REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI i MINISTRAVE**

**KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT**

**DOKUMENTI i RREGULLORES SË VEÇANTË**

"LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "AGROTURIZËM ME STRUKTURA AKOMODIMI, SHËRBIMI 1 DHE 2 KAT DHE HAPËSIRA REKREATIVE" –, ME VENDNDODHJE NË BJESHKËT E OROSHIT, MIRDITË. ME ZHVILLUES Z. MARJAN GEGA"

**MIRATOHET**
KRYETARI I K.K.T.U.

**Z. EDI RAMA**

MINISTRIA E TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

**Z. BLENDI GONXHJA**

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 32, Datë 11.06.2025

Projektues:
**Ark. SAIMIR XHULAJ**

Subjekti zhvillues:
**Z. MARJAN GEGA**

MARJAN GEGA
NUIS : M49711001D
AGROTURIZËM B. OROSH

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


REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Leje Ndërtimi për objektin: Agroturizëm me struktura akomodimi, shërbimi 1 dhe 2 kat dhe hapësira rekreative, me vendndodhje në Bjeshkët e Oroshit-Mirditë, Bashkia Lezhë. Me numër pasurie Nr. 244 dhe zonë kadastrale nr. 2659. Të marrë në përdorim nga Administrata Rajonale E Zonave Të Mbrojtura Lezhë me Nr. Prot. 280, me 18/12/2024 nga z. Marjan Gega

- Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Vendimi Nr. 408, datë 13/05/2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor (Mirditë) Lezhë

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona ndodhet në "Bjeshkët e Oroshit", Bashkia Mirditë, Qarku Lezhë. Prona është rreth 6 km në vijë ajrore nga autostrada "Rruga e Kombit". Për të shkuar në këte pronë duhet që të kalosh ne rrugë rurale gjë e cila mban rreth 90 min me mjet deri në destinacion. Sipërfaqja e pronës është 1.21 ha. Në këte zonë bimësia eshte vetëm me bimë barishtore pasi kjo pllajë është e zhveshur nga pemët.

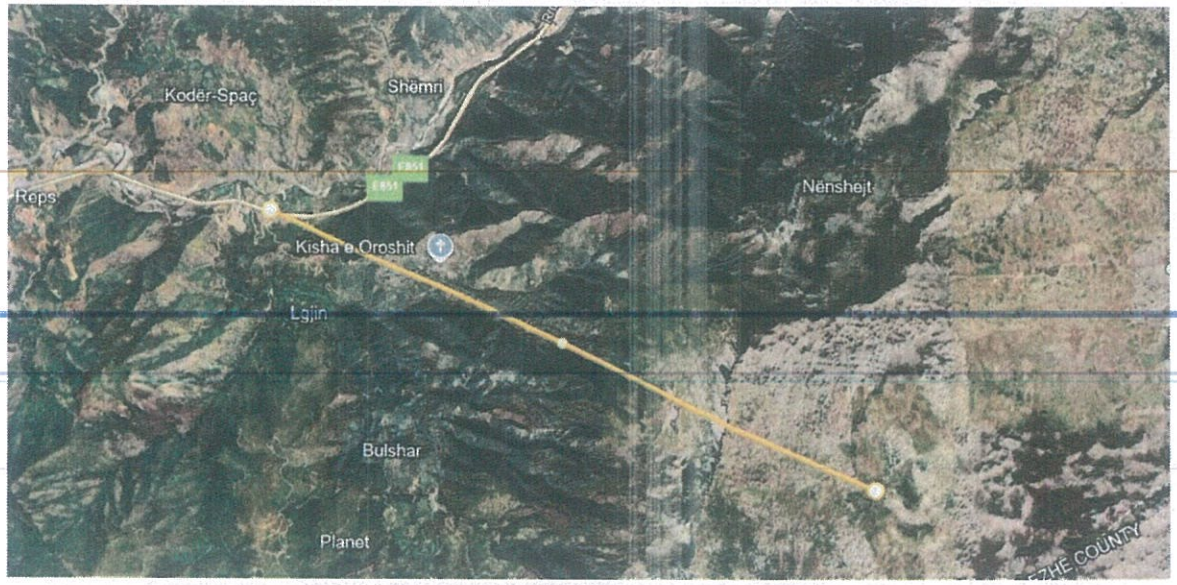



*Fig. 1 Vendndodhja e sheshit të ndërtimit*

REPUBLIKA E SH. AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njesia strukturore ku ndodhet sheshi i ndërtimit është: **MR_N_N4_355/8**

