.p.k kanë planifikuar ndërtimin e resortit turistik “Buni i Bajraktarit- Agroturizëm”.

Ndërhyrja jonë propozohet të zhvillohet në pjesën perimetrale të parcelës, në mënyrë të tillë që të perceptohet dhe vrojtohet natyra përrreth në cdo skaj të kësaj parcele. Ndër kushtet tona kryesore është *integrimi i këtyre strukturave, duke u shkrirë plotësisht me natyrën.*

Resorti turistik përbëhet nga objektet e mëposhtme:

- **Objekti A** : funksion Njësi Akomodimi \_Vileta 2kt
- **Objekti H** : funksion Hotel 2 kt
- **Objekti R** : funksioni bar/restorant 1, -1 kt
- **Objekti S** : funksion Shërbimi (Akomodim i stafit)

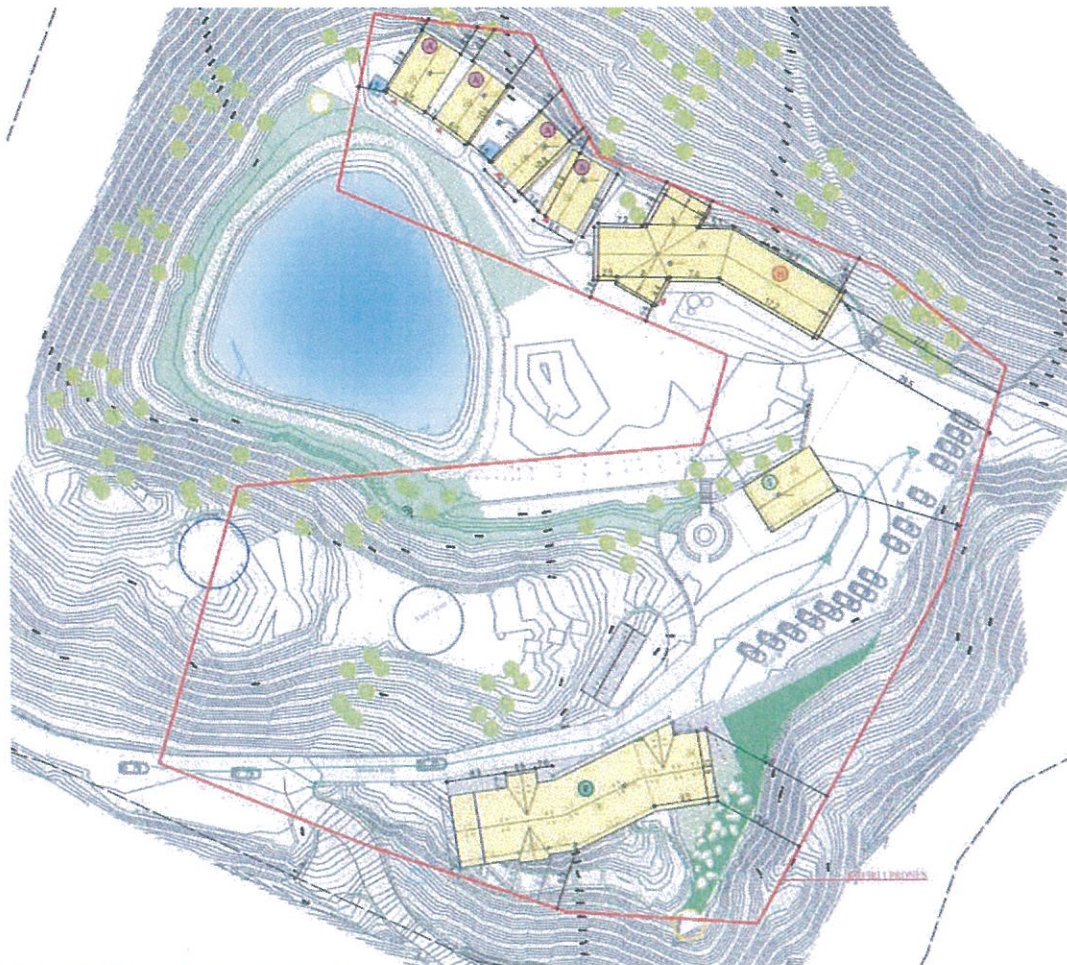


Figura 9. Planvendosje e përgjithshme

## Objekti A- NJESI AKOMODIMI \_VILETA

Njësi akomodimi 2-katëshe me 2 dhoma gjumi me lartësi dykatëshe të brendshme dhe shkallë qarkullimi vertikal, ku secili kat disponon një higjiëno-sanitare. Ajo që vlen të theksohet është se pavarësisht funksionit apo zgjidhjes arkitektonike materialet e përdorura janë të njëjta, kjo jo vetëm për uljen e impaktit në mjedis, por dhe për të unifikuar volume në tërësi.

### Zonimi Funkcional :

-Në katin përdhe : living room ,dhome fjetje,shkalle qarkullimi

-Në katin parë : dhomë gjumi matrimoniale , një higjiëno-sanitare dhe verandë

### Te dhena Teknike:

- Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndërtesa 1 viletë (gjurma): 70m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e propozuar (1 viletë) : 140m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe totale (4 vileta) e truallit e zënë nga ndërtesa (gjurma): 280 m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe totale (4vileta) e ndërtimit mbi tokë e propozuar: 480m<sup>2</sup>
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 12m
- Numri i kateve mbi tokë: 2 k

