



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES  
LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE PËR RESORTIN TURISTIK "GREEN  
COAST", PALASË, BASHKIA HIMARË

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

ZËVENDËS KRYETARE E K.K.T.

Znj. EGLANTINA GJERMENI

Ministër i Zhvillimit Urban dhe Turizmit

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 8, Datë 07.03.2014

Projektues: Ark.Ricardo Bello Dias

Atelier 4



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES

1. Dispozita të Përgjithshme
  - 1.1 Baza Ligjore
  - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
  - 1.3 Përkufizimi i termave të përdorur
2. Ekstrakte të Instrumentit të Përgjithshëm Vendor (nëse zona ku parashikohet zhvillimi ka një IPV të miratuar në KKT)
  - 2.1 Orientimet dhe Detyrimet që rrjedhin nga IPV
  - 2.2 Rregullat, normat dhe standartet e zhvillimit
  - 2.3 Seti i fragmenteve të hartave të IPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese (elementët ekzistues të territorit)
  - 3.1 Informacion për topografinë e zonës.
  - 3.2 Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore (nëse IPV ka parashikuar zona të tilla)
  - 3.3 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike
  - 3.4 Informacion mbi infrastrukturën ekzistuese të zonës për zhvillim dhe zonave përreth saj
  - 3.5 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të Analizës të Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
  - 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave dhe/ose parcelave
  - 4.2 Hapësira e zënë me ndërtesa
  - 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Trajtimi i Mbulesave
  - 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim për secilën parcelë
  - 4.5 Rregullat e zhvillimit
  - 4.6 Vendqëndrimi për automjetet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
  - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
    - 5.1.1 Rrjeti Rrugor
    - 5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike
    - 5.1.3 Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit
    - 5.1.4 Impianti i shkarkimit të ujrave të zeza
    - 5.1.5 Impianti i furnizimit me ujë
    - 5.1.6 Impianti i shkarkimit të ujrave të shiut
  - 5.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes Zhvillimore Komplekse
7. Relacionin e menaxhimit të inerteve të dala si rezultat i punimeve që do të kryhen për realizimin e projektit.
8. Anekse (Hartat në format A3)



## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1 Baza ligjore**

- Ligji 10119, datë 23.04.2009 "Për Planifikimin e Territorit" (i ndryshuar) dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.
- VKM Nr.480, datë 22.06.2011 për "Miratimin e rregullores model të planifikimit."
- VKM Nr.481, datë 22.06.2011 për "Miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit."
- "Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë" miratuar me vendim të KKT nr. 1 datë. 01.06.2012.
- Vendimi i Këshillit Bashkiak - Bashkia Himarë, Nr. 141 dt. 24.05.2013

### **1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar**

Zona ndodhet në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë. Duke filluar nga veriu në drejtim të jugut, peizazhi pamor i parë është ai i zonës Palasë-Gjilekë-Dhërmi, i cili shpaloset përgjatë zbritjes nga mali i Llogarasë, i përbërë nga tre plazhe të gjata, me luginën e butë në mes të detit dhe malit të lartë, si dhe horizontit të largët. Ky është një perceptim panoramik i një peisazhi madhështor, që zgjerohet duke zbritur diagonalisht rrugën drejt detit, të cilën mund ta quajmë si Panorama e Dhërmiut. Kjo zonë, midis detit dhe rrugës nacionale, do të bëhet vendi kryesor i zhvillimit të turizmit, duke tërhequr investime të reja në vendpushime turistike të standardeve të larta, të shkallëve të ndryshme, nga hotele të mesme e të pasura turistike dhe shtëpi të dyta të kombinuara me një gamë të gjerë aktiviteteve.

Zona do të bëhet një qendër e dytë zhvillimi pas Himarës, por me një tendencë më rekreative, kombinuar me natyrën rurale. Zhvillimet do të jenë me densitet të ulët, duke përfshirë natyrën në formën e xhepave, të peizazhit, që do të ndërthuren me territoret e urbanizuara. Resortet bregdetare, në të ardhmen, do të zhvillohen në pjesët e paprishura të plazhit.

Diferencimi i karaktereve të tre plazheve është i rëndësishëm, në mënyrë që të shmangët një zhvillim isomorfik. Dhërmiu duhet të ruajë karakterin e tij natyror, të përshtatshëm për një numër të kufizuar të ekoresorteve të mëdha, të mirë integruara me topografinë dhe teksturën e thatë të peisazhit pranë deltës së Rrugës së Bardhë, i cili është monumenti kryesor natyror i zonës.

Kjo zonë do të jetë pjesë e polit më të madh të zhvillimit në Bashkinë e Himarës, e cila do të japë zonës emrin si destinacion i një turizmi cilësor me standarte të larta.

Zona paraqet një shkallë të lartë tërheqjeje dhe përshtatshmërie për zhvillim, pasi është në pjesën më të madhe e padëmtuar. Pritshmëria është që kjo zonë të absorbojë pjesën më të madhe të investimeve cilësore të hoteleve dhe resorteve, njësitë "shtrat dhe mëngjes", sikurse dhe shtëpi të dyta që mund të jenë më vete apo bashkëngjitur me hotelet.



Zona e resortit është e vendosur në një prej kodrinave që është zgjatimi jugor i qafës së Llogarasë dhe të shfaqen pasi kalon këtë qafë. Zona është e rrethuar nga shtretërit e dy përrenjve.



- fig.1 - Pamje e zonës

Parcela në studim ka një sipërfaqe 18 ha me dalje në det nga jug- perëndimi. Kjo zonë është plotësisht e pazhvilluar në gjëndje natyrore me përdorim aktual kullotë.

Në Zonën e zhvillimit përfshihen kategoritë (T 2.1 a ; N1; N4; S ) dhe është një prej tre zonave që do të zhvillohen si zona resorti dhe vilash në plazhin e Dralleos.

Zona karakterizohet nga pamje të mira të detit, toka të pjerrëta dhe me bimësi të ulët. Kjo zonë është e rezervuar për ndërtimin e resorteve të mëdha dhe vilave të pushimit. Një planifikim i kujdesshëm siguron ndarjen midis këtyre dy zonave, si edhe ruajtjen e distancës nga deti.

Zona e Dralleos zotëron një Peizazh me vlera unike, i cili deri më tani është i paprekur dhe reflekton në tërë hapësirën e bashkisë, duke na kujtuar se duhet zhvilluar me shumë kujdes. Zhvillimi informal, ndërtimet individuale dhe hapja e rrugëve të reja është rreptësisht e ndaluar të bëhet në këtë zonë. Në përgjithësi asnjë zhvillim individual nuk duhet të lejohet të bëhet për toka me sipërfaqe më të vogla se 5 ha.



### 1.3 Përkufizimi i termave të përdorur

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

"Zhvillimi" Kryerja e çdo punimi mbi ose nën tokë, ose kryerja e çdo veprimi ndarje apo bashkim parcele, modifikimi në përdorimin e tokës si dhe ndërtimet në të.

"Aplikim për Zhvillim" Aplikimi, që i dorëzohet autoritetit përgjegjës të planifikimit për të lejuar ndërtimin në përputhje me procedurat e legjislacionit kombëtar në fuqi.

"Leja e zhvillimit" Akti i miratimit të aplikimit dhe ndërtimit me një vendim formal apo miratim në heshtje nga autoriteti përgjegjës i planifikimit në përputhje me procedurat e legjislacionit të aplikueshëm kombëtar.

"Zhvillimet ekzistuese" Çdo lloj ndërtimi (duke përfshirë lejet e ndërtimit të lëshuara ligjërisht), që ekzistojnë kur hyjnë në fuqi këto rregullore; këto rregullore nuk kanë efekt mbi zhvillimet ekzistuese, me përjashtim kur këto zhvillime janë ndërtime të paligjshme.

"Zhvillimi / Ndërtim i pa autorizuar" Çdo lloj zhvillimi / ndërtimi që kryhet pa autorizimin në përputhje me dispozitat e këtyre rregulloreve dhe të legjislacionit të aplikueshëm kombëtar.