Bashkia Mirditë

Njësia MR_N_N4_355/8

Sistemi N_Natyror

Kategori 1 NAR. Natyrë dhe Argëtim 100%

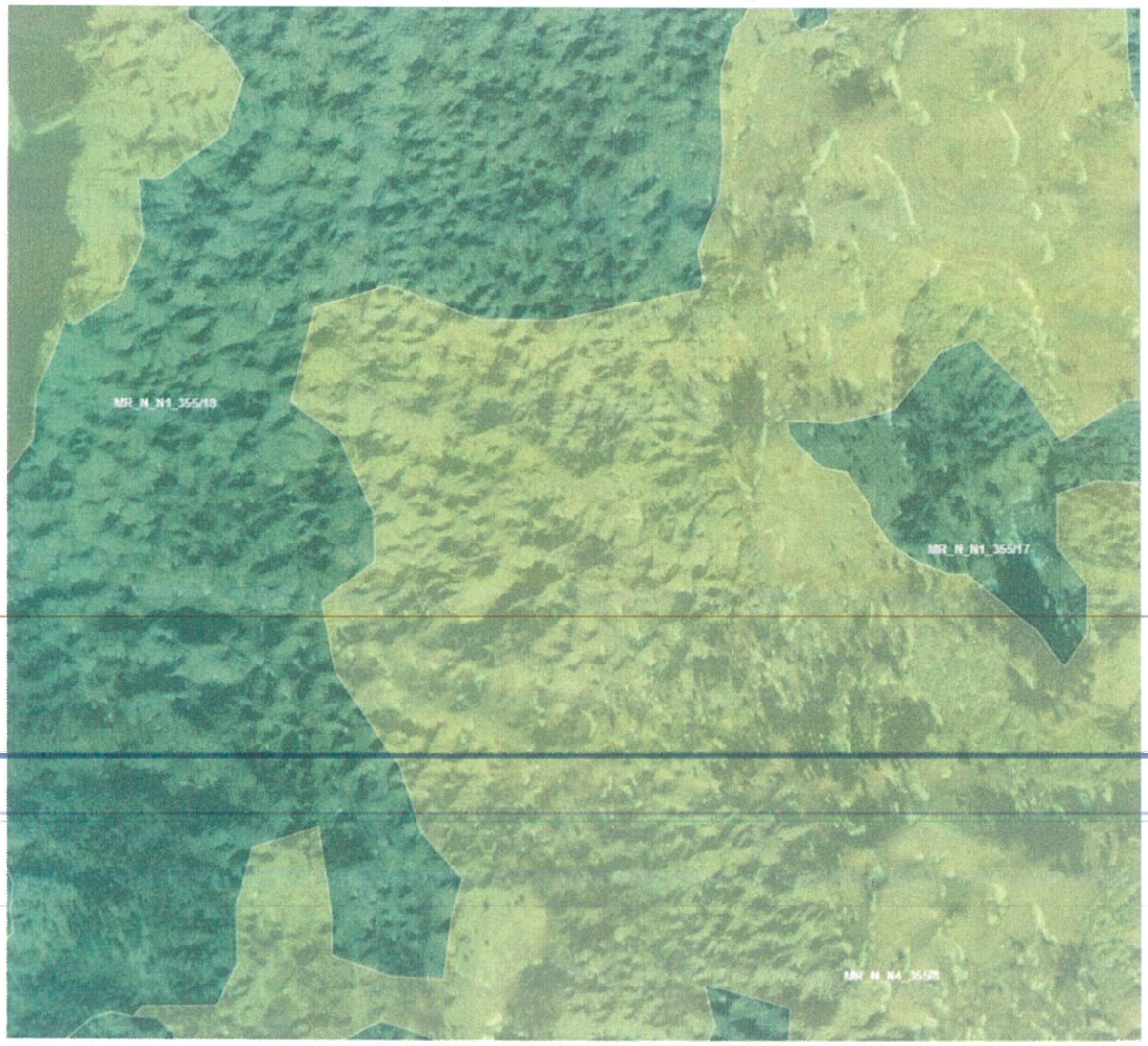
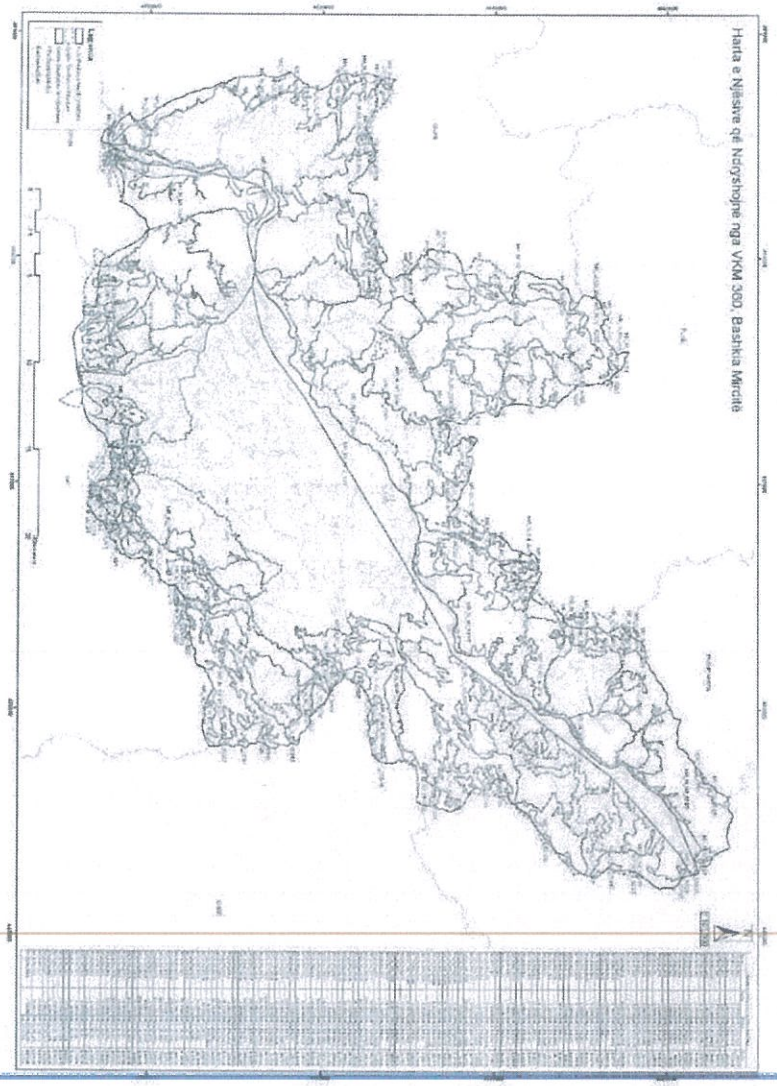



*Fig. 2 Harta e përdorimit të tokës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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




*Harta 2 – Harta e njësive strukturore që pwlen nga përcaktimet e VKM Nr. 360, datë 29.05.2019 "Për miratimin e hartës së përditësuar të kufijve administrativo territorialë të njësive të vetëqeverisjes vendore"*



*Fig. 3 Harta e njësive strukturore*

## 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1.21 ha dhe ndodhet rreth 6 km ne vijë ajrore me autostradën "Rruga e Kombit". Brenda sheshit të ndërtimit rritet një bimësi e shkurtër kryesisht barishtore. Prona ka një formë gjeometrike "Ovale" dhe kufizohet përreth saj me zonën e Bjeshkëve të Oroshit.