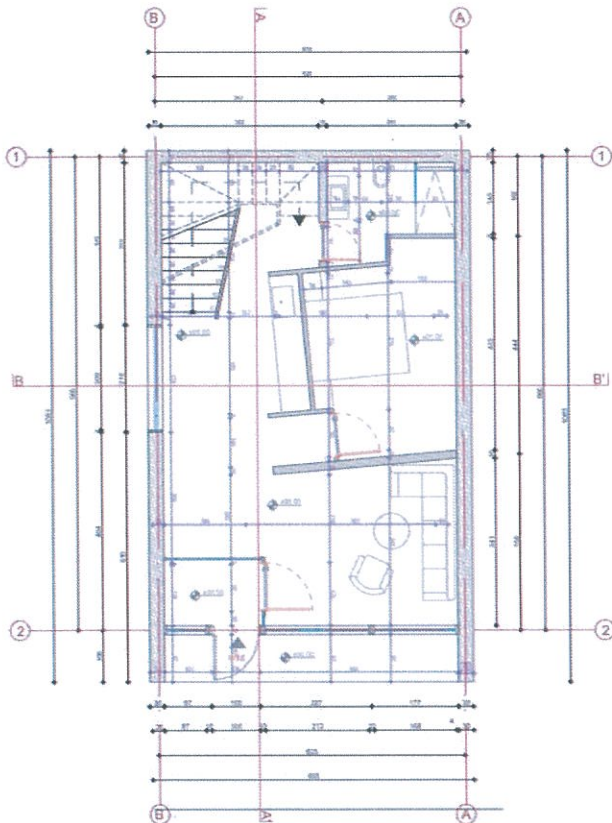


Figure 10.1. Plan Kati Parë- Njësi Akomodimi

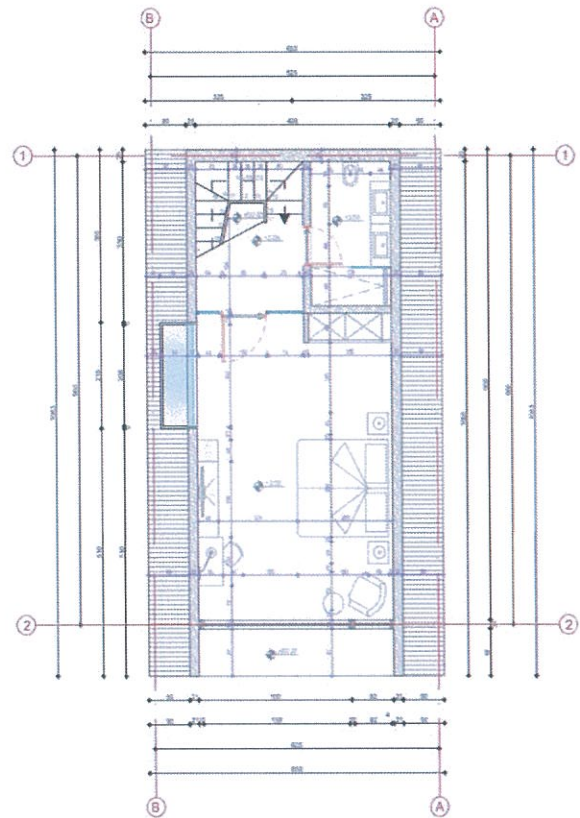


Figure 10.2. Plan Kati Përdhe- Njësi Akomodimi

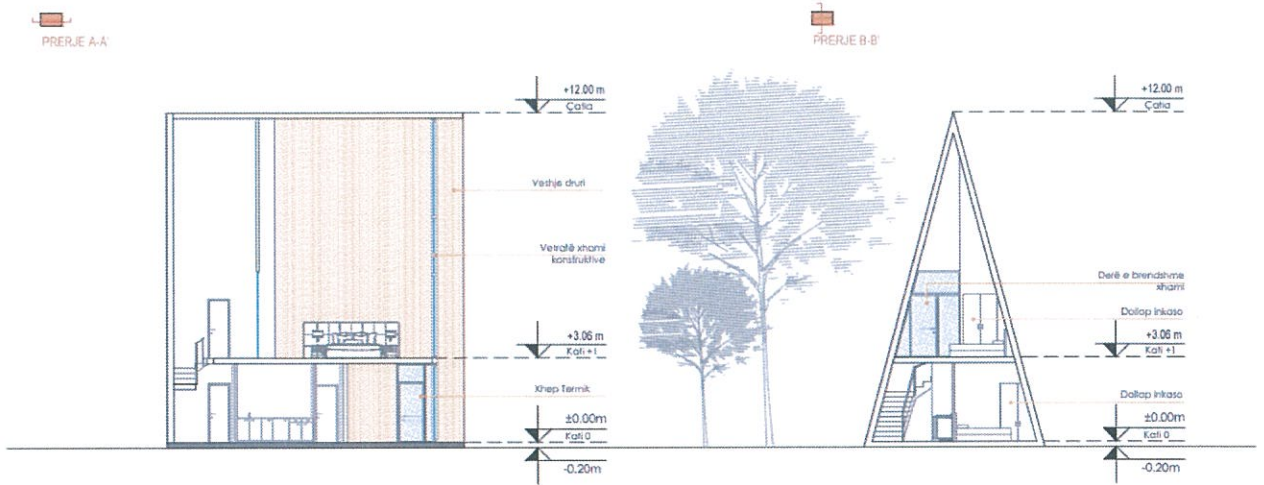


Figure 10.3. Prerje- Njësi Akomodimi

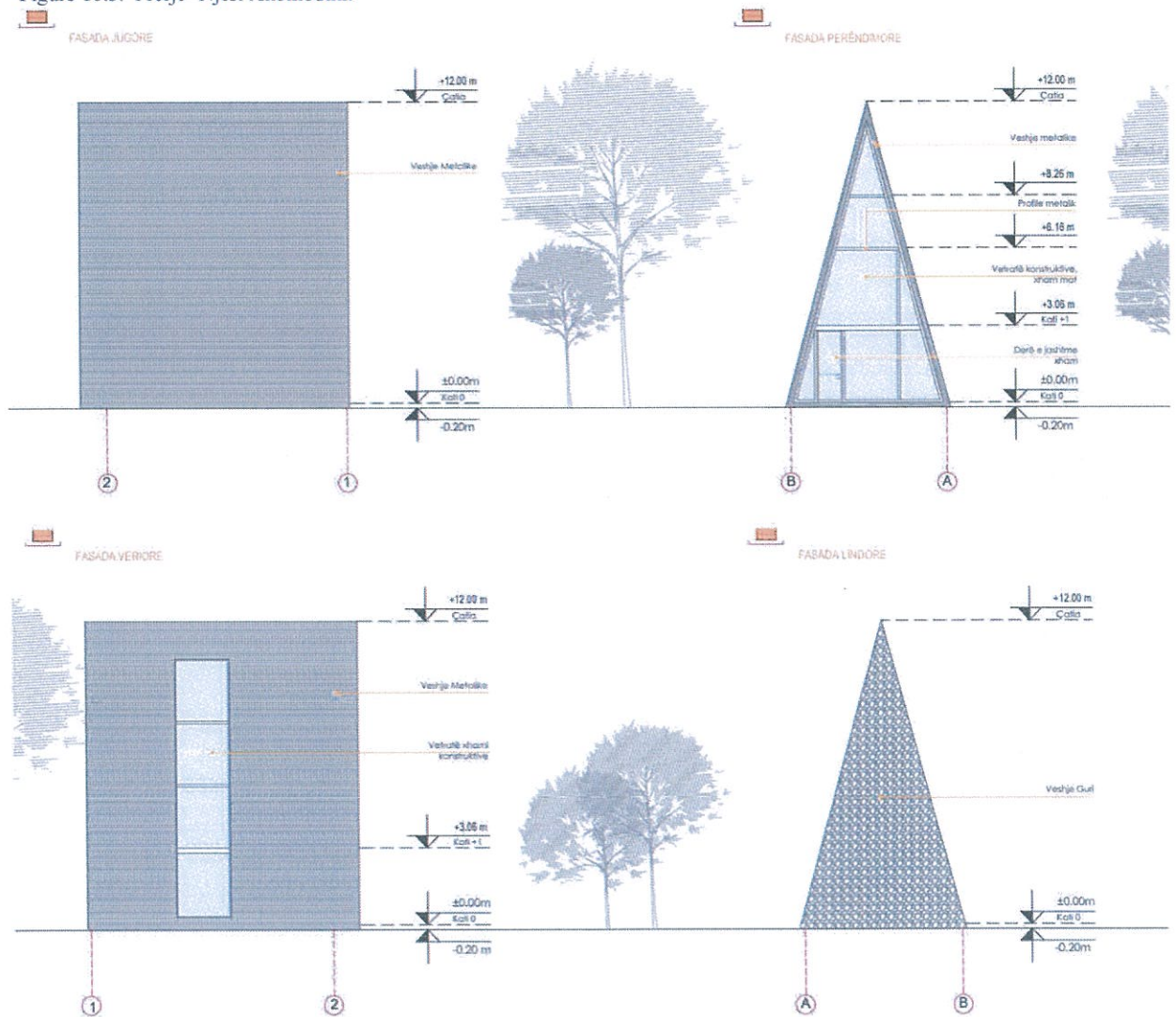


Figure 10.4 Fasada- Njësi Akomodimi



## Objekti H -HOTELERI

Hoteli do të ketë një kapacitet prej 14 dhomash, duke përfshirë këtu tre tipologji të ndryshme dhomash. Kjo për ti ofruar klientit mundësi zgjedhjeje. Të gjitha dhomat kanë orientim jug, lindje dhe perëndim me përjashtim të dy suitave, të cilat kanë orientim veri perëndin. Ky orientim erdhi si pasojë e mënyrës se si është projektuar ky objekt. Ajo cka është më e rëndësishme parasysh gjatë gjithë projektimit të objekteve është prezencën e elementeve të forta natyrore, çdo klient mund ti përjetojë jo vetëm duke qenë jashtë objektit, por dhe brenda tij. Orientimi Jug-perëndim mundëson përjetimin e natyrës në brendësi të objektit si dhe përmirëson efikasitetin e objektit.