"Kontrolli i Zhvillimit" Procesi i rishikimit në bazë të të cilit autoriteti përgjegjës kryen një vlerësim dhe merr një vendim nëse një aplikim ndërtimi ose një zhvillim është në përputhje me dispozitat e këtyre rregulloreve dhe me legjislacionin kombëtar të aplikueshëm.

"Ndërtim" Çdo objekt, që është realizuar ose instaluar brenda ose nën sipërfaqen e tokës.

"Ndërtim i Lehtë i Përkohshëm" Çdo lloj ndërtimi që është i çmontueshëm (që mund të pakëtohet pa dëmtuar materialet përbërëse) dhe i përjashtuar ndërtimi në themele me bazamente betoni të përhershme ose të ngjashme

"Parcela" Pasuri e paluajtshme, e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

"Parcela Ndërtimore" Parcelë apo një tërësi parcelash e regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, e paraqitur me një plan real ndërtimesh, në të cilën zhvillimi është kryer dhe që është krijuar pas heqjes së të gjithave hapësirave të nevojshme për rrugët dhe hapësirat publike në shërbim të zonës.

"Nën ndarje parcele" Akti i ndarjes ligjore të një parcele në dy ose më shumë parcele më të vogla në përputhje me rregulloren, që po prezantohet.

"Bashkim parcele" Akti i bashkimit ligjor të dy ose më shumë parcelave në një të vetme në përputhje me këto rregullore.

"Rregullore Parcele" Operacioni përmes të cilit parcelat e një zone të caktuar do të rishpërndahen ish pronarëve përkatës duke ndjekur marrëveshjet dhe të gjithë ndryshimet e parcelave në atë zonë, në përputhje me kërkesat e këtyre rregulloreve dhe në përputhje me procedurat e legjislacionit kombëtar në fuqi.

"Zonimi i përdorimit të tokës" Ndarje e përgjithshme e territorit në zona, në përputhje me llojet dominuese të përdorimit të tokës.

"Zonimi i detajuar" (Zonat Rregullatore) Ndarja e detajuar e territorit në zona që përcakton përdorimin e autorizuar, kufizuar ose të ndaluar të tokës, standartet dhe procedurat e aplikueshme për zhvillimin në to. Produkti i procesit të detajuar të zonimit janë Zonat Rregullatore (shih "Kategoritë e Zonimit të Detajuar").



"Përdorimi i papërshtatshëm i tokës" Çdo ndërtim që ekziston ligjërisht kur këto rregullore hyjnë në fuqi (duke përfshirë lejet e ndërtimit të lëshuara ligjërisht) dhe që nuk përputhen me dispozitat e përdorimit të tokës të Kodit të Zonimit.

"Përdorim publik" Sipërfaqe totale e tokës e zonave në zhvillim, e cila është planifikuar për:

- Rrugë publike dhe parkim, sheshe, hapësira të gjëlbera;
- Parcel per infrastrukture sociale.

"Infrastruktura sociale" Shërbime publike për arsim, kujdesin shëndetësor, kulturë dhe administratën; klasifikuar sipas kategorisë së qytetit dhe shërbimit vendor:

- Shërbimet sipas kategorisë së qytetit formojnë zonimin e veçantë të përdorimit të tokës nën Kategorinë e Shërbimit të Përdorimit të Tokës, përcaktohet si "Shërbim Publik".

- Shërbimet lokale janë konsideruar si pjesë integrale e zonës rezidenciale.

"Instrumentat e Enazhimit të Tokës" Të gjithë instrumentat dhe mekanizmat e përshtatshëm në vend për të siguruar vënien në dispozicion të tokës për përdorim publik nëpërmjet procesit të kontrollit të zhvillimit të territorit imponuar nga kjo rregullore.

"Linjat rrugore" Kufiri midis rrugëve dhe parcelës.

"Vija e ndërtimit" Kjo është vija, e cila përcaktohet si linjë e objektit pas së cilës lejohen të gjitha zhvillimet e tjera.

"Korniza rrugore" Hapësira publike e lejuar dhe e detyrueshme nga një instrument i planifikimit, e përdorëshme për kalimin e këmbësorëve, bicikletave, mjeteve motorike dhe sipas rastit, edhe kafshët, në përputhje me kushtet teknike të përcaktuara në dispozitat ligjore në fuqi.

"Linja e Vaticës më të Lartë (HTL)" Vija e arritur nga valëzimi më i lartë (Batica ekuinoksale).

*Sqarim:* pozicioni i kësaj vije përgjithësisht përvijohet duke përdorur gjurmën e kulmit të baticës përgjatë plazhit

"Planimetri të shkëputura" Tipe ndërtesash ku ndërtimet kanë mure të jashtme rrethuese të lira.

"Planimetri gjysëm të shkëputura" Tipe ndërtesash ku ndërtimet ndajnë një mur të përbashkët me ndërtim në njerin krah të tij.

"Vasadë e vazhduar (planimetri me ndërtime të vazhduara) Tipe ndërtesash që ndajnë mure të përbashkëta me ndërtimet ngjitur në të dyja krahet.

"V llok ndërtimi" Një zonë që rrethohet nga rrugë ose hapësira të tjera të hapura publike; ajo mund të përmbajë një ose më shumë parcela.

"Sipërfaqe kati" Sipërfaqja totale e kateve të një ndërtimi të matur në sipërfaqen e jashtme të çdo kati (duke përfshirë muret e jashtme); Sipërfaqe kati nuk përfshin sipërfaqet e:

- ballkoneve;
- terrace gjysëm e mbuluar deri në 20% të sipërfaqes së katit papafingo;
- katet përdhës (bodrumet) të cilat nuk përdoren për banim (p.sh. hapësirat për parkim nëntokësor);
- ndërtimet e përkohshme.

"Papafingo" Papafingo, e cila është një strukturë e krijuar me materiale të lehta dhe të çmontueshme, krijuar mbi pjesën e sipërme të një strukture, duke zënë jo më shumë se 40% të sipërfaqes së ndërtimit të strukturës së mbulesës së banesës, me një lartësi maksimale të brendshme jo më pak se 1,8 m dhe jo më shumë se 2,2 metra.

"Godinë në bashkëpronësi" Ky është një apartament apo grup apartamentesh, grup vilash brenda një kompleksi me të drejtë pronësie të ndarë dhe me komponent të përbashkët dhe me ambiente të përbashkëta sportive dhe argëtuese.

"Zonë e një Zhvilluesi të Vetëm" Një zonë e percaktuar nëpërmjet Planit të Përgjithshëm Lokal që do të zhvillohet si një kompleks i integruar nga një zhvillues i vetëm. Koncepti i përgjithshëm i zhvillimit pasqyrohet në një masterplan.

"Zona të veçanta zhvillimi" Një zonë e percaktuar nëpërmjet Planit të Përgjithshëm Lokal i ndarë në troje të veçanta zhvillimi me akses rrugor dhe shërbimet kryesore infrastrukturore të siguruar pranë kufirit të secilit vend.

"Plan i Përgjithshëm Ndërtimor" Një parcelë apo tërësi parcelash, të cilat sic skicohet në hartë dhe tregon se si struktura është projektuar në lidhje me kufijtë e objekteve të strukturave ekzistuese, me sistemin e infrastrukturës rrugore dhe të tjerave në zonë, me servitutet publike, nëse ato ekzistojnë në zonë apo në parcelë.