*Fig. 4 Foto të gjëndjes ekzistuese*



*Fig. 5 Fragment nga harta kadastrale*

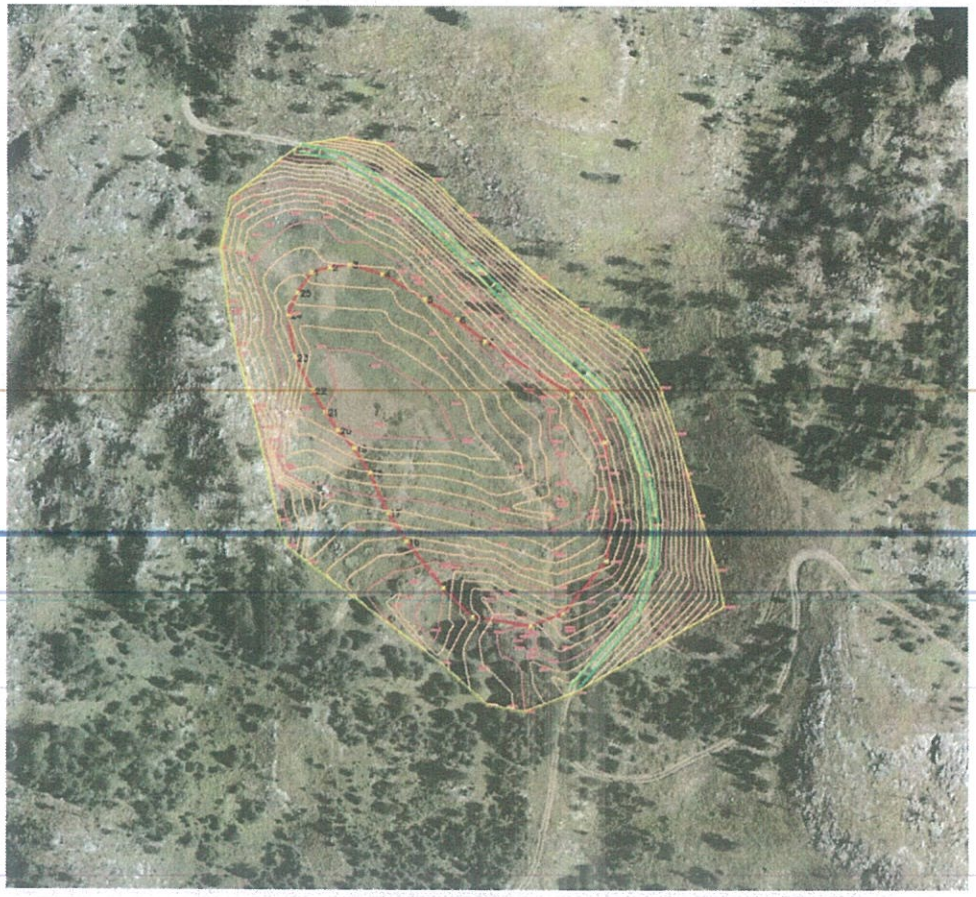


*Fig. 6 Rilevimi topografik i pronës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brënda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i një agroturizmi tërësiaht me konstruksion druri 1 dhe 2 kate mbi tokë me funksion per akomodimin e turistëve si dhe kënde rekreacioni. Ndërtimi i këtyre objekteve do të jetë i një cilësie të lartë dhe të stilit tradicional në interier. Do të jënë 7 bujtina druri për akomodimin e turistëve me 2 kate. 1 bar-restaurant 2 kate prej druri. 1 objekt i veterianrisë dhe mjekut me 2 kate. 1 kotec shpendësh 1 kat. Sipërfaqe ujore rreth 3.9 dy.

