



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“AGROTURIZËM GJANA” 2 KATE MBI DHE 1 KAT NËN TOKË, ME
VENDNDODHJE NË BËRXULLË, BASHKIA VORË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË “AGROTURIZËM VËLLEZËRIT GJANA SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 29 , Datë 25.06.2025

Projektues: ARABEL STUDIO sh.p.k



Zhvillues: “AGROTURIZËM VËLLEZËRIT GJANA SH.P.K.”

AGROTURIZËM
“VËLLEZËRIT GJANA”
0419030430

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 për pajisjen me **Leje Ndërtimi për objektin: “Agroturizëm ‘Gjana’ 2 kate mbi dhe 1 kat nën tokë, me vendndodhje në Njësinë Administrative Bërxullë, fshati Domje, Bashkia Vorë”, me subjekt zhvillues shoqërinë “Agroturizëm Vëllezërit Gjana” sh.p.k.**

I gjithë procesi mbështetet dhe zhvillohet në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi, si vijon:

- Akt normativ nr. 8, datë 1.10.2025, për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 107/2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, të ndryshuar
- Vendim nr. 377, datë 12.6.2024, për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të këshillit të ministrave, “Për miratimin e rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar
- PPV Vore, rishikim, vendim KKT nr.2 datë 29.05.2023
- Vendim nr. 12, datë 27.02.2019, “Miratimin e Lejeve të Zhvillimit/ Ndërtimit nga autoritetet e Zhvillimit të Territorit, në njësitë që i përkasin sistemeve urban (ub), bujqësor (b) dhe natyror(n)”

1.2 Përshkrim i zonës në zhvillim

Prona, ndër vite, është sistemuar dhe përpunuar në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe agrare, çka e bën atë të përshtatshme për zhvillimin e një strukture me karakter agroturistik. Aksesit në pronë realizohet nëpërmjet rrugëve lokale funksionale, të cilat sigurojnë lidhjen me rrjetin rrugor ekzistues dhe mundësojnë aksesin e mjeteve të vizitorëve dhe të shërbimeve.

Zona ku parashikohet zhvillimi karakterizohet nga një peizazh natyror i hapur dhe i qetë, me tipare fushore, duke përbërë një vlerë të shtuar për zhvillimin e turizmit rural. Prona gëzon një fushëpamje panoramike 360°, duke ofruar pamje mbi rrethinat e fshatit Domje dhe duke krijuar një përvojë vizuale të pasur dhe relaksuese për vizitorët.

Me poshtë janë paraqitur të dhënat e pronës e cila do të vihet në përdorim të zhvillimit të projektit Agroturistik të Vëllezërve Gjana.



Nr. I Pasurisë	311/62
Kodi Unik	1167016237
Zona Kadastrale	1167 K-34-88(215-D)
Lloji I Pasurisë	-
Sipërfaqja e Pasurisë	8150 m2
Adresa e Pasurisë	Tiranë, Vorë, Rr. Bërxull

2. Ekstrakte të planit të përgjithshëm vendor

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

Prona ku parashikohet zhvillimi i objektit bën pjesë në njësinë strukturore VO_B_B2_1-15, e klasifikuar në sistemin bujqësor.

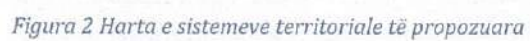
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten pjesë nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Vorë (PPV), që i referohen njësisë strukturore VO_B_B2_1-15.



Figura 1 Fragment nga PPV





3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Pasuria nr. 311/62, me sipërfaqe 8150 m², me ZK 1167, K-34-88 (215-D), në Njësinë Administrative Bërxullë, fshati Domje, Bashkia Vorë”

Prona, ndër vite, është sistemuar dhe përpunuar në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe agrare, gjë që e bën të përshtatshme për zhvillimin e një strukture me karakter agroturistik. Aksesit aktual në pronë realizohet nëpërmjet rrugëve lokale funksionale, të cilat garantojnë lidhjen me rrjetin rrugor dhe aksesin e mjeteve të vizitorëve dhe shërbimeve.