2. Ekstrakte të Instrumentit të përgjithshëm Vendor (nëse zona ku parashikohet zhvillimi ka një IPV të miratuar nga KKT)

2.1 Orientimet dhe detyrimet që rrjedhin nga IPV

1.6 PLAZHI I DRALLEOS													
PARAMETRA TE PËRGJITHSHËM				RREGULLORE PLANIFIKIMIT						STATUS I ZHVILLIMIT			
Kodi i Zonës	Përdorimi	Spesifikimet e Përcaktuara të Tokës	Përqindja Publike (%)	Madhesia Minimale e Parcelave	Koeficienti i ndërtimit [0]	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës [KshQ]	Lartësia Maksimale e Ndërtimit	Treguesi e Distancave [0]	Faza e parcelave	Kartona për parkime	Instrumenti e Menaxhimit të Tokës	Kontribut në toka	Kontribut monitar
T.2.1.a	Resorto dhe Vila (nëklava zhvillimi)	Hotele deri 300 shtretor dhe vila (si pjesë e zhvillimit të resortit)	-	8ha	0.25	15%	8.00m 2 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
T.2.1.b	Resorto dhe Vila (nëklava zhvillimi)	Hotele deri 300 shtretor dhe vila (si pjesë e zhvillimit të resortit)	-	8ha	0.25	15%	8.00m 2 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
T.2.1.c	Resorto dhe Vila (nëklava zhvillimi)	Hotele deri 300 shtretor dhe vila (si pjesë e zhvillimit të resortit)	-	8ha	0.25	15%	8.00m 2 kate	-	0.00m	PO	LZ 2	-	-
KUSHTE E VEÇANTA				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kalkula specifike për VMH dhe trajtimin e ujërave të ndotur për mbrojtja të turizmit sipas VSM</li> <li>- Kontributet e veçanta për të regjistruar me Bashkinë</li> <li>- Zonat e plazhit duhet të mbajne karakterin natyror të tyre dhe aksesueshmërinë për publikun</li> <li>- Nuk lejohet llogji e parheshmëri ndërtimi brenda një distancë 100 metra nga Vija Kufi</li> <li>- Duhet të bëhet një masterplan për ato zona (T.2.1.a, T.2.1.b, T.1.c)</li> </ul>									

- fig.2 - Rregullore Vendor të Planifikimit

2.2 Rregullat, normat dhe standartet e zhvillimit  
Kategoritë e përdorimit të tokës

### Zonë Shërbimesh S

Infrastrukturë për përdorim tregtar dhe social në nivel qyteti (kujdes shëndetësor, arsim, kulturë, administratë, gjelbërim, sportive dhe hapësirave të hapura të llojeve të ndryshme).



## **Turizëm dhe Rekreacion/çlodhje T**

Aktivitete turizmi dhe rekreacioni (të gjera dhe intensive) dhe shërbimet përkatëse, me përjashtim të veprimtarive ekonomike dhe të përdorimit për banim që nuk janë pjesë e objekteve turistike.

### **T.2- Rezorte dhe vila (enklava zhvillimi)**

#### **Sipërfaqe Natyrale N**

Pyjet dhe tokat pyjore, rezervat ujore, kullotat dhe livadhet, zonat e mbrojtura natyrore dhe monumentet e natyrës, tokat e pashfrytëzuara.

#### **N1 - Rezervat ujore**

#### **N4 - Hapsirat e gjelbra të strukturuar**

#### **Infrastruktura e përkohshme në bregdet**

Qëllimi i tyre është të ofrojnë shërbime turistike si restorante dhe bare në natyrë si dhe pajisje për sporte ujore, biçikleta me qera dhe aktivitete të tjera të ngjashme, të cilat duhet të lokalizohen në breg të detit në hapësirat e përcaktuara nga zonimi. Ato duhet të jenë:

- i) të çmontueshme (të jetë e mundshme që të zberthehen dhe të mblidhen pa u dëmtuar);
- ii) të ndërtohen mbi platforma të ngritura;
- iii) nuk duhet të ndërtohen mbi themele betoni apo të ngjashme me to.

- Nuk duhet të kalojnë një (1) kat lartësi.
- Ato mund të referohen vetëm për qëllime argëtimi. Asnjë formë akomodimi turistik apo rezidencial nuk lejohet.
- Duhet të vendoset një minimum prej (16) metrash larg nivelit më të lartë të zbaticës.
- Minimumi i distancës horizontale midis strukturave të përkohshme është 80m për kioska deri 25m<sup>2</sup> dhe 150m për tipe më të mëdha (maksimumi 200m<sup>2</sup>).
- Bare, restorante dhe aktivitete të tjera, të cilat kërkojnë kuzhinë dhe instalime higjienike-sanitare lejohen vetëm kur jepen në funksion të strukturave si hotele dhe biznese për turizëm, që janë prona dhe të licencuara.
- Strukturat e përkohshme janë subjekt i një procesi të veçantë për leje nga ana e Bashkisë, e cila rishikohet dhe rinovohet, në raste të përshtatshme, njëherë në dy (2) vjet.

– Lidhja me rrjetet e infrastrukturës bazë (furnizimi me ujë, kanalizimet e ujërave të zeza dhe elektriciteti), shërbimi për mbledhjen e mbetjeve të ngurta, në përputhje me specifikimet ligjore dhe teknike kombëtare është një kusht i domosdoshëm për lëshimin e lejes së zhvillimit, pavarësisht nga dispozita të tjera të përgjithshme ose të parashikuara nga Plani.

– Aksesi i sigurt dhe adekuat rrugor në një parcelë është një kusht i nevojshëm për lëshimin e lejes së zhvillimit, pavarësisht nga dispozita të tjera të përgjithshme ose specifike të përcaktuara nga Plani. Aksesi i sigurt dhe adekuat rrugor do të thotë që një kalim i pa ndërprerë i të paktën 3.5 m gjerësi që lejon kalimin e mjeteve të emergjencës (si dhe kamionët gjatë fazës së ndertimit), duhet siguruar si pjese e procesit të aplikimit për zhvillim.



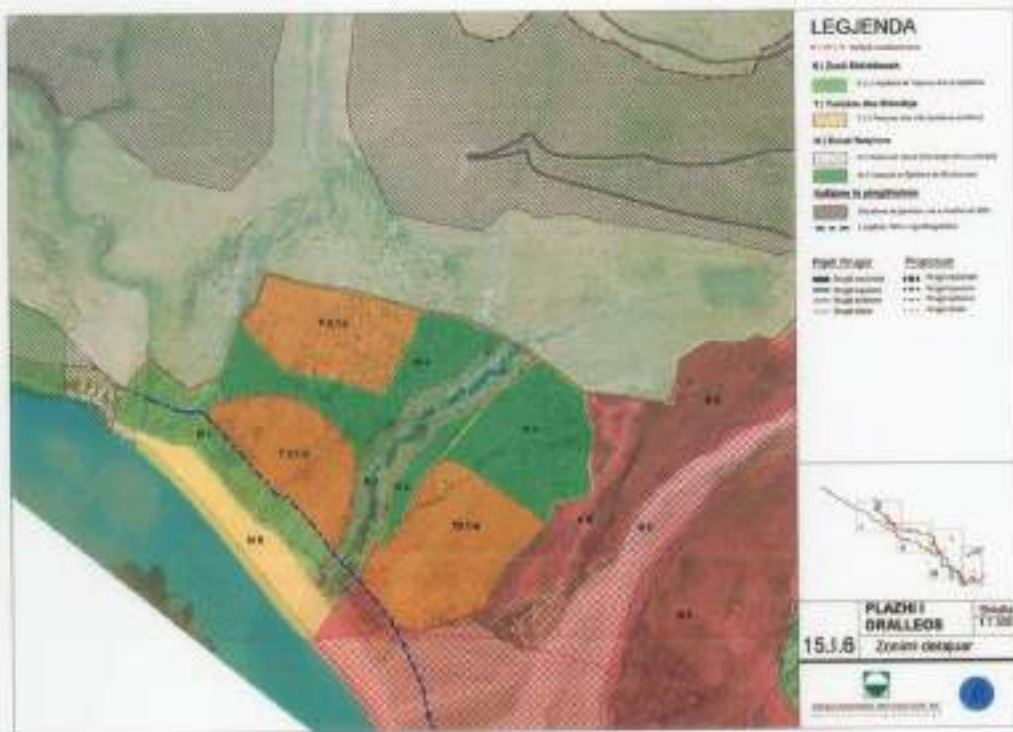
## 2.3 Seti i fragmenteve të hartave të IPV për zonën në zhvillim

1.Harta e Planit të përgjithshëm te përdorimit të tokës. Zona Dhërmi e më gjerë.