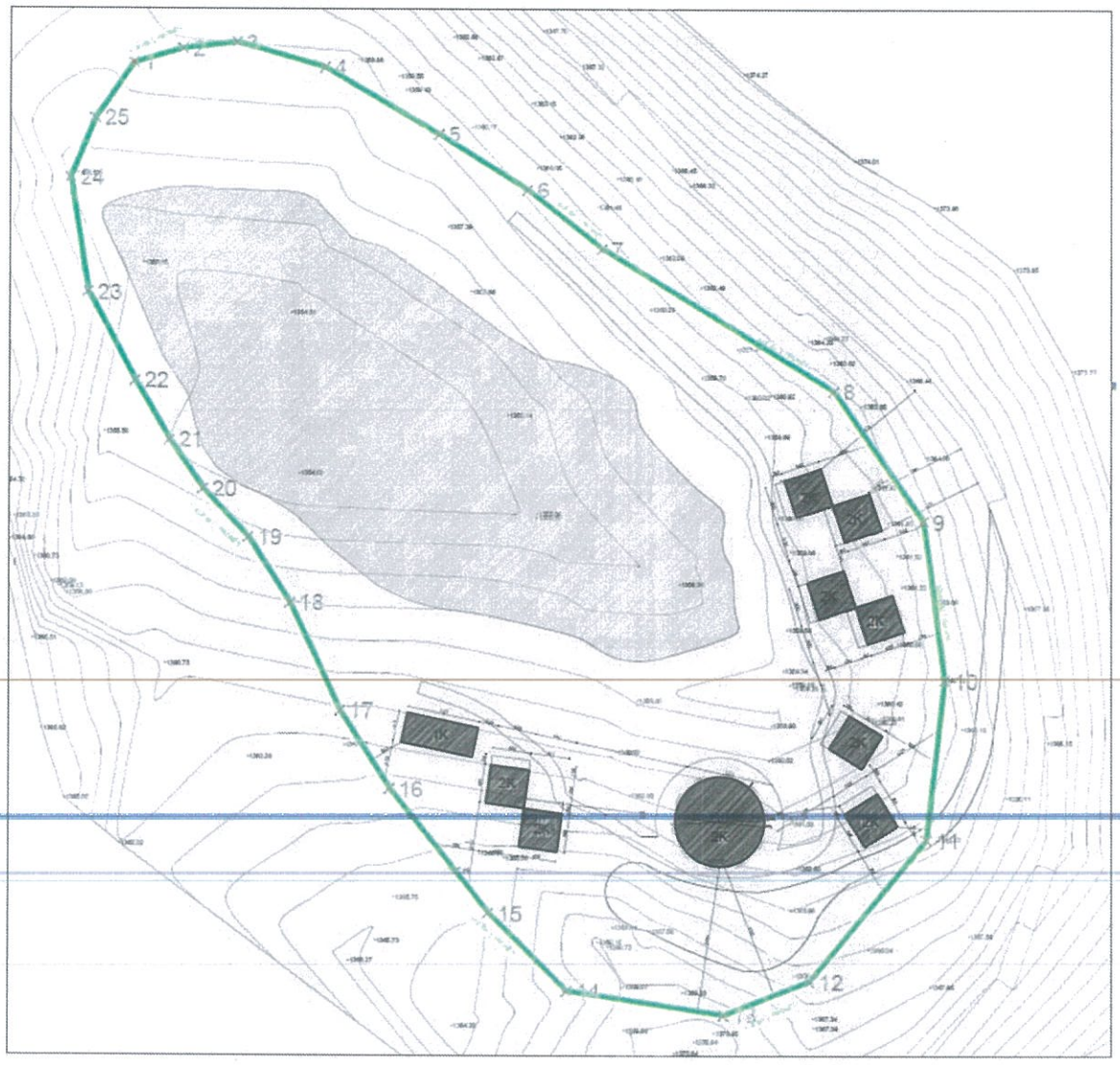


*Fig. 7 Planvendosja e objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

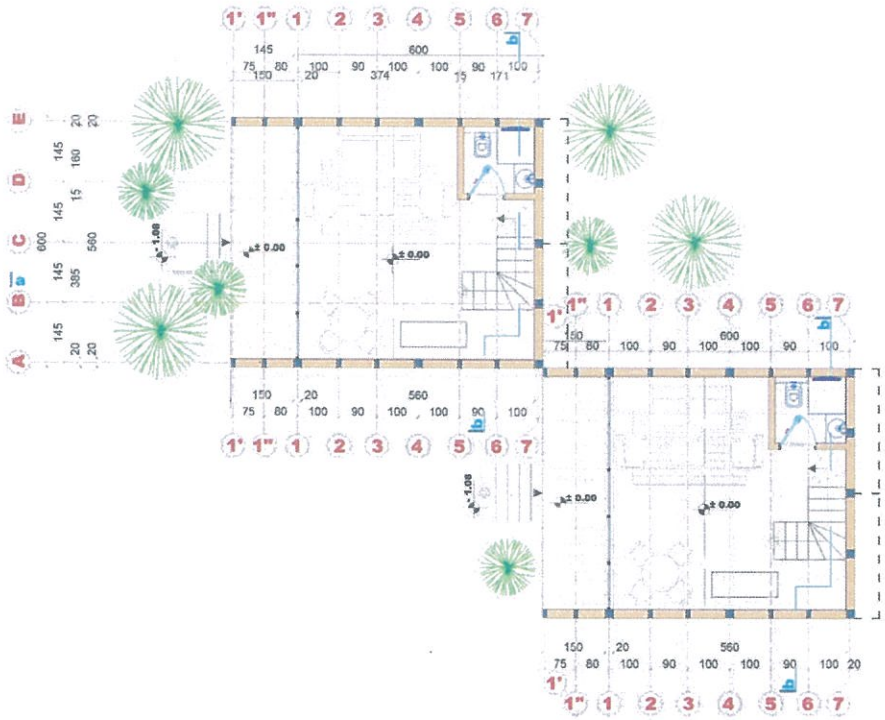


*Fig. 8 Plani i bujtinave*

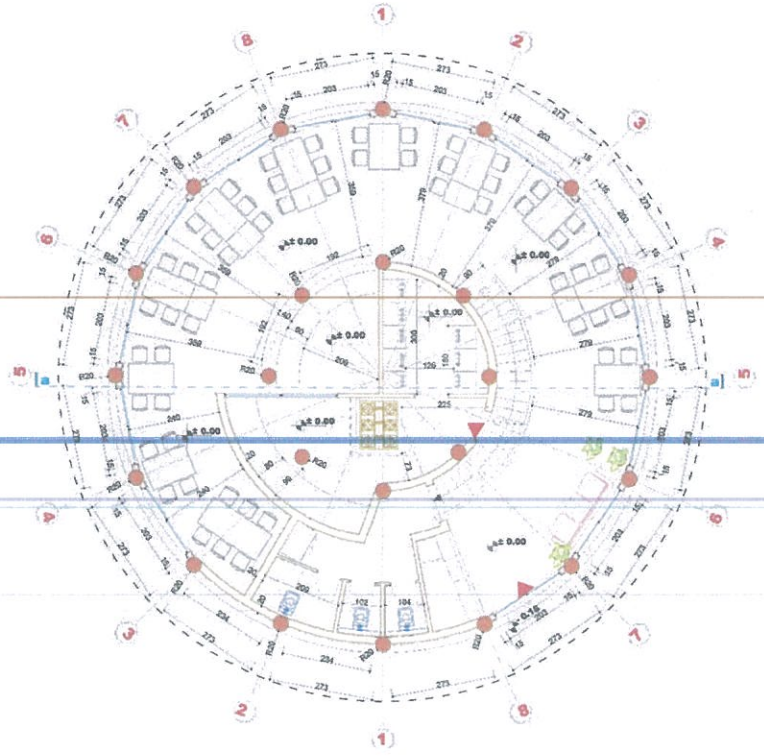


*Fig. 9 Plani i restaurantit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA

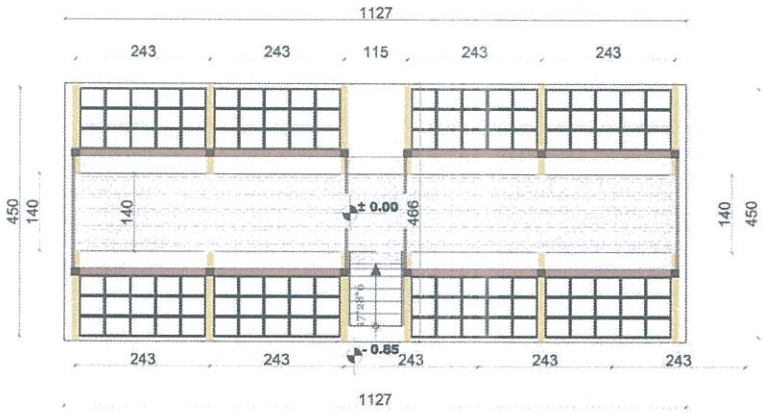



*Fig. 10 Plani i kotecit te shpendëve*

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

Materiali kryesor që do të përdoret është druri. i cili do të jetë dhe në sistemin e pilotave për bazamentin e objektit. Kjo arkitekturë ë bën këte ndërtim më të ngrohtë dhe me një shkrirje organike me natyrën. Catija do të jetë me dy faqe me pjerrësi të theksuar që tregon se ndodhemi në një zonë me prezencë dëbore. Pjesa e jashtme e catisë do te jete me material rezistent ndaj agjentëve natyror. Sistemimi i terrenit është bërë sa më natyral dhe me materialet që ndodhen përrëth zonës.

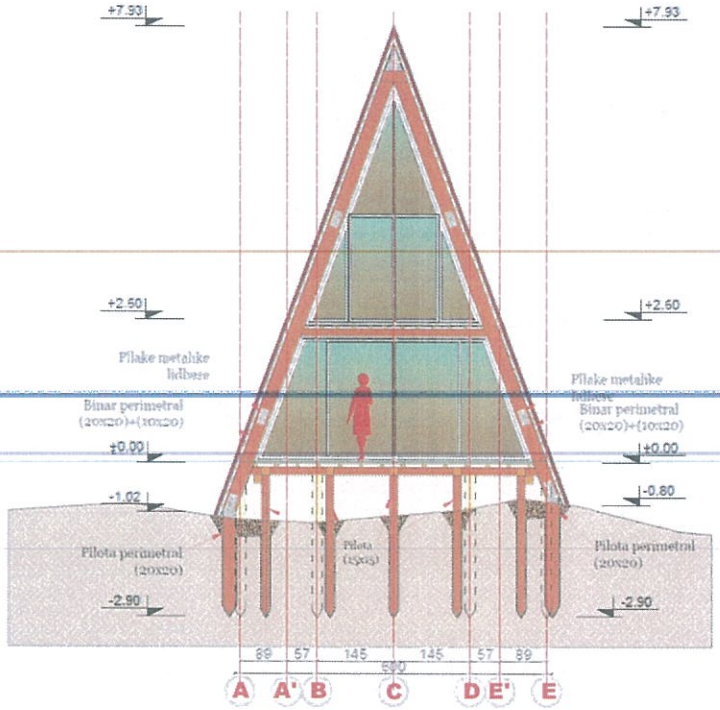



*Fig. 10 Pamja e bujtinave*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIAL
SEKRETARIA

### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

**TREGUESIT E ZHVILLIMIT**:

| | |
|---|---|
| Sipërfaqe që përdoret për zhvillim: | 12141.7 $m^2$ |
| Sipërfaqe e zënë nga struktura (gjurma): | 491.5 $m^2$ |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: | 740.8 $m^2$ |
| Sipërfaqe ujore | 3911.5 $m^2$ |
| Koefiçenti i shfrytëzimit për ndërtim: | 4.048 % |
| Intensiteti i ndërtimit: | 0.061 |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 8.26 m |
| Numri i kateve mbi tokë: | 2 |
| Numri i kateve nën tokë: | 0 |

**TREGUESIT TEKNIK:**

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: Z.K. 2659 Nr.p.244

Kufizimet:

| | |
|---|---|
| Veri: | 4.32 m |
| Jug: | 21.55 m |
| Lindje: | 4.61 m |
| Perëndim: | 5.47 m |

Distancat nga kufiri i pronës:

Distancat nga aksi i rrugës: 15.85 m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në planin e sistemimit ne figurën nr. 11 vihet re hyrja në pronë nga ana lindore e sajë. Po në këtë ane është pozicionuar dhe parkimi i automjeteve për seicilën vilë si dhe per ata që vijnë vetëm për aktivitet ditor.