### Zonimi Funkcional :

- Në katin përdhe : 7 dhoma akomodimi, recepsioni, holl pritës dhe hapësirë aksesi
- Në katin parë : 7 dhoma akomodimi , holl pritës dhe hapësirë aksesi

### Te dhena Teknike:

- Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndertesa (gjurma): 356 m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e propozuar: 712 m<sup>2</sup>
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 10 m
- Numri i kateve mbi tokë: 2 k

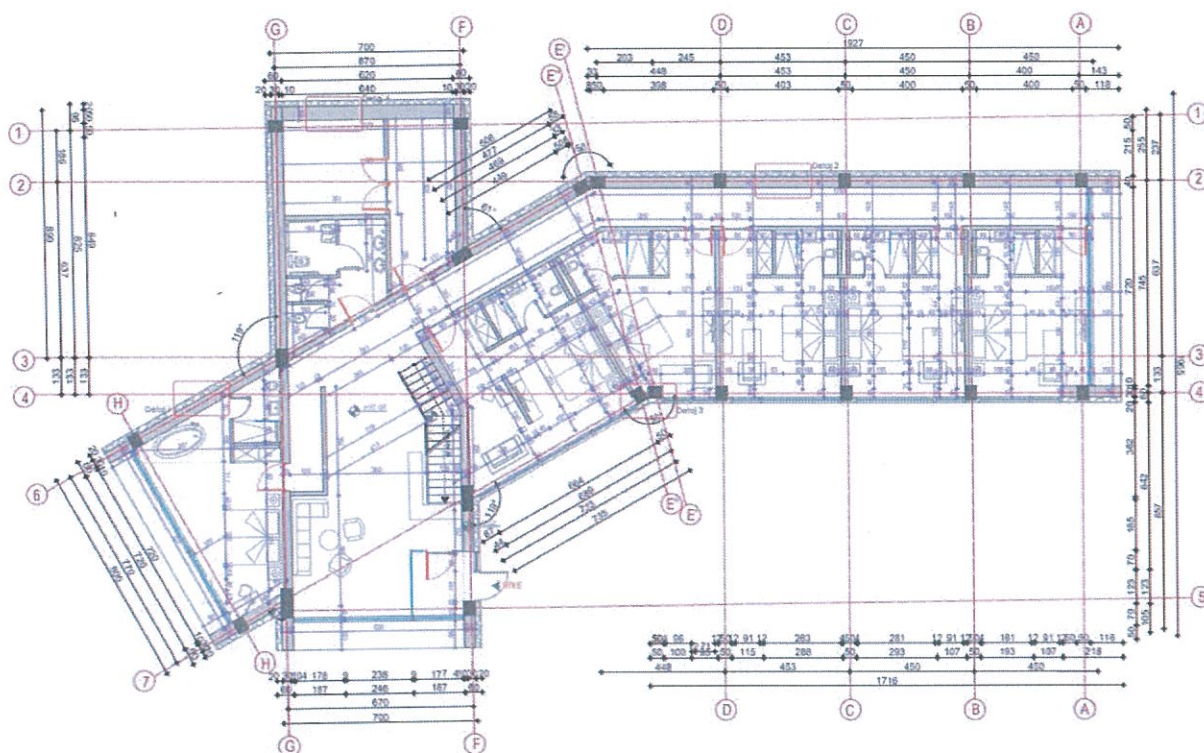


Figure 11.1 Plan Kati Përdhe- Hotel

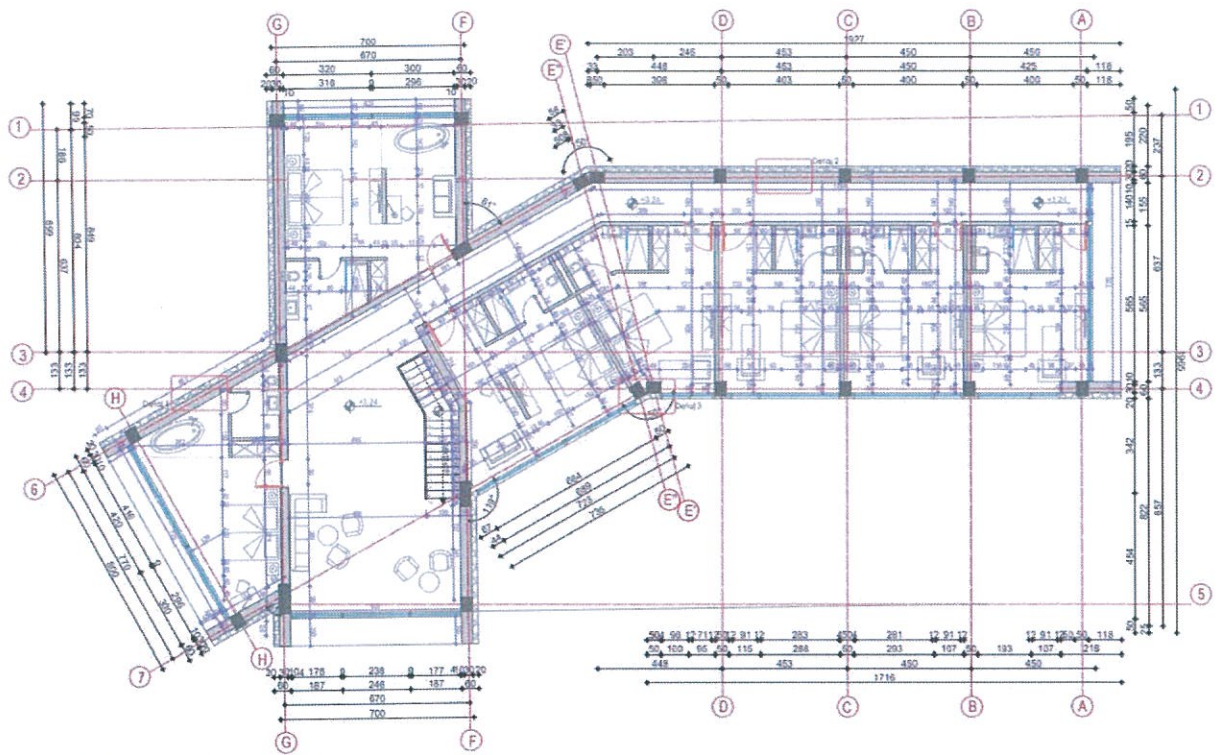


Figure 11.2. Plan Kati Parë- Hotel

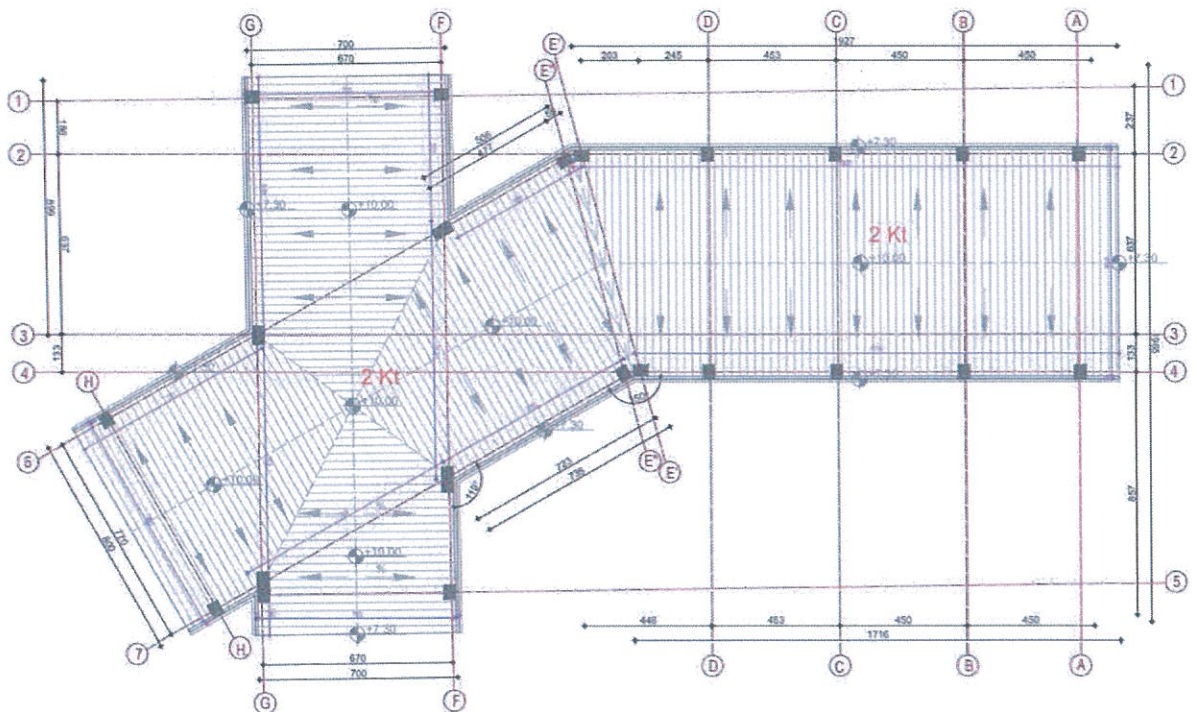


Figure 11.3. Plan Cati- Hotel

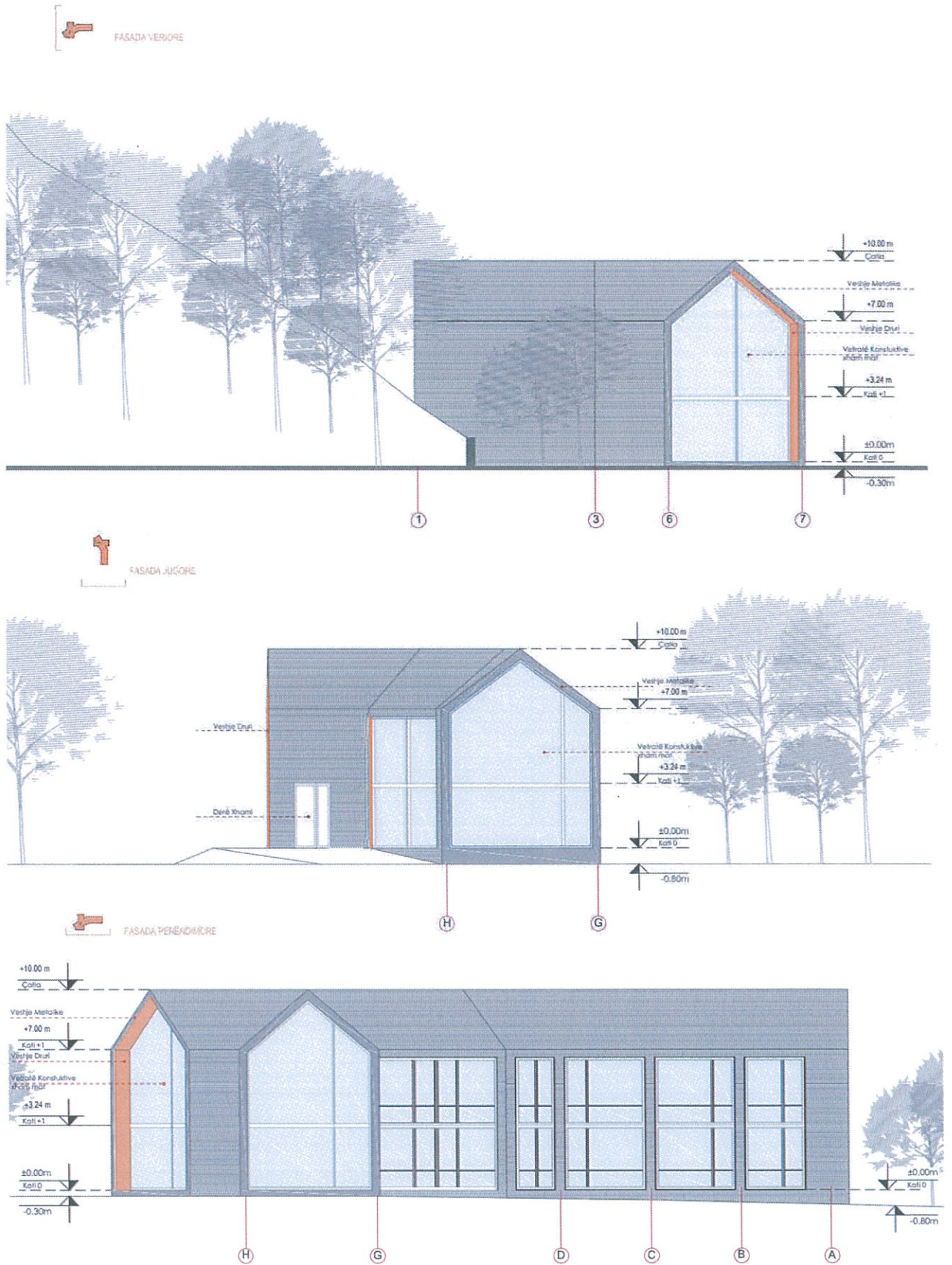


Figure 11.4. Fasada-Hotel

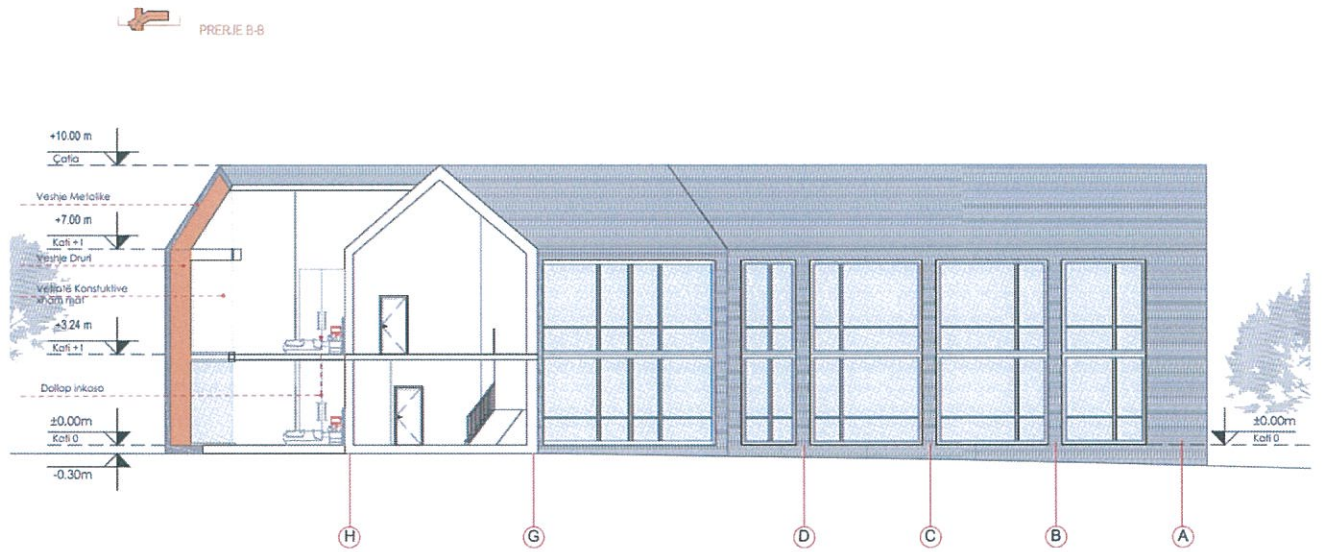


Figure 11.5. Prerje-Hotel



Figure 11.3. Imazh ilustrues



## Objekti R -RESTORANT

Restoranti është objekti i parë i konceptuar nga Studio projektuese, duke u pozicionuar në hyrje të resortit me qëllim që të përdoret jo vetëm nga turistët të cilët zgjedhin të përdorin strukturën akomoduese të Bunit të Bajraktarit, por dhe atyre rastësore të cilët ndalojnë në Qafë Thorë duke vazhduar me tej rrugën e tyre për Theth. Objekti vendoset në terren të pjerrët dhe akseset realizohet nga fasada nga Veriu dhe Jugu. një pjesë e kati nëntokë nga i cili mundësohet hyrja direkt nga ambientet e jashtme. Fasada veriore është trajtuar me hapje minimale duke bërë të mundur rritjen e efikasitetit energjetic si dhe mbrojtjen e objektit nga prurjet e larta të deboret.

### Zonimi Funkcional :

-Në katin nëtokë : Ambient teknikë,kuzhinë,lavanteri,bar dhe një higjieno-sanitare.

-Në katin përdhe : Bar-restorant , një higjieno-sanitare dhe depo.

### Te dhena Teknike:

- Sipërfaqe e truallit të zënë nga (gjurma): 460 m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e propozuar: 498m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe e katit nëntokë 122 m<sup>2</sup>
- Lartësia e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit(min-max): 5.80-9.40 m
- Numri i kateve nën tokë: 1k
- Numri i kateve mbi tokë: 2k +cati