- fig.3- Plan i Përgjithshëm i përdorimit të tokës. Zona Dhërmi e më gjerë

2.Fragment nga harta e Plazhit të Dralleos, Zonim i detajuar

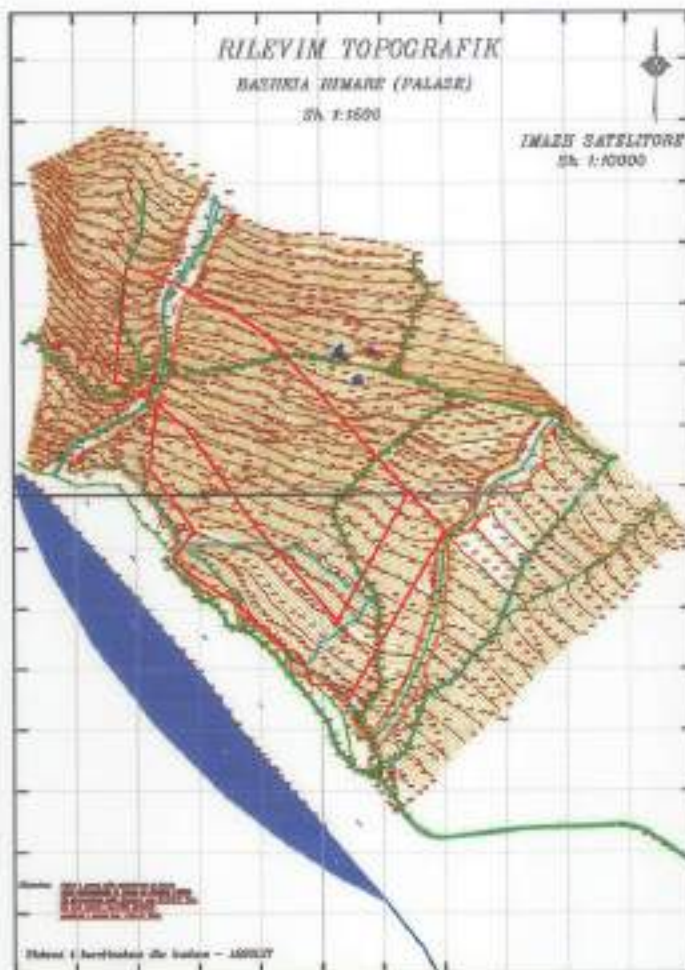


- fig.4- Plazhi i Dralleos. Zonim i detajuar.

### 3. Analiza e elementeve ekzistues të territorit

#### 3.1 Informacion për topografinë e zonës

Zona është e vendosur në një kodrin që është zgjatimi jugor i qafës së Llogarasë, e rrethuar nga shtretërit e dy përrenjve që në pjesën më të madhe të vitit janë të thatë për shkak të tipologjisë së terrenit që ka filtrueshmëri të madhe të ujrave. Zona karakterizohet nga mungesa e ujrave mbitokësore dhe nëntokësore pasi pjerrësia e terrenit bën që ujrat të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës dhe të kalojnë në det, duke bërë që të mos ketë basene nëntokësore.



-fig.5- Rilevimi topografik

Relievi i parcelës dhe zonës përreth ka një pjerrësi prej 16 % e në disa pjesë arrin deri në 30 %. Relievi është subhorizontal brenda kontureve të pronës, ndërsa në kufi me brezin plazhor relievi bie pothuajse vertikalisht nga kuotat 20-35 m në kuotën 5 m nga niveli i detit duke krijuar një terren unik të thepisur me bregun që duhet të ruhet i paprekur. Trualli i zonës ndodhet në kufi me shpatin shkëmbor të faqes më jug-perëndimore të gadishullit të



Karaburunit dhe në rreze të shpatit të qafës së Llogarasë. Trualli ka një pozicion të veçantë si gjeografik ashtu edhe nga pikëpamja gjeoteknike dhe sizmologjike.

Territori jug-perëndimor i Shqipërisë dhe Zona e Llogara-Palasë janë vlerësuar me intensitet të lëkundjeve sizmike V111 ballë. Trualli ndërtime të fshatit turistik është i kategorisë së parë. Ndërsa proluvionet e konusit të përroit të thatë janë të kategorisë së dytë.



*-fig.6- Harta e rievimit mbi zonimin funksional.*

### **3.2 Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore (nëse IPV ka parashikuar zona të tilla)**

Peizazhi natyror është mahnitës. E gjithë zona është e veshur me një gjelbërim me shkurre të dendura. Përgjatë parcelës kalon delta e përroit, e cila planifikohet të integrohet si pjesë e peizazhit natyror kategoria N1 natyrë. Si elemente peizazhi ku zhvillohet zona hyn dhe një pjesë e sipërfaqes së kodrës me përcaktimin "Kreshtë kodër karakteristike". Brenda zonës së zhvilluar hyn një pjesë e këtij elementi peizazhi e përcaktuar në kategorinë N4 - hapsira të gjelbra të strukturuar. Plazhet janë me gura të vegjël gëlqeror të përzier me rërë.

Zona në studim ka një klimë subtropikale e ndikuar nga klima mesdhetare me një foto periodicitet ditor dhe sezonal të qartë nga sezonet e ndryshimit të temperaturave dhe reshjeve të përqëndruara gjatë pjesës së ftohtë të vitit. Lagështia mesatare e ajrit arrin deri në 70%. Zona ka një verë të ngrohtë me temperatura të favorshme për plazh për një periudhë 5 – mujore. Gjatë gjithë vitit janë mesatarisht 106 ditë me diell.

### **3.3 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashigimisë kulturore dhe historike**

Në zonën e zhvilluar nuk kemi trashigimi kulturore dhe historike pasi është një zonë kullotë. Delta aluvionale e rrugëve të bardha, e cila është në afërsi të zonës, është mbrojtur si një Monument Natyre me vlera të mëdha estetike dhe mjedisore. Përreth deltës dhe përroit, një zonë tampon është përcaktuar duke u bazuar mbi kriteret pamore. Nga shtrati i lumit nuk lejohet të tërhiqet asnjë material.

Fakti që plazhi i Dralleos zotëron Peizazh me vlera unike bën që zona e plazhit N5 të ruajë formën e saj natyrore në të gjithë gjatësinë e saj. Për këtë arsye është propozuar kufizimi minimal prej 100 m, i cili duhet të ruhet.

Kjo zonë për shkak të karakteristikave unike të peizazhit përcaktohet si " peizazhi i parë pamor " me një identitet të veçantë dhe një bilanc të përzier të komponentëve, që formon karakterin e produktit turistik.

Zona N1 - përcaktohet si Rezervat ujor i mbrojtur.

Zona N4 – përcaktohet si hapsira të gjelbra të strukturuar: janë zona me bimësi (rezervat rural) që krijojnë një korridor të dukshëm si dhe brezat e gjelbër që shtrihen midis zonave të zhvilluara të përcaktuara në zonim si kategoria bazë N e përdorimit të tokës.

Zona N5 – Rezervat bregdeti: një zonë e mbrojtur nga ndërtimet e përhershme dhe të reja në largësi 100 m nga bregdeti, në rast se nuk vendoset ndonjë rregull tjetër nga plani i përgjithshëm lokal i detajuar.



### **3.4 Informacion mbi infrastrukturën ekzistuese të zonës për zhvillim dhe zonave përreth saj**

Infrastruktura e zonës është e pamjaftueshme dhe e konsumuar nga kapaciteti i tejkaluar gjatë sezonit të verës, në shumë raste ajo është inekzistente për tu përgjigjur nevojave ekzistuese dhe të ardhshme për turizem dhe banim për gjatë bregdetit të Jonit, veçanërisht grumbullimi dhe trajtimi i ujrave të zeza, trajtimi i mbetjeve të ngurta, furnizimi me ujë dhe transporti. Situata e infrastrukturës kërkon një zhvillim gradual dhe me faza dhe në bashkëpunim me investitorët privat për të realizuar paralelisht me strukturat turistike dhe infrastrukturën e nevojshme publike.