Rrugicat e brendëshme të agroturizmit do të jenë me rrasa guri të sistemuara në mënyrë natyrale duke krijuar lehtësi kalimi për pushuesit dhe që në vetvete krijon një shkrirje midis natyrës dhe objekteve prej druri.

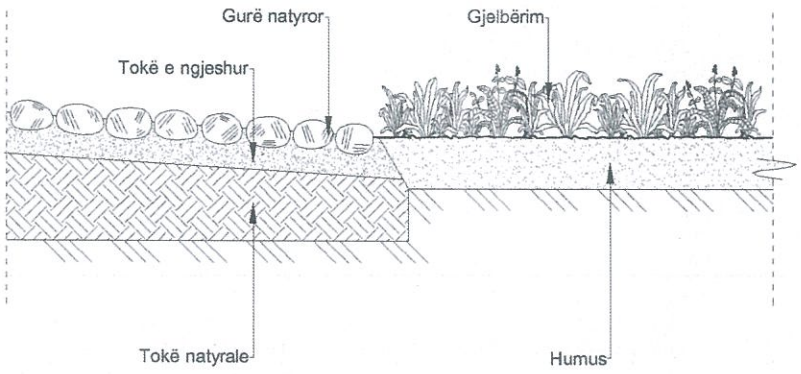



*Fig. 11 Detaji I rrugicave*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për të shkuar në pronë është nga ana lindore e saj. Nëpërmjet një aksi kryesor që vjenë nga një rrugë rurale e cila lidhet direkt me fshatin e Oroshit dhe mandej me autostraden e "Rruga e Arbrit".

Rruga lidhëse me agroturizmin (shih fig. 13) është rrugë e vogël e shtruar me çakëll dhe nga ana e investitorit do të bëhet mirëmbajtja duke e plotësuar me elemente natyror që do të gjenden përreth zonës.

Në agroturizëm do te qëndrojnë mjete që i përkasin agroturizmit dhe që do të jënë në shërbim personal për pushuesit. Në pjesën e brendëshme të agroturizmit është e përshtatshme shfrytëzimi i hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar rrëgullat dhe standartet e përshkruara në "Rregullore".

Lidhur me parkimin e makinave janë menduar me një parkim të jashtëm të hapur në afërsi të hyrjes dhe restaurantit.



*Fig. 12 Rruga lidhëse nga fshati Orosh me zonën në zhvillim*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TURIZMIT · SEKRETARIA ·

**Sipërfaqja ujore**

Sipërfaqja ujore është rreth 3911.5 m2. Po të shikohet dhe nga rilevimi topografik dallohet qartë që një pjesë e parcelës është me kuotë më të ulët se pjesa tjetër. Me qënë se nga vet natyra është si formë e lugët dhe ne me pak mirëmbajtje duke sistemuar gurët që janë përreth do të realizojmë një sipërfaqe ujore të përhershme. Me anë të pastrimit me lopata do të përforvojmë argjinaturat për të patur sa më të sigurt qëndrimin e ujit për një kohë shumë më të gjatë se ç'qëndron vet në formë natyrale. Për të larguar tepricat do të krijojmë një kanal me gurë në mënyrë që të mos gërryet argjinatura nga prurjet e tepërta që do të sjelli koha. Kjo do të jetë si një formë galixhandi që do të ruaj nivelin opimal të ujit.

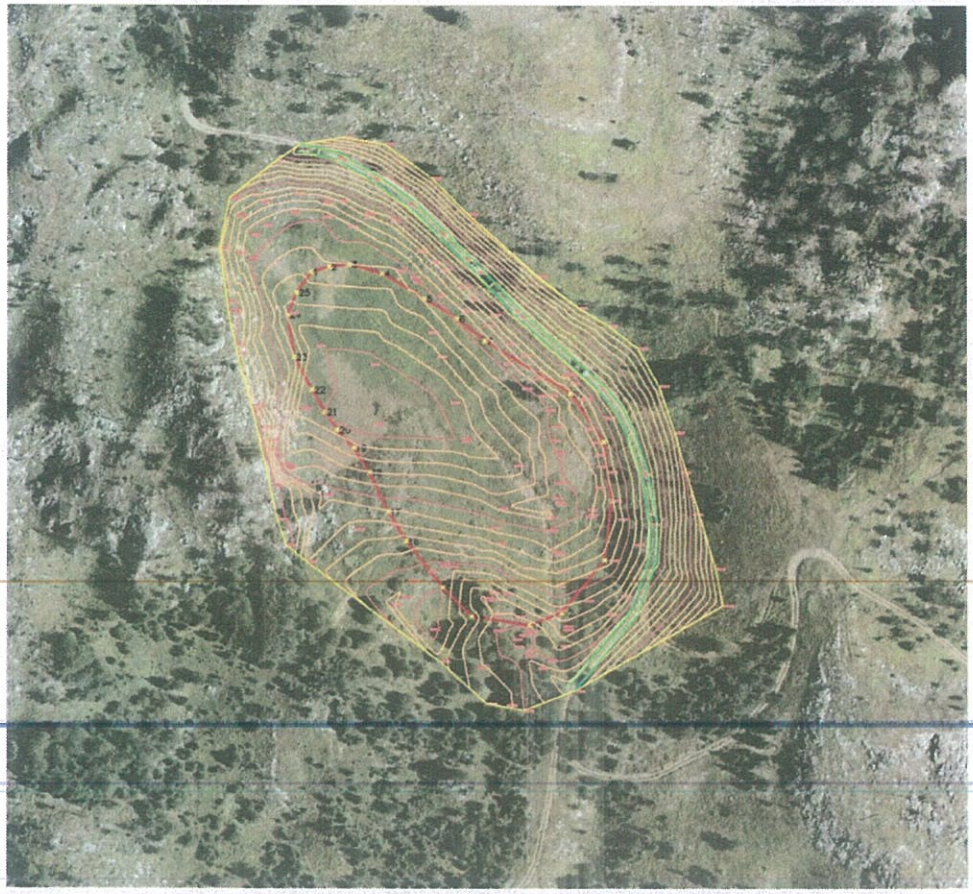


*Fig. 13 Rilevimi topografik i pronës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