Zona ku parashikohet zhvillimi ndodhet në një peizazh natyror të hapur dhe të qetë, me karakter fushor, i cili përbën një vlerë të shtuar për zhvillimin e turizmit rural. Fushëpamja nga pronat ofron një pamje panoramike 360 gradë mbi rrethinat e fshatit Domje, duke krijuar një përvojë vizuale të pasur dhe relaksuese për vizitorët.

Gjendja ekzistuese e pronës dhe elementët përbërës të saj janë dokumentuar edhe nëpërmjet materialeve fotografike, të cilat paraqiten më poshtë, për të pasqyruar realisht terrenin dhe karakteristikat e tij aktuale:



Figura 4 Foto Ekzistuese



4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar do të ketë funksionin e pritjes dhe akomodimit të vizitorëve, si dhe ofrimin e shërbimeve të lidhura me aktivitetin agroturistik. Godina do të zhvillohet në dy kate mbi tokë dhe një kat nëntokë, duke integruar të gjitha hapësirat e nevojshme për zhvillimin e një agroturizmi funksional dhe mikpritës.

Kati nëntokë (-1)

Ky kat ka një sipërfaqe prej 534 m² dhe do të përdoret për funksione ndihmëse të rëndësishme që sigurojnë eficiencën dhe funksionimin korrekt të strukturës së agroturizmit. Hapësirat do të përfshijnë:

- *Depo për magazinimin e produkteve bujqësore dhe të tjera të konsumit.*
- *Dhoma frigoriferike për ruajtjen e produkteve të mishit dhe produkteve të tjera të ndjeshme.*
- *Dhoma për qymyrin dhe furnizimet e kuzhinës.*
- *Lavanderi dhe ambiente teknike.*
- *Hyrje për në ashensorë (një për klientët dhe një për shërbimin) si dhe shkallët e brëndshme.*
- *Akses i dedikuar për furnizime dhe shërbime nëpërmjet një rampe e cila ndodhet brënda kufijve të pronës.*