Infrastruktura rrugore është përmirësuar me rikonstruksionin e plotë që i është bërë rrugës kryesore bregdetare e cila i shërben komunave bregdetare. Gjithashtu janë rikonstruktuar apo ndërtuar tërësisht të reja, rrugët që lidhin fshatrat ekzistuese apo rrugën kryesore me plazhet e kësaj zone. Megjithatë mungon infrastruktura rrugore që do të shërbejë zonave të cilat do të urbanizohen në vitet që vijnë dhe që do të jenë kapaciteti turistik i të ardhmes për bregdetin jugor.

Në përgjithësi konsiderohet se zona e Palasës nuk ka mungesa të burimeve të ujit, kryesisht të ardhura nga përrenjtë dhe burimet malore, por sikurse dhe për infrastrukturën rrugore, mungon tërësisht rrjeti shpërndarës për zonat e parashikuara për zhvillimin e resorteve turistike. Situata është problematike për kanalizimin dhe trajtimin e ujrave të përdorura duke marrë në konsideratë topografinë e relievit të zonës.

Gjendja e furnizimit me energji elektrike është problematike. Në shumë zona, rrjeti i furnizimit është i vjetër dhe sistemi pëson humbje të mëdha. Megjithatë në vitet e fundit janë bërë disa investime në rrjetin e shpërndarjes dhe në atë të prodhimit të cilat kanë ndikuar në rritjen e sasisë dhe cilësisë të furnizimit me energji elektrike.

### **3.5 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të analizës të gjëndjes ekzistuese**

- Zonë kodrinore me bimësi të ulët.
- Përdorimi aktual kullotë.
- Infrastruktura e zonës është primitive, në pjesën më të madhe është inekzistente për nevojat ekzistuese dhe të ardhshme.
- Kjo zonë nuk ka mungesë të burimeve të ujit kryesisht nga përrenjtë dhe burimet malore por sikurse dhe për infrastrukturën rrugore mungon tërësisht rrjeti shpërndarës.
- Situata është me problematike për kanalizimet dhe trajtimin e ujrave të përdorura duke marrë parasysh topografinë e relievit të zonës.
- Në zonë nuk figuron rrjeti i shpërndarjes së energjisë.

#### **4. Rregullat e zhvillimit të territorit**

##### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave dhe/ose parcelave.**

Të gjitha zhvillimet në territor janë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës sipas përcaktimeve të PPV Bashkisë Himare, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit, shpërndarjes së shërbimeve publike, higjienës dhe shëndetit publik, mbrojtjes nga rreziqet (ndotja), rrezikun natyror/forcave madhore, rrezikut teknologjik dhe parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm.

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës në Plazhin e Dralleos janë Zonë Shërbimesh (S), Turizëm dhe Rekreacion/çlodhje (T), Sipërfaqe Natyrale (N).

##### **4.2 Hapësira e zënë me ndërtesa / koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ( $K_{sh}$ ) për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturës në parcelë me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme.

2.  $K_{sh}$  matet në përqindje (%).

3.  $K_{sh}$  e lejuar për çdo parcelë të ndërtueshme, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:

- normat e lejuara të distancave;
- vlerat mjedisore dhe ekologjike në zonës;
- diellëzimin dhe orientimin;
- respektimin e normave mjedisore.

Duke iu referuar PPV-së së Bashkisë Himarë koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim në Plazhin e Dralleos është max. 15% e territorit.

##### **4.3 Pamja e jashtme e godinave/Trajtimi i fasadave/Trajtimi i mbulesave**

Materialet e përdorura për objektet mund të përmbahen, por jo vetëm në:

- Mure ballore me gurë natyrore;
- Mure guri të patinuara;
- Përdorim i ngjyrës okër në gri të hapur që përafrohet me gurët ekzistues.

Elementë të jashtëm druri të lyer:

- kafe;
- e Kuqe e erët/Blu e hapur;
- Gri;

Hapsirat (dyer/dritare):

- Hapsirat nuk duhet të kalojnë 30% të sipërfaqes totale të fasadës;
- Lartësia e hapjes 2 herë më e madhe se gjerësia;
- Për hapje të gjera (fasadë guri,restorante,etj.) shtylla e gurit duhet për tëndarë hapsirën e hapjes;
- Kanatet duhet të vendosen në fasadën e jashtme dhe të lyhen me të njejtën ngjyrë si dhe dritare;
- Dyer të vecanta me hapsirë të thjeshtë drejtkëndore;



- Dyer të rrethimit të jashtëm me dopjo harqe;

Tarracat:

- Struktura të lehta / pergola (druri ose strukture metalike);

- Mbulim tarracë / Pilotis;

- Parapetet mund të bëhen me dru dhe hekur;

Çatitë:

- Çati me katër pjerësi ( me kënde tradicionale rreth 23°);

- Çati me dy pjerësi (njësoj si më lartë) ose cati me një pjerësi;

- Mbulim çatie me tjegulla argjili me formë Bizantine.

#### 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim për secilën parcelë

##### ZONA A1

a. Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturave në të  
/ onë natyrore (N)

Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

##### ZONA A2

a. Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturave në të  
/ onë shërbime (S)

Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

Tipologjitë e propozuara të strukturave

/ hvillime të strukturave të ulëta.

Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate.

Lartësia maksimale e kateve është 2 kate.

Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit maksimal do të jetë 0.18

Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira do të trajtohen me gjelbërim të ulët dhe të mesëm. Ato do të pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend depozitime të mbeturinave, etj. duke ju përshtatur moshave të ndryshme. Parashikohet dhe vendosja e tendave dhe ndricimit.

### **ZONA A3**

**a. Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**  
Turizëm & Rekreacion / Pushimi (T)

**Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit**

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

**Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të ulëta.

**Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate.**

Lartësia maksimale e kateve është 2 kate.

**Intensiteti i ndërtimit**

Intensiteti i ndërtimit maksimal do të jetë 0.3.

**Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira do të trajtohen me gjëlberim të ulët dhe të mesëm. Ato do të pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend depozitime të mbeturinave, etj. duke ju përshtatur moshave të ndryshme. Parashikohet dhe vendosja e tendave dhe ndriçimit.

### **ZONA A4**

**a. Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**  
ZonëSherbime (S).

**Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit**

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

**Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të ulëta

**Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate.**

Lartësia maksimale e kateve është 2 kate.

**Intensiteti i ndërtimit**

Intensiteti i ndërtimit maksimal do të jetë 0.14

**Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira do të trajtohen me gjëlberim të ulët dhe të mesëm. Ato do të pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola,



vend depozitime të mbeturinave, etj. duke ju përshtatur moshave të ndryshme. Parashikohet dhe vendosja e tendave dhe ndricimit.

## **ZONA A5**

### **a. Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**

Zonë natyrore (N)

### **Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit**

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

## **4.5 Rregullat e zhvillimit**

### **Distancat midis strukturave**

Për distancat mes strukturave do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur kjo rregullore propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.

### **Vija e ndërtimit**

Zhvillimi i strukturave të reja duhet të respektojë vijën e ndërtimit të krijuar dhe/ose atë përcaktuar nga Studimi "Green Coast Resort" dhe Rregullorja e tij.

### **Madhësia minimale e parcelës**

Parcela minimale për zhvillimin e strukturave të ulëta (1-2 kate), në zonën e marrë në studim nga ky Plan i Detajuar Vendor, do të jetë 1000 m<sup>2</sup>.

### **Lartësia e katit**

Lartësia maksimale e ndërtimit e shprehur në kate, është numri maksimal i lejuar i kateve mbi sipërfaqen e tokës, madje edhe pjesërisht mbi tokë, duke përfshirë edhe katin nën çati, ose gjysmë-katin. Shprehur në metra, ajo do të jetë në harmoni me dispozitat e pikës 4 të nenit 35 dhe Aneksi 3 të Vendimit 118 të vitit 2011. Lartësia maksimale e ndërtimit përfshin:

- Lartësinë tip të katit = 3m

- Lartësinë e katit përdhe = 3m deri në 5m (në vartësi të përdorimit të tokës, sic specifikohet në "kodin e zonimit")

- papafingo (kur është e lejueshme) = 1.8m

Lartësia minimale e katit, e matur në brendësi të ndërtesës (distanca vertikale në mes të nivelit të dyshemesë dhe tavanit), nuk mund të jetë më pak se 2.7 metër.

Papafingo do të konsiderohet si një kat i plotë, në qoftë se sipërfaqja e tij e ndërtimit është e barabartë ose më e madhe se 20 m<sup>2</sup> dhe / ose është e rrethuar me mur në të gjitha drejtimet.

Përndryshe, nuk do të konsiderohet një kat, por do të përfshihen në llogaritjen e lartësive maksimale metrike të strukturës.

### Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë, ose  $K_{shr}$ , është raporti midis sipërfaqes së gjurmës që do të zënë rrugët dhe sheshet në zonën e marrë në studim dhe sipërfaqes bruto të saj.
2.  $K_{shr}$ -ja paraqitet në % për çdo zonë duke vlerësuar:
  - numrin e kërkuar të vilave të pushimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
  - distancat midis strukturave;
  - distancat midis rrugëve dhe strukturave;
  - nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
  - nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
  - nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
  - plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
3. Në çdo rast,  $K_{shr}$ -ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë".
4. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike ( $K_{shp}$ ) është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturave dhe territoreve të hapura për hapësira publike, si gjelbërim, territore sportive, sheshe lojërash etj., në një nën-njësi (nënjësi strukturore ose zonë me prioritet zhvillimi) me sipërfaqen bruto të nën-njësisë.
5.  $K_{shr}$ -ja dhe  $K_{shp}$ -ja paraqitet në % për çdo zonë ndërtimi.

#### 4.6 Vendqëndrimi për automjetet / Parkimet

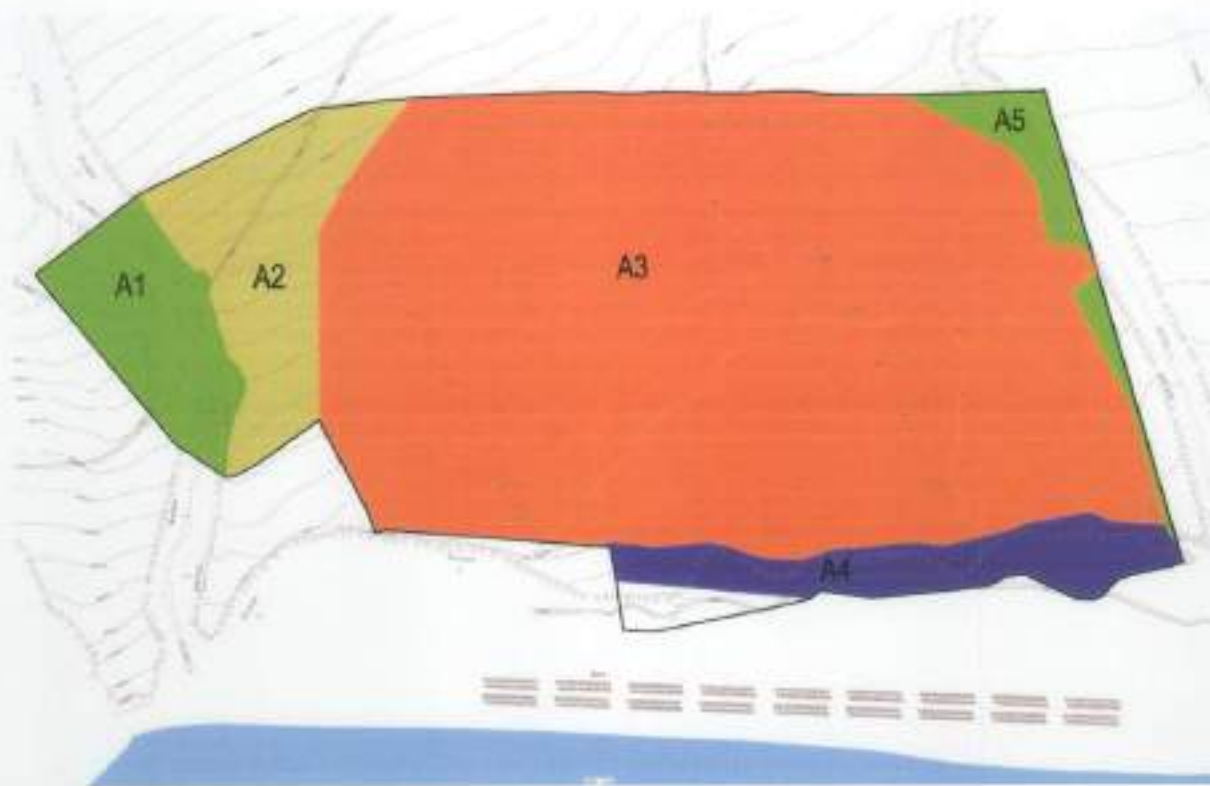
Kërkesat për parashikim parkimi në ndërtimet e reja, përveç rasteve kur shënohet ndryshe, kërkesat e parkimit janë:

- Për vila pushimi: Hapësira parkimi 1 për 100-250m<sup>2</sup> të sipërfaqes së katit;
- Për restorante /bare dhe përdoruesit çlodhës : 1 hapësirë parkimi për 40-80m<sup>2</sup> të sipërfaqes së ndërtuar të katit;
- Për shërbimet kulturore dhe tregtare 1 hapësirë parkimi për 50-100m<sup>2</sup> të sipërfaqes së ndërtuar të katit;
- Për Hotelet dhe resorti: 1 hapësirë parkimi për 10-15 dhoma.

Emertimi i zones	Kategoria e Përdorimit të tokës	Sipërfaqe e parcelës	Sipërfaqe ndërtimi totale	Sipërfaqe gjelbërimi, rekreacion	Lartësia max.	Intensiteti i ndërtimit	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës
ZONA A1	N.1, N.5	11 974 M <sup>2</sup>	-	11 974 M <sup>2</sup>	-	-	-
ZONA A2	S.1, S.2	17 730 M <sup>2</sup>	3360 M <sup>2</sup>	13 630 M <sup>2</sup>	2K	0.18	9.4%
ZONA A3	T.1, T.2, S.4	141 163 M <sup>2</sup>	42 530 M <sup>2</sup>	94 538 M <sup>2</sup>	2K	0.30	14.9%
ZONA A4	S	11 940 M <sup>2</sup>	1 790 M <sup>2</sup>	11 940 M <sup>2</sup>	1K	0.14	14.9%
ZONA A5	N.4	6 133 M <sup>2</sup>	-	6 133 M <sup>2</sup>	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>188 500 M<sup>2</sup></b>	<b>47 680 M<sup>2</sup></b>	<b>137 975 M<sup>2</sup></b>	-	<b>0.25</b>	<b>13%</b>

-fig.7- Tabela e treguesve të zhvillimit





*-fig.8- Harta e treguesve të zhvillimit*

## 5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

Shumica e sistemeve të infrastrukturës (ujë, energji elektrike, kanalizime dhe telekomunikacioni), duhet të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture, përgjatë zonës urbane dhe në drejtim të rrugëve. Edhe pse sistemet do të jenë të vendosura në korridorin qendror të infrastrukturës, çdo sistem do të qëndrojë më vete brenda korridorit dhe nuk do të pengohet apo të ndërpritet nga një sistem tjetër - si psh., kullimi dhe kanalizimet të rrjedhin së bashku, sikurse mund të jetë rasti në disa fshatra sot. Kjo do të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Për sa i përket rrjetit inxhinjrik ku përfshihen:

- sistemimi i ujrave të zeza;
- rrjeti elektrik dhe ai i ndriçimit të rrugës;
- rrjeti i furnizimit me ujë, etj.

duhet të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve. Në trotuare është parashikuar edhe mbjellja e pemëve dekorative apo edhe kombinimi me zona të vogla parkimi provizor të mjeteve.

Projektimi i rrugëve duhet parashikuar i tillë që të marrë parasysh drenazhimin e plotë të tyre si dhe garantimin e stabilitetit e qëndrueshmërisë fizike.

### 5.1.1 Rrjeti rrugor

Aksesi i sigurt dhe adekuat rrugor në një parcelë është një kusht i nevojshëm për lëshimin e lejes së zhvillimit, pavarësisht nga dispozita të tjera të përgjithshme ose specifike të përcaktuara nga Plani.

- Aksesi i sigurt dhe adekuat rrugor do të thotëqë një kalim i pa ndërprerë të paktën 3.5 m gjerësi që lejon kalimin e mjeteve të emergjencës (si dhe kamionët gjatë fazës së ndërtimit), duhet siguruar si pjesë e procesit të aplikimit për zhvillim.
- Ndërtimi përgjatë rrjetit rrugor kombëtar është e ndaluar jashtë kufijve të zonave të zhvillimit të projektuara nga Plani i Përgjithshëm Lokal.
- Në rastin e zonave të reja të zhvillimit qëjanënë kufi me rrjetin rrugorkombëtar, duhet të parashikohet hyrje/aksesueshmëri për në parcelat e veçantanënjërrugëtjetër dhe jo direkt nga rruga kombëtare.
- Në kryqëzimin e shënuar për zhvillimin e rrethrotullimit, një rreze prej të paktën:
  - 30m nga pika e qendrës së kryqëzimit midis rrugëve të kategorisë së parë,
  - 20m nga pika e qendrës së kryqëzimeve ku një nga rrugët është e kategorisë sëparë.

#### Rrjeti Urban /Përshkrimi

Rrjeti urban: Rrugët urbane përbëjnë pjesë të rrjetit rrugor, që shtrihet brenda vendbanimeve urbane dhe rurale të bashkisë. Ato ndryshojnë në madhësi dhe në shpejtësinë e udhëtimit, duke filluar nga rrugët kryesore në rrugët vetëm për këmbësorë. Të gjitha rrugët urbane duhet të lehtësojnë qarkullimin e këmbësorëve, prandaj trotuaret janë të nevojshme. Për më tepër, shumica e tyre kanë nevojë për të mbuluar nevojat e rastit për parkime në rrugë. Madhësitë e trotuareve dhe numri i vendeve të parkimit, duhet të përcaktohen mbi bazën rast pas rasti, sipas nevojave dhe tipareve hapsinore të çdo vendbanimi.

- Rrugët Kryesore Urbane:  
Rrugët Kryesore që sigurojnë hyrje dhe mbajnë trafik për në zonat urbane.
- Rrugët Dytësore Urbane:  
Orientimin e trafikut automobilistik për në rrugët kryesore urbane, organizimin e strukturës së qarkullimit të lagjeve të veçanta.
- Rrugët Lokale Urbane:  
Rrjeti i mbetur rrugor që shërben për hyrjen e mjeteve në blloqet individuale të banimit.
- Rrjeti i rrugëve këmbësore:  
Rrjeti i rrugëve këmbësore dhe hapësirave të hapura përcaktojnë qarkullimin e këmbësoreve Brenda zonës së vendbanimit.

Gjatë hartimit të projektit të infrastrukturës rrugore është mbajtur parasysh terreni i pjerrët dhe panorama e shpatit ku vendoset fshati turistik. Vendosija e vilave në plane horizontale me lartësi të kufizuar dhe shtrirja njera perballë tjetrës në të dy anët e rrugëve në formë brezash



të shkallëzuara perben kurrorën e ndërtimeve duke rruajtur peisazhin e zones dhe permirësuar reziqet ndaj shkarjes.

Projekti i rrugës kalon në nje zonë gjysëm të zhveshur nga bimesia dhe gjarperon gjatë fshatit turistik. Masa të përgjithshme do të aplikohen në të gjithë rruget në varësi të natyrës së veçantë të segmentit rrugor, por që do të sigurojnë se minimalisht, përgjatë rruges, do të krijohen toka me lëndina. Përsa i përket gërmimeve dhe mbushjeve në sheshet e ndërtimit të vilave apo në të gjitha strukturat mbajtëse (mure b/arme dhe planit te sistemimit te dherave), do të përdoren materiale rrethanore. Muret mbajtëse prej betoni do të vishen me gurë dekorativ apo me mbulesë peisazhike që realizohet me bime kacavjerëse mjaft të përshtatshme për këtë terren.

Trajtimet e peisazhit përfshijnë edhe mbjelljen me llojet e bimeve të zonës me qëllim zvogëlimin e ndërhyrjes vizuale të projektit në këtë zonë

**Përdorimi i materialeve lokale:** Ndërtimet, qofshin këto ndërtime të reja apo ekzistuese, duhet të përdorin materiale lokale ose të ngjashme me to. Kjo do të ruajë vazhdimësinë dhe uniformitetin ndërmjet të resë dhe të vjetrës, si edhe do të ruajë integritetin arkitektonik të zonës.

Kjo nënkupton ndërtimin e shtresave rrugore e trotuareve me materiale sa më të përshtatshëm e rrethanorë në ngjashmëri me natyrën e ambjentin e kësaj zone bregdetare, të cilat do të trajtohen me poshtë në mënyrën më të detajuar.

Duke marrë parasysh problematikën e ndërtimit dhe stabilitetin e shtresave për efekt të pjerrësive të mëdha rekomandohet, që shtresat prej asfaltobeton të zëvendësohen me pllaka guri apo betoni për të rritur koeficientin e fërkimit dhe aderencën me sipërfaqen e rrugës.

**Ndriçimi rrugor i integruar:** Ndriçimi rrugor duhet të integrohet në peizazhin rrugor në mënyrë të ndjeshme. Kjo përfshin përdorimin e llampadarëve në sasinë dhe voltazhin e përshtatshëm. Për më tepër, ndriçimi i rrugëve duhet të përdoret për të theksuar elementë të veçantë, të cilat janë percaktuar si qendra për forcimin e imazhit të vendbanimit.

### 5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike

**Energjia elektrike dhe telekomunikacioni** - Kabllot duhet të vendosen në një kanal në një rënë anë të rrugës në mënyrë të rregullt. Tubat ujore (të kullimit, kanalizimeve dhe të furnizimit me ujë), duhet të kalojnë në anën e kundërt. Tubat e furnizimit me ujë duhet të vendosen pranë sipërfaqes (për të parandaluar kontaminimin e mundshëm nga ujërat e ndotura urbane dhe ato të kanalizimeve), tubat për ujërat e ndotura urbane/industriale në mes dhe kanalizimi më poshtë.

Infrastruktura e furnizimit me energji elektrike duhet të bëhet nga rrjeti i operatorit të shpërndarjes CEZ. Infrastruktura elektrike duhet parashikuar me sistem të mirëfilltë pusetash dhe tubacionesh të vecantë për linjat e fuqisë dhe sistemet e rrymave të dobëta. Infrastruktura e rrymave të dobëta të bazohet në sistemin e shpërndarjes "**Fiber To The Home**", që i mundëson klientit shërbimet e nevojshme; telefon, internet, IP TV dhe sinjal televiziv.

Kjo infrastrukturë e centralizuar është mjaft fleksibël pasi lejon operatorë (provider) të ndryshëm të ofrojnë shërbim. Furnizimi i përhershëm i resortit të projektohet dhe vlerësohet në dy variante:

- Furnizimi me rrjetin 35kV shpërndarës që kalon aty pranë.
- Furnizimi me fidër 20 kV nga nënstacioni i Himarës që është planifikuar të vihet në funksionim në vitin 2016-2017

Mbrojtja nga Shkarkimet Atmosferike është parashikuar të bëhet për çdo Objekt me ane të sistemit mbrojtës me perçjellesa Hekur Zingato të zinguar në të nxehte dhe të instaluar në terracën e secilës prej godinave. Gjithashtu në rrjetin elektrik të çdo objekti, do të instalohen shkarkues mbitensiononi në disa shkalle, për mbrojtjen elektrike, si dhe të rrymave të dobta.

### **Përdorimi me efikasitet të energjisë elektrike**

Bazuar në kërkesat për përdorimin dhe kursimin e energjisë elektrike, ky projekt duhet të ketë si pjesë të rëndësishme të tij sistemet si më poshtë vijon:

- Përdorimin e sistemeve të automatizimit ngrohje-ftohje, Në këtë mënyrë përdoruesit kanë mundësi të paraprogramojnë regjimet e punës të të gjithë këtyre sistemeve.
- Përdorimi i burimeve alternative të prodhimit të energjisë elektrike "Solar Energy".

#### **5.1.3 Impianti i mbrojtjes kundër zjarrit**

Ky impiant ka për qëllim mbrojtjen nga zjarri të godinave, objekteve dhe gjelbërimit në zonën e kompleksit. Ai përbëhet nga rezerva ujore e paprekshme, stacioni i pompimit, rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes si dhe hidrantët e jashtëm.

#### **5.1.4 Impianti i shkarkimit të ujrave të zeza**

Ky impiant shërben për shkarkimin e ujrave të zeza nga godinat, përpunimin e tij dhe shkarkimin në det. Ai përbëhet nga rrjeti primar i shkarkimeve, kolektorët, impiantet e përpunimit dhe shkarkimi në det.

-Rrjeti primar përbëhet nga kanalizimet dhe pusetat pranë godinave, të cilat mbledhin ujrën e shkarkimit nga këto godina.

-Kolektorët përbëhen nga rrjeti dhe pusetat kryesore të shtrira në aksin e rrugëve kryesore, të kompozuar mbi bazë të parametrave llogaritës dhe situatës topografike të terrenit.

-Impiantet e përpunimit janë parashikuar për të përballuar kapacitetet e shkarkimit për 24 h, nëpërmjet, kombinimit të rezervuarëve imhoff dhe rezervuarëve biologjik. Në projektet e



fazës së zbatimit do të parashikohen edhe impiante specifike, si impianti i ndarjes së yndyrnave ( për kompleksin e hotelerisë dhe për qendrën tregtare ).

-Shkarkimi në det është një zgjatim i tubacioneve të shkarkimit nga impiantet e trajtimit në mënyrë që pamvarësisht neutralizimit të këtyre ujrave ato të ndikojnë pak në cilësinë e ujit të detit.

### **5.1.5 Impianti i furnizimit me ujë**

Ky impiant shërben për furnizimin me ujë të godinave për qëllime hidrosanitare dhe shërbime të tjera. Ai përbëhet nga rezerva ujore, e cila furnizohet nga burimi i ujit, stacioni pompimit dhe rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes.

Rezerva ujore duhet parashikuar të furnizojë me ujë për një autonomi prej 24 h. Sasia e ujit të rezervës duhet përpunuar kimikisht në varësi të vetive fiziko-kimike të ujit të burimit duke e bërë atë të përdorshëm për qëllime hidrosanitare. Burimi i ujit ( në studim ), duhet të sigurojë një prurje prej 1.8 l/s.

-Stacioni i pompimit duhet të sigurojë saninë dhe presionin e nevojshëm të ujit për godinat nëpërmjet grupit të pompave elektrike dhe aksesorëve përkatës.

-Rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes i shtrirë nën tokë në trasenë e trotuarëve siguron ujin në godina, duke patur parasysh edhe njëkohshmërinë e përdorimit.

### **5.1.6 Impianti i shkarkimit të ujrave të shiut**

Ky impiant shërben për të mbledhur dhe larguar ujrën sipërfaqësor të shiut. Ky rrjet është rrjet më vehte dhe nuk bashkohet me rrjetin e ujrave të zeza. Ai përbëhet nga rrjeti primar i shkarkimit dhe kolektorët. Kompleksi ndodhet në zonën me intensitet të lartë të shiut në rreth 900-1100 mm rreshje shiu në vit me intensitet maksimal 120 mm / 24 h, në një terren me koeficient absorbimi mesatarisht të ulët dhe qëndrueshmëri ndaj erozionit hidroteknik relativisht të madh .

-Rrjeti primar përbëhet nga kanalizimet dhe pusetat pranë godinave, të cilat mbledhin ujrën e shiut nga tarracat e godinave si dhe nga territori rreth godinave.

-Kolektorët përbëhen nga rrjeti i pusetave kryesore të shtrira në anët e rrugëve pranë trotuarëve.

## **5.2 Hapsirat e lira dhe të gjelbërta**

### **Zonë me zhvillim të kufizuar**

*Hapësira Strukturore Jeshile (N.4):* Zonat me bimësi (rezervat rurale), që krijojnë një korridor të dukshëm si dhe brezat e gjelbër që shtrihen midis zonave të zhvilluara të përcaktuara në zonim si kategoria bazë (N) e përdorimit të tokës. Përdorimi i tokës dhe i strukturës mund të përfshijë:

- Tokën e kultivuar dhe atë djerrë bujqësore;
- Aktivitetet e argëtimit dhe aktivitet eko-turistike si alpinizëm çiklizëm malor;
- Ndërtimin e ambjenteve për përdorim argëtimi, tregëtie dhe kulturore me Intensitet të Mundshëm të Ndërtimit(i) 0.1 si një struktur permanente ose të përkohëshme sygjeron që i) parcela nuk ndodhet në një sipërfaqe mëpjerrësi më të madhe se 30%, ii) parcel nuk është më e vogël se 2 000 m<sup>2</sup> dhe iii) intensiteti i përgjithshëm izhvillimit në të gjithë zonën nuk e kalon 0.02. Maksimumi i lartësisë së strukturës nuk duhet të kalojë (8m).

**Rezervat ujore të mbrojtura dhe lumenjt (N1):** Janë të përcaktuara në largësi 50m nga secili breg i lumit, siç tregohet edhe në hartat e zonimit të përgjithshëm .

## 6. Fazat e zhvillimit të Lejes zhvillimore komplekse



-fig.9- Fazat e zhvillimit

Ndërtimi i infrastrukturës rrugore do të jetë faza e parë e zhvillimit të ndërtimit. Fazat në vijim (sipas legjendës) do të ndjekin zhvillimin e parcelave sipas renditjes në tabelë.

Periudha kohore e parashikuar për fillimin dhe përfundimin e punimeve të infrastrukturës inxhinierike, sipas grafikut të punimeve parashikohet rreth 48 muaj.



## **7. Relacioni i menaxhimit të inerteve të dalta si rezultat i punimeve që do të kryhen për realizimin e projektit**

1. Inertet që do nxirren nga gërmimi do përdoren për shtrimin e infrastrukturës rrugore dhe për ndërtimin e rrugicave me gur ose mure rrethues.
2. Dheu do përpunohet me një makineri, e cila do ndajë gurët nga dheu , duke qenë se ky material është i rrallë në zonë dhe sjellja ka kosto shumë të lartë dhe do ketë shumë nevoja pjesa e gjelbër.

## **8. Aneke (Hartat në format A3)**

- Plani i zonimit dhe zhvillimit të parcelave
- Plani i vendosjes së infrastrukturës rrugore të propozuar
- Plani i sistemit rrugor ekzistues /plani i sistemit rrugor të propozuar
- Plani i rrugëve të propozuara, shërbimeve dhe hapsirave publike
- Planimetria e zonimit dhe zhvillimit të parcelave
- Plani i sistemimeve të jashtme
- Plani i vendosjes së strukturave
- Planimetria e sistemimeve të ujërave të shiut
- Plani i organizimit të punimeve