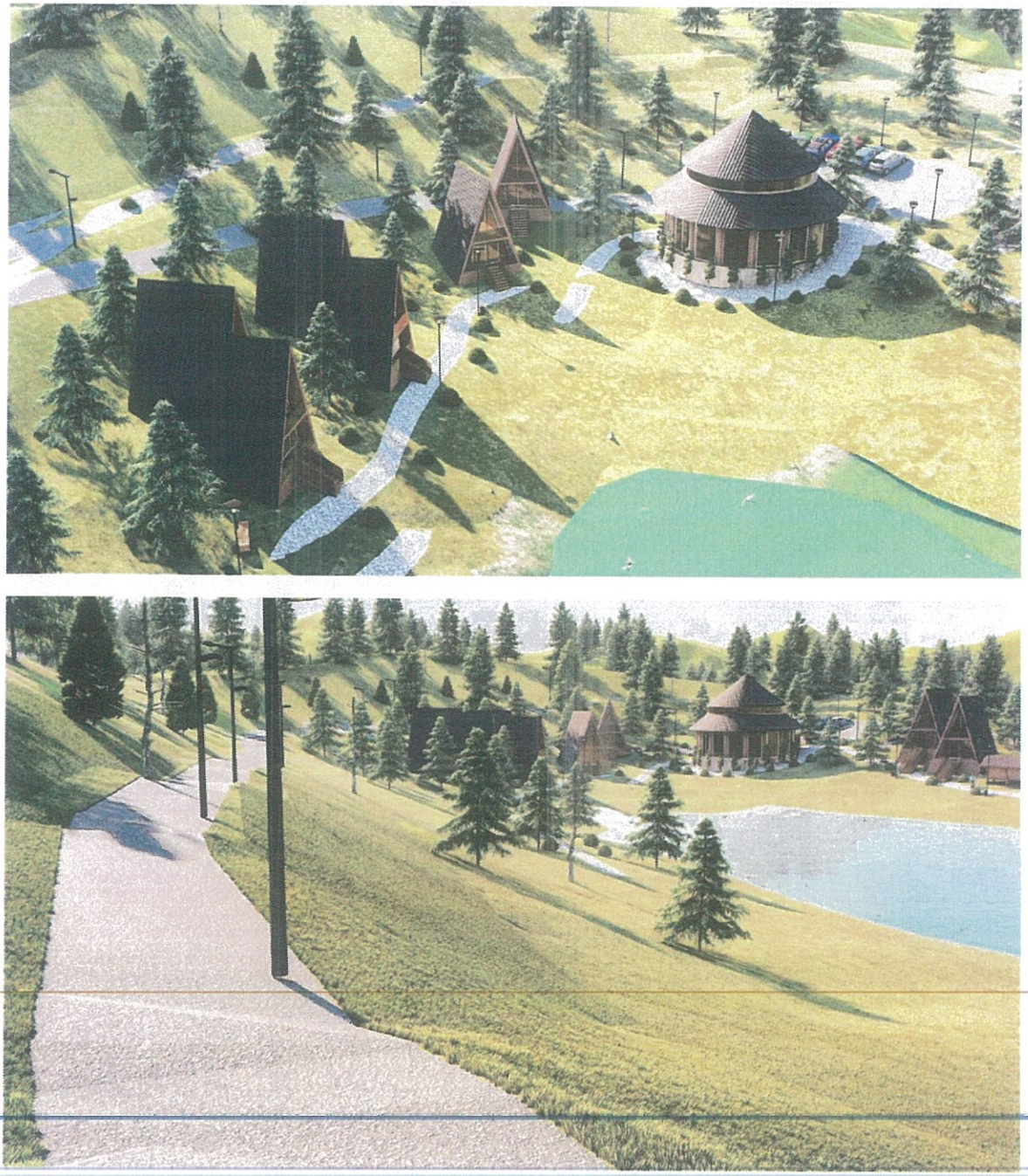
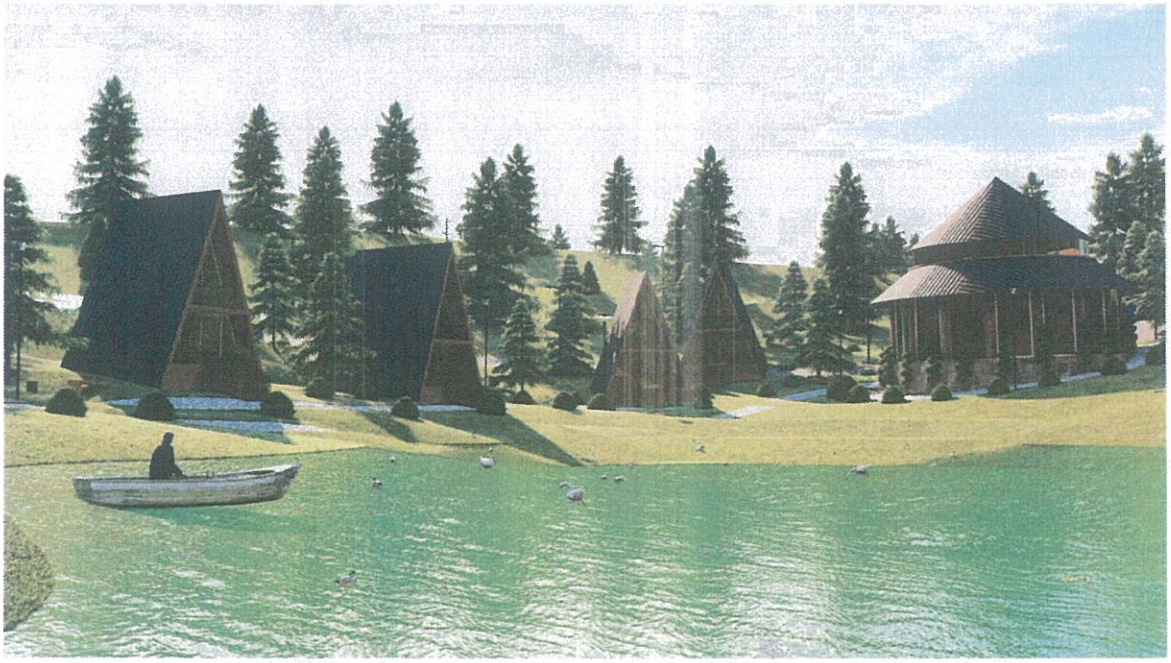