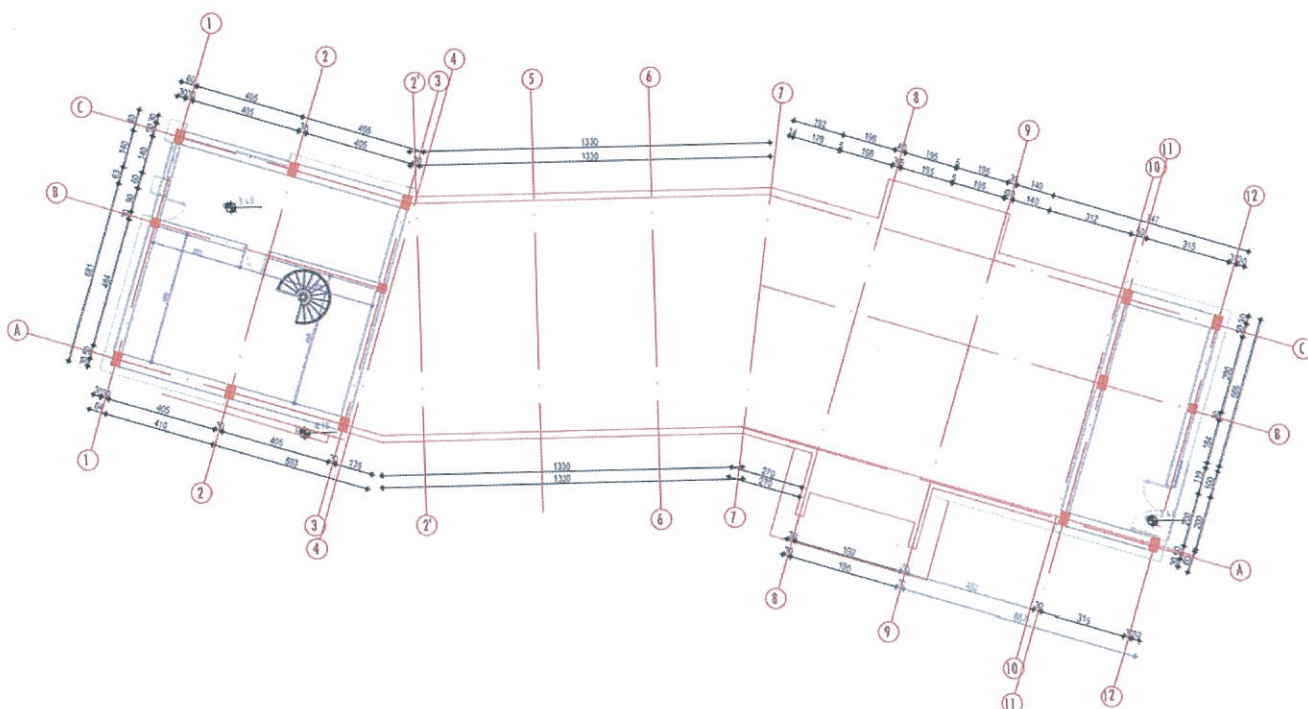


Figure 12.1 Plan Kati Nentoke- Restorant

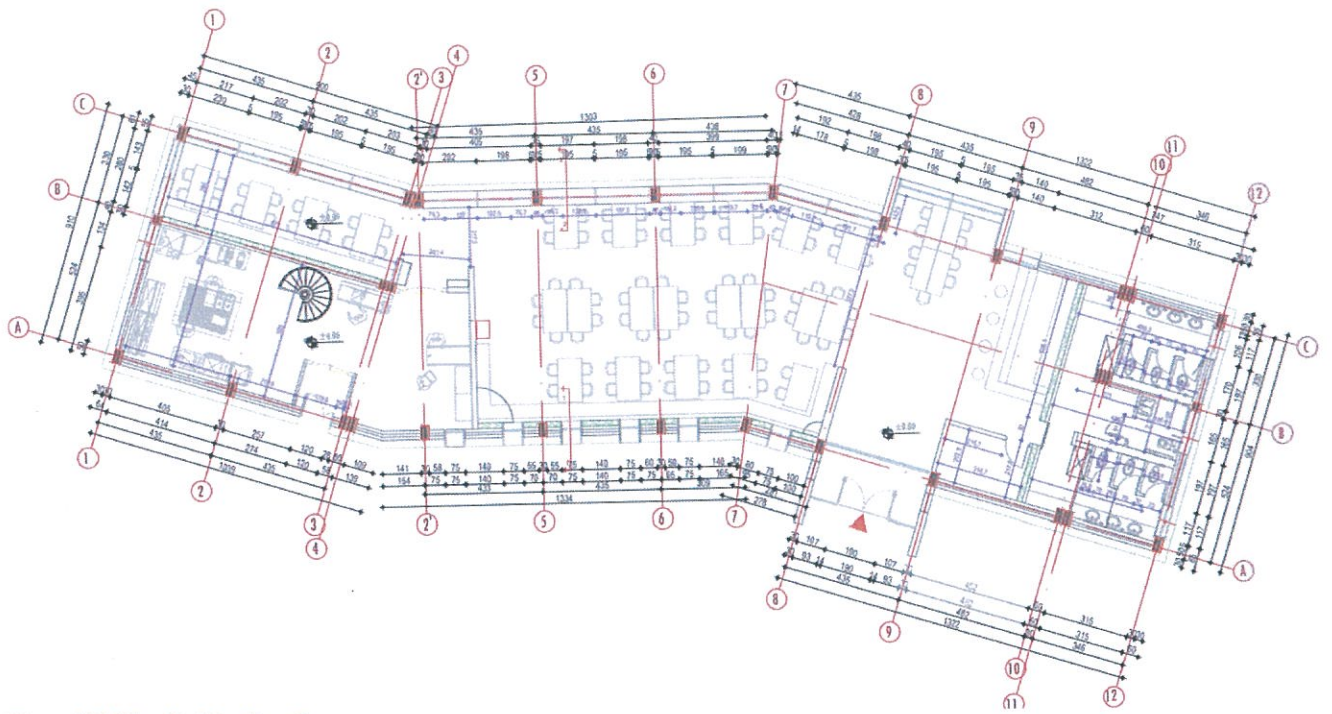


Figure 12.2 Plan Kati Perdhe - Restorant

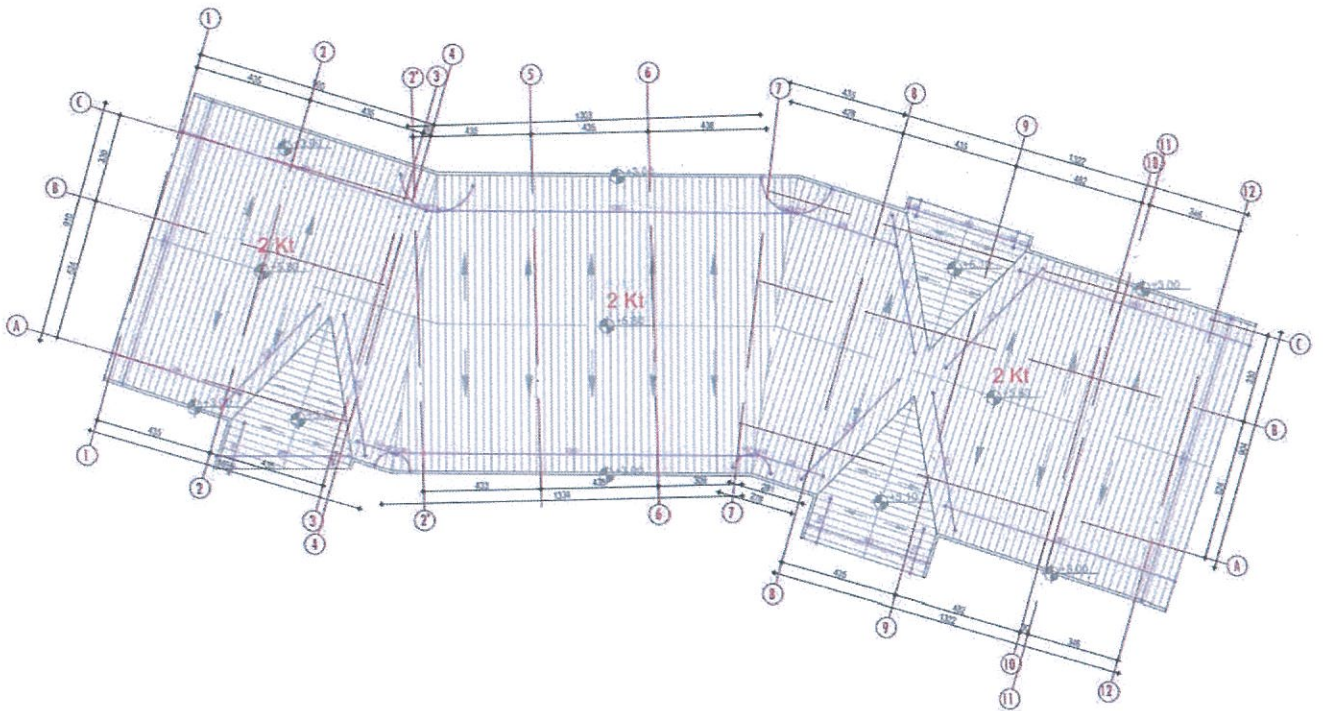
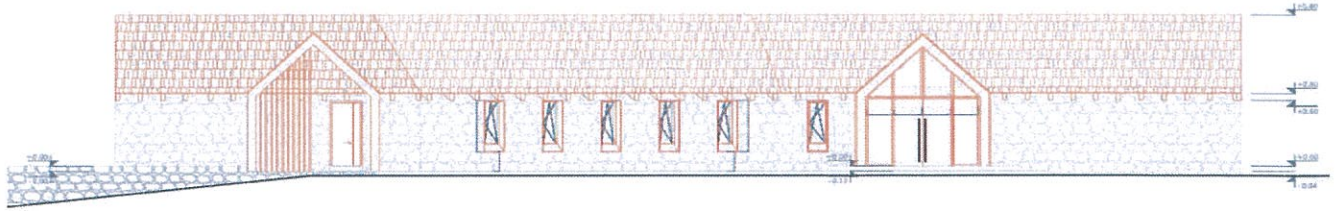
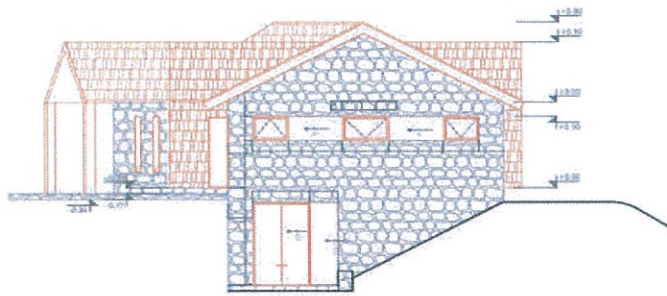


Figure 12.3. Plan Cati- Restorant

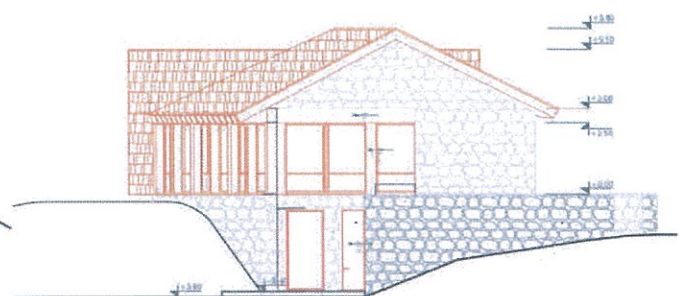
Fasada Veriore



Fasada Perëndimore



Fasada Lindore



Fasada Jugore

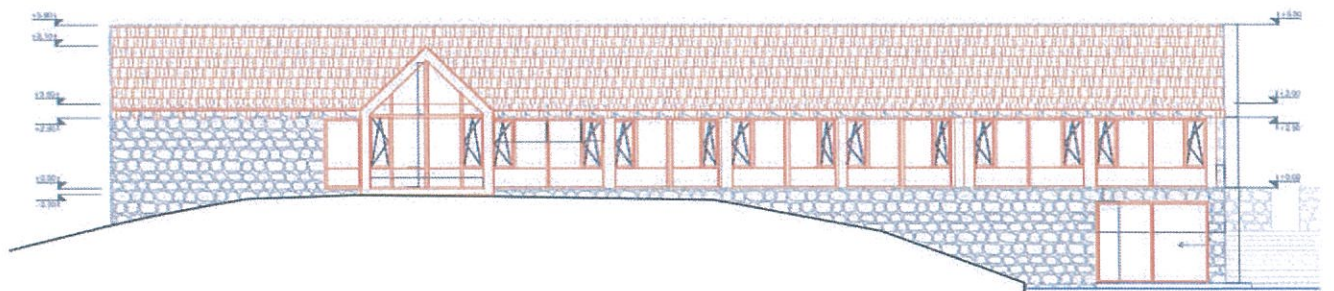


Figure 10.1. Plan Kati Përdhe- Njësi Akomodimi



*Figure 12.5 .Imazh ilustruese*

### Objekti S- SHERBIM ADMINISTRATA

Objekti ka funksion shërbime, me përdorim njësi akomodimi për stafin që operon në kompleks. Në objekt përfshihen 5 dhoma akomodimi së bashku me ambientet e shërbimeve.

#### Zonimi Funksional :

-Në katin per dhe katin e pare : Ambient akomodimi per stafin, ambiente teknike

#### Te dhena Teknike:

- Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndertesa(gjurma): 90m<sup>2</sup>
- Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e propozuar: 180m<sup>2</sup>
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 6.0 m
- Numri i kateve mbi tokë: 2k

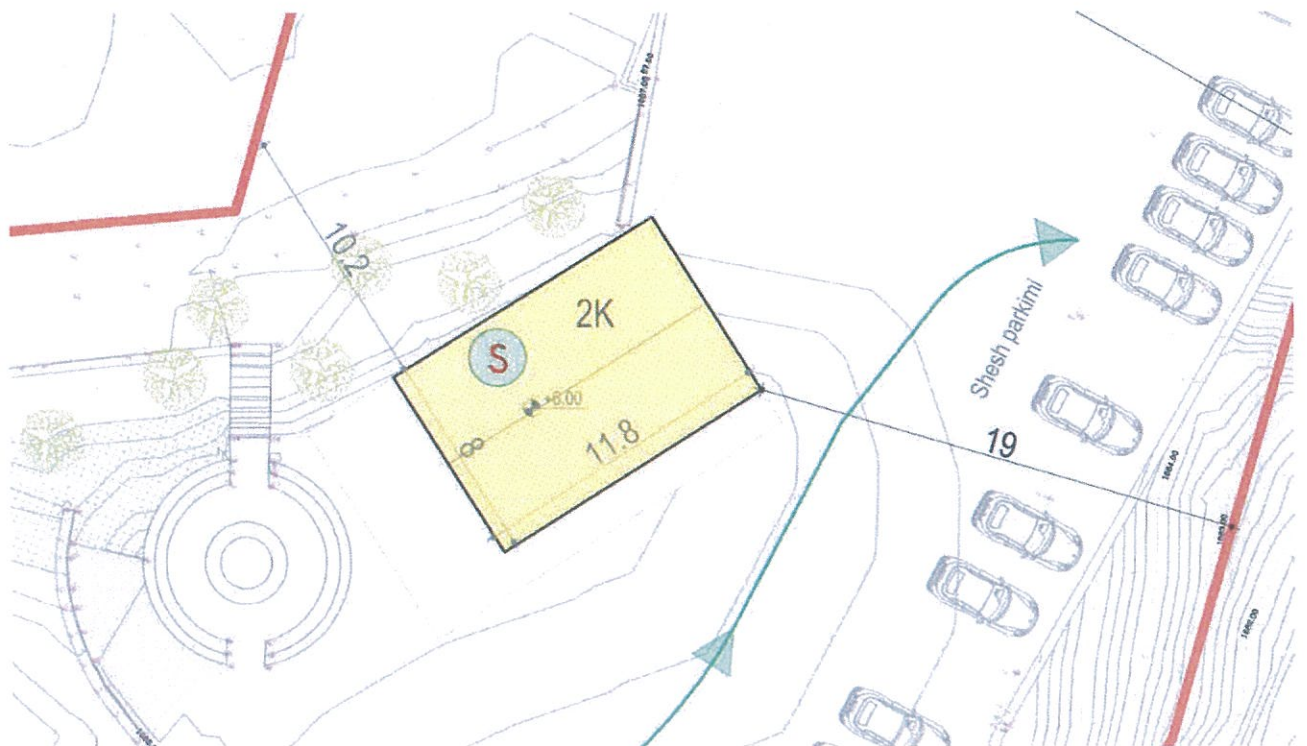


Figure 13. Planvendosja e objektit të shërbimeve – Administrata

#### 4.2 Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Materiali kryesor që do të përdoret është druri, guri dhe xhami. Mendohet përdorimi i dritareve të mëdha përgjatë tre fasadave të të gjitha strukturave. Kjo zgjedhje ka si qëllim reflektimin e kontekstit përreth si dhe qasja e një impakti sa më të vogël në zonë. Rritja në lartësi e volveve është bërë qëllimisht e lartë për të shmangur mbulimin total nga dëborë.

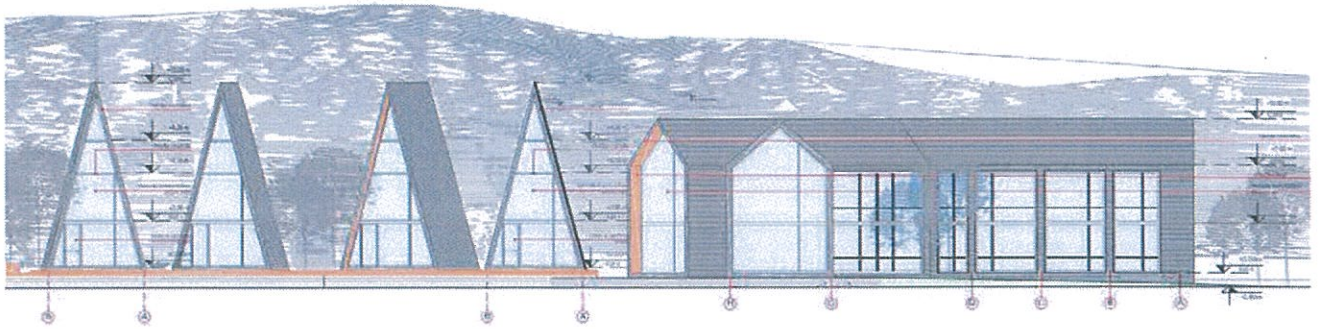


Figure 14. Pamje totale

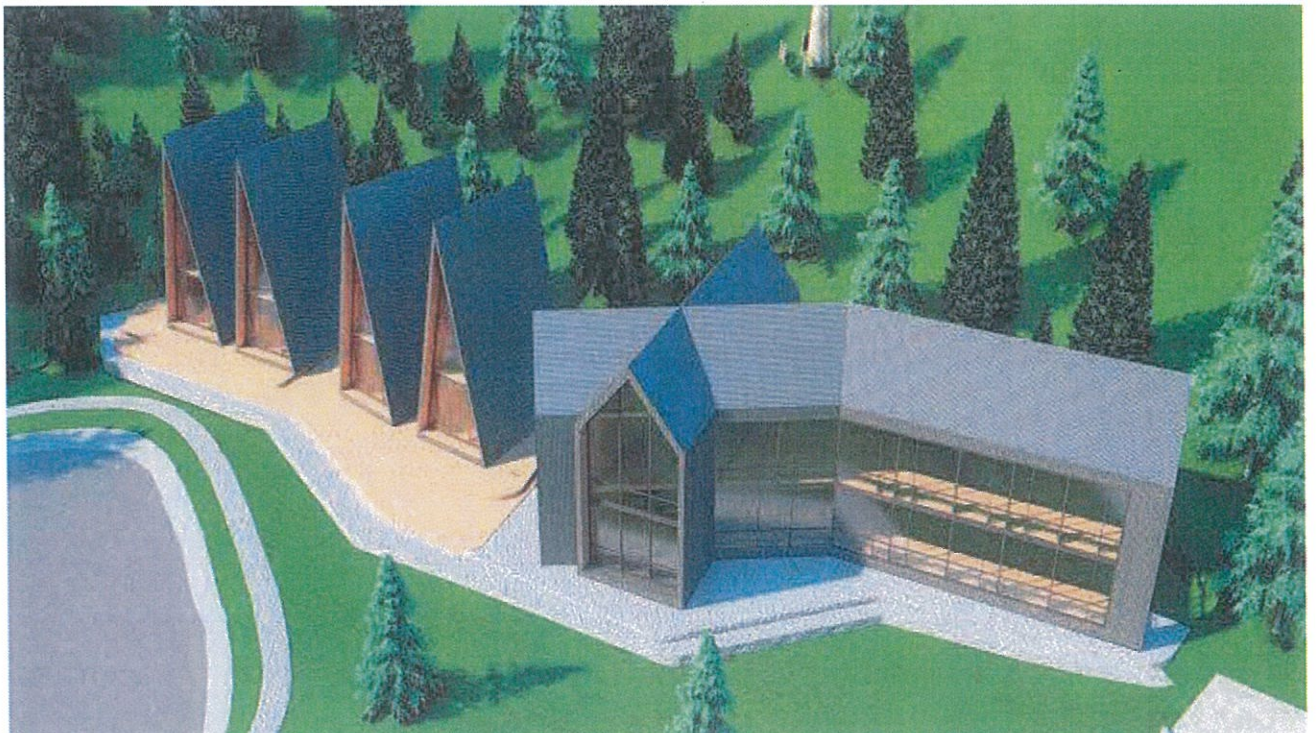


Figure 15.1. Imazh ilustrues



Figure 15.2. imazh ilustrues

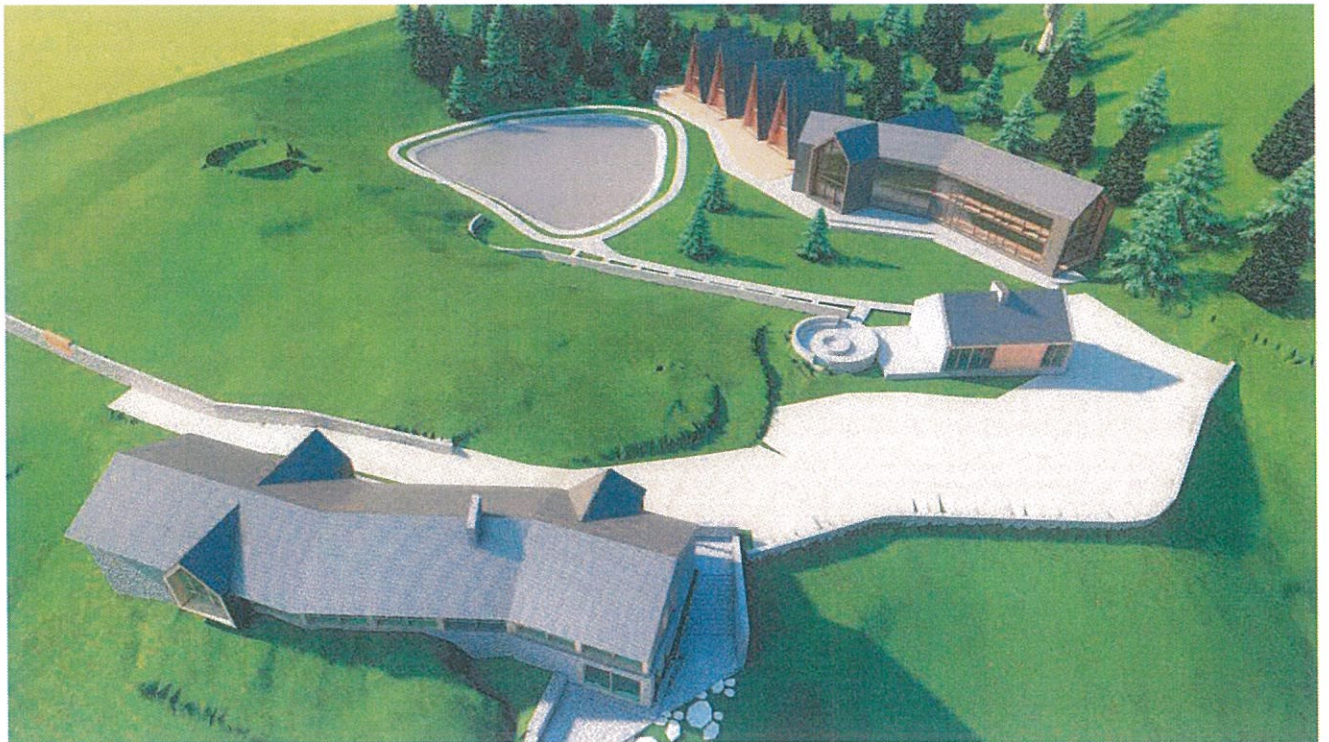


Figure 15.3. Imazh ilustrues



Figure 15.4. Imazh ilustrues

### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### Treguesit e Zhvillimit të Projektit

1.	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	m <sup>2</sup>	9200
2.	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit mbi tokë:	m <sup>2</sup>	1880
3.	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit nën tokë:	m <sup>2</sup>	122
4.	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	%	12.9
5.	Intensiteti i ndërtimit (I):		0.2
6.	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	m	12
7.	Numri maksimal i kateve mbi tokë:	kt	2
8.	Numri i kateve nën tokë: Ambiente teknike	kt	-1
9.	Numri maksimal i kateve mbi tokë për Vilat:	kt	2



## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

### **5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Lidhur me aksesin dhe infrastrukturën rrugore ,territori përshkohet nga rruga lokale SH21 Koplik-Bogë-Theth, e cila shërben si aks kryesor për lidhjen e alpeve me akset e tjera kombëtare dhe pjesën tjetër të territorit të Shqipërisë.

Aksesi kryesor për në resort do të zhvillohet në kufirin perëndimor të pronës, nëpërmjet aksit rrugor të Thethit, pjesë e projektit të Bashkisë Malesi e Madhe, Fondi Shqiptar i Zhvillimit. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga persona tme aftësi të kufizuara.

Të gjitha objektet janë të lidhura me rrjetin e ujësjellësit .Linja kryesore e ujësjellësit kalon përgjatë rrugës lokale Sh21.Kjo linjë është me 2 drejtime , marrje dhe dhënie uji.

Zona në studim ka akses të drejtpërdrejtë me linjën ekzistuese të energjisë elektrike. Linja ekzistuese është e stacionit të ulët dhe kalon nëntokë.

Për këtë qëllim,gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv,elektrik dhe hidro–mekanik janë respektuar standartet e përshkruara në”Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësitë kufizuara”.Lidhur me parkimin e makinave janë menduar parkime të hapura për çdo strukturë, si dhe disa hapësira për vizitorët e rastit .

Zona do të aksesohet edhe nga itinerare për ecje në këmbë dhe itinerare bicikletash.