



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “RESORT AGROTURISTIK “AMZA -
GLAMPING VALBONA”, ME VENDNDODHJE NË VALBONË, BASHKIA TROPOJË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “SAHHILBA” SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDLRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 62, Datë 27.07.2022

Projektues:

apparatstudio

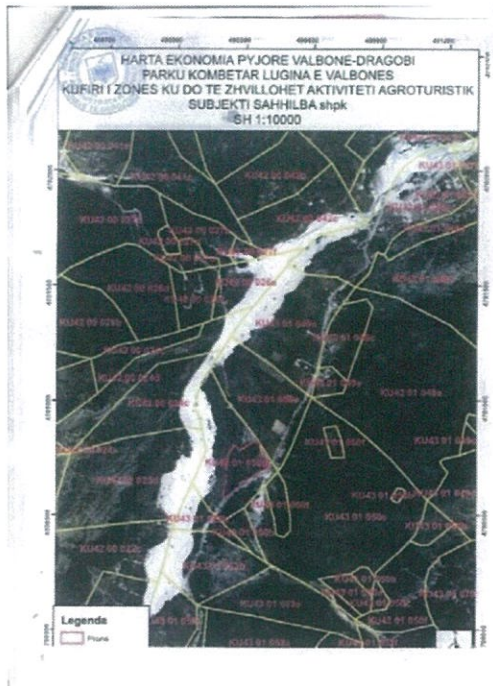
Arkitekt: Dea BUZA

apparatstudio

Tirana - Albania

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



Ndërhyrja propozohet të zhvillohet në të gjithë parcelën, në mënyrë të tillë që të perceptohet dhe vrojtohet natyra përrreth në çdo skaj të kësaj parcele. Ndër kushtet kryesore është integrimi i këtyre strukturave, duke u shkrirë plotësisht me natyrën.

1.1. Baza Ligjore

Ligi Nr. 107/2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" me të gjitha ndryshimet

VKM Nr. 1162, datë 24.12.2020 "Për përcaktimin e procedurave dhe të afateve për pajisjen me vërtetim për riskun të subjekteve, të cilat kërkojnë të pajisen me leje zhvillimi/ndërtimi"

VKM Nr. 796, datë 11.12.2019 "Për një ndryshim në Vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", të ndryshuar

VKM Nr. 693, datë 2.10.2019 "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", të ndryshuar

Ligjin Nr.6/2018 "Per disa ndryshime dhe shtesa ne Ligjin Nr.111/2012 "Per menaxhimin e integruar te burimeve ujore"

Ligi Nr.81 datë 04.05.2017 "Për zonat e mbrojtura"

Ligi Nr.91 datë 28.02.2013 "Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor"

Ligi Nr.10448, datë 14.7.2011 "Për lejet e mjedisit", i përditesuar

Ligji Nr.10440, datë 07.07.2011 "Për vlerësimin e ndikimit në mjedis", i ndryshuar

Ligji nr.93/2015 Për Turizmin, i ndryshuar

VKM Nr. 566 date 31.07.2019 "Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.22, datë 12.1.2018, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e kriterëve e të procedurave për certifikimin e veprimtarisë së agroturizmit dhe ndërtimin e strukturave/ objekteve në funksion të tij", të ndryshuar

1.2. Përshkrimi i zonës së studiuar

1.2.1. Përputhja e propozimit me instrumentat e Planifikimit të Territorit në Shqipëri

Plani Kombëtar për Zhillimin e Alpeve

Plani Kombëtar Sektorial është një plan që mbështetet në një kuadër të gjerë ligjor të përbërë nga ligje organike, ligje specifike, akte nënligjore zbërthyesë të ligjeve si dhe në vendime të Këshillit të Ministrave. Një ndër prioritetet më të rëndësishme në kontekstin e planifikimit është edhe zhvillimi I qëndrueshëm i turizmit, veçanërisht në rajonin e Alpeve Shqiptare. Plani Kombëtar Sektorial i Turizmit për Rajonin e Alpeve të Shqipërisë është instrument planifikimi që nga pikëpamja e hierarkisë ndodhet nën PPK dhe mbi çdo instrument tjetër planifikimi. Për këtë arsye, PPK shihet si një ndër dokumentet kryesore ku mbështeten parimet dhe strategjitë e zhvillimit të PKST-Alpe. Në të njëjtën kohë, PKST-Alpe është udhëzuesi i hartimit të politikave për SZHR, PPV apo çdo instrumenti tjetër që është në shkallë më të ulët në këtë hierarki.

Vizioni

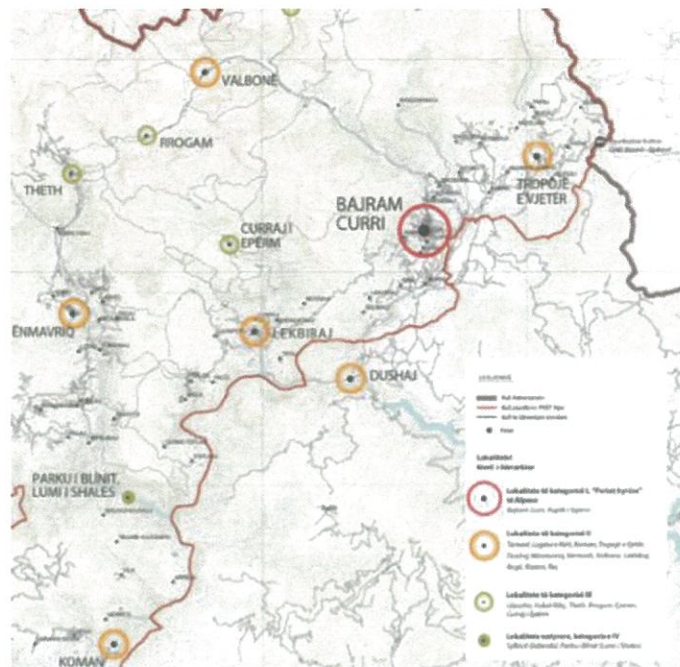
Në 2031, Alpet e Shqipërisë do të jenë një rajon që manifeston ekuilibrin midis njeriut dhe natyrës, që ruan vlerat mjedisore dhe promovon identitetin, trashëgiminë kulturore e historike, duke zhvilluar një turizëm të qëndrueshëm që i përgjigjet tregut dhe nevojave socio-ekonomike, të bazuar në hierarkinë e qendrave të specializuara që funksionojnë si një rrjet organik. Kështu, "Bjeshkët e Nemuna", do të jenë rajoni, ku kërkuesit e eksperiencave, udhëtarët, vizitorët dhe banorët e zonës do të sigurohen që malet janë vendi nga ku shikojmë si ka qenë bota pa ne dhe si do të jetë në të ardhme.



Vizioni i mësipërm do të zërthehet në 3 objektiva specifike:

- OS1. Ekuilibër midis natyrës dhe zhvillimit të turizmit
- OS2. Rritje e produktivitetit të turizmit
- OS3. Promovim dhe marketim i alpeve si një destinacion i veçantë.

Në PKS-Alpe, Valbona përkufizohet si lokalitet i kategorisë 2:



Lokalitetet e nivelit të dytë janë destinacione më në brendësi të rajonit të alpeve. Këto porta do të presin prurje më të mëdha vizitorësh se lokalitetet e nivelit të tretë dhe të katërt, por investimet në infrastrukturë dhe shërbime do të synojnë intensitet më të ulët se lokalitetet e nivelit të parë. Për tërhequr një numër turistësh më të lartë se lokalitetet e nivelit të tretë, këto zona kanë nevojë për investime të koordinuara, pajisje me shërbime dhe evente zbavitëse e kulturore, duke ndikuar kështu në mbrojtjen e parqeve natyrore të cilat do të kenë një turizëm më të ndjeshëm ndaj mbrojtjes së natyrës.

Llojet kryesore të turizmit të propozuara për lokalitetin e Valbonës përfshijnë:

- Turizmi malor dhe hapësirave natyrore
- Turizmi i parqeve dhe zonave të mbrojtura
- Turizmi i gastronomisë dhe produkteve lokale
- Turizmi argëtues dhe rekreativ
- Turizmi i ecjes në natyrë dhe alpinizmit
- Turizmi i evenimenteve

Ndërkohë, lloje turizmi mbështetës të propozuar përfshijnë:

- Turizmi ujqor
- Turizmi i historisë dhe kulturës lokale
- Turizmi industrial dhe artizanal
- Turizmi shkencor
- Turizmi krijues
- Agroturizmi / Turizmi i fermave bujqësore
- Turizmi i çiklizmit
- Turizmi i aeronautikës
- Turizmi shëndetësor

Tipologjia e strukturave akomoduese të propozuara sipas PKS-Alpe:

Bujtina, fjetje dhe mëngjes, fjetina, kamping me çadra, kamping për kamper, kamping miks, hotele me kapacitet të ulët, qendër kurative, shtëpi ose banesa me qira, resorte. Gjithashtu, PKS-Alpe, propozon shtimin e kapacitetit akomodues në Valbonë si më poshtë:

Aktuale	Propozuar
Total: 653 shtretër	Total: 1600-1650 shtretër
Hotel: 132 shtretër	350
Bujtina: 461 shtretër	900
Kamping: 60 shtretër	400

Disa propozime të tjera përfshijnë:

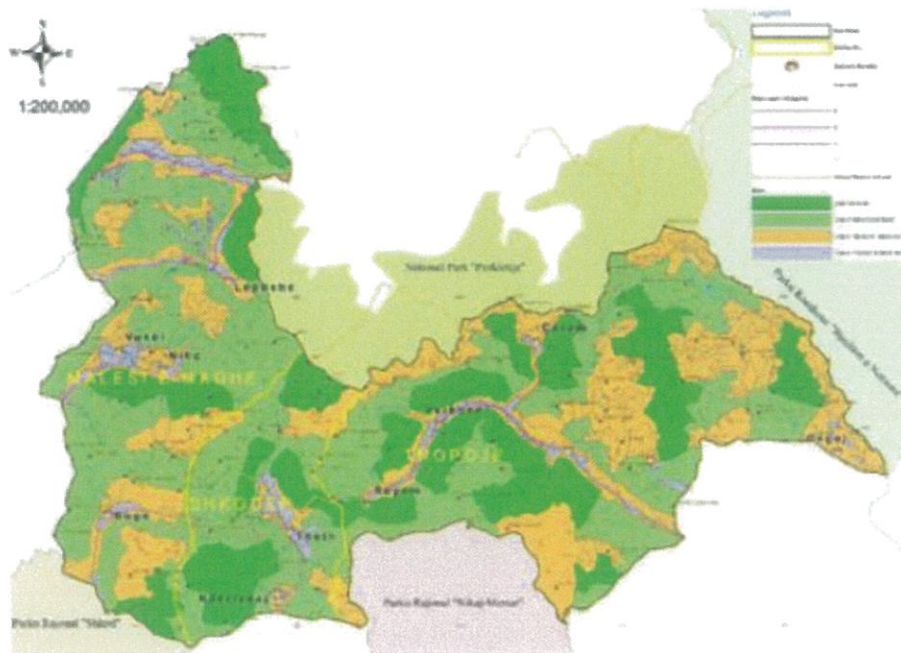
Për zhvillimin e lokalitetit është e nevojshme të merret në konsideratë Plani i Menaxhimit të Parkut Kombëtar të Alpeve. Duhet të merren në konsideratë parashikimet e PPV Tropojë. Zhvillimi i shërbimeve të akomodimit synon ruajtjen e vlerave natyrore. Zona ka vlera të larta mjedisore dhe ndërhyrjet duhet të jenë të mirëorientuara në ruajtjen e këtyre vlerave. Valbona është një lokalitet prioritar në zhvillimet e turizmit. Synohet rehabilitimi i ndërtimeve ekzistuese të reja (të përfunduara ose në ndërtim) dhe përshtatja me elementet arkitektonike të zonës. Synohet shtimi i vendbanimeve ekzistuese dhe ndërtimi i strukturave akomoduese në to, përpara shtrirjes në zona të reja. Zona duhet të pajiset me infrastrukturë të përshtatshme për aktivitete, duke sistemuar dhe ndriçimin urban. Rrugët duhet të diferencohen nga shtrati i lumit, veçanërisht rruga drejt Rragamit (e paasfaltuar). Përparësi ka rikonstruksioni dhe kthimi i objekteve ekzistuese në hotele, bujtina, fjetje dhe mëngjes, fjetina, pika tregtimi, bare, restorante, etj., si dhe rinovimi, përmirësimi i standardeve dhe rritja e efikasitetit energjitik. Në struktura akomoduese lejohet vendosja e çadrave dhe rulotëve brenda pronësisë. Në sistemin natyror lejohen kampingje me çadra, strehime alpine, qendra kurative si dhe struktura për shërbime gastronomike dhe rekreative që duhet të jenë

miqësore me natyrën si në parametra ashtu dhe në materiale. Stanet duhen kthyer në struktura akomoduese (rinovim, prishje dhe rindërtim).

Ndër të tjera, PKS-Alpe ofron rekomandime për mbrojtjen e peizazhit natyror dhe kulturor, si dhe për energjitë e rinovueshme dhe menaxhimin e mbetjeve, të tilla si:

1. Të përmirësohet rrjeti i shpërndarjes së energjisë elektrike në të gjithë zonën dhe të shtohet kapaciteti i rrjetit për të përballuar konsumin gjatë periudhës së pikut turistik.
2. Të ndërmerren programe për nxitjen e përdorimit të energjisë alternative, kryesisht të energjisë diellore, që mund të përdoret si burim nxehtësie dhe energji elektrike nëpërmjet sistemeve fotovoltaike.
3. Autoritetet përgjegjëse të marrin masa për të detyruar përdorimin e filtrave me qëllim pakësimin e gazrave ndotëse nga përdorimi i lëndëve djegëse për ngrohje.
4. Të krijohen strukturat për grumbullimin e diferencuar të mbetjeve dhe të zbatohen programe për aplikimin e kompostimit në bazë shtëpie apo ferme.
5. Të instalohen kontejnerë elektromekanikë kompostimi që t'i shërbejnë një apo më shumë lokaliteteve.
6. Të ndalohen koshat e hedhjes së mbeturinave në zona dhe shtigje natyrore.
7. Të vendosen tabela informuese për vizitorët se si duhet të veprojnë në këto raste.

1.2.2. Plani i Menaxhimit të Zonës së Alpeve



Parku Kombëtar i Alpeve Shqiptare (me një sipërfaqe prej 86.086,34 ha) shtrihet në territorin e tre bashkive: Malësisë së Madhe, Shkodrës dhe Tropojës. Gjeografikisht ky park është pjesë përbërëse e një parku më të madh që ndahet në tri shtete, në Malin e Zi si “Prokletije” dhe në Kosovë si “Bjeshkët e Nemuna”. Plani i menaxhimit të propozuar për Parkun Kombëtar të Alpeve Shqiptare është hartuar në vitin 2015, dhe së bashku me dy parqet e tjera përtej kufirit do të kompletojë zonat e mbrojtura të Alpeve Ballkanike. Parku i alpeve ndahet në katër zona kryesore menaxhuese sipas hartës në vijim:

- Nën-zona qendrore, mbrojtje strikte

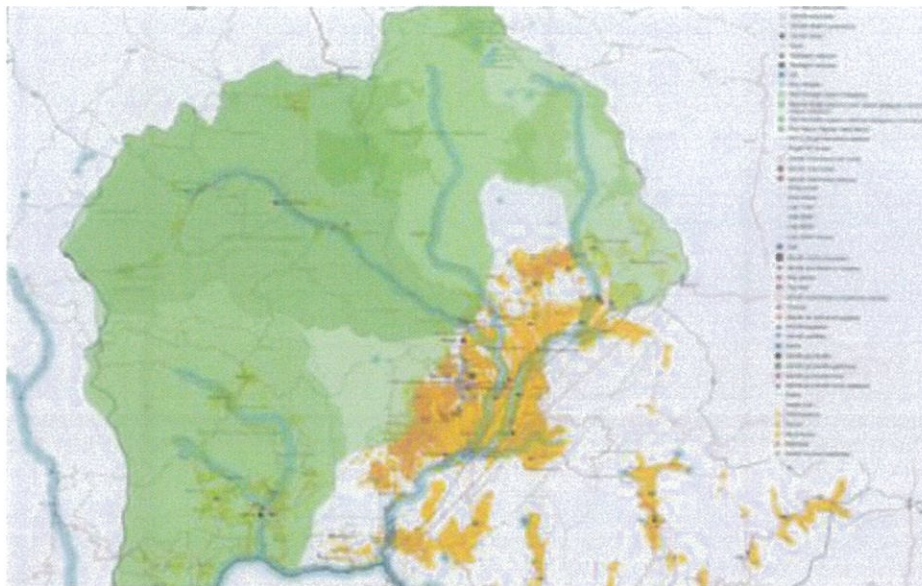
- Nën-zona e menaxhimit efektiv
- Nën-zona e përdorimit tradicional
- Nën-zona e zhvillimit të qëndrueshëm

Plani i menaxhimit ka përcaktuar në detaje funksionet, aktivitetet e lejuara, të kushtëzuara e të ndaluara si dhe procedurat dhe strukturat përkatëse. Përkatesisht, Logu i Zanave ndodhet në nën-zonën e Zhvillimit të Qëndrueshëm.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

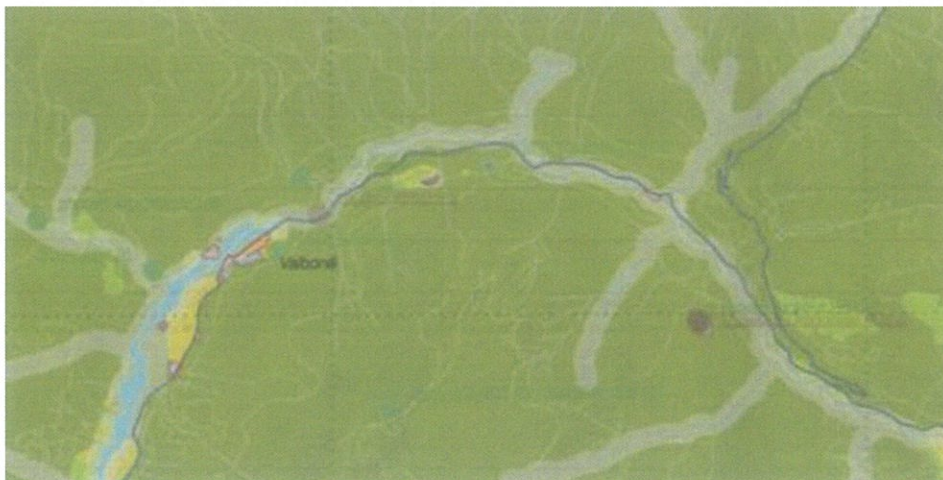
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Bashkia Tropoje, me mbështetje të DLDP, ka hartuar planin e përgjithshëm Vendor (PPV). Vizioni i PPV për Tropojën është: Vendosur në Shqipërinë verilindore, Tropoja është një nga rajonet më pak të njohura të vendit. Territori i saj malor mbetet gjerësisht i panjohur për shumicën e shqiptarëve, por ka fituar vëmendjen e turistëve e të huaj, veçanërisht hikers-ve evropianë që e vizitojnë rajonin për të shijuar kushtet e saj natyrore të paprekura dhe shtigjet alpine. Vendndodhja e largët, në brendësi të pozitës gjeografike kombëtare, dhe vështirësia për t'u arritur janë dy nga faktorët që në të njëjtën kohë përfaqësojnë një problem dhe një aset. Ndërkohë që nga njëra anë rajoni i Tropojës ka humbur një pjesë të madhe të popullsisë së tij aktive, e cila është vendosur në qytete më të mëdha të Shqipërisë ose jashtë vendit, ka vështirësi në shpërndarjen e prodhimeve lokale me vlerë dhe është e vështirë të arrihet nga vizitorët dhe udhëtarët, nga ana tjetër, ajo mbetet ndoshta i vetmi rajon në vend që nuk është prekur nga urbanizimi i pakontrolluar, ndërtimet e paligjshme dhe dëmtimi i resurseve të peizazhit që ka përfshirë pjesën tjetër të Shqipërisë që nga vitet 90'. Mundësia për të krijuar vizionin e ardhshëm për Tropojën është një mundësi unike për të ngritur strategji, veprime dhe projekte konkrete që e bëjnë Tropojën një rajon unik, ku zhvillimi i ardhshëm socio-ekonomik bazohet në ndërlidhjen e kujdesshme midis përmirësimit, mbrojtjes dhe përdorimit të resurseve të tij territoriale. Vizioni për të ardhmen e Tropojës bazohet në leximin e kujdesshëm të aseteve lokale të rajonit dhe në kuptuarit se shfrytëzimi i tyre nevojitet të bëhet në përfitim të ekonomisë dhe popullsisë vendase, pa cënuar vlefshmërinë dhe mundësinë e përdorimit të tyre në të ardhmen. Ky program do të zbatohet në hapa dhe faza nëpërmjet veprimeve dhe projekteve strategjike të kujdesshme që do të kontribuojnë në arritjen afatgjatë të këtyre rezultateve.



Objektivat për bashkinë Tropojë:

- O1 Mbrojtja e mjedisit;
- O2 Ruajtja e vlerave kulturore;
- O3 Zhvillimi i turizmit;
- O4 Fuqizimi i bujqësisë dhe blegtorisë
- O5 Përmirësimi i aksesueshmërisë në territor dhe në lidhjet e brendshme;
- O6 Konsolidimi i qendrave urbane dhe rurale;
- O7 Përditësimi dhe krijimi i infrastrukturës bazë urbane;
- O8 Përmirësimi i bashkëpunimit ndërkufitar.



Pra, nga sa më sipër, zhvillimi i kompleksit turistik të Logut të Zanave, ndihmon në arritjen e vizionit të PPV Tropojë si dhe në disa prej objektivave strategjike. Kompleksi i propozuar do të zhvillohet me standarte të larta mjedisore, do të promovojë kulturën lokale, promovon punësim lokal si dhe do të përdor produktet më të mira lokale. Gjithashtu, projekti është në linjë me përcaktimet e zhvillimit të zonës.

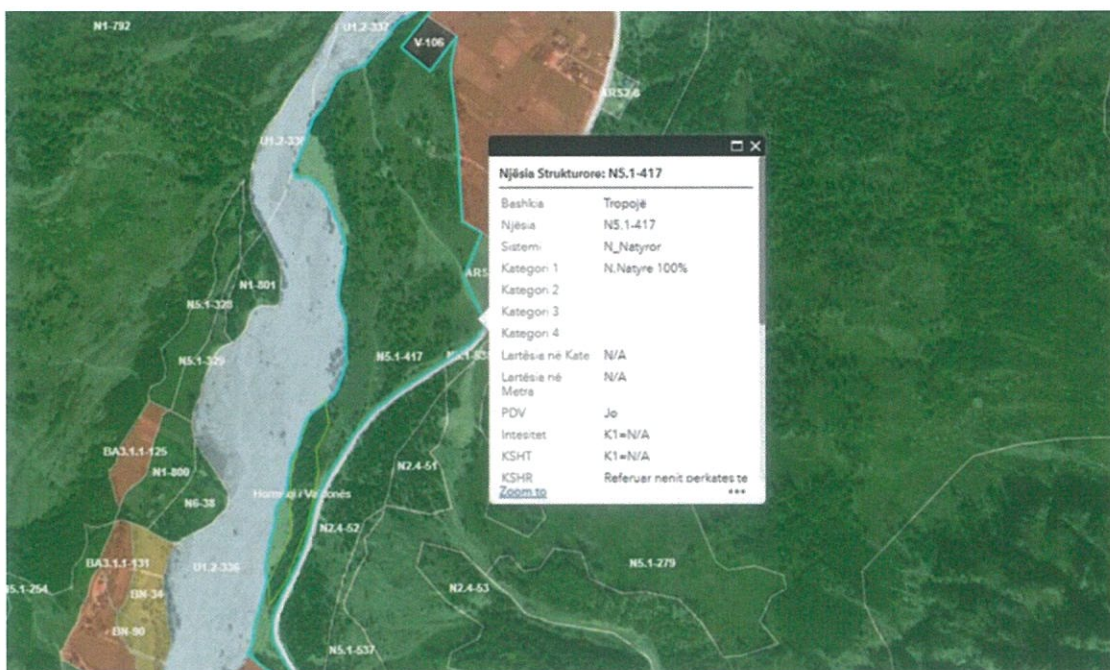
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

N5.1-417

Nderhyrja në këtë zone duhet të jete në përputhje me planin e miratuar për njesine strukturore N5.1-417 sipas Planit të Pergjithshem Vendor të Bashkise Tropoje, të miratuar me Vendim të Keshillit Kombëtar të Territorit nr.2 date 9.12.2017.

Miratimi i planit vendor u realizua bazuar në Ligjin nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", Ligjin Nr. 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, pikës 1, shkronja "b", të nenit 13, në VKM Nr. 408, date 13.5.2015 "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar, në VKM Nr.686, date 22.11.2017 "Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit", në Planin e Pergjithshem Vendor të Bashkise Tropojë, në kerkesat për hartimin e Planeve të Detajuara Vendore, me synim zhvillimin e ketyre njesive strukturore bazuar në kerkesat e komunitetit për investime si dhe ndertimin dhe zhvillimin e infrastruktures.

Zona në të cilen ndodhet objekti që do të ndertoet është në zonën N5.1-417 dhe pasaporta ku ndodhet parcela mbi të cilën do të kryhet punimet ka nr. 52 / kodi N5.1. (Aneksi 2) Të dhena mbi zonën në studim:



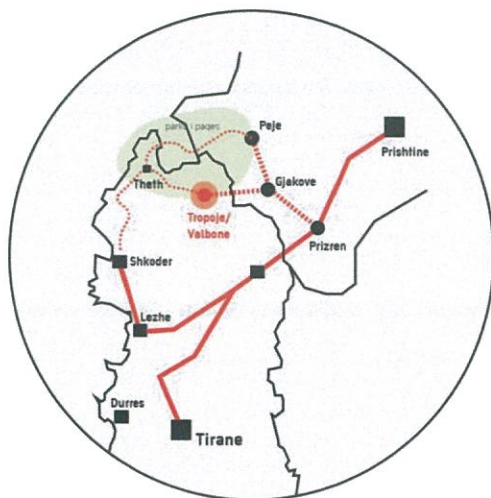
Njësia strukturore ku ndodhet prona e marrë me qera nga subjekti investitor ka një siperfaqe prej 18.32 ha ndersa parcela ku do të realizohet projekti ka një siperfaqe prej 2.2 ha.

Sipas percaktimet të pasaportes Perdorimi i lejuar perfshin Kullote dhe Toke bujqesore ndersa të gjitha të tjerat jane Perdorime të ndaluara.

Mënyra e ndërhyrjes së parashikuar në njesi është Konsolidim nëpërmjet instalimit të strukturave të çmontueshme.

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Kompleksi Turistik AMZA propozohet të zhvillohet në Valbonë, Bashkia Tropojë. Vendi i propozuar ndodhet në afërsi të rrugës nacionale “Azem Hajdari”, në krahun e poshtëm të saj, midis rrugës dhe lumit të Valbonës. Sheshi i propozuar gjëndet në një distancë prej 50m nga Qendra e Turizmit Valbonë.



Raporti I Valbones me Shaiberine



vendndodhja ne raport me Rajonin



vendndodhja ne Valbone

Rruga 'Azem Hajdari'

Amza është një qendër glampingu në Valbonë. Glampingu ndërlihdh dhe ofron shërbime për turizëm malor dhe për grupe të rinjsh qe udhetojne në veriun e Shqipërisë dhe janë në kërkim të aktiviteteve të cilat zhvillohen në grup dhe në natyrë. Kjo strukturë paraqet një eksperiencë unike në natyrën e rrethuar nga bjeshkët e Valbonës. Glampingu do të ofrojë një infrastrukturë dhe shërbime mikpritëse të cilësisë së lartë. Amza vjen një infrastrukturë ekologjike e cila ka një impakt të vogël në mjedis e lidhet më së miri me natyrën e egër në zonë. Ajo do të përbëhet nga struktura akomoduese te strukturave te perkoheshme dhe ekologjike, lehtësisht të montueshme dhe të lëvizshme, varësisht nevojave. Perberja e kompleksit permban sisteme akomoduese si kabina, dhe tenda me konceptin e glamping per 12 muaj te vitit. Struktura e kompleksit eshte konceptuar ne ate forme qe te shkrihet me natyren duke u bazuar ne kater materiale baze si: druri, metali, guri dhe xhami. Materialet e tilla te tokes na ofrojne mundesine qe te kemi nje shkrije sa me te mire te lidhjes se natyres dhe nderhyrjes fizike. Duke studiuar shembuj te ndryshem dhe duke u bazuar ne arkitekturen vernakulare te veriut te Shqiperise, doli rezultati i ketij projekti.

Amza do të ketë disa struktura të dedikuara për ushqim duke ofruar një kombinim midis strukturave tradicionale te perdorimit te materialeve të restorantit dhe një kompleks me kabina të

vogla druri në formë pazari ku biznese të ndryshme mund të bëhen pjesë duke shitur produkte të ndryshme vendore ose ofruar ushqime të shpejta ne momente te ndryshme te vitit. Pazari do të jetë një risi në formën e zhvillimit të kampingjeve pasi do të ofrojë mundësi për bizneset lokale për të tregtuar e ofruar shërbim. Poashtu kjo do i ofroj mundesine qe vet Amzes ti shesi/promovoj produktet e saj te nxjerrura nga stalla e deleve me produktet si qumesht, kos, djath etj.

Amza konceptohet të ketë disa ambjente për argëtimin e vizitorëve të tilla si sporte, yoga, pishine, hapësira për aktivitete muzikore, zona relaksi dhe socializimi. Organizimi i koncerteve e festivaleve në periudha të caktuara kohore duke promovuar artistë Shqiptarë e të huaj do të jetë një nga pikat e forta. Amza ka për qëllim të jetë një destinacion që i shton vlerat Valbones me një shërbim që përmbush kërkesat e turizmit malor e natyror duke marrë shembull nga modele të sukseshme Europiane.

Tregu i Synuar

Segmentet kryesore të tregut që synon të tërheqë Logu i Zanave janë:

- Familjet me femijë (40+vjeç)
- Çiftet e reja (30-40 vjeç)
- Grupe të rinjsh (20-30 vjeç)
- Grupet që duan të organizojnë evente të ndryshme (festa familjare & shoqërore)
- Të apasionuar pas aktiviteve sportive malore (biciklete, ecje, ngjitje)
- Të interesuar në pushime ekologjike
- Grupet e korporatave të cilët organizojnë trajnime në natyre
- Grupe yoga
- Ekskursione Shkollore

Vizioni

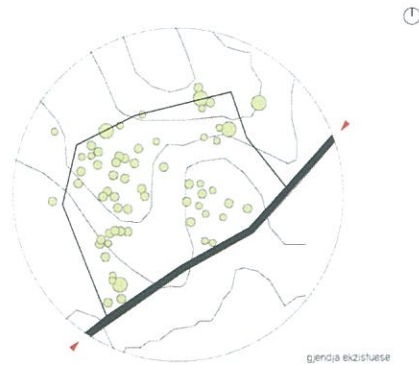
Kampingu më Ekologjik në Shqipëri i cili ofron një shumëllojshmëri aktiviteteve e organizimesh. Një hapësirë me cilësi të lartë shërbimi, që kombinon më së miri eksperiencën e kampingut me struktura akomoduese ekologjike e unike në stilin e tyre. Një hapësirë argëtimi për të gjitha moshat.

Misioni

Të ofrojmë një eksperience unike në natyre ku argëtimi, komoditeti dhe shërbimi i lartë të shtojë interesin për turizmin e Valbonës.

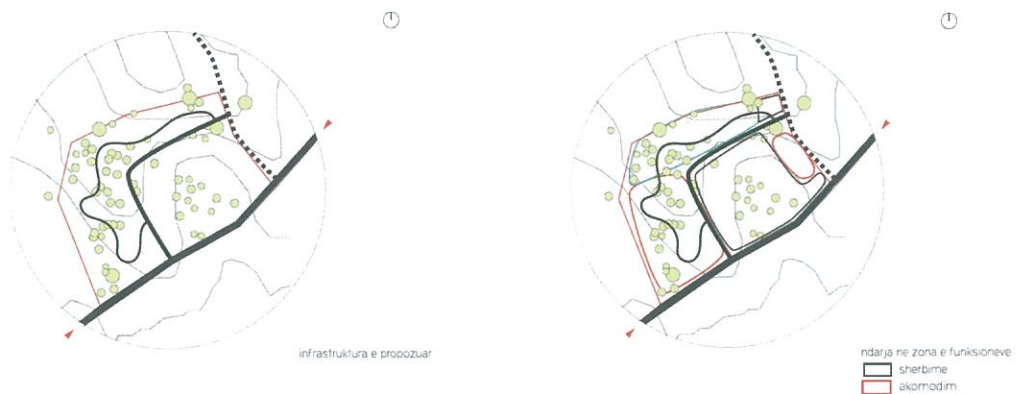
Vlerat e Biznesit

- Një hapësirë ekologjike e cila ndërthurret më së miri me vlerat natyrore të zonës
- Të mbështesim zhvillimin e bizneseve të vogla lokale duke i ofruar hapsira per aktivitet
- Të ndërtojme marrëdhënie besnike me struktura të tjera turistike (agjensi dhe operator turesh) për të ofruar një produkt final sa më të mirë për turistët.
- Mundësi punësimi për banorët e zonës



Strategjia e zhvillimit

Për të tërhequr tregun e synuar Amza propozon një produkt me vlerë unike për tregun e turizmit malor: Akomodimi ekologjik i cili ndihmon në prezervimin e natyrës duke ofruar komoditetet e një hoteli.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

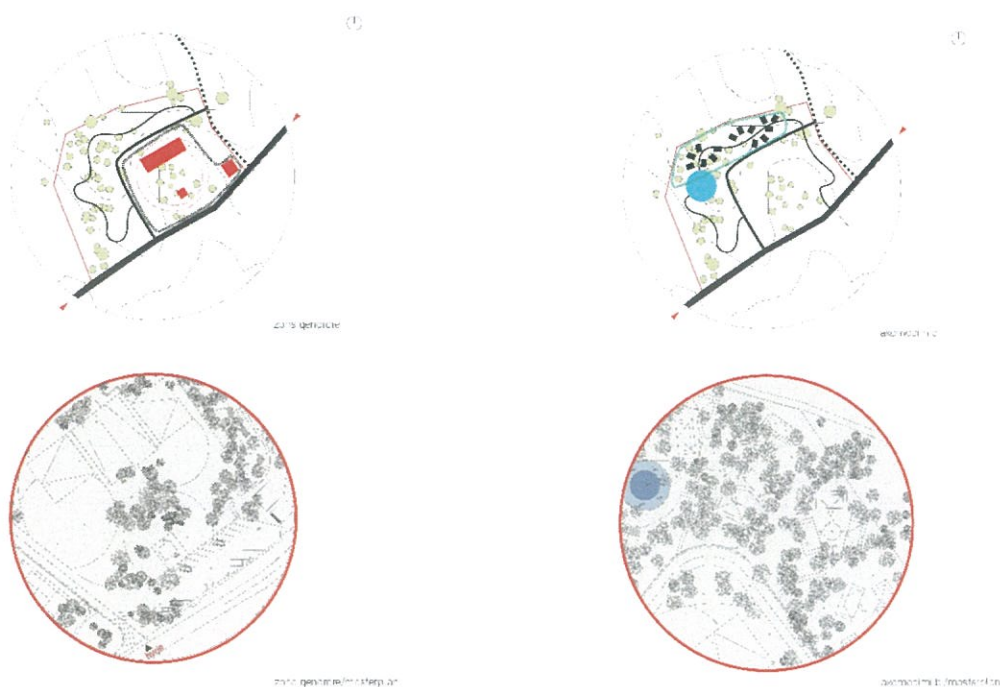
Koncepti i akomodimit ndahet në tre kategori kryesore:

- Akomodimi A, janë kabina akomoduese me strukture të perkoheshme që janë fleksibel për vendosjen dhe zhvendosjen e tyre. Keto kabina janë në dy tipe:

a) Tipi A - kabine për 2 persona me dy dhoma të ndara;

b) Tipi B - kabine për 2 persona me ëc të perbashket dhe dy dhoma të ndara; Keto kabina përmbajnë ëc të plote, me hapësirë zjarri, dhe terrace të ndare që ka akses direkt në natyrë.

- Zona qendrore - Restoranti do të promovojë një menu me produkte vendase me ndikim të trendeve me të reja në gastronomi. Ky ambient do të shërbejë klientëve të akomodimit B ku parashikohet të jenë grupmoshat 30-40 dhe 40+ vjeç si dhe të gjithë vizitorët ditor të rajonit të Tropojës.
- Pazari do funksionojë si qendër promovimi të bizneseve vendase ku secila kabinë mund të promovojë produkte artizanale e bujqësore të zonës si dhe të ofrojë ushqime të shpejta. Pazari parashikohet të frekuentohet nga grupmosha 20-30 vjeç.
- Fusha Sportive do shfrytzohej për voleiboll, basketboll, futboll, tenis, yoga, aerobi, por dhe lojra të tjera me grup animatoresh që do nxisin pjesëmarrjen e fëmijëve dhe të rinjve.
- Zona e Muzikës do jetë e aksesueshme vetëm nga adultët dhe do të ketë një largësi të planifikuar nga zonat familjare për të mbajtur nën kontroll sigurinë dhe komoditetin e akomoduesve.. Aktivitetet muzikore do të promovojnë muzikantët me dj, live, instrumentale, me artistë Shqiptarë dhe të huaj.
- Hapësira për kamping me tenda dhe glamping sezonale.



Detaje mbi projektin

Projekti i Amzes ben nje nderhyrje shume sensitive duke respektuar hapesire e mbrojtur te parkut te Valbones. Si ka nje respektim te kujdesshem dhe rigoroz te rregullave te mbrojtjes se natyres duke mos krijuar deme ekologjike. Nje element thellesor eshte dhe kujdesi per mosdemtimin e pemeve dhe flores ne zone, vecanerisht drureve te tille si: ah, bredh dhe pishe. Brenda kufirit te prones gjenden: Bredh 161; Ah 280, dhe pishe 3 cope. Si rezultatit i nderhyrjeve te projektit dhe per te mos demtuar pemet, do te zhvendosen ne menyre te kujdesshme 20 ah, 12 bredha dhe asnje pishe duke garantuar qe te rimbillen serish brenda perimetrit te prones. Projekti shihet si nje pjese e pandare e natyres e per kete qellim ne

rast të mosfunktionimit të zhvendosjes, për të recuperuar demin do të mbillen në një raport 1 me 5 fidane të reja me ah, bredh dhe pishe.

I gjithë projekti është konceptuar me elemente të cilët nuk demtojnë natyrën dhe lartësojnë peizazhin e zonës. Një pjesë e madhe e infrastrukturave dhe nderhyrjeve në infrastrukturë bazohen në konceptin e “Nature Based Solutions”. Projekti synon që të jetë në harmoni me ekosistemin e zonës.

Poashtu objektet janë me struktura metalike, të perkohshme dhe të parafabrikuara duke i bërë lehtësisht të cmontueshme. Në këtë sens, nuk ka ndonjë dallim specifik dhe të madh në mjedis përdorimi i strukturave metalike në raport me ato të drurit. Sistemi strukturor në pjesën më të madhe të rasteve është i përberë nga korniza portale të lidhura me trarë tërthore. Nyjet e kornizave janë projektuar si të ngurta ose gjysmë të ngurta, ndërsa nyjet e mbështetjeve të trarëve të tavanit si mbështetje. Të gjitha veshjet e jashtme dhe të brendshme janë me materiale druri të ndryshëm, përveç rastit të recepsionit ku është konceptuar me veshje alumini të chromuar. Trajtimi i rrugicave dhe rrugëve të brendshme do bëhet me materiale natyrore siç janë gurët, kalldrem, cakull etj. Materialet që do të jenë rezultat i germimeve do të përdoren serish në zone për të krijuar peizazhe të ndryshme me qëllim reduktimin maksimal të mbetjeve. Materialet që do të përdoren do të jenë kryesisht të përfuara pranë zonës së projektit duke ulur në mënyrë të konsiderueshme transportin dhe levizjet e mjeteve të tonazhit të rëndë në zonë.

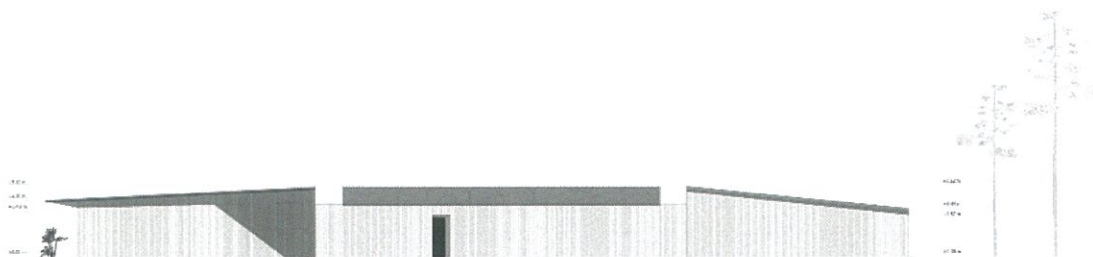
Infrastruktura e ujit dhe rrjetit të kanalazimeve të ujërave do të lidhen me rrjetin ekzistues të zonës së Valbonës duke mos krijuar presion të shtuar në sistemin natyror.



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

RESTORANT AGROTURIZEM AMZA

AMZA agroturisem eshte nje kompleks sherbimi i perbere nga restoranti, kuzhina dhe bar/bistro. Ky objekt eshte qendra e kompleksit te AMZES. Amza eshte nje strukture metalike e cmontueshme pa kolona ne pjesen e sherbimeve qe ti krijoj sa me shume hapësire hapjeje objektit kundrejt natyres se parkut mte Valbones. Trajtimi i fasades eshte me brisole druri te vendosura ne vertikalisitet, te levizshme qe ti krijoj mundesi qe ne periudhen e veres te jete e hapur. Keto dy struktura jane te lidhura permes nje kooridori transparent ku ben shperndarjen e funksioneve. pjesa qendrore[kuzhina] eshte ne funksion te dy njesive. Kuzhina ka akses ne pjesen veriore te objektit ku dhe sherben per shkarkimin e mallrave.



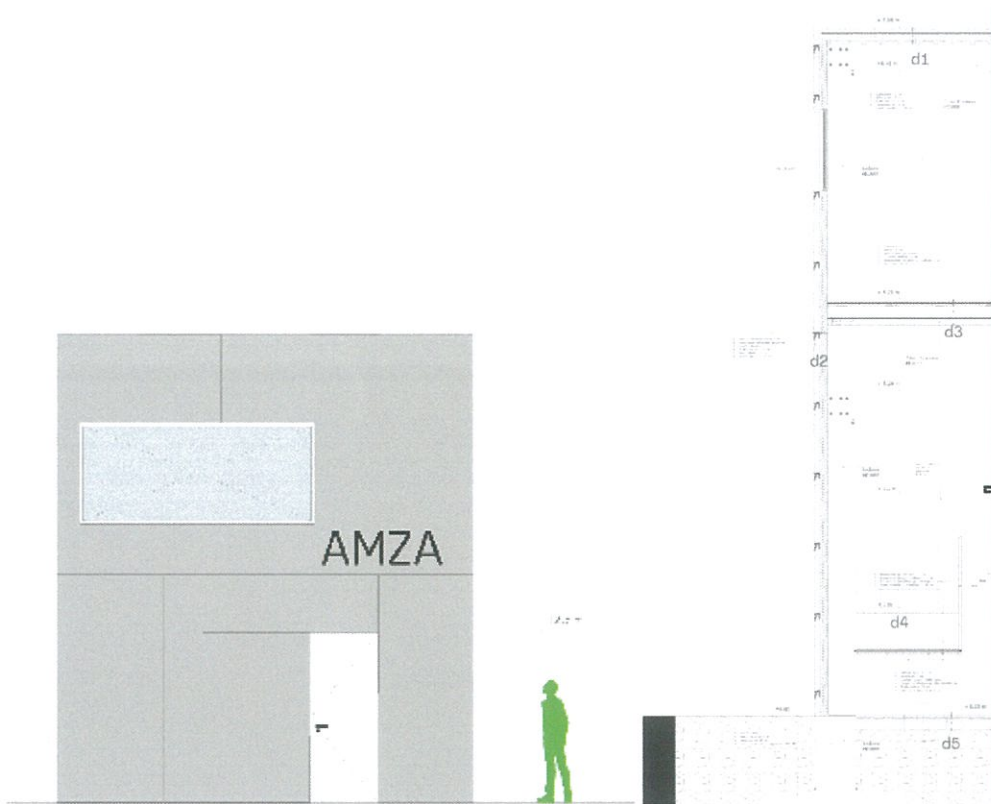
*Pamje / Fasada ballore



*Pamje tredimensionale

RECEPSIONI

Recepsioni eshte landmark i kompleksit te Amzes. Tipologjia e recepsionit eshte e inspiruar nga kulla e ngujimit te veriut, duke e risjelle ne nje forme kontemporane e trajtuar me material reflektues kromatik, si menyre qe te jete e dallushme dhe jo me natyren dhe rrethinen e saj. Recepsioni eshte objekti me i larte ne kompleks me lartesi 6.8 m, me dy kate qe pervec recepsionit ka funksion per informim si dhe me perpunen e administrates se kompleksit.



*Pamje / Fasada ballore

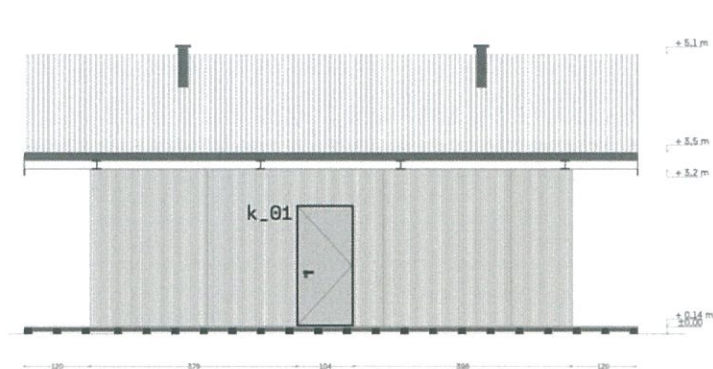
*detaj fasade / rifiniture



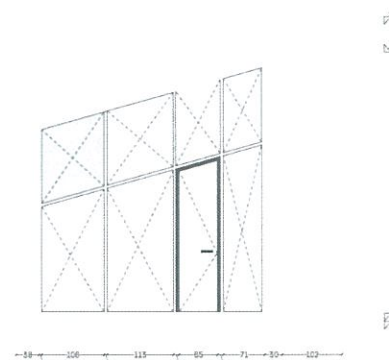
*Pamje tredimensionale

KABINAT

Kabinat Tip 01- jane njesi akomoduese me 2 dhoma, me banjo te perbashket, gjithsej 9 njesi. Keto njesi jane te integruara ne pjesen jug-lindore te kompleksit te Amzes, duke u fshehur ne bimesine dhe dendesine e gjelberimit te asaj pjese. Keto kane nje perberje me materiale natyrale dhe vecantia e saj eshte pjesa e fasades se xhamit duke bere nje lidhje me natyren dhe nga pjesa e jashtme me xhamin pasqyre duke reflektuar natyren.



*Pamje / Fasada balllore

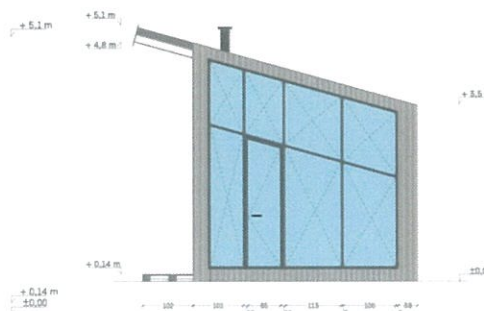


*Pamje / Fasada anesore

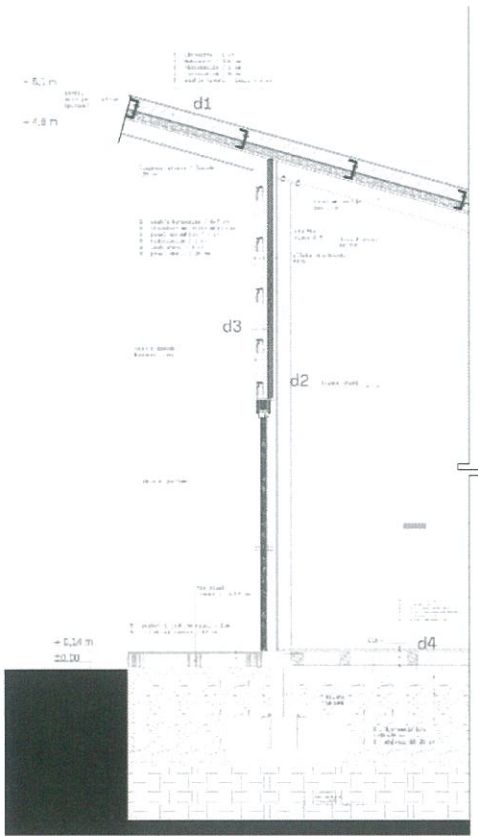
Kabinat Tip 02- jane njesi akomoduese me 2 dhoma me banjo, gjithsej 6 njesi. Keto njesi jane te integruara ne pjesen jug-lindore te kompleksit te Amzes, duke u fshehur ne bimesine dhe dendesine e gjelberimit te asaj pjese. Keto kane nje perberje me materiale natyrale dhe vecantia e saj eshte pjesa e fasades se xhamit duke bere nje lidhje me natyren dhe nga pjesa e jashtme me xhamin pasqyre duke reflektuar natyren.



*Pamje / Fasada balllore



*Pamje / Fasada anesore



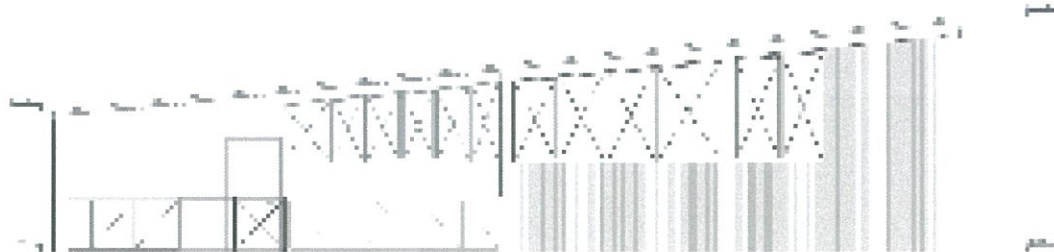
*detaj fasade / rifiniture



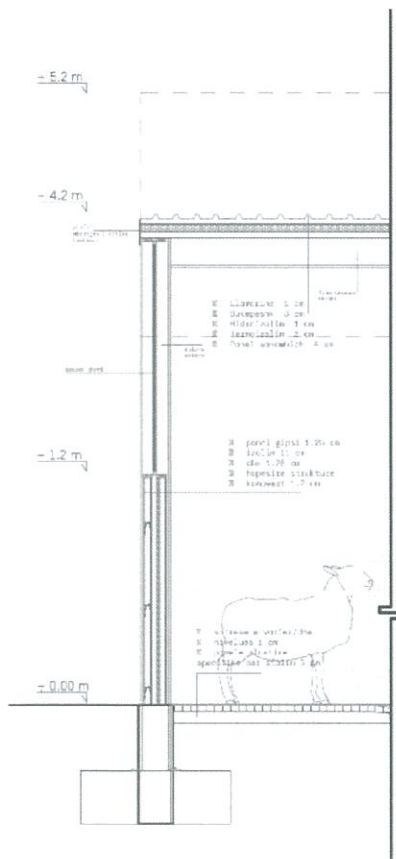
*Pamje tredimensionale

STALLA

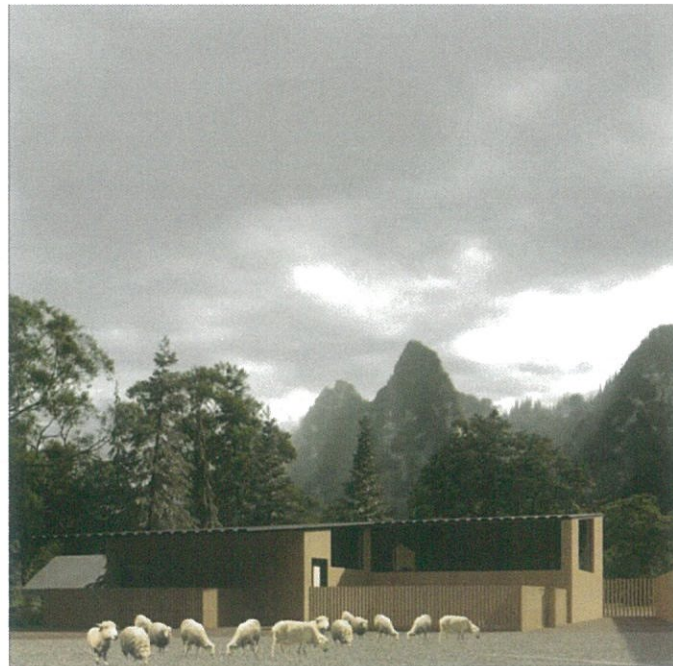
Stalla është një njësi për akomodimin e 100 krere delesh. Kjo njësi përmban të gjitha standartet që kërkohej për një stalle moderne me të gjitha shërbimet si dhe për konzervimin e produkteve të saj. Struktura është metalike në dukje, me veshje trajtim druri në të gjithë hapësirën e saj. Pozicioni i saj ndodhet në hyrje të kompleksit si pjesë e ansamblit qendror të kompleksit.



*Pamje / Fasada ballore



*detaj fasade / rifiniture

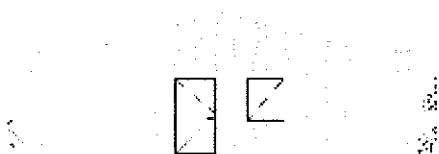


*Pamje tredimensionale

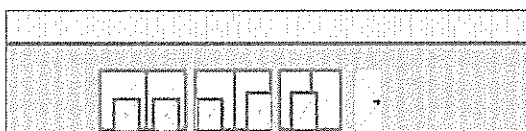
SHERBIMET

LAVANDERI / DEPO

Lavanderia është një shërbim i domosdoshëm në kompleksin e Amzes. Ky shërbim përveç që mbështet pjesën e restorant agroturizmit, por ofron shërbime publike për pjesën e përdorimit të lavanderisë nga akomoduesit në zonën e kampingut. Trajtimi i lavanderisë dhe shërbimeve mbështetëse, depove është trajtim me materiale ekologjike të drurit me të njëjten lloj si në të gjithë kompleksin e Amzes.

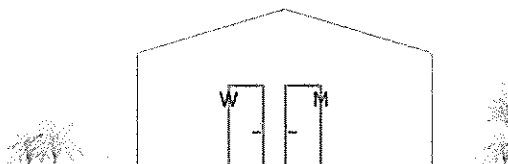


*Pamje / Fasada balllore



*Pamje / Fasada balllore

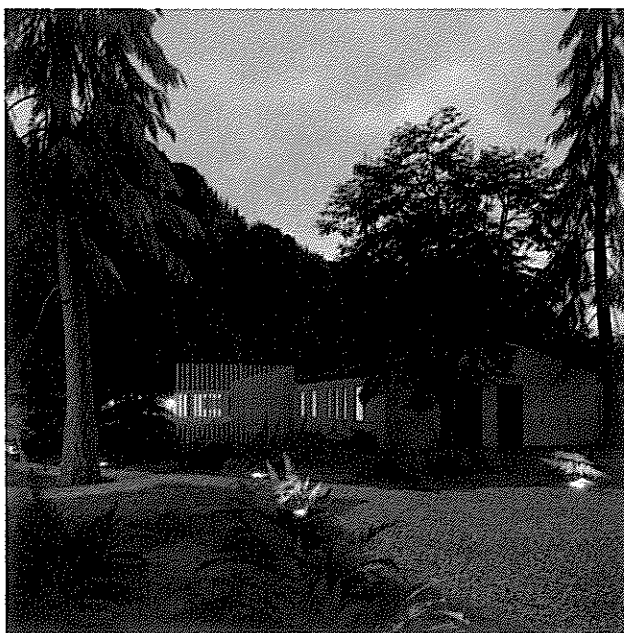
ËC / DUSHE



*Pamje / Fasada balllore 01



*Pamje / Fasada balllore 02



*Pamje tredimensionale

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

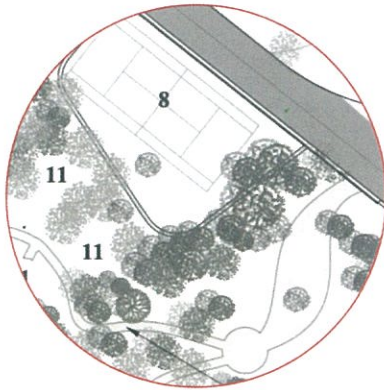
TREGUESIT	SASIA	sip baze	sip TOTALE	shenime
kabina A+B	15	38.2	38.2 m ²	Sip. totale ndertimore = 573 m ² / 1 kat
sherbime mbeshfetese [dushe dhe tualet] 1	1	68.8	68.8 m ²	Sip. totale ndertimore = 68.8 m ² / 1 kat
sherbime mbeshfetese [dushe dhe tualet] 2	1	48.2	48.2 m ²	Sip. totale ndertimore = 48.8 m ² / 1 kat
ferren sportiv	1	260	260 m ²	fushe tennisi / volleyball
hapësire rekreative per femije	1	500	500 m ²	hapësire e dedikuar per lojra femijesh
rruge/ hyrje / dalje parking	1	2602	2602 m ²	rruge aksesimi per hyrje dhe dalje ne kompleks
rruge/ kalim kembesoresh	1	550	550 m ²	rruge te brendshme per levishmeri ne kompleks me shtrim natyral
restorant / bar	1	1120	1120 m ²	Sip. totale ndertimore = 1120 m ² / 1 kat
magazina / depo / lavanderi	1	248	248 m ²	Sip. totale ndertimore = 248 m ² / 1 kat
reception / info	1	33.87	67.74 m ²	Sip. totale ndertimore = 67.74 m ² / 2 kat
stalla	1	235	235 m ²	Sip. totale ndertimore = 235 m ² / 1 kat
pishina	1	283.4	283.5 m ²	Sip. totale ndertimore = 283.4 m ² / -1 kat

KSHT propozuar	13 %
KSHR propozuar	6 %
KSHP propozuar	81 %
intensiteti i propozuar	$\iota = 0.13$
lartësia maksimale [metra]	6.8 m / receptioni
lartësia maksimale [kate]	2 kate
siperfaqja e truallit	22.000 m ²
siperfaqja totale e ndertimit	2869,4 m ²

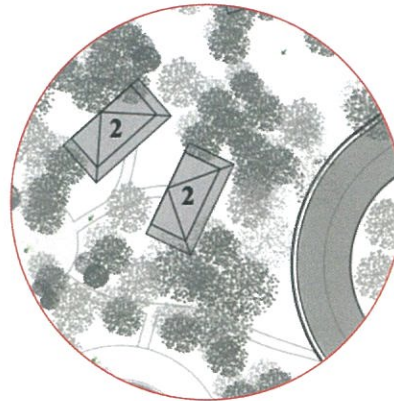
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat e lira dhe të gjelbëra zënë rreth 81 % të sipërfaqës totale të truallit të propozuar. Keto hapësira janë atraktive për qëndrim, lojëra, ecje si dhe ofron zhillimin e lojërave të ndryshme.

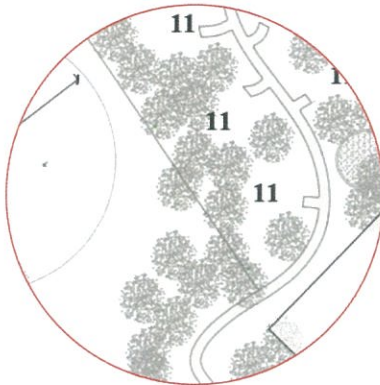
*hapësira të ndryshme



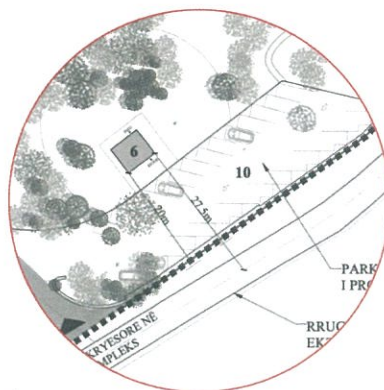
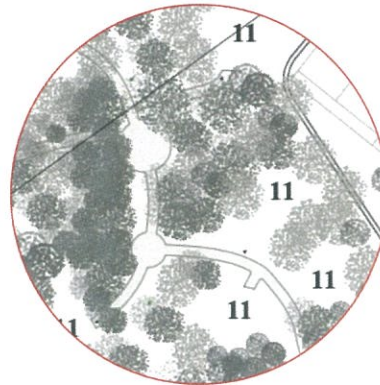
*hapësira të ndryshme



*hapësira të ndryshme



*hapësira të ndryshme

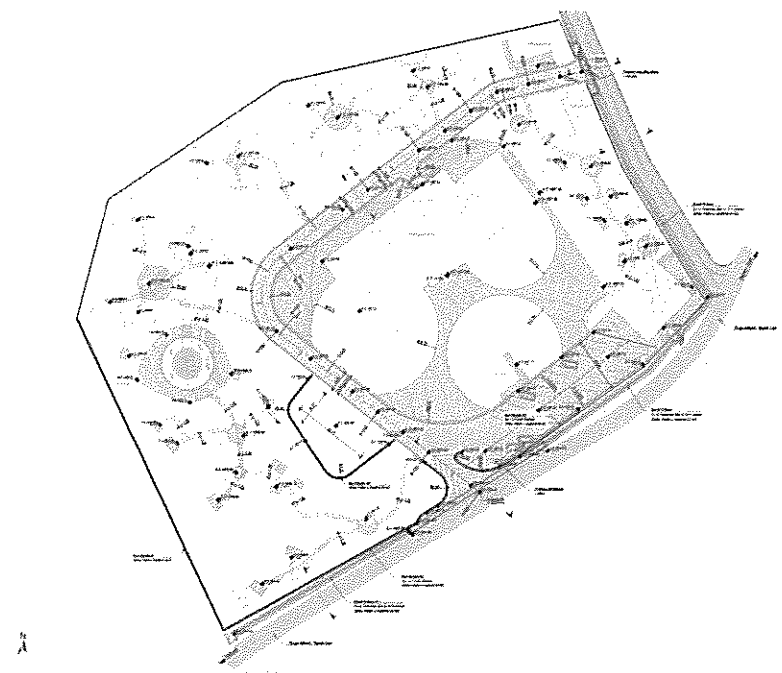


*hapësira e parkingut

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planimetria e lidhjeve të rrugicave dhe rrugëve me kompleksin.



Zona në fjalë karakterizohet nga një infrastrukturë lidhëse e mirë pasi është në rrugën kryesore që lidhet me fshatin Valbone. Kjo zonë kryesisht ka karakter natyror, turistik dhe rekreacional. Zona ku do të zhvillohet projekti “Ndërtim Resort Agroturistik “Amza – Glamping Valbona” është ekzistuese. Objekti ka destinacion për zhvillimin e agroturizmit. Infrastruktura për furnizim me energji dhe ujë është ekzistuese dhe do të lidhet në momentin e përfundimit të objekteve.



Pjeserisht zona në studim është e lidhur me rrjetin e ujësjellësit. Linja kryesore, kalon përgjatë rrugës lokale Kjo linjë është me 2 drejtime, marrje dhe dhënie uji. Uji i nevojshem dhe ai i pijshem do të sigurohet nga rrjedha e lumit Valbona e cila siguron uje mjaft të mire dhe të paster që vjen nga Alpet Shqiptare dhe nga linja të tjera, pus-shpime të dedikuara gjatë periudhes kur ka thatesire dhe reduktimin të prurjeve të lumit. Lidhja e resortit me linjen e furnizimit do të behet që në momentin e ndertimit të tij.

RRJETI I FURNIZIMIT TE MASTERPLANIT



Rrjeti i Kanalizimeve

Zona ne studim eshte e lidhur me rrjetin e KUZ te fshatit Valbone, ku eshte parashikuar te behet dhe shkarkimi i ujerave te ndotura te shkarkuara nga resorti.