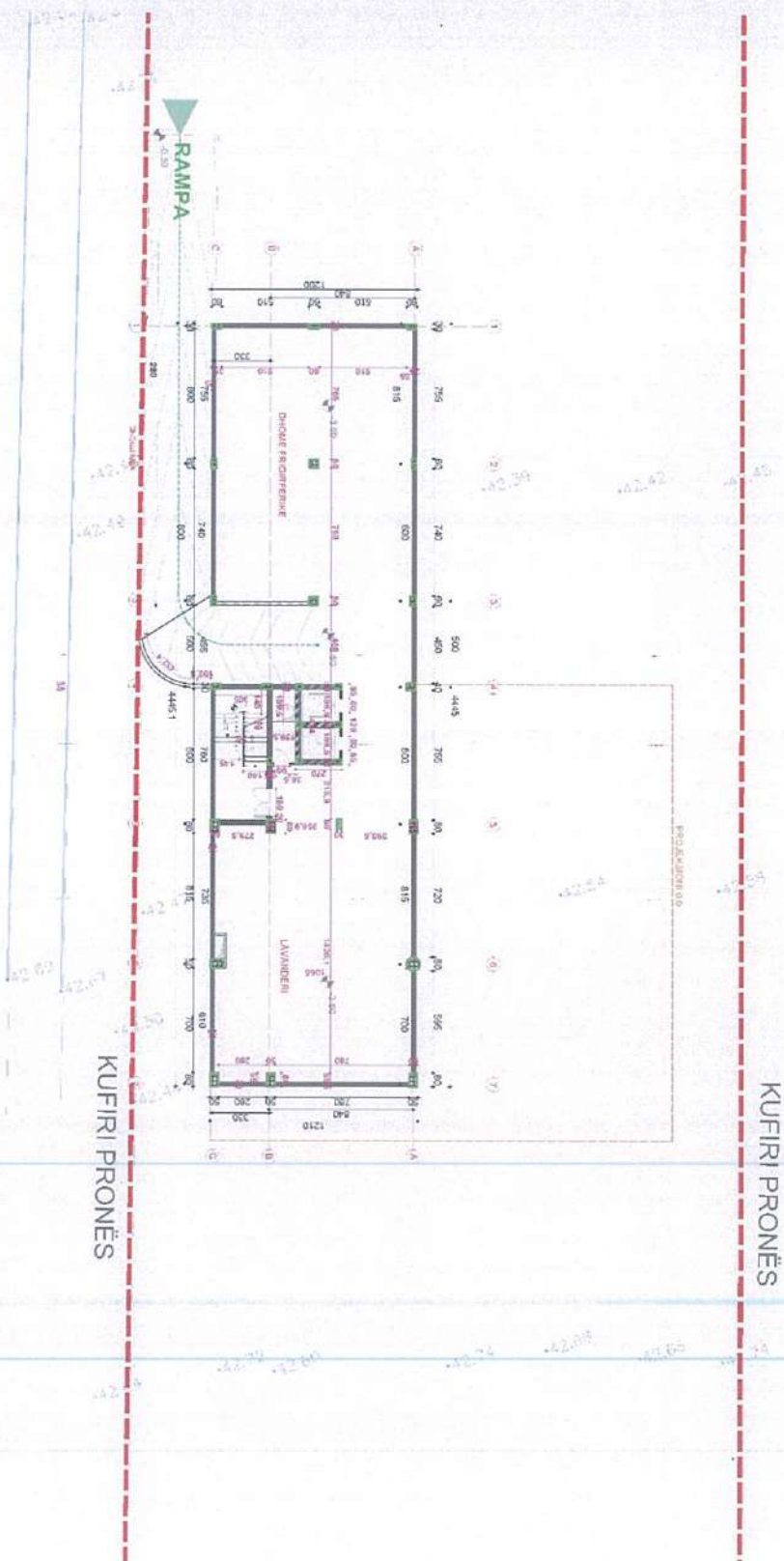


Figura 5 Planimetria e katit nentoke



Kati përdhe (0)

Kati përdhe, me një sipërfaqe prej 912 m², është konceptuar si niveli kryesor i aksesit dhe organizimit funksional të objektit, duke përfaqësuar një kryesore të shpërndarjes së flukseve dhe bërthamën e aktivitetit publik të agroturizmit. Ky nivel artikulon marrëdhënien ndërmjet hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme, duke garantuar një tranzicion të natyrshëm dhe të lexueshëm për përdoruesin.

Organizimi planimetrik është zhvilluar mbi parimin e ndarjes funksionale të qartë ndërmjet zonave të shërbimit dhe atyre të klientëve, duke optimizuar flukset operationale dhe duke shmangur ndërthurjet e panevojshme. Skema funksionale siguron një rrjedhshmëri logjike të proceseve, nga pritja e vizitorëve deri tek përjetimi i hapësirës së konsumit.

Zona e ngrënies është trajtuar si një hapësirë e artikuluar në nën-zona, të diferencuara nëpërmjet elementëve ndarës, ndryshimeve në mobilim dhe orientimit hapësinor, duke krijuar mikroambiente me nivele të ndryshme intimiteti. Kjo qasje lejon fleksibilitet në përdorim dhe adaptim të skenarëve të ndryshëm funksionalë, në varësi të kapaciteteve dhe kërkesave të përdoruesve.

Në këtë nivel integrohen funksionet dhe ambientet kryesore si më poshtë:

- **Info Point / Reception** – Hapësirë hyrëse me rol orientues dhe përfaqësues, e konceptuar si pikë kontakti e parë me vizitorin. Përveç funksionit informues, ajo shërben si zonë ekspozimi për produktet e fermës, duke krijuar një ndërveprim të drejtpërdrejtë mes prodhimit lokal dhe përvojës turistike.
- **Zona e restorantit dhe barit** – Hapësirë e hapur dhe e organizuar sipas një logjike funksionale dhe perceptuese, ku raporti ndërmjet densitetit të tavolinave dhe qarkullimit është trajtuar për të garantuar komoditet dhe cilësi në përvojë.
- **Kuzhina profesionale dhe ambientet ndihmëse** – E vendosur në mënyrë strategjike për të optimizuar lidhjen me zonën e shërbimit, kjo njësi përfshin hapësirat e përgatitjes, depozitimit dhe mbështetjes logjistike, duke respektuar standardet funksionale dhe higjeno-sanitare.
- **Tualetet për vizitorët** – Të pozicionuara në mënyrë të aksesueshme dhe diskrete, në përputhje me standardet funksionale dhe ergonomike.
- **Verandë e jashtme** – Me sipërfaqe 85 m², e konceptuar si një zgjatim natyral i hapësirës së brendshme, duke mundësuar aktivizimin sezonal të funksionit të restorantit dhe duke forcuar lidhjen vizuale dhe fizike me peizazhin përreth.
- **Xhep termik** – Me sipërfaqe 35 m², i integruar si element bufer për përmirësimin e performancës energjetike, duke reduktuar humbjet termike dhe duke stabilizuar mikroklimën e brendshme.
- **Komunikimi vertikal dhe horizontal** – I organizuar në mënyrë të qartë dhe të lexueshme, nëpërmjet dy ashensorëve të diferencuar sipas përdorimit (klient/shërbim), shkallëve të brendshme dhe korridoreve lidhëse, duke garantuar aksesibilitet dhe funksionim efikas të të gjithë strukturës.



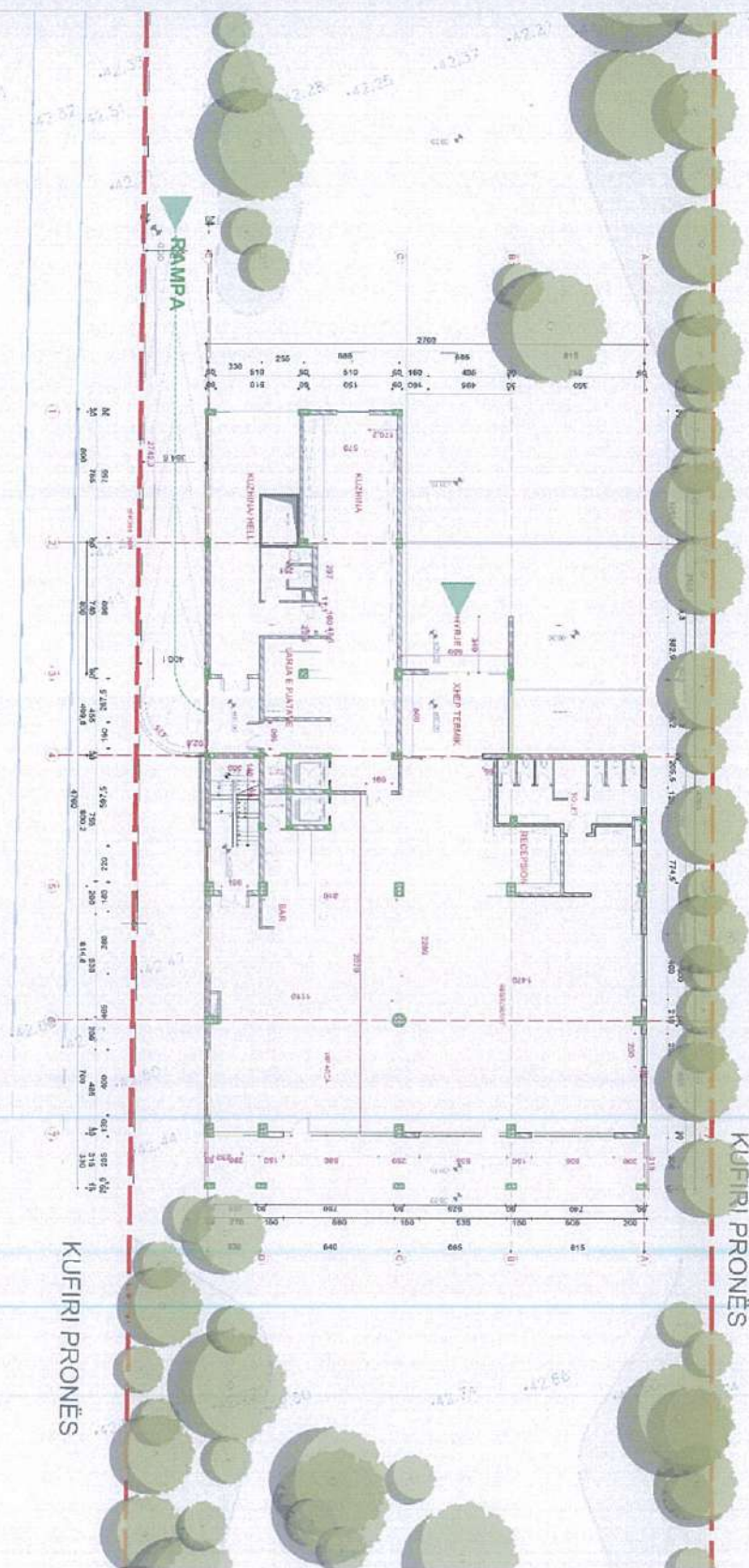


Figura 6 Planimetria e katit perdhe



Kati i parë (1)

Ky kat do të përdoret për akomodimin e vizitorëve, duke ofruar dhoma të mobiluara dhe të pajisura sipas standardeve të një agroturizmi bashkëkohor. Këto hapësira do të garantojnë komoditet, estetikë dhe qasje në natyrë, në përputhje me konceptin e një qëndrimi relaksues në ambient rural. Kati I parë ka një sipërfaqe prej 794m².

Ky objekt do të zhvillohet në përputhje me të gjitha normat dhe standardet që lidhen me zhvillimin e agroturizmit, duke ofruar një eksperiencë të plotë që ndërthur mikpritjen tradicionale me komoditetin modern.

Kapaciteti akomodues

Godina e propozuar përfshin gjithsej 12 njësi akomoduese, të ndara si më poshtë:

- 9 dhoma gjumi Standarde
- 3 suite me hapësira të shtuara dhe komoditet të përmirësuar



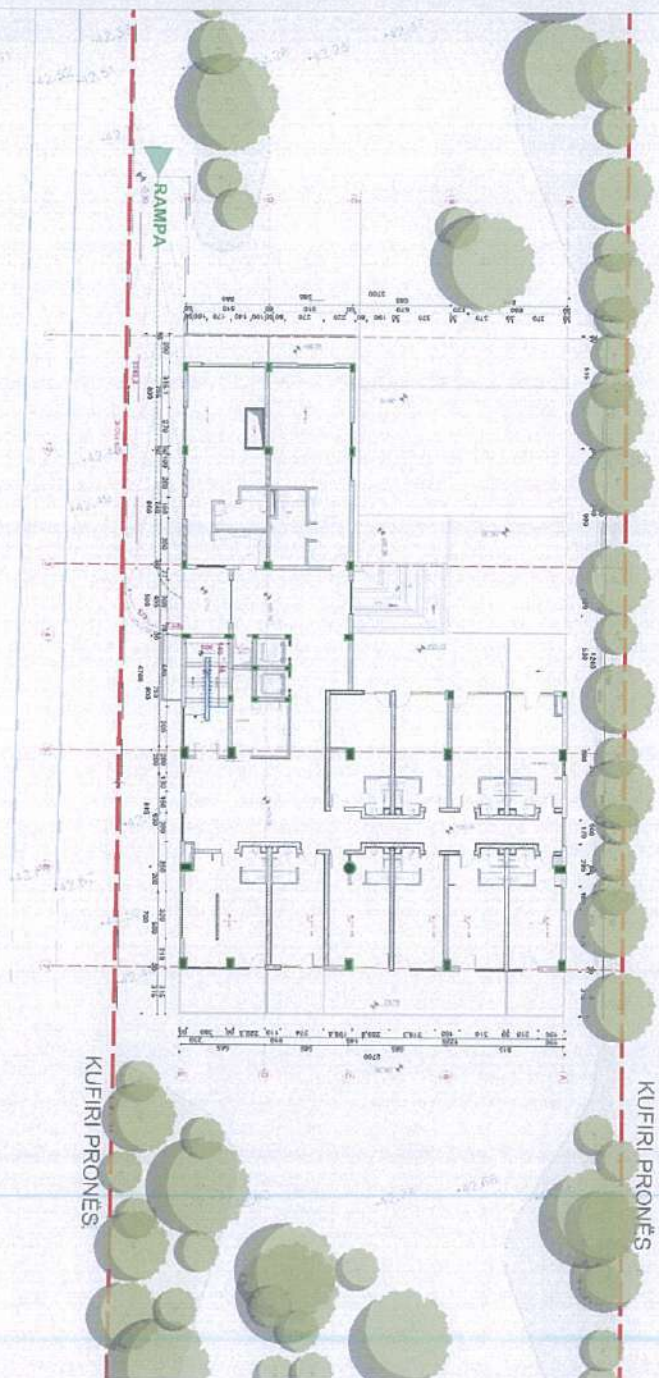


Figura 7 Planimitria e katit te pare (+1)



4.2 Pamja e jashtme e godinave / trajtimi i fasadave / rifiniturave

Ndërtesa është e përbërë nga disa volume të ndërthurura, me një trup kryesor dy-katësh dhe një volum më të vogël të ngritur (me çati më të lartë), që krijon një kompozim dinamik dhe jo monoton. Çati me pjerrësi të madhe (dy ujëra), tipike për arkitekturën tradicionale, që i jep karakter dhe mbrojtje të mirë ndaj kushteve atmosferike.

Kati përdhes ka një portik me harqe (arkada), që krijon një hapësirë gjysmë të hapur dhe shumë elegante. Kati i parë është më i lehtë vizualisht, me dritare të mëdha ritmike dhe një ballkon linear. Harqet në përdhes krijojnë një ritëm klasik, ndërsa sipërfaqet e pastra dhe dritaret moderne e balancojnë me një ndjesi bashkëkohore.

Muret e jashtme: Janë veshura me Grafiato/ beton i trajtuar në ton të hapur (bezhë/gri e ngrohtë), që jep një ndjesi natyrale dhe të qëndrueshme. Pjesa tjetër është do të realizohet me veshje guri. Çatia e mbuluar me tjegulla qeramike në ngjyrë terrakote – shumë tipike për stilin mesdhetar.

Harkadat do të realizohen me derdhje betoni me pas do të vishen me pllaka guri.

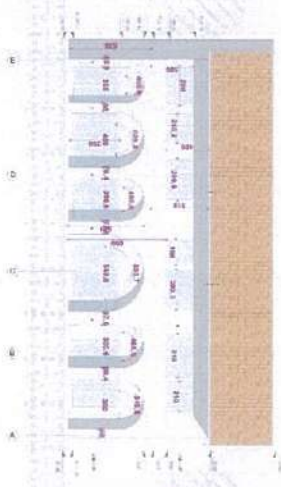
Dritaret e mëdha ndihmojnë jo vetëm risjelljen e natyrës në brëndesi të tij por edhe maksimizimin e dritës si një element shumë i rëndësishëm kompozimi. Parapete dhe mure të ulëta në tarracë (do të jenë beton + suva)

Shtrimi i jashtëm do të realizohet me pllaka betoni dekorativ në ngjyrë gri të hapur.

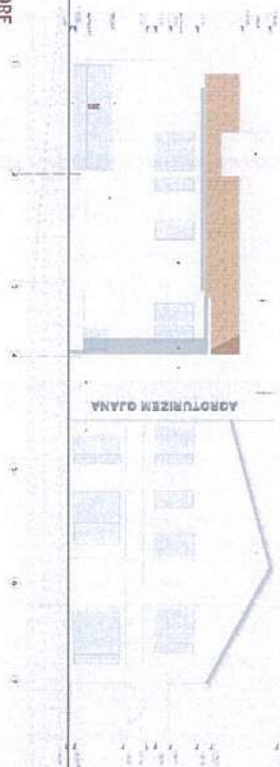
Ky objekt kombinon traditën nepermejet elementeve arkitektonike si: harqe, tjegulla, proporcione klasike dhe modernitetin nepermjet elementeve si dritare të mëdha, forma të pastra, minimalizëm në dekor.



FASADA JUGORE



FASADA PERENDIMORE



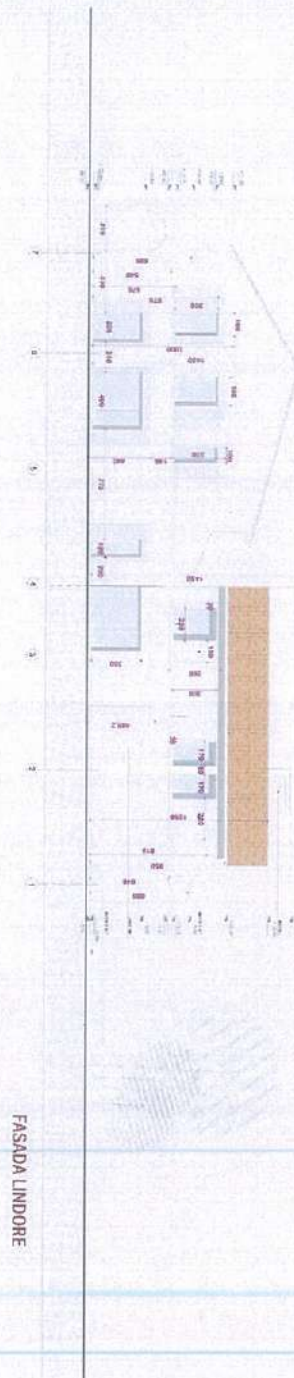
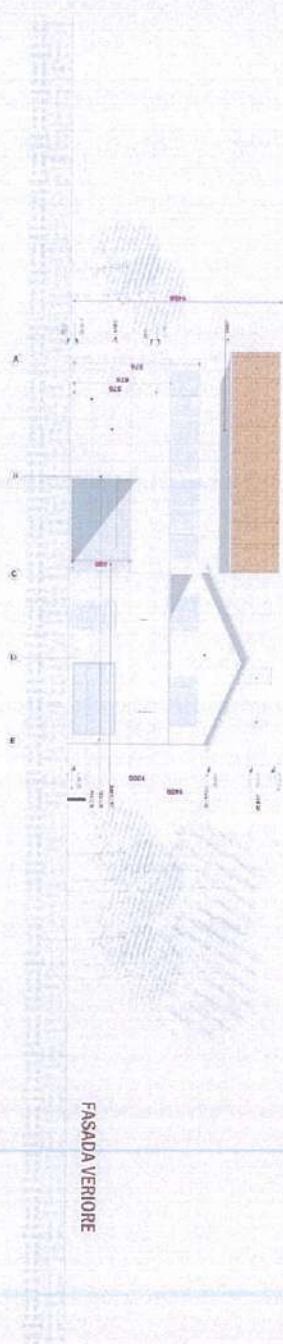


Figura 8 Fasadat





Figura 9 Rendra



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8150m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	912m ²
Sipërfaqe e njollës së kotecit:	25m ²
Sipërfaqe e kabinës elektrike:	4 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë e objektit:	534m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë e objektit:	1706 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtimin e objektit:	11.1%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë, parkim& gjelberim	88.9%
Intensiteti i ndërtimit:	0.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	10 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	1kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1167 Nr. pasurie 311/62
Distanca nga kufiri i pronës:
Veriu 102.6m
Lindja 4.2m, 4.5m
Jugu 89.7m
Perëndimi 4.2m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sheshi është konceptuar dhe shfrytëzuar maksimalisht për të optimizuar qarkullimin e mjeteve, duke përfshirë sinjalistikën përkatëse që garanton orientim të qartë dhe siguri në përdorim. Njëkohësisht, në planifikim janë integruar hapësira të gjelbra që ofrojnë një balancim vizual dhe funksional të zonës. Relievi natyror i terrenit është përdorur në mënyrë strategjike, duke mundësuar një kullim efikas të ujërave të shiut dhe përmirësuar menaxhimin e ujit në zonë. Gjelbërimi përbën një element kyç të organizimit hapësinor. Objekti rrethohet nga shkurre dhe pemë të larta, të cilat veprojnë si një mur natyror për ndarjen dhe privatësinë nga objektet përreth. Ky element natyror redukton ndotjen akustike, përmirëson cilësinë e ajrit dhe krijon një mjedis më të këndshëm për vizitorët.

Për të lehtësuar funksionimin e agroturizmit, janë parashikuar gjithsej 50 vende parkimi, të pozicionuara strategjikisht për akses të lehtë dhe flukse optimale të automjeteve.



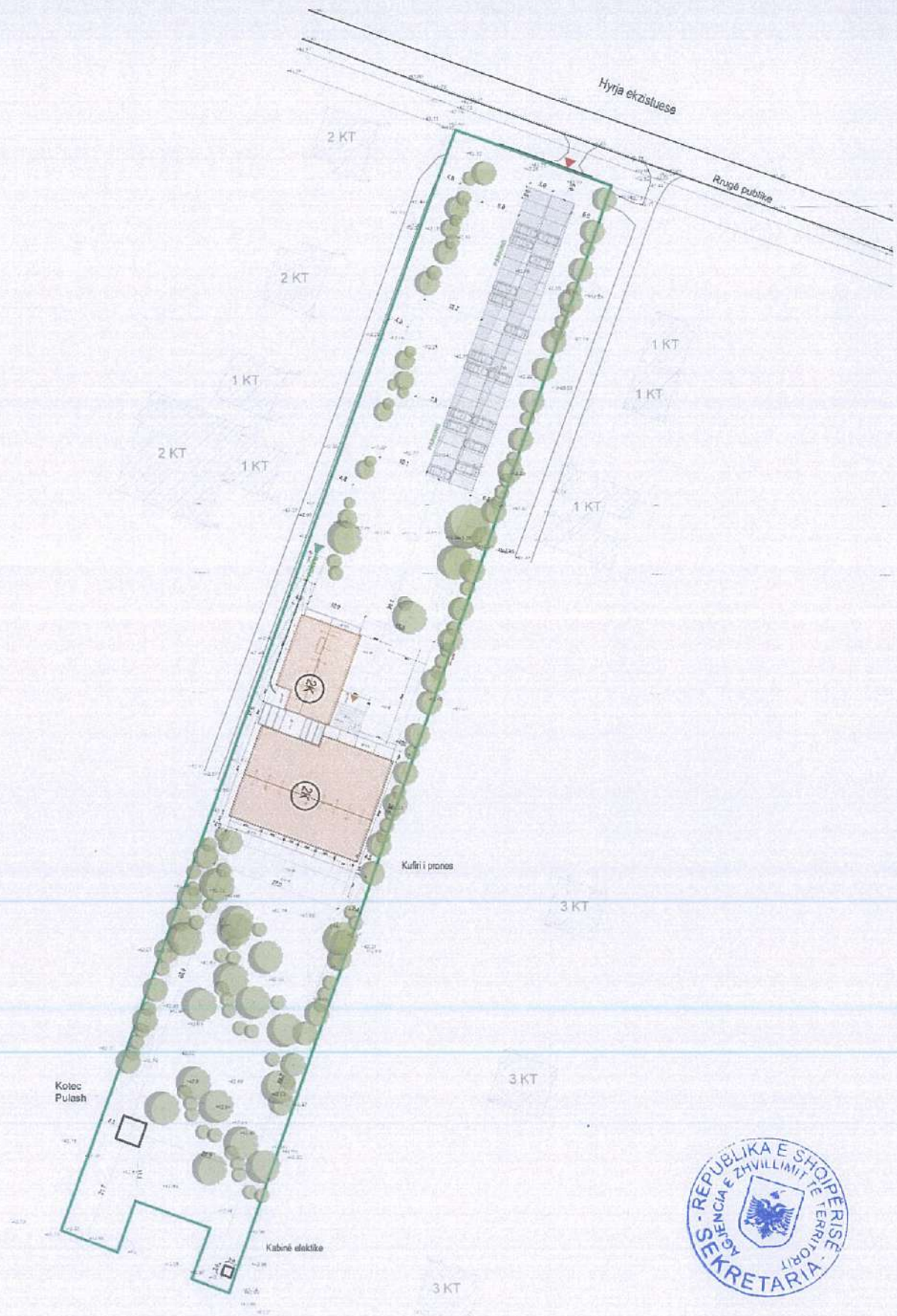


Figura 10 Plansistemimi