*Fig. 14 Pamje 3 dimensionale*

REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA



*Fig. 15 Pamje 3 dimensionale*



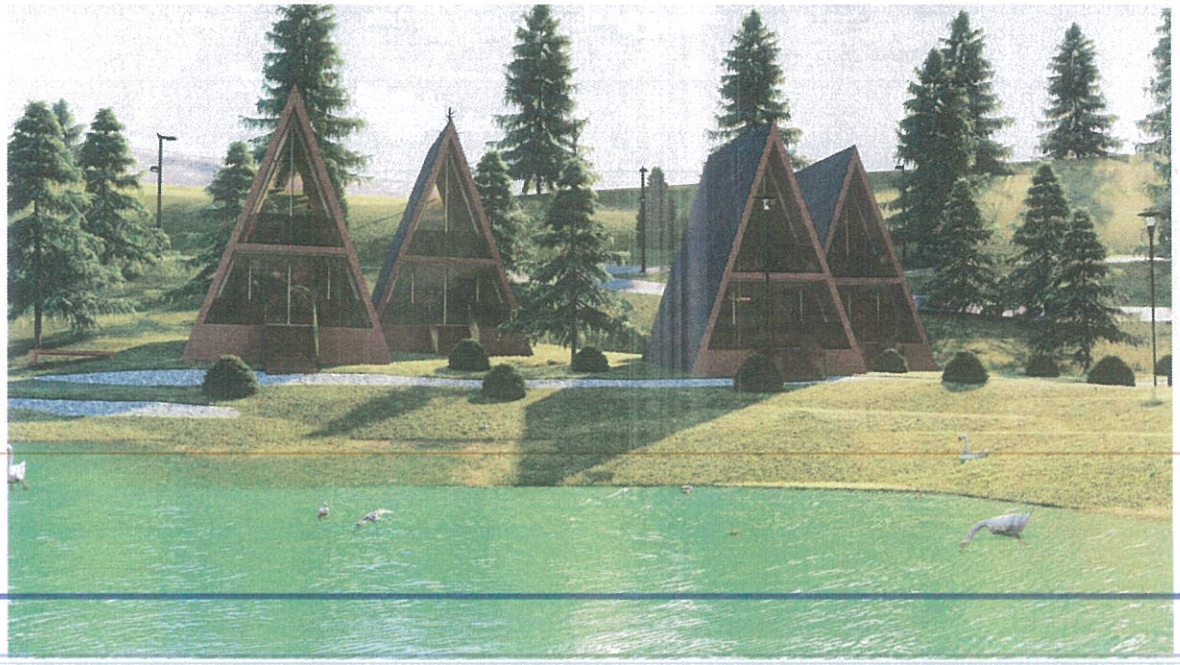


*Fig. 16 Pamje 3 dimensionale*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA





*Fig. 17 Pamje 3 dimensionale*

## Furnizimi me ujë

Sipas planifikimit të projektit është parashikur që uji do të furnizohet me anë të burimeve që ndodhen në atë zonë nga ku do të pozicionohen depozita nëntokë dhe do të shkojnë në ambjentet higjeno-sanitare dhe rubinetat e cesmave duke kaluar nga një filtër i posacëm qe pastron të gjitha mikroorganizmat e dëmshme. Me anë të furnitorëve do të sigurohet uji i pijshëm i ambalazhuar që do te ruhet në magazinat e kuzhinës dhe do të sërviret për pushuesit.




*Fig. 18 Pamje ilustruese e grumbullimit të ujit të burimit*

## Furnizimi me energji elektrike

Rryma e energjisë do të sillet privatisht nga zhvilluesi pasi ndodhet në afërsi me fshatin Nënshejt. Në këtë fshat investitori do të lidhi kontratën me OSHEE duke shtuar fuqinë për aq sa ëat nevojitet me anë të një transformatori përkatësisht për Agroturizmin.

## Depozitimi i ujrave të zeza

Ujrat e zeza janë menduar që të grumbullohen me anë të kolektorëve përkatës dhe do të depozitohen në një gropë septike. Sistemi i gropës septike është menduar që të bëhet ne pjesën më të ulët të Agroturizmit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA