



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"RESORTI TURISTIK "GREEN COAST 3", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË",  
ME ZHVILLUES SHOQËRINË "GREEN COAST" SH.P.K. DHE "GREEN COAST HILLS" SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 11, Datë 13.07.2021

PROJEKTUES:

EMRE AROLAT ARCHITECTURE

STUDIO LOKALE: UDV ARCHITECTS, LIC: N.7011/1



## TABELA E PËRMBAJTTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme.....	4
1.1. Baza Ligjore.....	4
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar.....	4
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor .....	6
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	6
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim .....	7
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese.....	9
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	13
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara për secilën zonë .....	13
4.2. Masterplani .....	33
4.3. Qasja e projektimit urban .....	33
4.4. Aksesit.....	34
4.5. Korridoret e gjelbërta.....	35
4.6. Harta e përdorimit.....	35
4.7. Densiteti .....	36
4.8. Infrastruktura.....	36
4.9. Strategjia e parkimit .....	38
4.10. Hapësirat publike dhe sistemimet.....	39
4.11. Projektimi Ambiental.....	40
4.12. Shtresat ekologjike.....	42
4.13. Grupet e vilave.....	43
4.14. Materialet .....	43
4.15. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit .....	44
5. Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike .....	45
6. Zonat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit.....	49
7. Aneks.....	49

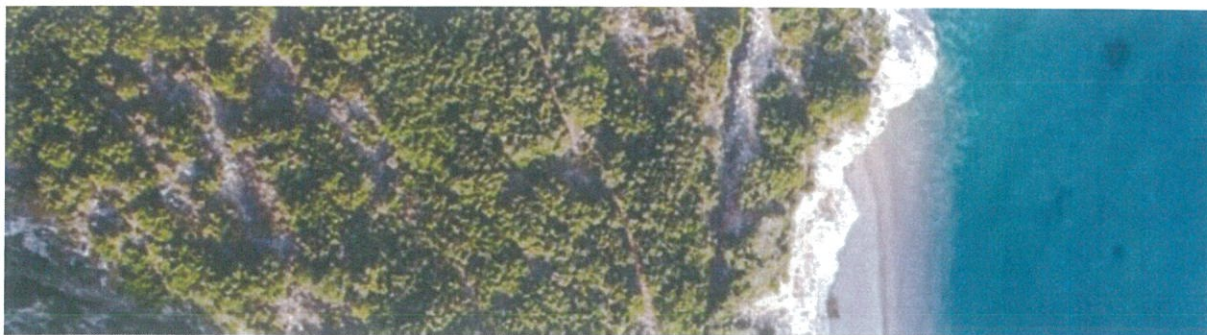


## LEJE ZHVILLIMI

“RESORTI TURISTIK “GREEN COAST 3”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË”,  
ME ZHVILLUES SHOQËRINË “GREEN COAST” SH.P.K. DHE “GREEN COAST HILLS” SH.P.K.



NGA EMRE AROLAT ARCHITECTURE



## 1. Dispozita të Përgjithshme

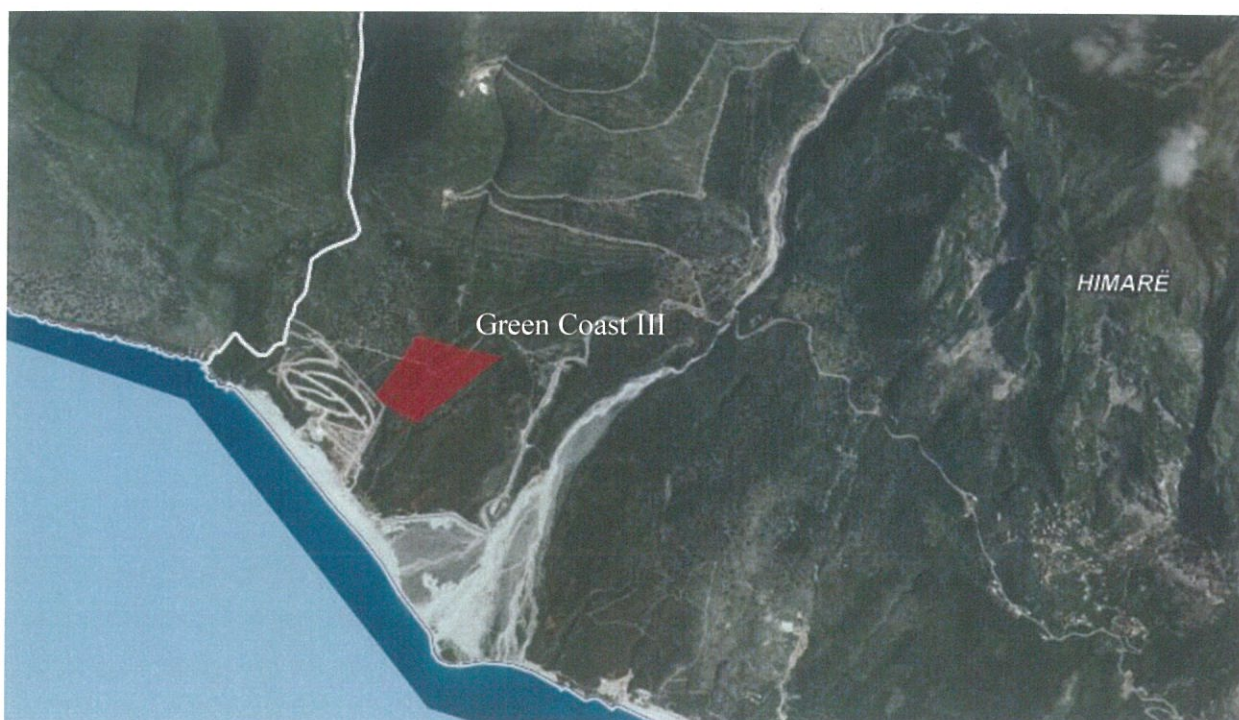
### 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Green Coast Resort 3, me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë”, me zhvillues shoqërinë “Green Coast” sh.p.k dhe “Green Coast Hills” sh.p.k bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.*
- *Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 16.10.2017.*
- *Dokumentin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himare, miratuar me Vendimin nr. 5, të Këshillit Kombëtar te Territorit.*

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi Green Coast Resort 3 shtrihet në një sipërfaqe prej rreth 159,529 m<sup>2</sup>, përgjatë bregdetit të Jonit, me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë, Shqipëri.



Figurë 1-Pozicionimi gjeografik i zonës



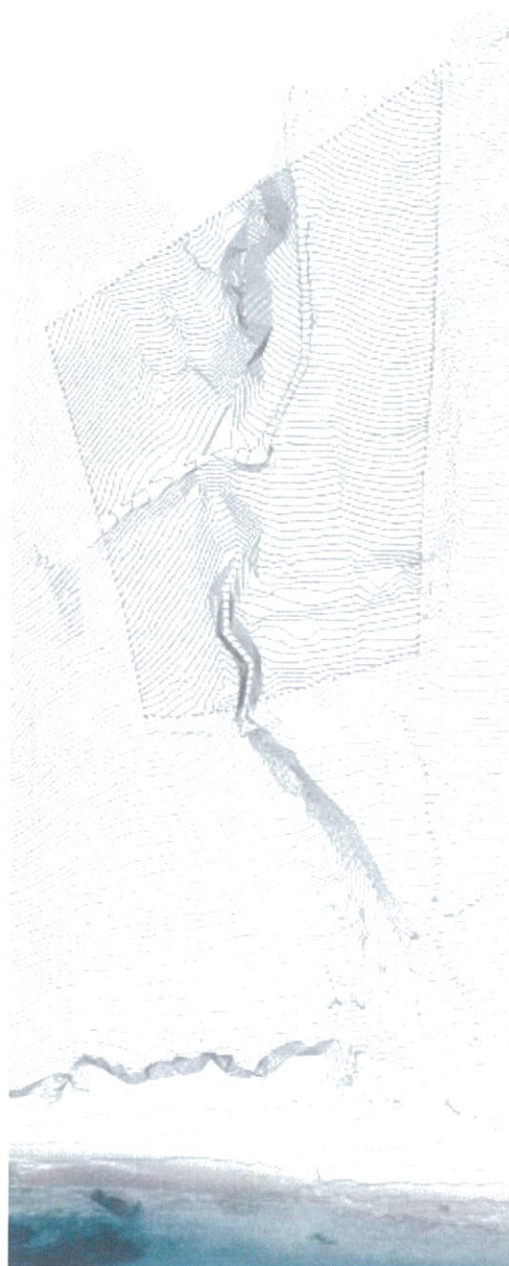
## Parimet e projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vila të standarteve të ndryshme;
- Apartamente të standarteve të ndryshme;
- Ndërtime mikse (apartamente dhe ambiente shërbimi-restorante-bare)
- Projektim i përshtatur me kushtet topografike, duke ndërthtur mjedisin e ndërtuar me mjedisin natyror);
- Projektim i përshtatur me kushtet klimaterike dhe ekologjike, duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



Figurë 2-Vendndodhje e zonës të propozuar për zhvillim



Figurë 3-Morfologjia e territorit



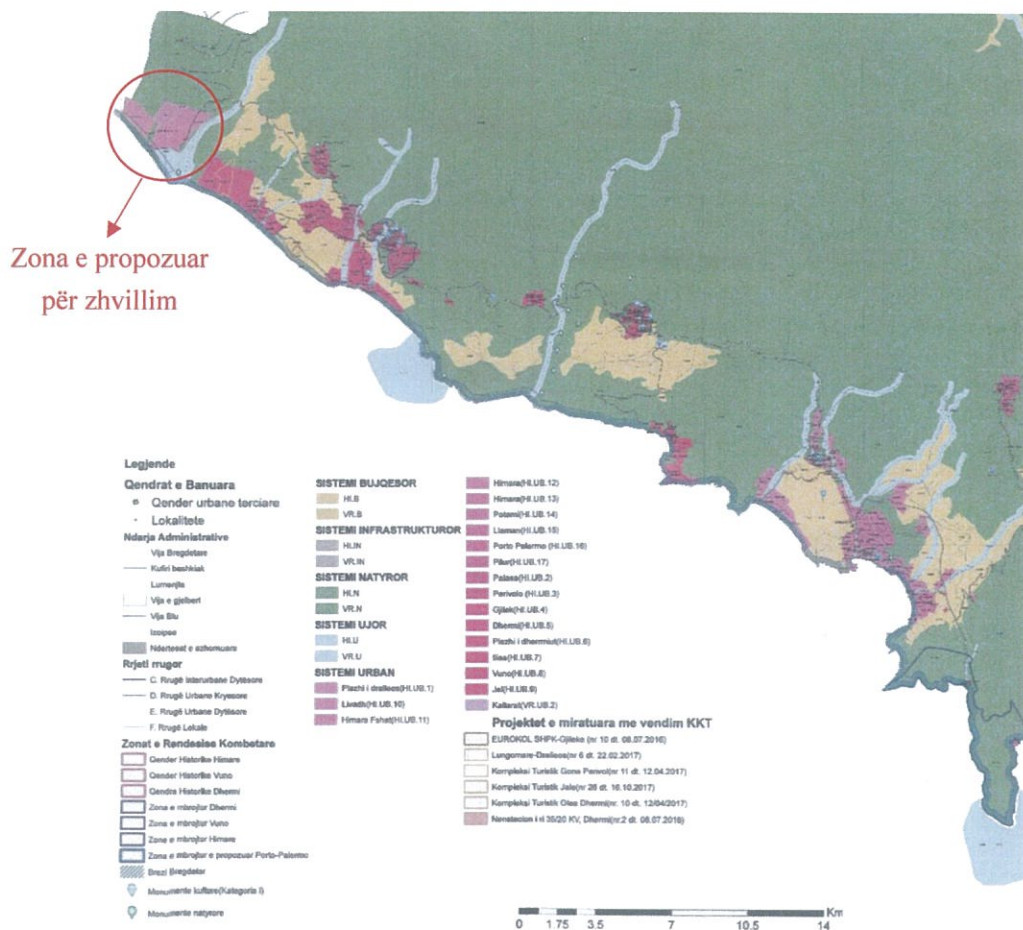
## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Kjo leje zhvillimi, bazohet në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit, me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Himarë", e ndryshuar me dokumentin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë, miratuar me Vendimin nr. 5, të Këshillit Kombëtar të Territorit, për zonën e interesit në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë. Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.1.169 dhe HI.UB.1.170 në sistemin territorial UB-Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S-Shërbime, me nënkategori ZSIT – Zona Strategjike të Investimeve në Turizëm dhe përdorime të lejuara të tokës AR- Aktivitete sociale dhe rekreative, S-Shërbime dhe A5 – Zona me shtëpi të dyta.

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (resorte, vila), duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Ndryshimi i territorit nga përdorim rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

Resorti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë".



Figurë 4-Harta e njësisë strukturore Drimadhes, Himarë



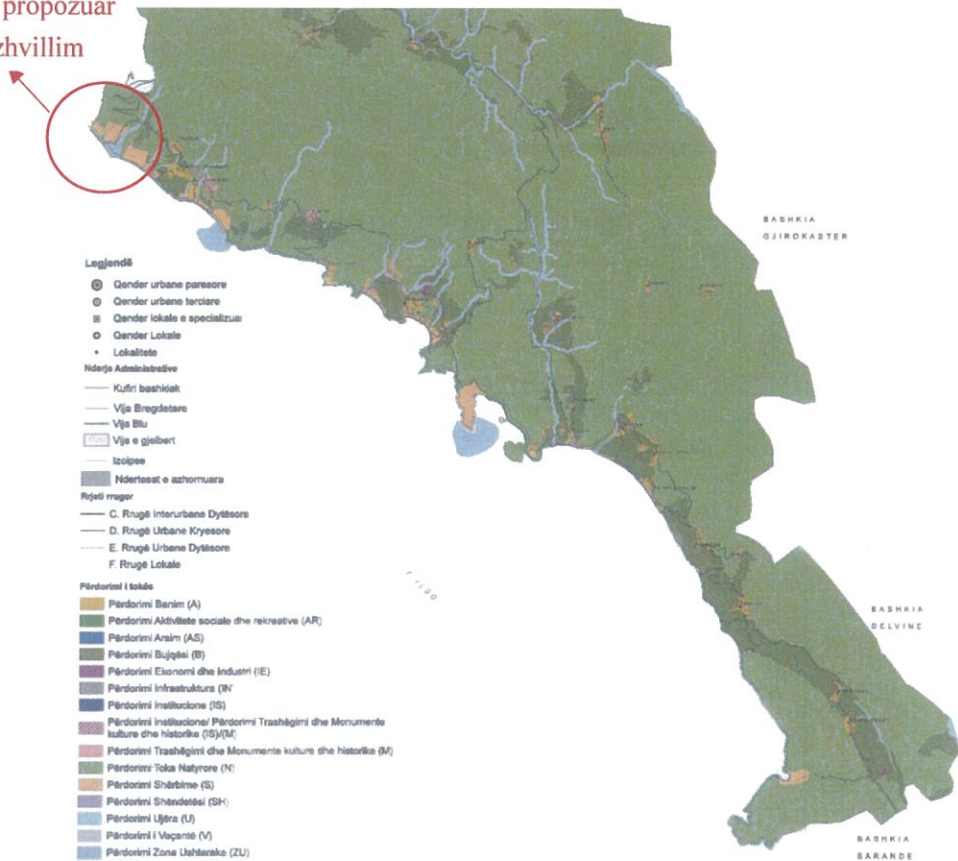
## 2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, në të cilat evidentohet propozimi i projektit "Green Coast Resort 3", të ndodhur në plazhin e Dralleos, Palasë, në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



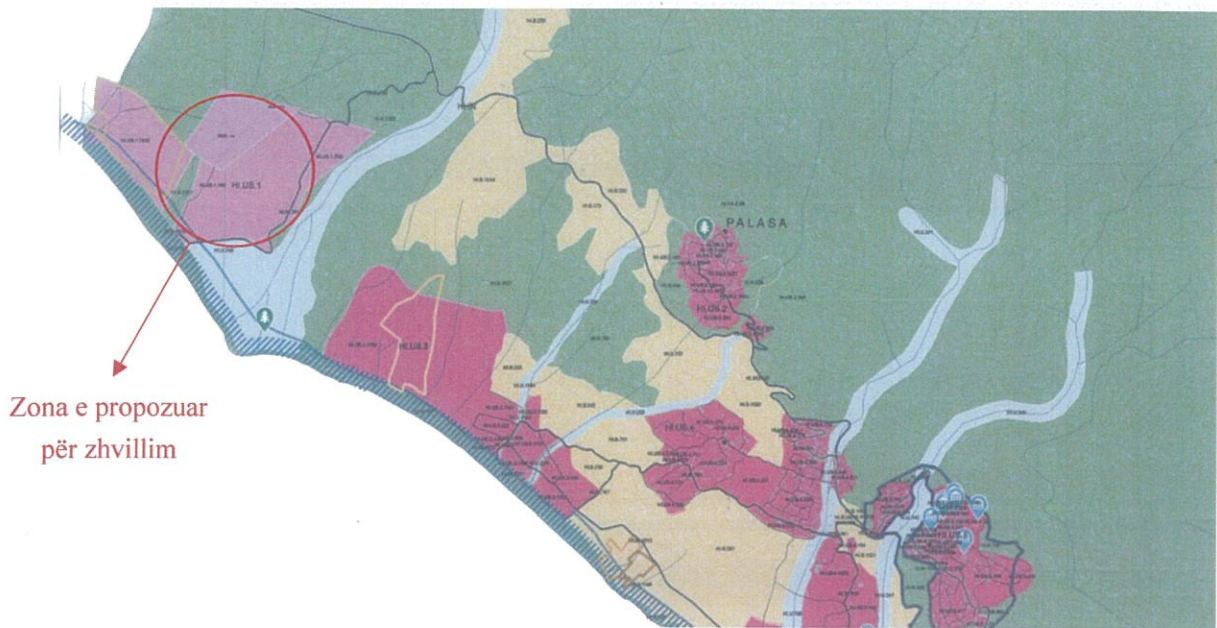
Figurë 5-Ekstrakt nga e-harta

Zona e propozuar  
për zhvillim

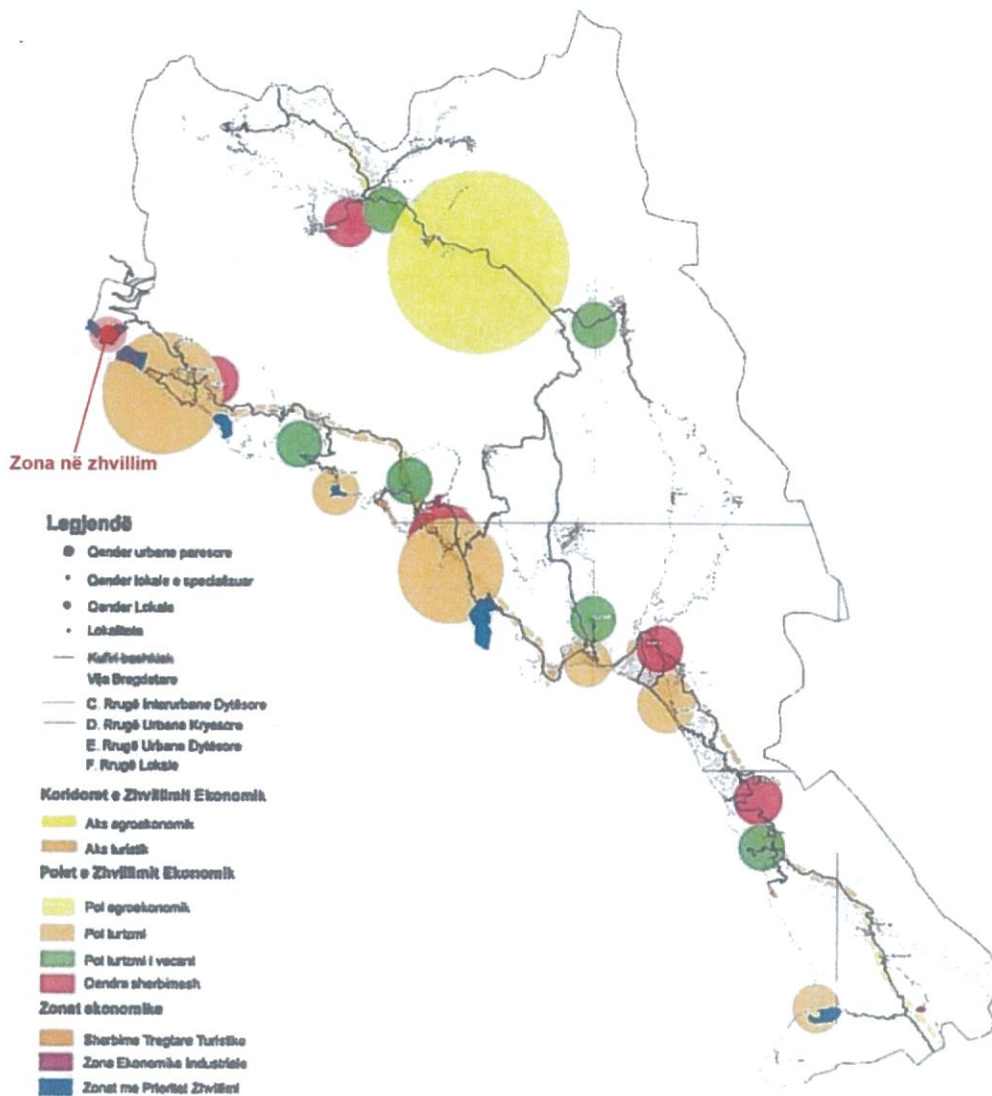


Figurë 6-Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës





Figurë 7-Kategoria e përdorimit të tokës (S-Shërbime) sipas njësive strukturore HI.UB.1.169 dhe HI.UB.1.170



Figurë 8-Harta e poleve të korridoreve ekonomike





## Legjende

### Hierarkia e vendbanimeve

- Qender urbane paresore
- Qender urbane terciare
- Qender lokale e specializuar
- Qender Lokale
- Lokalitete

### Ndarja Administrative

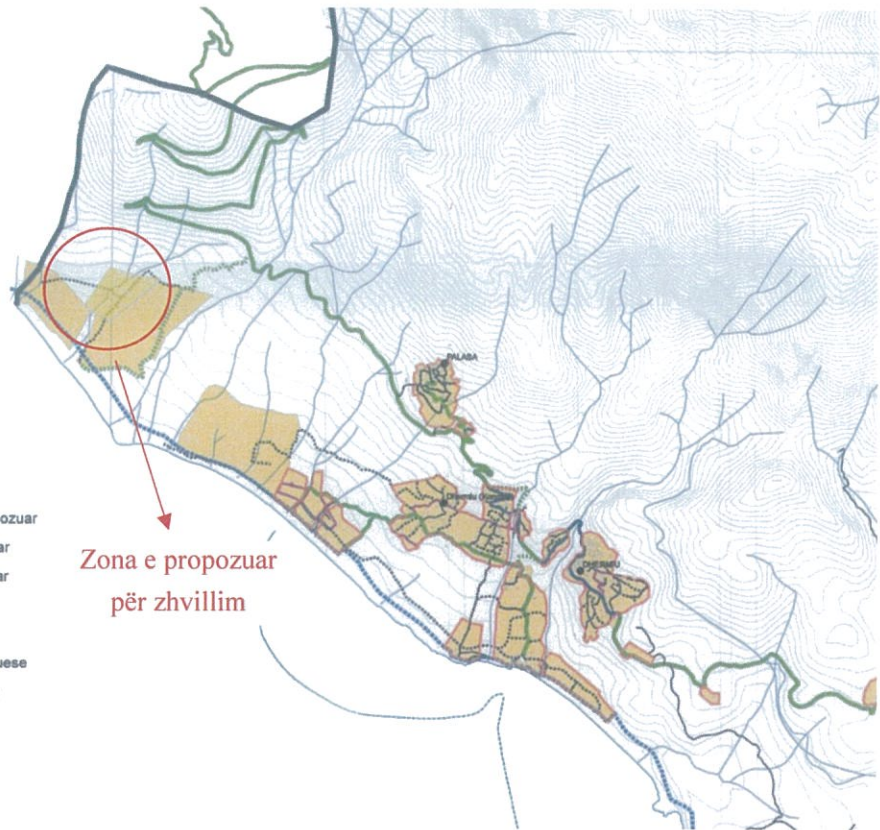
- Vije Bregdetare
- Kufi Bashkie
- Lumenjte
- Vije e gjelbert
- Vija Blu
- Ndertesat e azhurnuara
- Izoipse
- Sistemi Urban

### Rrjeti rrugor i propozuar

- C. Rruge Interurbane Dytesore e Propozuar
- D. Rruge Urbane Kryesore e Propozuar
- E. Rruge Urbane Dytesore e Propozuar
- F. Rruge Lokale e Propozuar

### Rrjeti rrugor ekzistues

- C. Rruge Interurbane Dytesore Ekzistuese
- D. Rruge Urbane Kryesore Ekzistuese
- E. Rruge Urbane Dytesore Ekzistuese
- F. Rruge Lokale Ekzistuese
- Transport Detar
- ⚓ Marinë e propozuar



Figurë 9-Harta e rrjetit rrugor

## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“Green Coast Resort 3”, shtrihet në Plazhin e Dralleos, Palasë, në një terren mjaft atraktiv, piktoresk dhe të një rëndësie të veçantë në zhvillimin ekonomik të bregut dhe të ekonomisë vendase sikurse evidentohet edhe nga PPV Himarë, si dhe asaj në rang kombëtar. E vizituar gjithnjë e më shumë nga turistë vendas dhe të huaj, synohet të bëhet lehtësisht e aksesueshme dhe me nivel të lartë shërbimesh e cilësie ndërtimesh.

### 3.1 Informacion për topografinë e zonës

Prona që do të zhvillohet është një terren natyror buzë detit. Terreni ka një pjerrësi të butë nga niveli i detit deri në skajin verior. Niveli më i lartë e pronës shkon në rreth 140m mnd dhe niveli më i ulët i saj shkon në 55m mnd. Kjo pjerrësi mund të krijojë kushtëzime në aspektin e dizajnit urban, siç janë aksesi dhe qasja hapësinore, por nga ana tjetër ajo ofron shumë potenciale pozitive, si pamja, privatësia dhe përfitime të tjera ekologjike. Ideja e dizajnit urban është formëzuar në përputhje me seksionet e ndryshme të terrenit që përcaktojnë dendësinë, lartësinë dhe peizazhin.

Zona është e vendosur në një kodrinë 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 ujërave. Zona karakterizohet nga mungesa e ujërave mbitokësore dhe nëntokësore, pasi pjerrësia e terrenit bën që ujërat të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës dhe të kalojnë në det, duke mos lejuar krijimin e baseneve mbitokësore.





Seksjon gjatesor



Seksjon terthor

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 VIII ballë. Trualli ndërtimor i fshatit turistik është i kategorisë së parë. Ndërsa proluvionet e konusit të përroit të thatë janë të kategorisë së dytë.

### **3.2 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë historike**

Në zonën e zhvilluar nuk kemi trashëgimi kulturore dhe historike. Terreni aktualisht është një zonë kullotë. Delta aluvionale e migëve të bardha, e cila është në afërsi të zonës, është mbrojtur si një Monument Natyre (*Delta e Përroit të Palasës*) me vlera të mëdha estetike dhe mjedisore. 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 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 peisazhit përcaktohet si “peizazhi i parë pamor” me një identitet të veçantë dhe një bilanc të përzierë të komponentëve, që formon karakterin e produktit turistik.

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

Infrastruktura e zonës është e mjaftueshme dhe pse në konsumim e sipër nga fluksi i lartë gjatë sezonit të verës, në shumë raste ajo është e mjaftueshme për t’u përgjigjur nevojave ekzistuese dhe të ardhshme për turizëm dhe banim përgjatë bregdetit të Jonit. Megjithatë, me shtimin e komplekseve të banimit në këtë zonë do të nevojitet në vijim një përmirësim i infrastrukturave të tipit: grumbullimi dhe trajtimi i ujërave të zeza, trajtimi i mbetjeve të ngurta, furnizimi me ujë dhe transporti. Situata e infrastrukturës kërkon një përditësim gradual me faza në bashkëpunim me investitorët privatë, për të realizuar paralelisht me strukturat turistike dhe infrastrukturën e nevojshme publike.



Për përmirësimin e infrastrukturës së zonës janë realizuar investime të konsiderueshme si për infrastrukturën rrugore edhe për furnizimin me ujë, kanalizimet dhe furnizimin me energji elektrike.

### 3.4 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të analizës të gjendjes ekzistuese

- Zonë kodrinore me bimësi të ulët.
- Përdorimi aktual kullotë.
- Infrastruktura e zonës është e investuar, në pjesën më të madhe ajo i përgjigjet jo vetëm nevojave ekzistuese por edhe atyre që parashikohen në të ardhmen.
- Kjo zonë nuk ka mungesë të burimeve të ujit kryesisht nga përrrenjtë dhe burimet malore por aktualisht investime të rëndësishme janë bërë dhe janë duke u bërë në rehabilitimin e rrjeti shpërndarës dhe ujësjellësit nga Mali i Çikës.
- Situata është më e zgjidhur përsa i përket kanalizimeve dhe trajtimit të ujërave të përdorura, duke marrë parasysh topografinë e relievit të zonës dhe investimet në Impiantin e Trajtimit të Ujërave të Ndotura (ITUN)
- Në zonë nuk mungon rrjeti i shpërndarjes së energjisë.

Zhvillimi aktual i resorteve turistike “Green Coast” dhe Green Coast 2”, ka kontribuar në formimin e infrastrukturës inxhinierike, duke e kthyer zonën në një hapësirë të përshtatshme për investime të mëtejshme strategjike.

Realizimi i këtij projekti së bashku me infrastrukturën rrugore që do të ndërtohet, në funksion të “Green Coast Resort 3” do e zhvillojnë këtë zonë, duke i dhënë trajtën e një kompleksi turistik të mirëfilltë, i cili ruan stilin arkitektonik të fshatrave bregdetare të ndërthurur me teknologjinë e sotme. Në fokus mbetet ofrimi i një shërbimi sa më cilësor turistik, duke u kthyer përvojat dhe traditat mesdhetare.

#### Koncepti

Zona me sipërfaqe të përgjithshme trualli prej 157,105m<sup>2</sup>, është parashikuar të zhvillohet në formën e një fshati turistik me objekte banimi (shtëpi të dyta) të tipit vila më disa tipologji dhe madhësi, apartamente si dhe struktura me përdorim të përzier (apartamente me shërbime rekreacioni). Këto shërbime vijnë natyrshëm në një zonë të tillë, në vijim edhe të dy komplekseve “Green Coast” dhe “Green Coast 2”, duke shfrytëzuar terrenin brenda pronës dhe afërsinë me vijën bregdetare dhe duke respektuar njëkohësisht këtë të fundit.

Plani i Green Coast 3 ofron një qasje drejt një arkitekture më të ndjeshme ndaj terrenit dhe ambientit, të qëndrueshme dhe koherente.

Green Coast 3 përdor të njëjtën gjuhë urbane dhe arkitektonike huazuar nga karakteri mesdhetar i vendbanimeve rurale, duke përdorur fragmentimin e volumeve, kompozimet variabël dhe ndjeshmërinë ndaj shkallës njerëzore, e gjitha kjo për të siguruar facilitetet e nevojshme sociale, kulturore, mjedisore dhe hapësinore për t’ju përshtatur funksioneve rezidenciale.





Figurë 10-Pamje 3d e konceptit te zhvillimit të Green Coast 3



Bregdeti i Jonit, Shqipëri



Fshat kompakt, Roquebrune-Cap-Martin



Fshat i shperndare . Dhermi



Fshat i shperndare

+



Fshat kompakt

=



Komunitet i fragmentuar

Figure 11 - Koncepti i zhvillimit



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara për secilën zonë

Resorti i ri rezidencial turistik përbëhet nga zona me përdorime si me poshtë:

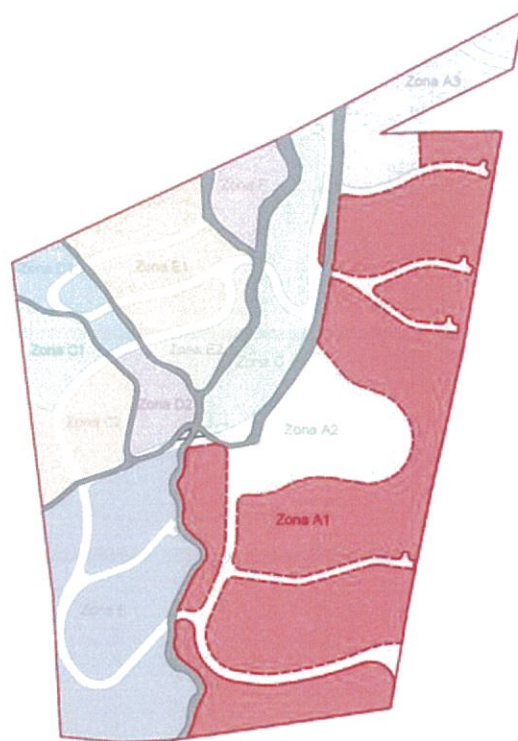
- Zonë me përdorim vila
- Zonë me përdorim apartamente
- Zonë me përdorim të përzier

#### ZONA A – VILA, APARTAMENTE DHE NJËSI SHËRBIMI

Funksioni:	<i>Vila, apartamente dhe njësi shërbimi</i>
<b>Sipërfaqe trualli për zonën A:</b>	<b>79 349 m<sup>2</sup> nga të cilat</b>
<i>Sipërfaqe e zonës A1</i>	<i>54 110.5 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e zonës A2</i>	<i>7 712.8 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e zonës A3</i>	<i>7 671.7 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e rrugëve të zonës A</i>	<i>9 854 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	<i>31 038 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	<i>11 255 m<sup>2</sup></i>
Parkimi për vilat:	<i>min. 1-2 vendparkime për vilë</i>
Lartësia maksimale për vilat:	<i>2-3 kate</i>
Parkimi për njësitë e shërbimit:	<i>min. vend parkimi për 50m<sup>2</sup> njësi shërbimi</i> <i>min. 1 vend parkimi për apartament</i> <i>vende parkimi shtesë për mjetet e shërbimit</i>
Lartësia maksimale për njësitë e shërbimit:	<i>4 kate</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>shumëllojshmëri blloqesh të fragmentuara rreth sheshit, lartësia maksimale e ndërtesës 24 m.</i>
Parkimi për apartamentet:	<i>min. 1 vend parkimi për apartament</i> <i>min. duhet të sigurohen 50 vendparkime në këtë bllok për vizitorët dhe makinat me karroceri</i>
Lartësia maksimale për apartamentet:	<i>4 kate.</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>Blloqet 4 katëshe nuk mund të kalojnë 50%.</i>



## Zona A/1- Vila

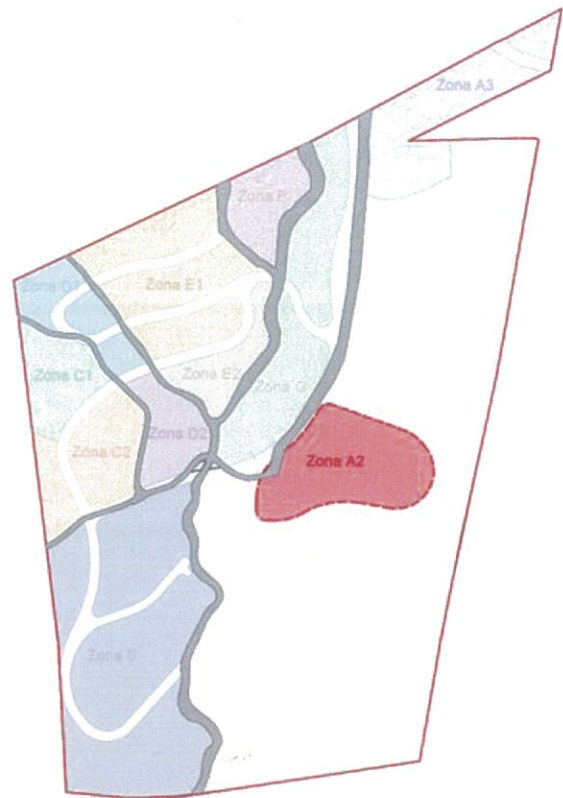


Figurë 12-ZONA A1 - Zonë me vila

### Shënime specifike për vilat:

- Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar do të kufizohet në 6.5 m.
- Muret e kopshtit nuk mund të kalojnë 1.4 m dhe duhet të propozohen si gardh.
- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.

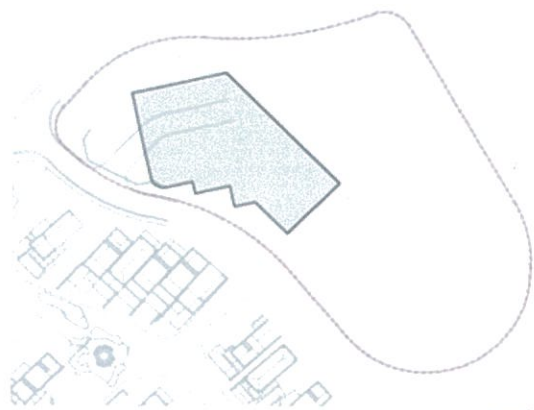
## Zona A/2 – Zonë me përdorim të përzier



Figurë 12-ZONA A2 - Zonë me përdorim të përzier

### Shënime specifike për zonën me përdorim të përzier:

- *Bloqet e fragmentuara duhet të vendosen vertikalisht sipas topografisë së terrenit.*
- *Duhet të parashikohen njësi shërbimi si bare, restorante dhe dyqane.*
- *Gjerësia e një blloku nuk duhet të tejkalojë 18m.*
- *Në mënyrë që fragmentimi i volumit të jetë i ndjeshëm, silueta e tarracave të trajtohet me 1-4 kate lartësi hapësira boshe midis blloqeve.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.*
- *Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



Kati-2



Kati-1



Kati përdhe



Kati i parë



Kati i dytë

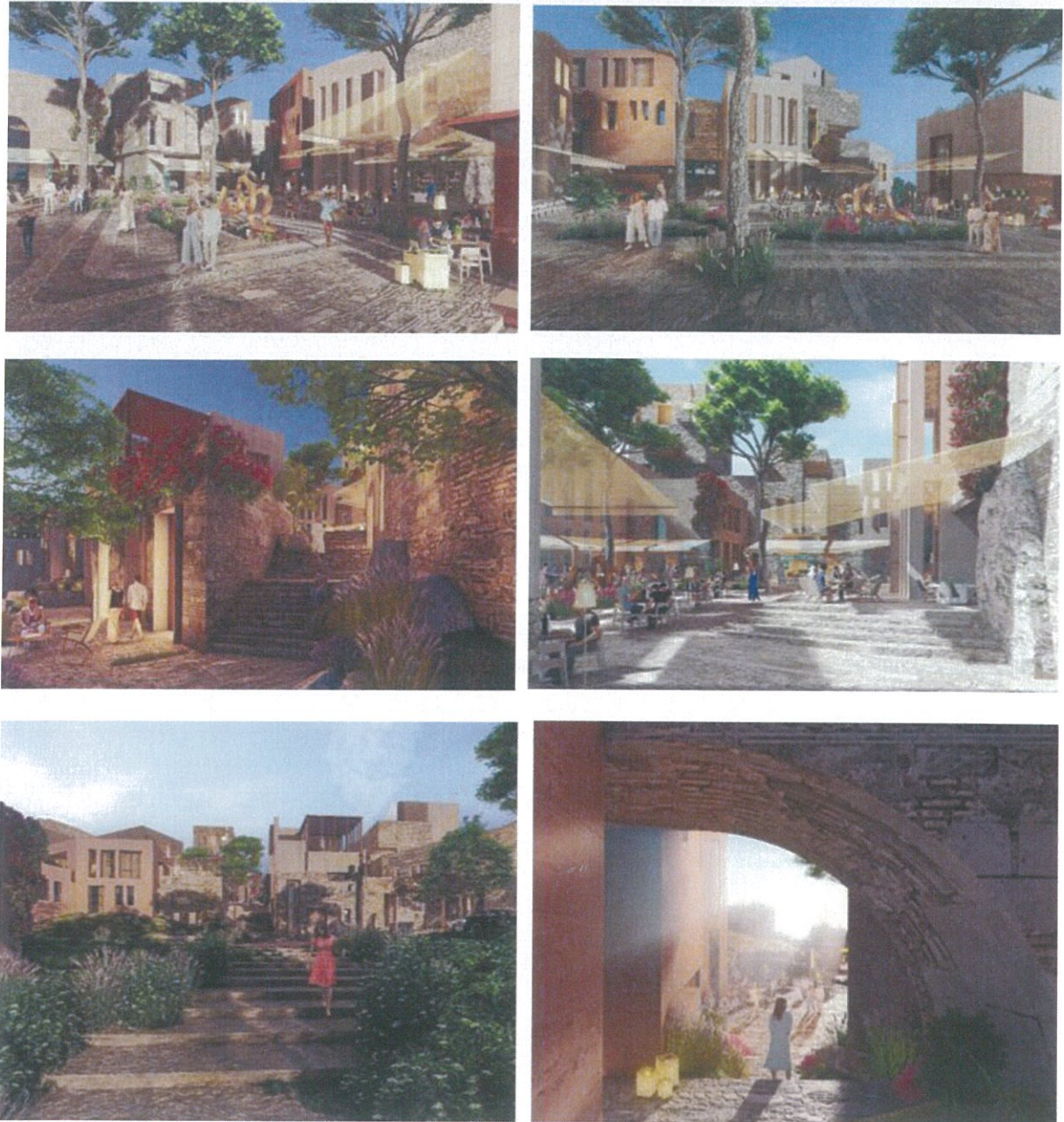


Kati i tretë

Figurë 13-ZONA A2 - Planimetri konceptuale



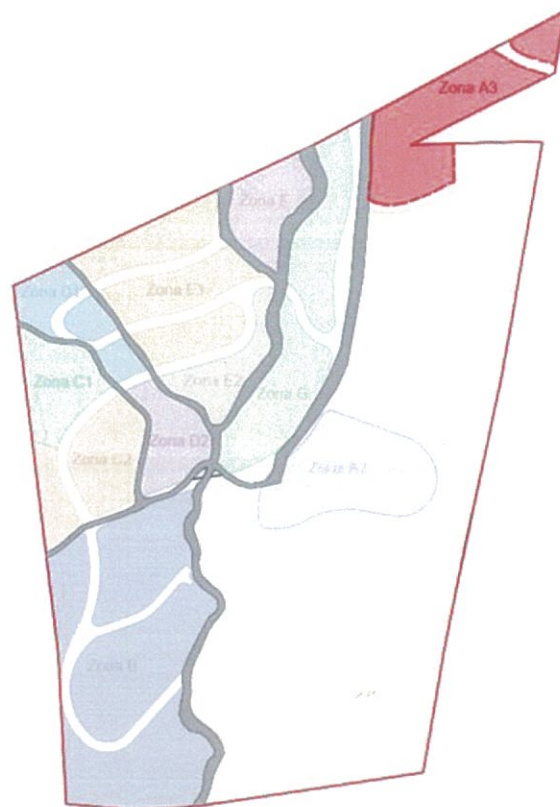
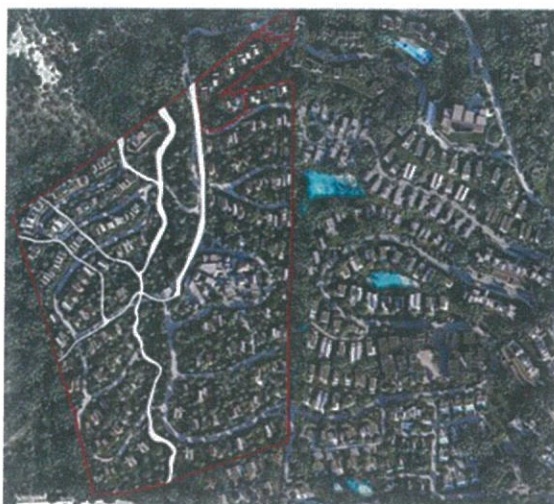




Figurë 16-ZONA A3 – Vizualizime konceptuale



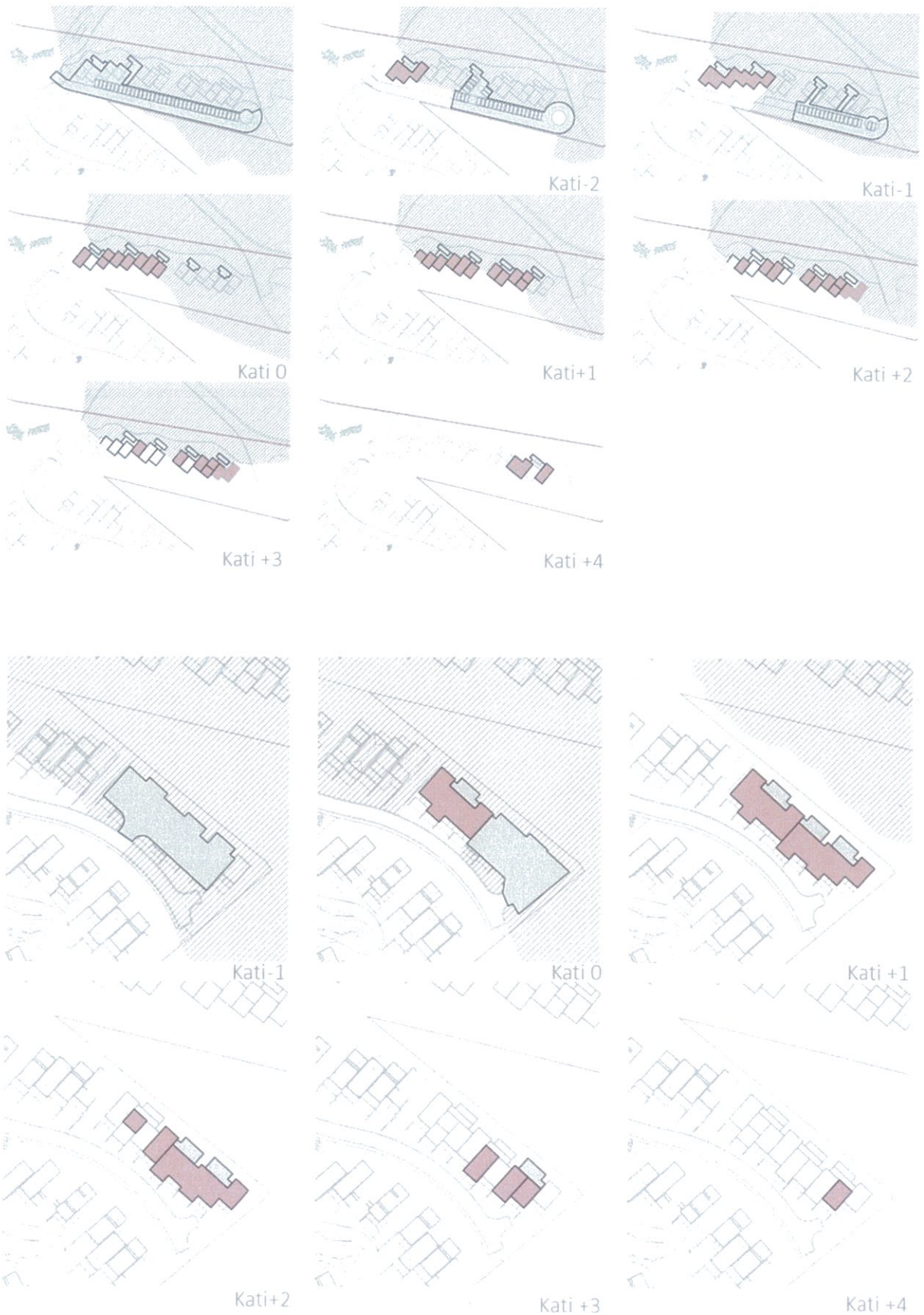
## Zona A/3- Apartamente



Figurë 14-ZONA A3 - Zonë me përdorim apartamente

### Shënime specifike për apartamentet:

- Blloqet e apartamenteve mund të projektohen si blloqe kuti 1 deri në 3 kate mbi katin përdhe, nëse ekipi projektues e sheh të nevojshme në aspektin e konceptit arkitektonik.
- Nëse ka një kat përdhe të mbështetur në topografi, ai nuk mund të propozohet më shumë se një kat.
- Kati përdhe i tarracuar duhet të ketë strehë të paktën 4 m.
- Kati i parkimit duhet të ketë të paktën 3 m strehë.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13 m. Për gjerësi mbi 13 m volumet të fragmentohen tre dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar hapësira boshe me lartësi sa një apo dy kate mbi siluetën e tarracave.
- Dy volume 4-katëshe nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e volumeve në formë kutie nuk mund të jetë më e madhe se 6,15 m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.



Figurë 15-ZONA A3 – Planimetri konceptuale

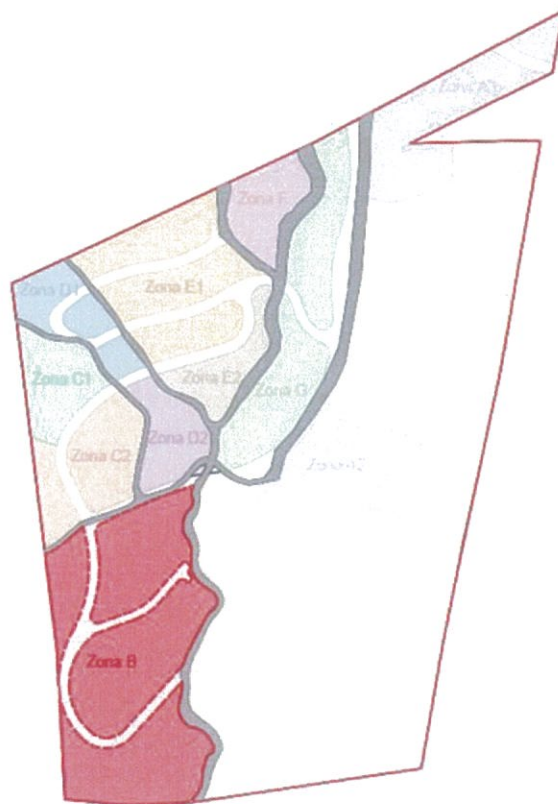


## ZONA B – VILA

Funksioni:	Vila
Sipërfaqe trualli për zonën B:	22 814.58 m <sup>2</sup> nga të cilat
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës B</i>	19 780.4 m <sup>2</sup>
<i>Sipërfaqe e rrugëve të zonës B</i>	3 034.18 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	6 395 m <sup>2</sup>
Parkimi për vilat:	min. 1-2 vendparkime për vilë
Lartësia maksimale për vilat:	2-3 kate

### Shënime specifike për vilat:

- *Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar do të kufizohet në 6.5 m.*
- *Muret e kopshtit nuk mund të kalojnë 1.4 m dhe duhet të propozohen si gardh.*
- *Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



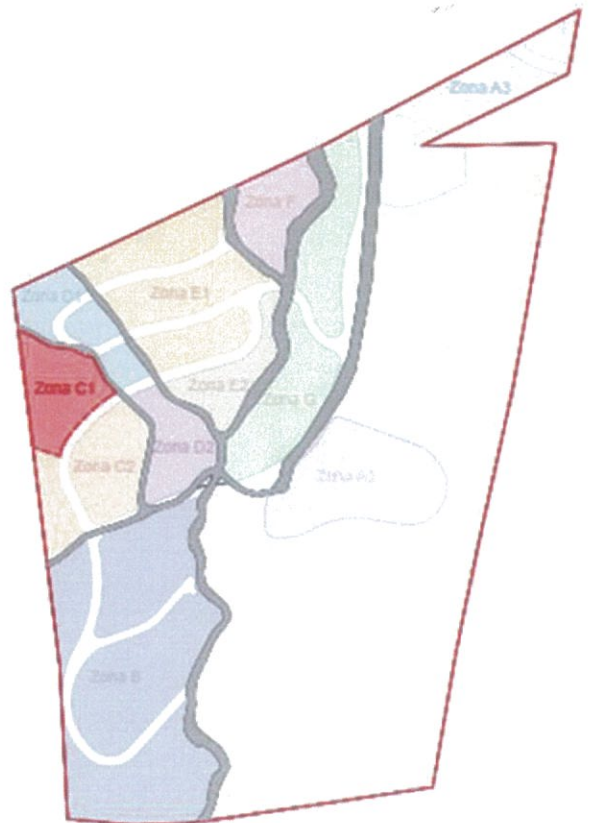
Figurë 17-ZONA B- Zonë me përdorim vila



## ZONA C – VILA DHE APARTAMENTE

Funksioni:	<i>Vila dhe apartamente</i>
<b>Sipërfaqe trualli për zonën C:</b>	<b>10 135.51 m<sup>2</sup> nga të cilat</b>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës C1</i>	<i>3 641.7 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës C2</i>	<i>5 397.2 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e rrugëve të zonës C</i>	<i>1 096.61 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	5 412 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	1 817 m <sup>2</sup>
Parkimi për vilat:	<i>min. 1-2 vendparkime për vilë</i>
Lartësia maksimale për vilat:	<i>2-3 kate</i>
Parkimi për apartamentet:	<i>min. 1 vendparkime për njësi</i>
Lartësia maksimale për apartamentet:	<i>4 kate</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>Bloqet 4 katëshe nuk mund të kalojnë 50%.</i>

### *Zona C1- Apartamente*



Figurë 18-ZONA C1- Zonë me përdorim apartamente

Shënime specifike për apartamentet:

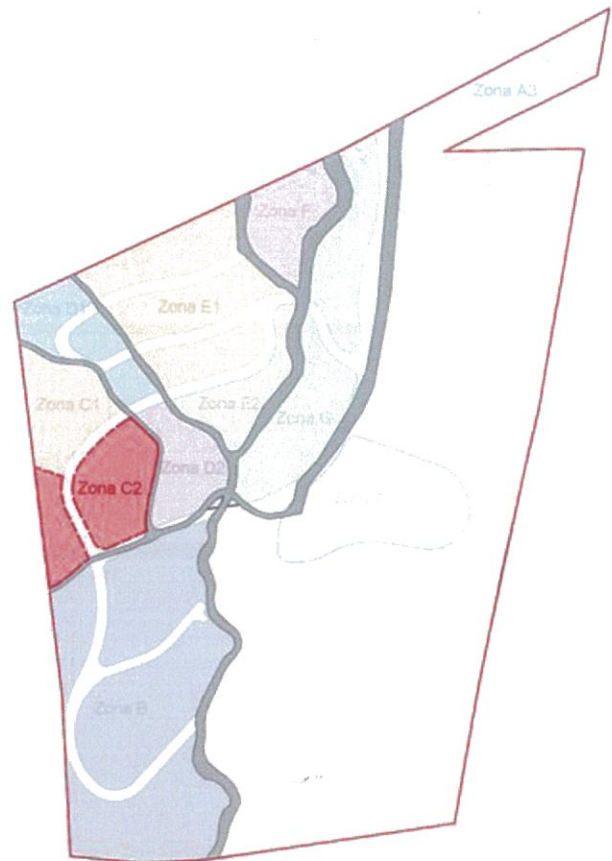
- *Blloqet e apartamenteve mund të projektohen si blloqe kuti 1 deri në 3 kate mbi katin përdhe, nëse ekipi projektues e sheh të nevojshme në aspektin e konceptit arkitektonik.*
- *Nëse ka një kat përdhe të mbështetur në topografi, ai nuk mund të propozohet më shumë se një kat.*
- *Kati përdhe i tarracuar duhet të ketë strehë të paktën 4 m.*
- *Kati i parkimit duhet të ketë të paktën 3 m strehë.*
- *Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13 m. Për gjerësi mbi 13 m volumet të fragmentohen tre dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar hapësira boshe me lartësi sa një apo dy kate mbi siluetën e tarracave.*
- *Dy volume 4-katëshe nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.*
- *Gjerësia e volumeve në formë kutie nuk mund të jetë më e madhe se 6,15 m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



Figurë 19-ZONA C1- Planimetri konceptuale



## Zona C/2- Vila



Figurë 20-ZONA C2- Zonë me përdorim vila

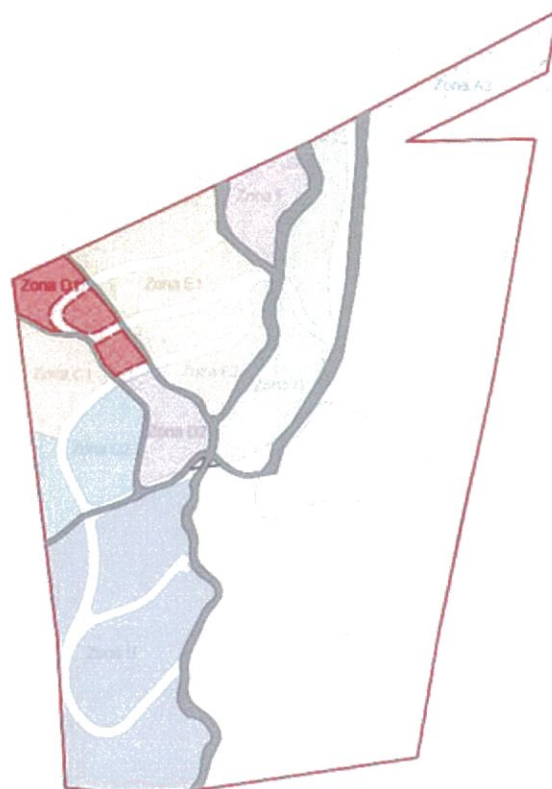
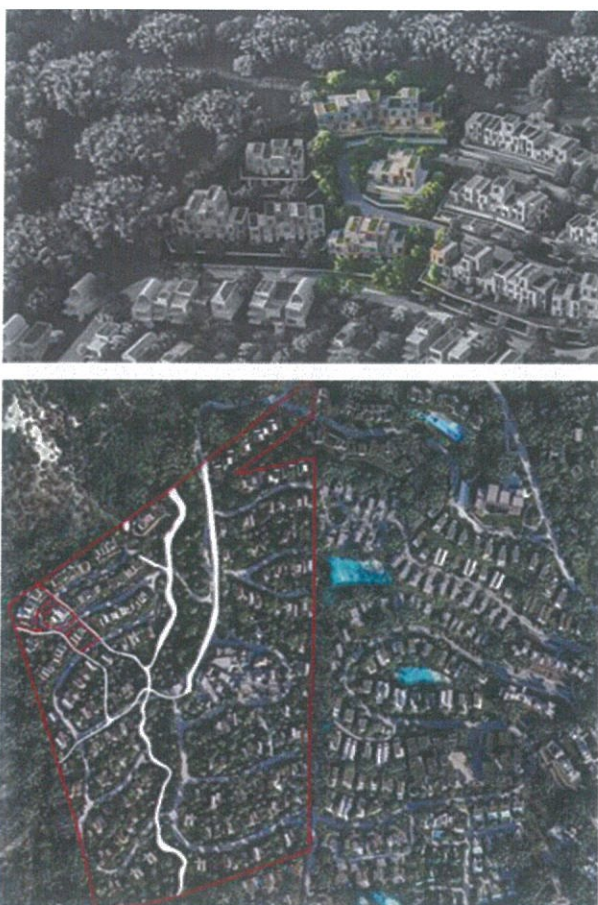
### Shënime specifike për vilat:

- Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar do të kufizohet në 6.5 m.
- Muret e kopshtit nuk mund të kalojnë 1.4 m dhe duhet të propozohen si gardh.
- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.

## ZONA D – VILA DHE APARTAMENTE

Funksioni:	<i>Vila dhe apartamente</i>
<b>Sipërfaqe trualli për zonën D:</b>	<b>7 352.1 m<sup>2</sup> nga të cilat</b>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës D1</i>	<i>3 262.0 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës D2</i>	<i>3 177.6 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e rrugëve të zonës D</i>	<i>912.5 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	3 772 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	1 791 m <sup>2</sup>
Parkimi për vilat:	<i>min. 1-2 vendparkime për vilë</i>
Lartësia maksimale për vilat:	<i>2-3 kate</i>
Parkimi për apartamentet:	<i>min. 1 vendparkime për apartament</i>
Lartësia maksimale për apartamentet:	<i>4 kate.</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>Blloqet 4 katëshe nuk mund të kalojnë 50%.</i>

### *Zona D/1- Apartamente*



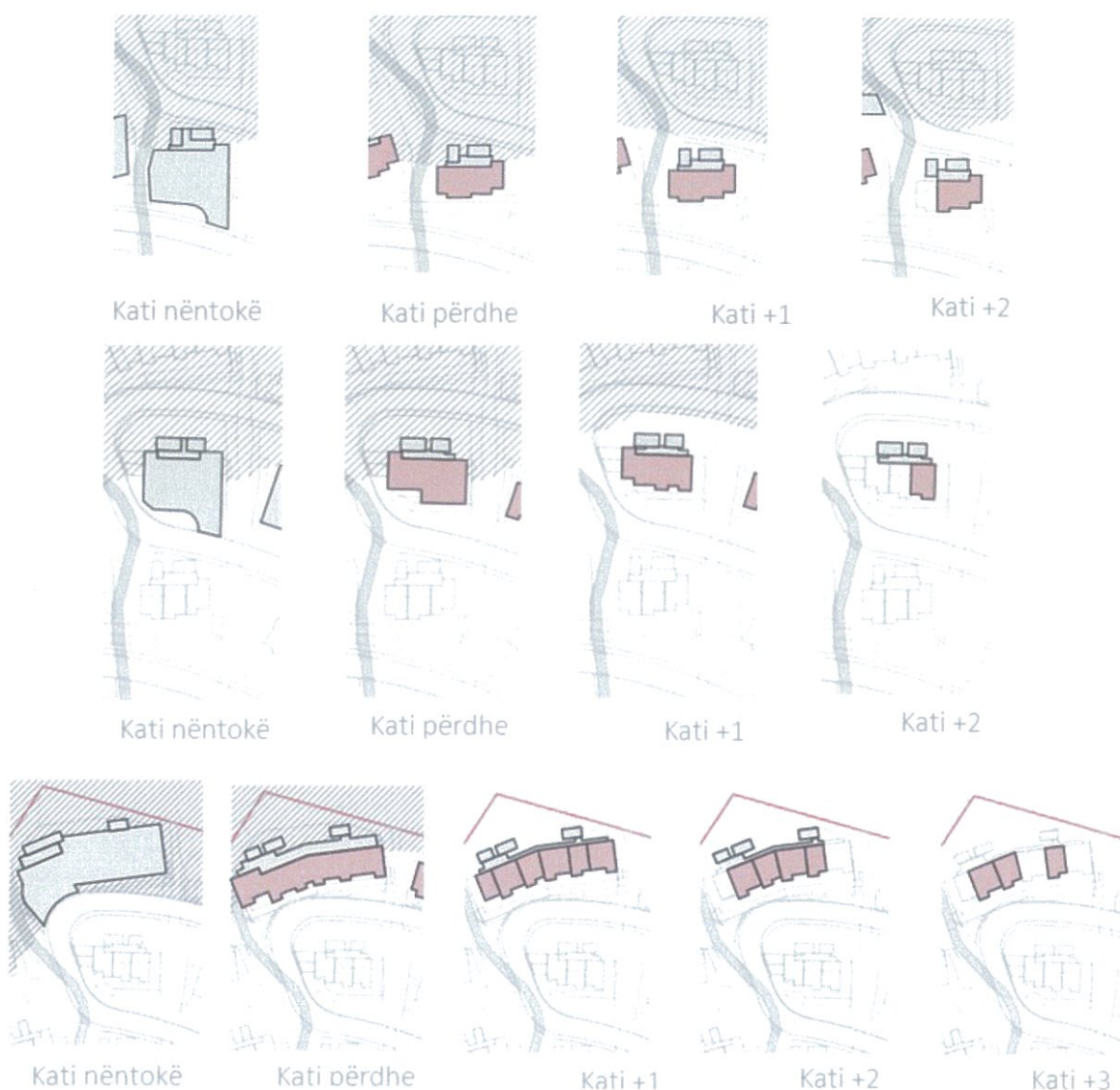
Figurë 21-ZONA D1- Zonë me përdorim apartamente





### Shënime specifike për apartamentet:

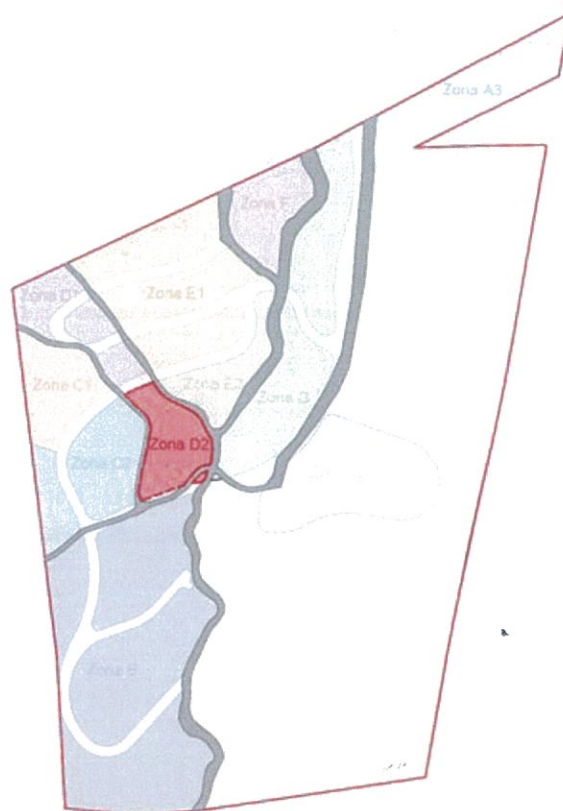
- *Blloqet e apartamenteve mund të projektohen si blloqe kuti 1 deri në 3 kate mbi katin përdhe, nëse ekipi projektues e sheh të nevojshme në aspektin e konceptit arkitektonik.*
- *Nëse ka një kat përdhe të mbështetur në topografi, ai nuk mund të propozohet më shumë se një kat.*
- *Kati përdhe i tarracuar duhet të ketë strehë të paktën 4 m.*
- *Kati i parkimit duhet të ketë të paktën 3 m strehë.*
- *Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13 m. Për gjerësi mbi 13 m volumet të fragmentohen tre dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar hapësira boshe me lartësi sa një apo dy kate mbi siluetën e tarracave.*
- *Dy volume 4-katëshe nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.*
- *Gjerësia e volumeve në formë kutie nuk mund të jetë më e madhe se 6,15 m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



Figurë 22-ZONA D1- Planimetri konceptuale



## Zona D/2- Vila



Figurë 23-ZONA D2- Zonë me përdorim vila

### Shënime specifike për vilat:

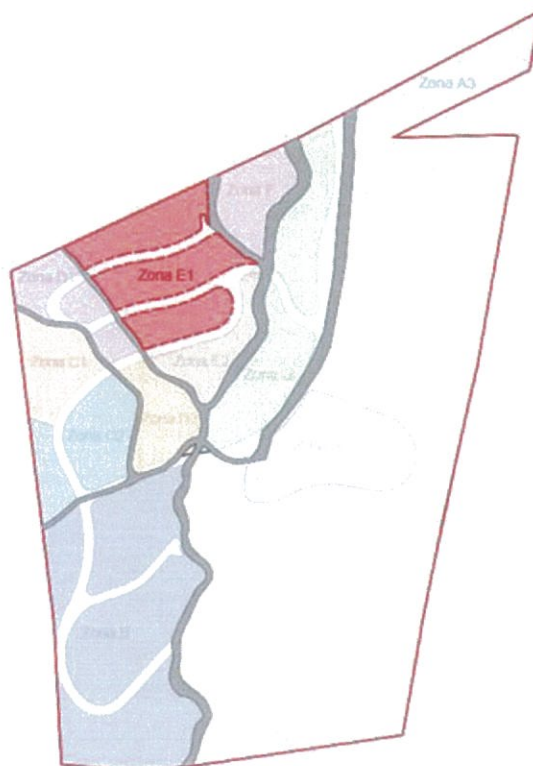
- Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar do të kufizohet në 6.5 m.
- Muret e kopshtit nuk mund të kalojnë 1.4 m dhe duhet të propozohen si gardh.
- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.



## ZONA E – VILA DHE APARTAMENTE

Funksioni:	<i>Vila dhe Apartamente</i>
Sipërfaqe trualli për zonën E:	<b>14 440.27 m<sup>2</sup> nga të cilat</b>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës D1</i>	<i>8 937.8 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe zhvillimi e zonës D2</i>	<i>2 819.9 m<sup>2</sup></i>
<i>Sipërfaqe e rrugëve të zonës D</i>	<i>2 682.57 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	<i>9248 m<sup>2</sup></i>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	<i>4406 m<sup>2</sup></i>
Parkimi për vilat:	<i>min. 1-2 vendparkime për vilë</i>
Lartësia maksimale për vilat:	<i>2-3 kate</i>
Parkimi për apartamentet:	<i>min. 1 vendparkime për apartament</i>
Lartësia maksimale për apartamentet:	<i>4 kate.</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>Bllloqet 4 katëshe nuk mund të kalojnë 50%.</i>

### *Zona E/1- Apartamente*

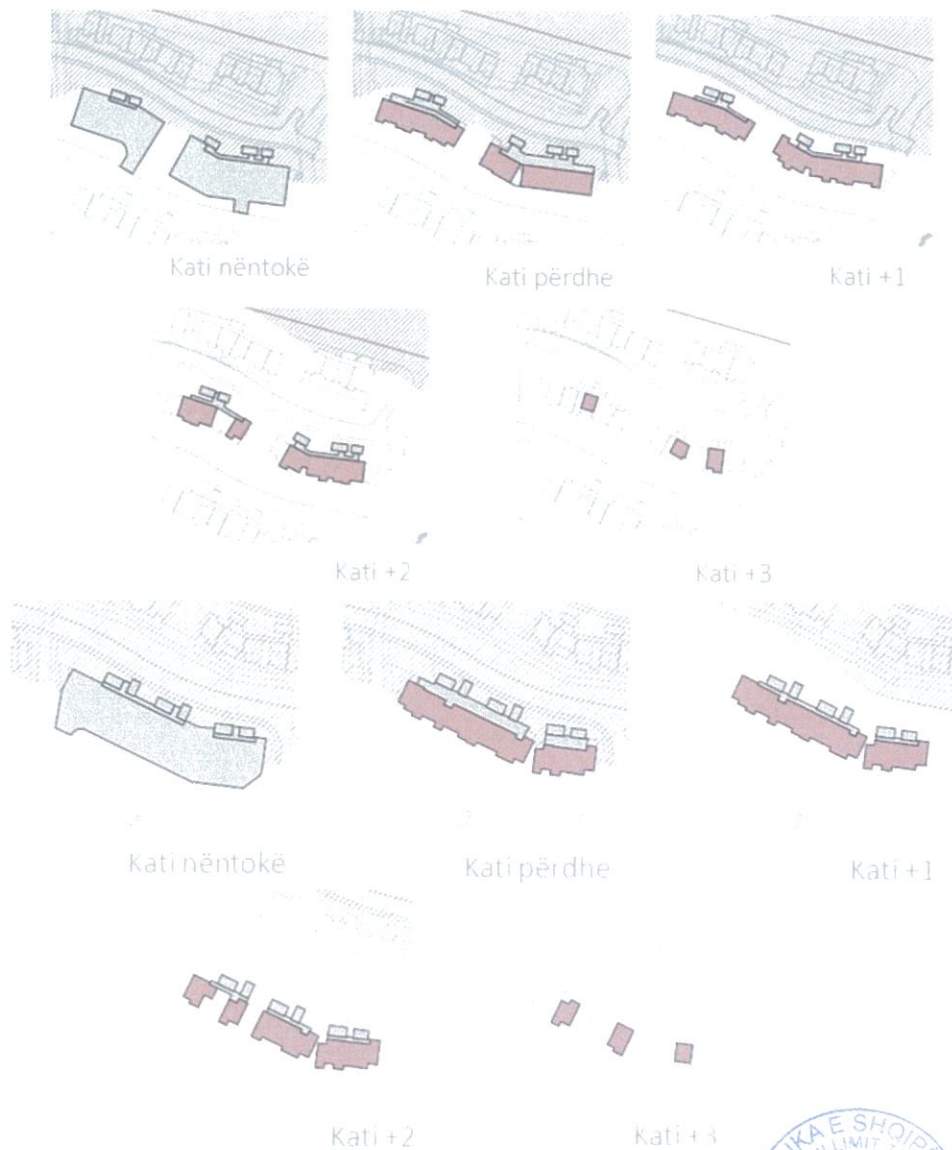


Figurë 24-ZONA E1- Zonë me përdorim apartamente



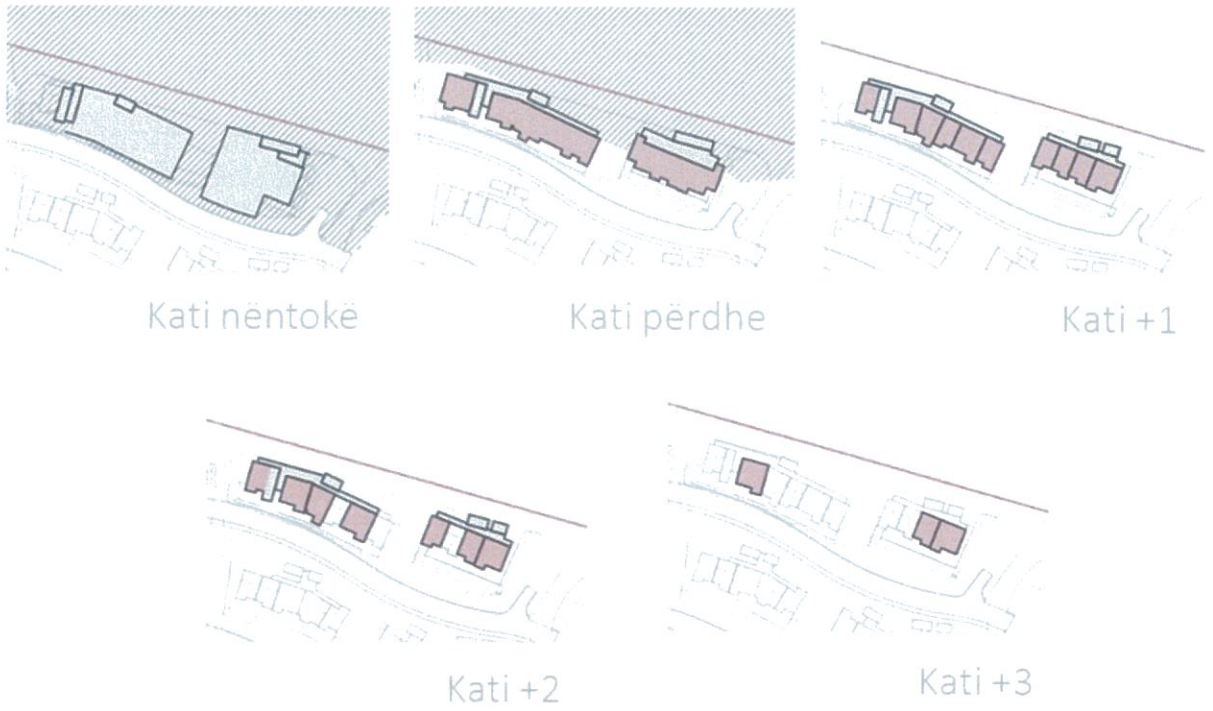
### Shënime specifike për apartamentet:

- *Blloqet e apartamenteve mund të projektohen si blloqe kuti 1 deri në 3 kate mbi katin përdhe, nëse ekipi projektues e sheh të nevojshme në aspektin e konceptit arkitektonik.*
- *Nëse ka një kat përdhe të mbështetur në topografi, ai nuk mund të propozohet më shumë se një kat.*
- *Kati përdhe i tarracuar duhet të ketë strehë të paktën 4 m.*
- *Kati i parkimit duhet të ketë të paktën 3 m strehë.*
- *Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13 m. Për gjerësi mbi 13 m volumet të fragmentohen tre dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar hapësira boshe me lartësi sa një apo dy kate mbi siluetën e tarracave.*
- *Dy volume 4-katëshe nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.*
- *Gjerësia e volumeve në formë kutie nuk mund të jetë më e madhe se 6,15 m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



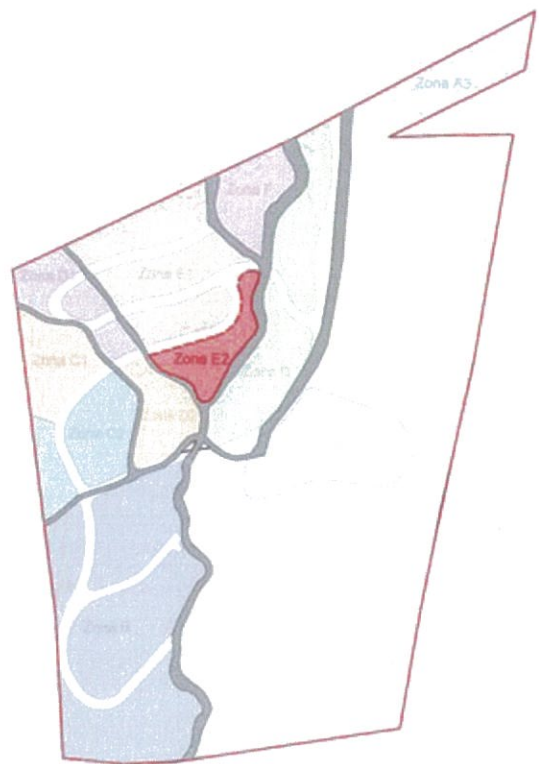
Figurë 25-ZONA E1- Planimetri konceptuale





Figurë 26-ZONA E1- Planimetri konceptuale

**Zona E/2- Vila**



Figurë 27-ZONA E2- Zonë me përdorim vila

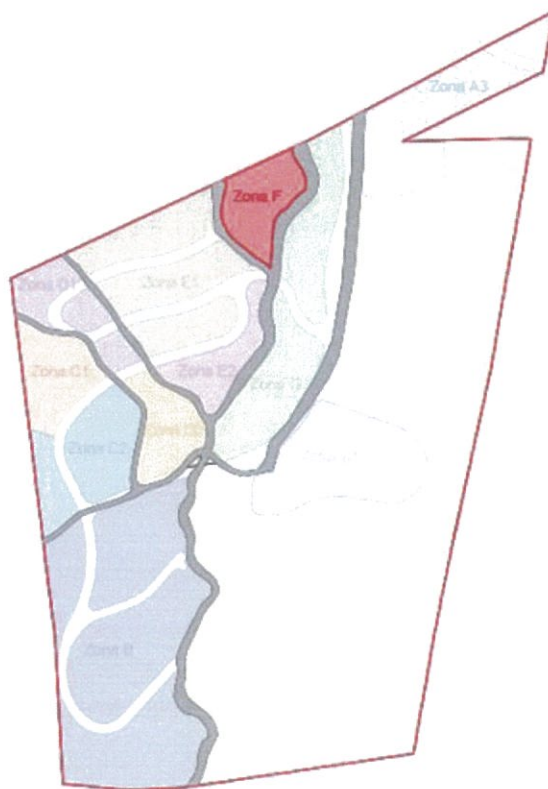
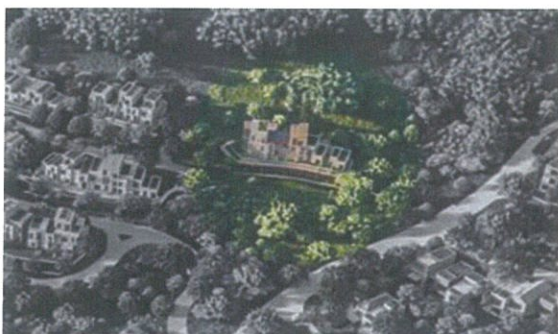


### Shënime specifike për vilat:

- Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar do të kufizohet në 6.5 m.
- Muret e kopshtit nuk mund të kalojnë 1.4 m dhe duhet të propozohen si gardh.
- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, duhet të përdoren lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.

### **ZONA F – APARTAMENTE**

Funksioni:	<i>Apartamente</i>
<b>Sipërfaqe trualli për zonën F:</b>	<b>3 303 m<sup>2</sup></b> nga të cilat
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	1 477 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	1 025 m <sup>2</sup>
Parkimi për apartamentet:	<i>min. 1 vendparkime për apartament</i>
Lartësia maksimale për apartamentet:	<i>4 kate.</i>
Kriter i veçantë për lartësinë:	<i>Bloqet 4 katëshe nuk mund të kalojnë 50%.</i>

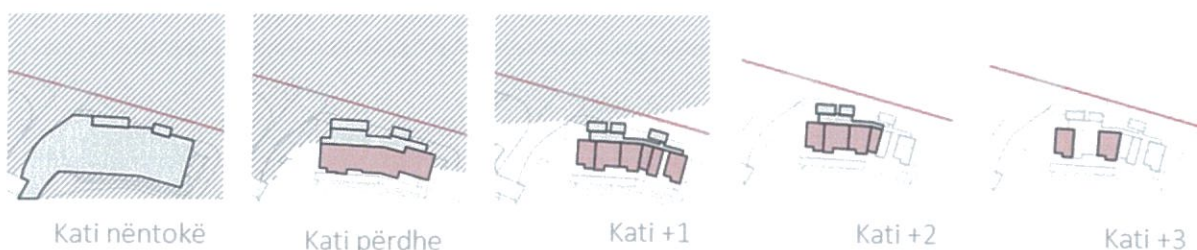


Figurë 28-ZONA F- Zonë me përdorim apartamente

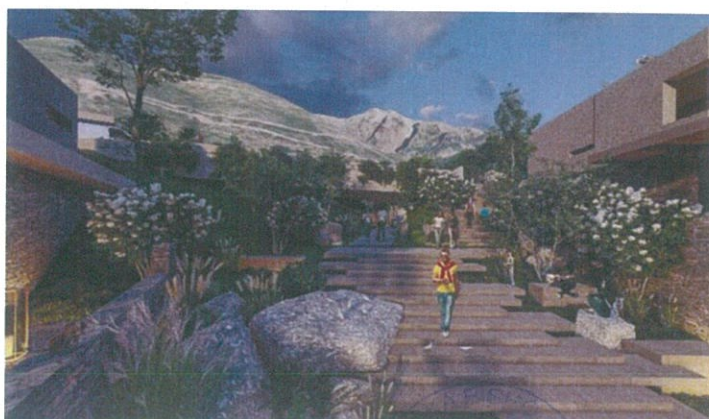
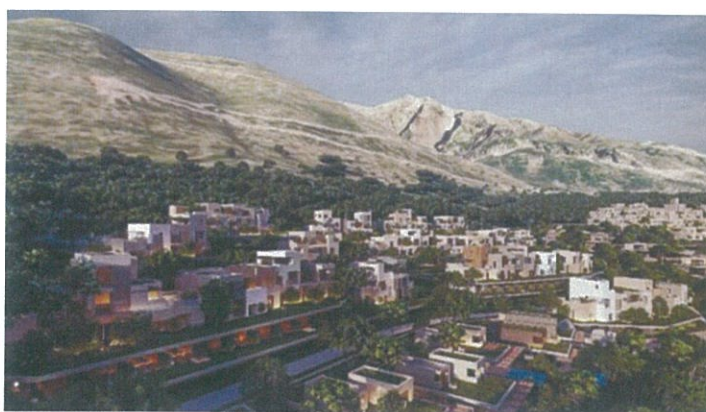


### Shënime specifike për apartamentet:

- *Blloqet e apartamenteve mund të projektohen si blloqe kuti 1 deri në 3 kate mbi katin përdhe, nëse ekipi projektues e sheh të nevojshme në aspektin e konceptit arkitektonik.*
- *Nëse ka një kat përdhe të mbështetur në topografi, ai nuk mund të propozohet më shumë se një kat.*
- *Kati përdhe i tarracuar duhet të ketë strehë të paktën 4 m.*
- *Kati i parkimit duhet të ketë të paktën 3 m strehë.*
- *Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13 m. Për gjerësi mbi 13 m volumet të fragmentohen tre dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar hapësira boshe me lartësi sa një apo dy kate mbi siluetën e tarracave.*
- *Dy volume 4-katëshe nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.*
- *Gjerësia e volumeve në formë kutie nuk mund të jetë më e madhe se 6,15 m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave të sheshta duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*
- *Volumetria nuk duhet të kalojë në asnjë rast numrin maksimal të kateve të percaktuar në zonë.*



Figurë 29-ZONA F1- Planimetri konceptuale



Figurë 30 – Vizualizime konceptuale

## ZONA G - NATYRË

Funksioni:

Natyrë - *Rekreacion*

Sipërfaqe trualli për zonën G:

11 397 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:

n/a



Figurë 31 – Vizualizime konceptuale







## 4.2. Masterplani

### Të përgjithshme

“Green Coast 3”, parashikohet të jetë një ndërtim rezidencial, pozicionuar në pjesën jug-perëndimore të Shqipërisë. Plani i përgjithshëm parashikon ndërtimin e rezidencave me facilitete të përshtatshme, vila individuale të rangut elitar, apartamente, njësi shërbimi dhe zona rekreative.

*\*Në resortin turistik “Green Coast 3” me vendodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues shoqerine “Green Coast” sh.p.k. dhe “Green Coast Hills”sh.p.k., infrastruktura rrugore dhe urat do të miratohen me leje ndërtimi të vecantë, miratimi i së cilës do të jetë kompetencë e Bashkisë Himarë, sipas marreveshjes për delegimin e kompetencave.*

*Bashkia Himarë autorizohet për të ushtruar kompetencat e saj të deleguara, nga momenti i paraqitjes së aplikimit fillestar të subjektit/subjekteve zhvilluese për Leje Ndërtimi, në zbatim të vendimit.*

## 4.3. Qasja e projektimit urban

Projekti është i ndarë në një numër parcelash të vogla, me përdorime të ngjashme të shpërndara gjerësisht dhe ka nevojë për një histori unifikuese të planifikimit. Referuar hartës së pronësisë së tokës, shumica e territorit ka pronësi privatë përveç disa territoreve shtetërore që i takojnë përroit dhe disa rrugëve.



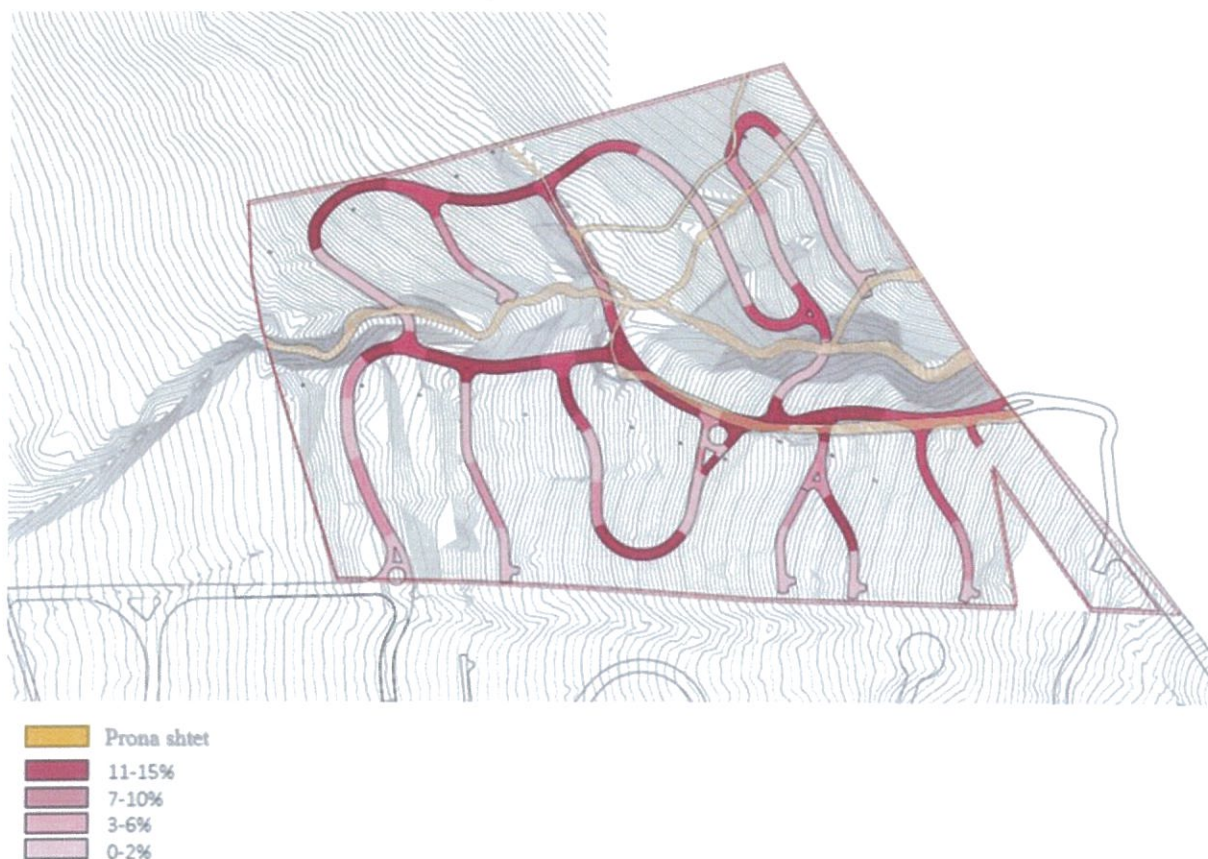


Figurë 32-Evidentimi i pronave shtet

#### 4.4. Aksesi

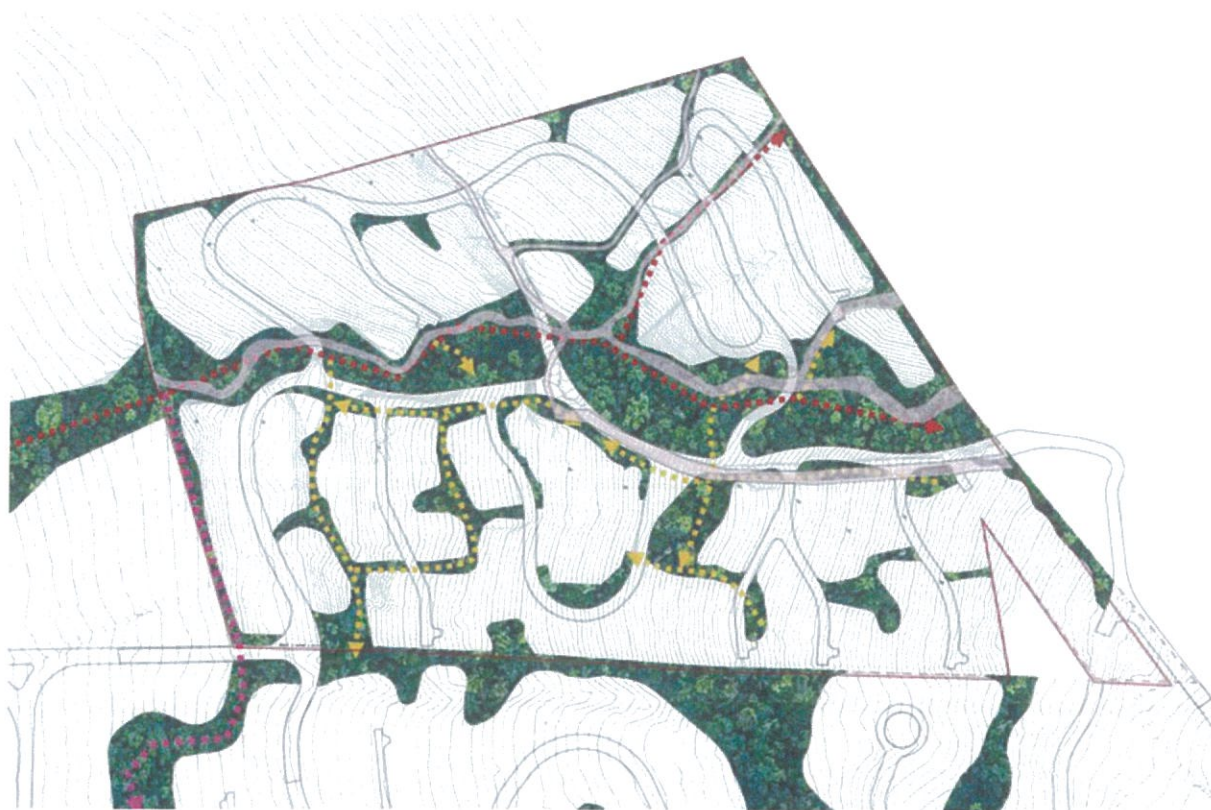
Strategjia e aksesit të automjeteve luan një rol kryesor në dizajnin urban. Rrugët e hyrjes janë hartuar duke marrë parasysh shërbimin ndarjen në nën parcela si dhe topografinë. Rrugët ekzistuese janë ruajtur kryesisht, ndërsa hyrja kryesore në zonë ndodhet në skajin verior, aty ku rruga ekzistues bashkohet me rrugët e parashikuara.

Një hyrje dytësore është parashikuar në skajin jugor të parcelës, aty ku ajo lidhet me Kompleksin Green Coast 2. Rrjeti rrugor është hartuar në mënyrë mjaft të kujdesshme, duke vlerësuar përmasat e nën-parcelave, duke krijuar ndarjen me eficente të parcelave.



Figurë 33-Rrjeti rrugor dhe pjerrësia e tij





- Sistemi rrugor ekzistues
- Rruge pedonale kryesore përgjatë perroit
- Rruge pedonale lidhëse me GC2
- Rruge dytesore

Figurë 34-Aksesueshmëria

#### 4.5. Korridoret e gjelbërta

Një tjetër strategji është ajo e studiuar për këmbësorët. Lëvizja e këmbësorëve nga nivelet e sipërme deri në plazh është menduar përmes korridoreve të gjelbërta. Këto nuk janë vetëm për aksesin e këmbësorëve por edhe zona peisazhesh pasive që krijojnë hapësira midis banesave. Këto korridore kanë shumë potenciale të ndryshme për sa i përket dizajnit ekologjik dhe peizazhit.

Përveç rrugëve përgjatë përroit, janë menduar edhe kalime të tjera në formë shkallës apo shtigjesh që lidhin pjesën e sipërme me plazhin poshtë.

#### 4.6. Harta e përdorimit

Projekti është i ndarë në një numër parcelash të vogla, me përdorime të ngjashme, të shpërndara në territor. Në hartën e përdorimit të tokës, shumica e parcelave kanë programet dhe dendësitë e tyre dalluese.

Parcela në funksion të tipologjive:



- Vila
- Apartamente
- Përdorim miks
- Informacion
- Sistemi rrugor ekzistues



Figurë 35-Zonimi funksional

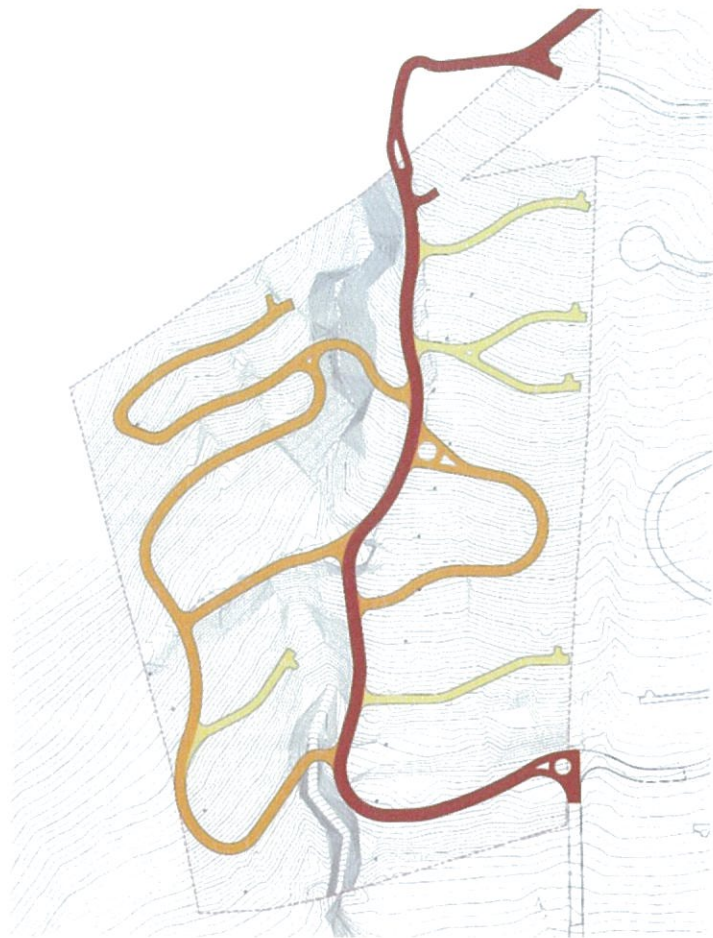
#### 4.7. Densiteti

Dendësia e secilës parcelë është hartuar me ndjeshmëri, duke marrë parasysh pamjen e masterplanit nga bregu. Studimi i dendësisë tregon zonat më pak të dendura dhe zonat më të dendura. Pjesët e dendësisë janë vendosur duke marrë parasysh vista-n e banesave përmes ndihmës së mjeteve të simulimit. Një aspekt tjetër gjatë vendosjes së dendësisë është shkalla njerëzore dhe komoditeti në natyrë. Parcelat të cilat kanë përdorim në natyrë janë projektuar më të dendura në mënyrë që të krijojnë hije rrugësh siç shohim në qytete të tjera mesdhetare.

#### 4.8. Infrastruktura

Në zonën në zhvillim parashikohen tre tipologji kryesore rrugësh sipas skemës së mëposhtme.





TRAFIKUJ/ RRUGA E AUTOMJETEVE

- Rruga e tipit 1  
9m. rrugë me dy korsi me trotuar nga një krah.
- Rruga e tipit 2  
7.7m rrugë me dy korsi me trotuar nga një krah.
- Rruga e tipit 3  
4.5m rrugë me 1 korsi.

Figurë 36-Tipologjitë rrugore

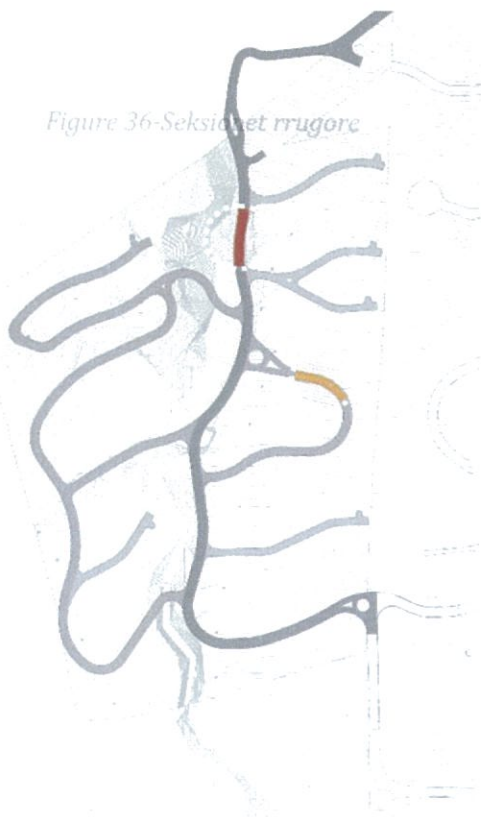
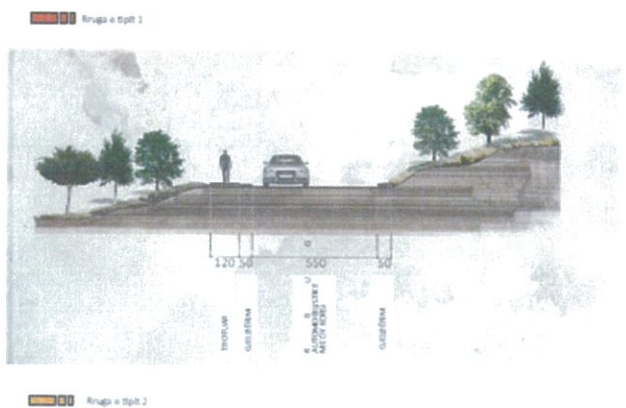
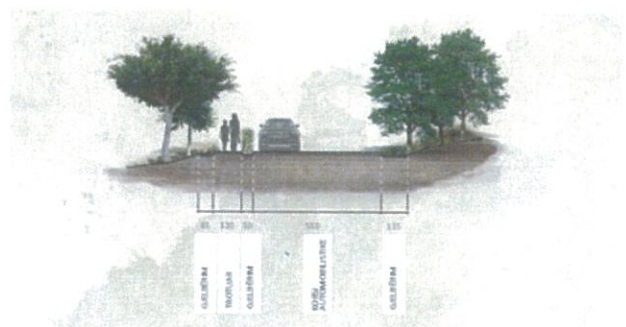


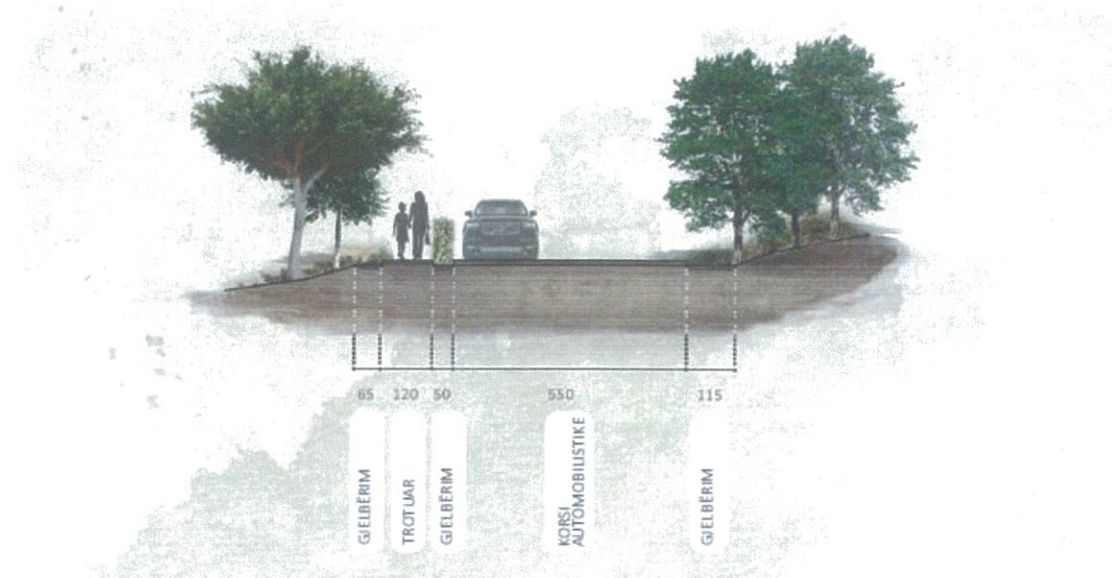
Figure 36-Seksionet rrugore



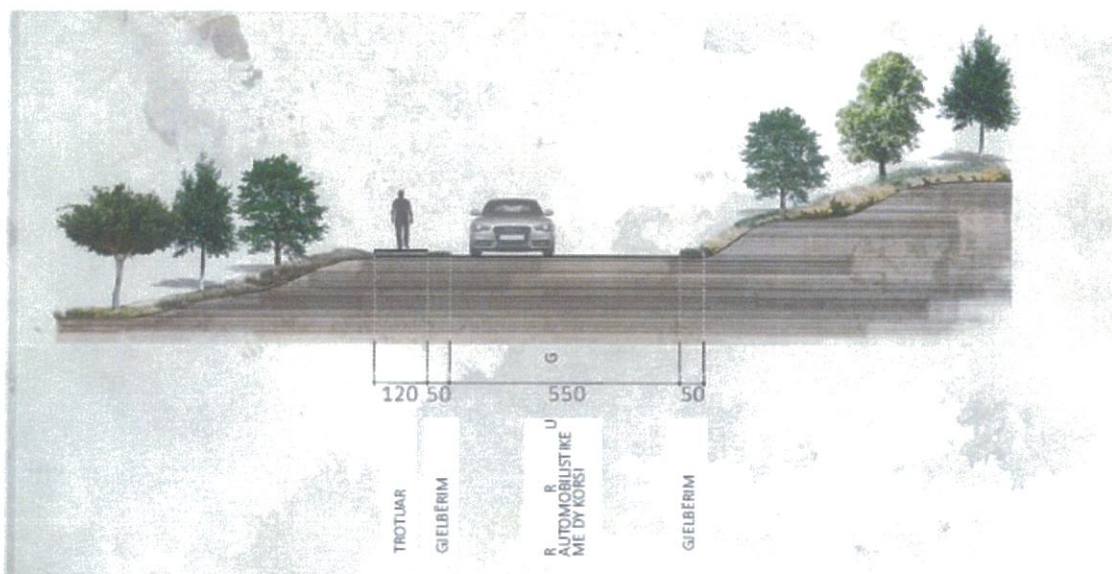
Figurë 37-Seksionet rrugore



#### 4.9. Strategjia e parkimit



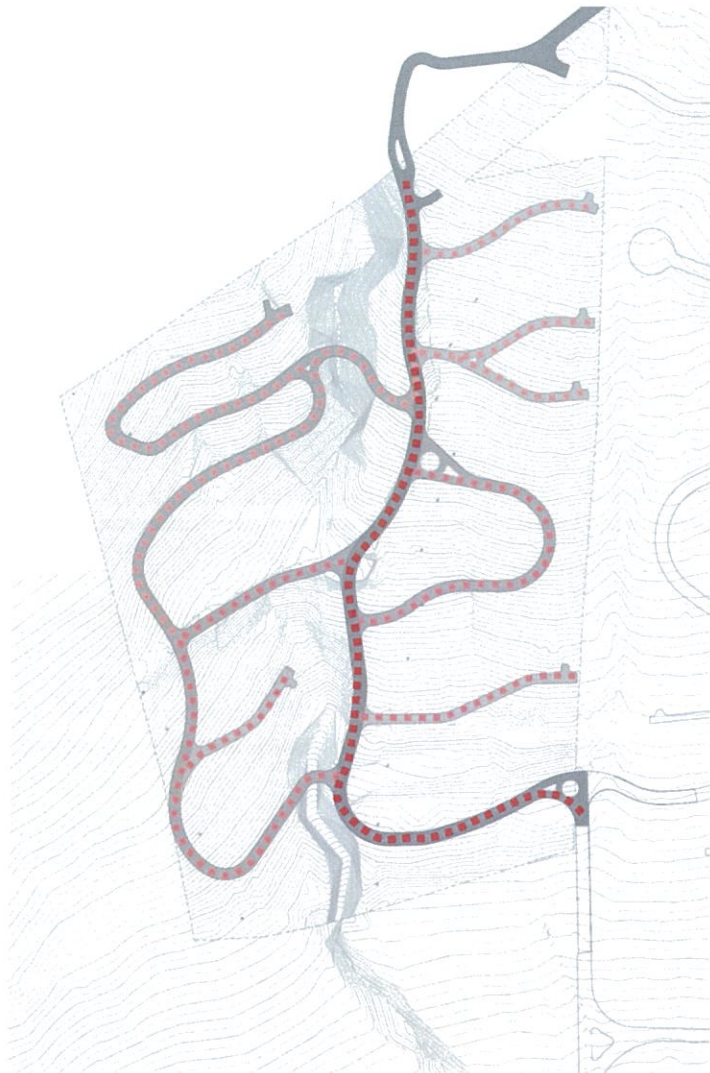
■ ■ ■ Rruga e tipit 1



■ ■ ■ Rruga e tipit 2

Figurë 38-Seksionet rrugore





QARKULLIMI / RRUGET E  
PROPOZUARA PER LEVIZJEN E  
AUTOMJETEVE BUGGY

Figurë 39-Skema e qarkullimit

Parkimi i përbashkët në natyrë krijon shumë probleme nga këndvështrimi urban dhe ekologjik. Për këtë arsye, për rezidentët janë parashikuar parkime individuale:

- *minimalisht 1 vendparkimi për apartament*
- *minimalisht 1-2 vendparkime për vila.*
- *do të sigurohen 50 vendparkime shtese në zonën A për vizitorët.*

#### 4.10. Hapësirat publike dhe sistemimet

Dizajni i terrenit të sistemuar të masterplanit krijon 4 elementë kryesorë. Zonat publike që pasurojnë shtigjet e këmbësorëve të përshkruara në korridorin e gjelbër. Një element tjetër që shkon përgjatë këtyre rrugëve janë elementët ujq. Këta nuk janë vetëm elemente dekorative, por gjithashtu krijojnë rezervuarë uji në hapësira më të mëdha. Detaje të mëtejshme të këtyre rezervuarëve do të shpjegohen në pjesën e qëndrueshmërisë. Karakteristika e fundit e dizajnit të sistemimit janë sheshet dhe oborret. Këto pika grumbullimi krijojnë pika tërheqëse së bashku me programe ndihmëse përreth këtyre hapësirave publike.





#### 4.11. Projektimi Ambiental

##### Në lidhje me planin e përgjithshëm:

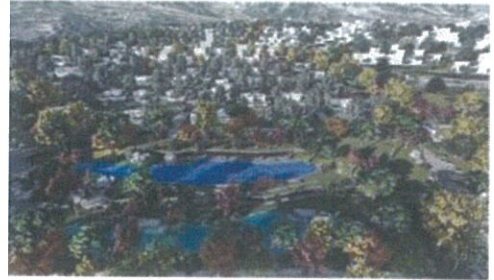
- Propozimi siguron ndriçim natyral të mjaftueshëm dhe gjithashtu është marrë parasysh maksimizimi i dritës gjatë ditës, duke llogaritur edhe skarpatën natyrale, orientimin, lartësitë e volumeve dhe bimësinë.
- Mbrojtja nga drita e diellit është bërë nëpërmjet orientimit të objekteve dhe duke përdorur bimësinë dhe hijezuesit ose pjergullat.
- Ventilimi natyral dhe freskia arrihet në verë nëpërmjet ventilimit tërthor dhe sipërfaqeve të ujit.
- Ekosistemet natyrore lulëzojnë bazuar në shtresa të ndryshme komplekse ekologjike që punojnë në harmoni dhe simbiozë.
- Plani synon të identifikojë shtresat ekologjike të pranishme në truall dhe të synojë t'i përforcojë ato për të krijuar një mjedis të fortë dhe të shëndetshëm për njerëzit që do të jetojnë.
- Për të maksimizuar ndërveprimin njerëzor me natyrën dhe që njerëzit nga ana e tyre të kujdesen për mjedisin e tyre, lidhjet kryesore të këmbësorëve përmes truallit duhet të jenë në përputhje me lidhjet kryesore ekologjike.
- Forcimi i shtresave siguron dëmtimin minimal të mjedisit dhe mundësinë maksimale që natyra të rimëkëmbet gjatë kushteve të pafavorshme të motit (thatësira, shiu i tepërt, nxehtësia, etj.).
- Ndërtesat, në këtë rast, do të trajtohen si pavijone në një kopsht të madh, duke punuar së bashku për të formuar një ekosistem më të fortë dhe elastik.



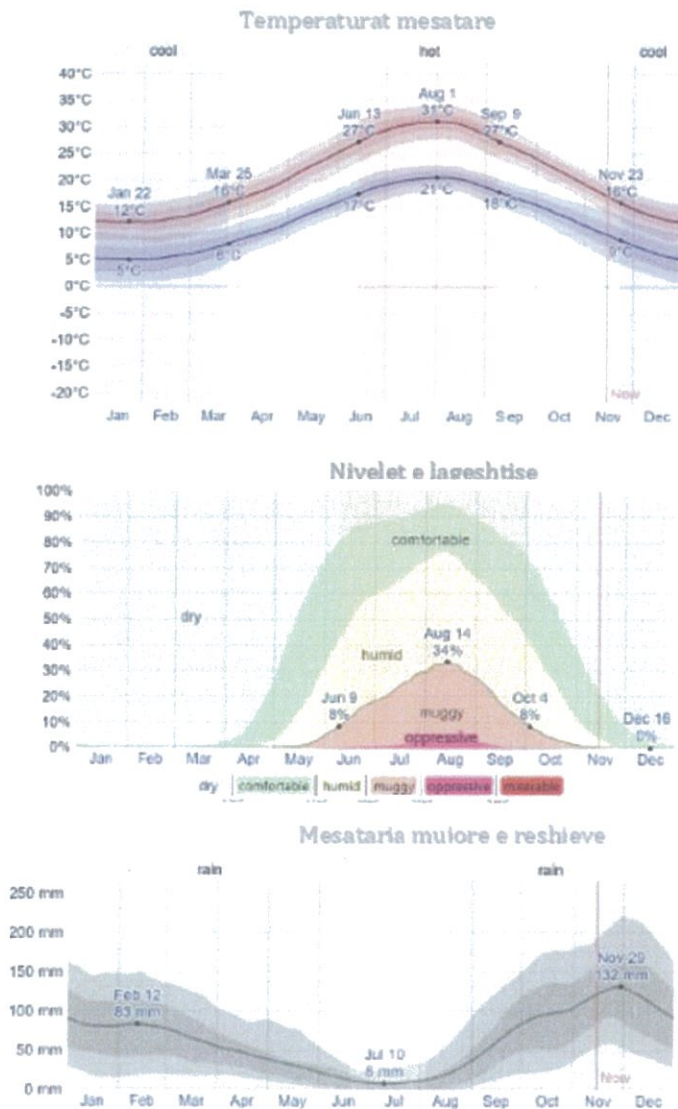


Në lidhje me projektin arkitektonik të objekteve, materialeve dhe detajet konstruktive bëhet me anë të:

- Zvogëlimit të humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë duke përdorur materiale me karakteristika të larta izoluese, me dendësi të madhe dhe dimensione të dritareve që lejojnë depërtim të ulët termik.
- Shfrytëzimit të dritës së diellit në dimër dhe implementimit të freskimit natyral gjatë verës duke përdorur: orientimin e objekteve dhe dimensionet e dritareve, hapësirat e ventiluara në mënyrë të tërthortë, sistemin hijezues të grilave, pjergullave dhe të hapësirave gjysëm të hapura, si dhe me anë të gjelbërimit të sipërfaqeve të jashtme të vilave.
- Zhvillimi dhe zgjerimi i Green Coast III dhe të qenit brenda një konteksti të pasur ekologjik, ofron si sfida ashtu edhe mundësi për krijimin e një ekosistemi urban të qëndrueshëm.

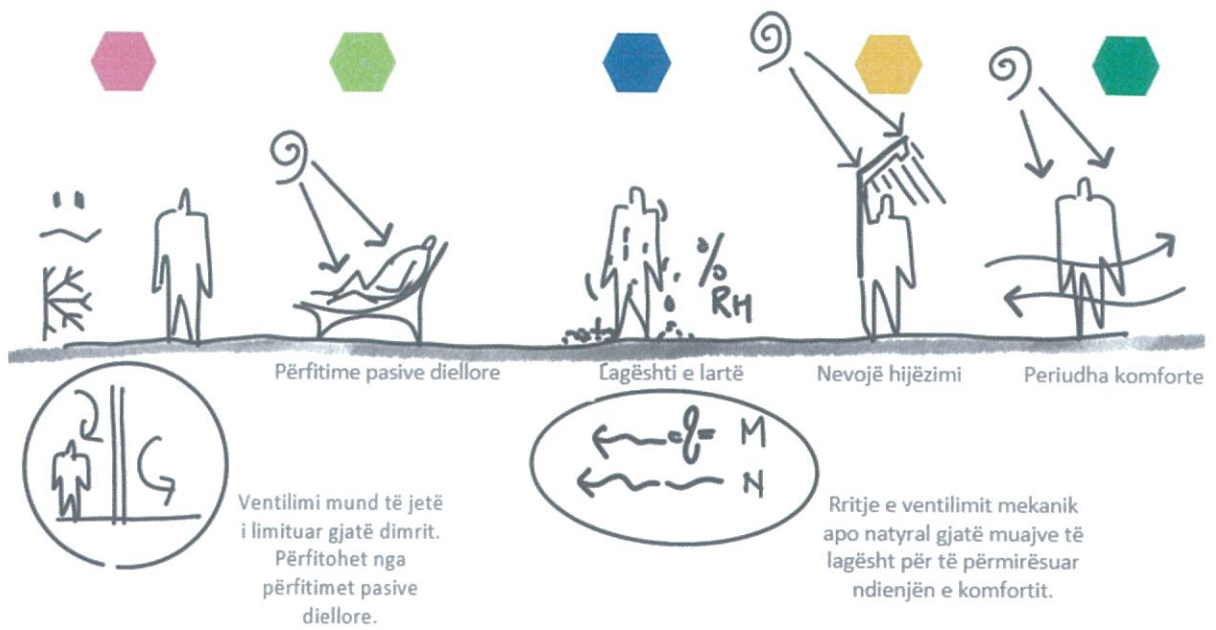


Piacat në funksion të intergrimit social GC 3



Figurë 40 - Analiza e agentëve atmosferik





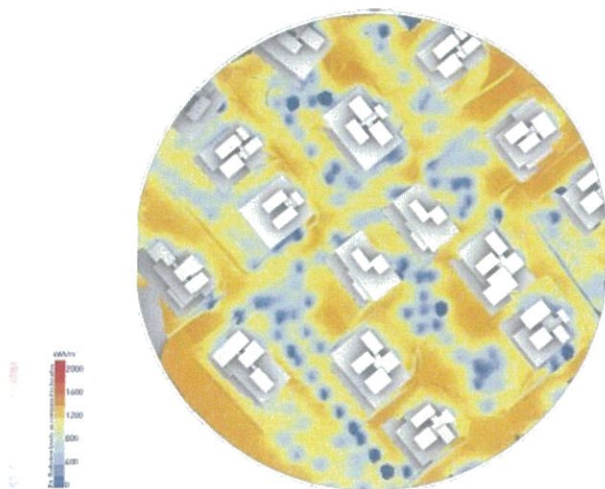
Figurë 41-Skema e studimit ambiental

#### 4.12. Shtresat ekologjike

Projekti e qarkon territorin me shtigje të gjelbra për këmbësorët.

Mikroklima e krijuar prej bimësisë dhe sipërfaqeve të shtuara ujorë ndihmon në krijimin e një ambiente të rehatshëm dhe nxit lëvizjen këmbësore përgjatë kompleksit.

Gjelbërimi ekzistues në territor dendësohet si dhe mbështetet zgjerimi i territore të reja të mbjella, duke krijuar një telajo të gjelbër ku gjallëron natyra.



#### 4.13. Grupet e vilave

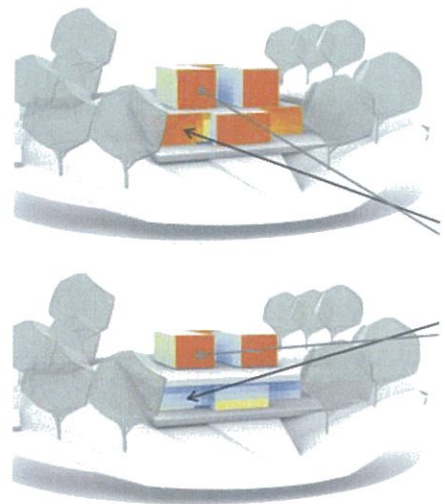
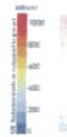
Grupimi i vilave ofron një barazpeshë midis të qenit i veçuar dhe të punuarit si një “lagje” rreth një elementi ujqor .

Vegjetacioni i pasur është i përhapur në të gjithë territorin, duke krijuar qeliza të freskëta territoriale apo edhe tunele të gjelbëruar, të cilat, të përfshira në rrjetin e pasur të rrugicave e shtigjeve këmbësore, krijojnë një shtresë komforti për të promovuar lëvizjen këmbësore apo soft.

Sfazimi i volumeve kubike krijon ambiente të shtehëzuara, që ndikojnë në mbrojtjen e fasadës dhe territorit përreth nga agjentët atmosferik.

Fasadat e kateve të sipërme do të kërkojnë përdorimin e hijezuesve në fasadë, për të mbrojtur nga humbjet e nxehtësisë apo nga tejnxehja.

Volumet e sfazuara janë gjithashtu efektive në mbrojtjen nga reshjet e shiut, erërat e forta dhe kornizimin e pamjeve kah deti.



#### 4.14. Materialet

Gjuha e projektimit arkitektonik synon të jetë pjesë e topografisë natyrore. Prandaj, është zgjedhur dhe strukturuar një gamë materialesh në përputhje me natyrën dhe deltën. Diagrami i ngjyrave, do të përdoret në sipërfaqe që do të kenë strukturë të ashpër siç ndodh në arkitekturën mesdhetare. Guri natyror mund të përdoret si material për veshje ose muraturë. Ngjyra e gurit natyral duhet të zgjidhet nga gurë të lehte tokësorë. Lënda drusore e plotë mund të propozohet për elementë të hijezimit si grilat dhe tendat.

Përzgjedhja e materialeve është bërë duke pasur parasysh arkitekturën mesdhetare si dhe për të theksuar thjeshtësinë e konceptit volumetrik arkitektonik. Fasadat do të trajtohen në mënyrë që të theksohen nga sfondi i materialeve sa më natyrale. Hijezuesit prej druri, duke vepruar si një element lidhës me materialet e tjera, përfundojnë tablonë e fasadës. Në të njëjtën kohë, druri kryen dhe funksion hijezimi.

Volumet janë konceptuar në mënyrë që të maksimizojnë mundësinë për pamje nga deti. Pozicionimi i volumeve për të shfrytëzuar maksimalisht pamjen, duke u vendosur njëra mbi tjetrën formon terracime të cilat propozohen të mbillen me gjelbërim.





Figurë 42-Paleta e materialeve

#f9f9f8	#f6f5f3	#f2f1ee	#efedea	#ebe9e5
#e7e5e1	#e4e1dc	#e0ddd7	#ddd9d3	#d9d5ce
#d6d1c9	#d2cdc5	#cfc9c0	#cbc5bc	#c8c1b7
#c4bdb2	#c0b9ae	#bdb5a9	#b9b1a5	#b6ada0

Figurë 43-Paleta e ngjyrave

#### 4.15. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	157 105.1 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme prona shtet që nuk do të zhvillohen	8 115.3 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	148 989.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	31 422 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	57 402 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	20 294 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	77 696 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.09 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe gjelbërim:	78.91%
Intensiteti i ndërtimit	0.39
Numri i kateve mbi tokë	1, 2, 3,4 Kate
Numri i kateve nëntokë	1



**Tregues teknikë:**

Zona Kadastrale: 1739

Nr. pasurie:

68/53, 68/54, 68/55, 68/56, 68/62, 68/63, 68/64, 68/67, 68/68, 68/58/1,  
68/72/3, 68/127/2, 68/72/2, 68/127/1, 68/69, 68/131, 68/128, 68/70, 68/71,  
68/16, 68/57/2, 68/58/4, 68/58/3, 68/43, 68/57/1, 68/123, 777, 790, 791,  
68/133/1, 68/45, 68/46, 114, 68/44, 68/65, 68/66  
5251/2, 5251/3, 5251/4, 5251/7, 5251/8, 5251/9, 5251/10, 5212/2, 5212/3,  
5192/2, 5192/1, 5192/3, 5192/4, 5192/5

**Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri: 4.9 m - 5.9 m për volumet 2 kate, 7.3-12.4 për volumet 4 kate

Perëndim: 6.1-16.4 për volumet 2 kate

Jug: 10.8 m - 23 m për volumet 2 kate

Lindje: 1 m me faqe kallan, 2 m - 18 m nga volumet 1 kat, 3.4 m -19.3 m nga volumet 2 kate, 18.1 m -18.3 m për volumin 3 kate

**Distancat nga aksi i rrugës:**

5.3 m - 20.3 m për rrugën me seksion 7.7 m

11.1 m - 16.9 m për rrugën me seksion 9 m

***Infrastruktura rrugore do të trajtohet me Leje Ndërtimi të veçantë nga Bashkia Himarë.***

**5. Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike**

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin **Green Coast Resort III** është një element shumë i rëndësishëm dhe thelbësor për funksionimin e të gjithë projektit dhe gjithashtu për krijimin e hapësirave të nevojshme të komunikimit midis zhvilluesve të veçantë dhe parcelave individuale.

Kjo infrastrukturë e përbashkët në terma të përgjithshme përfshin:

- A. *Sistemin rrugor që përbëhet nga rrugë të kategorive të ndryshme, trotuarë, rrugë kalimi për biçikleta, rrugë kalimi për buggy ose hapësira për ecje.*
- B. *Rrjetin inxhinierik mbi/nëntokësor që përfshin:*
  - kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha (KUZ dhe KUB);
  - linjat e dërgimit të ujërave të ndotura në impiantin e trajtimit të ujërave të ndotura;
  - linjat kryesore të furnizimit me ujë të pijshëm;
  - linjat kryesore të furnizimit me ujë sanitar për vaditje;
  - rrjeti TM (tension i mesëm) i furnizimit me energji elektrike;
  - rrjeti i hidranteve apo sistemi shuarjes së zjarrit me ujë;
- C. *Sheshe si dhe ambiente çlodhëse me qëllim përdorim të përbashkët.*



### **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 p.sh., 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 inxhinierik 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 në 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.

### **5.2 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 nënkupton një kalim të pandërprerë në 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 Vendor.

Në rastin e zonave të reja të zhvillimit që janë në kufi me rrjetin rrugor kombëtar, duhet të parashikohet hyrje/aksesueshmëri për në parcelat e veçanta në një rrugë tjetër dhe jo direkt nga rruga kombëtare.

### **5.3 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 hapësinore 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 kompleksi. Vendosija e vilave në plane horizontale me lartësi të kufizuar dhe shtrirja njëra përballë tjetrës në të dy anët e rrugëve në formë brezash të shkallëzuara përbën kurrorën e ndërtimeve, duke ruajtur peisazhin e zonës dhe përmirësuar rreziqet ndaj shkarjes. Projekti i rrugës kalon në një zonë gysëm të zhveshur nga bimësia dhe gjarpëron gjatë kompleksit. Masa të përgjithshme do të aplikohen në të gjithë rrugët në varësi të natyrës së veçantë të segmentit rrugor, por që do të sigurojnë se minimalisht, përgjatë rrugës, do të krijohen toka me lëndina. Përsa i përket gjermimeve dhe mbushjeve në sheshet e ndërtimit të vilave apo në të gjitha strukturat mbajtëse (mure beton-arme dhe planit të sistemimit të dherave), do të përdoren materiale rrethore. 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

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 përcaktuar si qendra për forcimin e imazhit të vendbanimit.

#### **5.4 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike**

Energjia elektrike dhe telekomunikacioni - Kabllot duhet të vendosen në një kanal në njërin 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 OSHEE. Infrastruktura elektrike duhet parashikuar me sistem të mirëfilltë pusetash dhe tubacionesh të veçantë 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 10kV shpërndarës që kalon aty pranë.
- Furnizimi me fider të veçantë 20kV nga nënstacioni i Palasës 35/20/10 KV që është planifikuar të vihet në funksion në vitin 2023.

Mbrojtja nga shkarkimet atmosferike është parashikuar të bëhet për çdo objekt me ane të sistemit mbrojtës me përcjellës Hekur Zingato të zinguar në të nxehtë dhe të instaluar në tarracën e secilës prej godinave. Gjithashtu, në rrjetin elektrik të çdo objekti, do të instalohen shkarkues mbtensionit në disa shkalle, për mbrojtjen elektrike, si dhe të rrymave të dobëta.



### **5.5 Impianti i mbrojtjes kundra 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.

### **5.6 Impianti i shkarkimit të ujërave të zeza**

Ky impiant shërben për shkarkimin e ujërave 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 ujërat 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 yndyrave (për ambientet e shërbim-rekreacionit).
- Shkarkimi në det është një zgjatim i tubacioneve të shkarkimit nga impiantet e trajtimit në mënyrë që pavarësisht neutralizimit të këtyre ujërave ato të ndikojnë pak në cilësinë e ujit të detit.

### **5.7 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 duhen 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 18 litra/s.

- Stacioni i pompimit duhet të sigurojë sasinë dhe presionin e nevojshëm të ujit për godinat nëpërmjet grupit të pompave elektrike dhe aksesorëve përkatës.
- Rrjeti infrastrukturor i shpërndarjes i shtrirë nëntokë në trasenë e trotuareve siguron ujin në godina, duke patur parasysh edhe njëkohshmërinë e përdorimit.

### **5.8 Rregullorja për kontributin e detyrueshëm në Infrastrukturën e Përbashkët**

Zhvilluesit që do aplikojnë për Leje Ndërtimi për çdo zonë brenda koordinatave të këtij masterplani në momentin e zbardhjes së Lejes së Ndërtimit në institucionin përkatës do të duhet të paraqesin patjetër:

- a. Marrëveshje kuadër bashkë-investimi me “Green Coast” Sh.p.k për pjesën e Infrastrukturës rrugore dhe inxhinierike kryesore të përbashkët .

*\*(Furnizim me Ujë, Energji elektrike dhe sistemi transmetim pastrimit të ujërave të Ndotura)*

- b. Konfirmim me shkrim nga Zhvilluesi apo Investitori Strategjik, Green Coast, për pjesën e pagesës apo marreveshjes dypalëshe për pjesën e infrastrukturës së përbashkët





## **6. Zonat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit**

Ndërtimi i infrastrukturës së përbashkët do të jetë sipas zonave në vijim (sipas legendës apo hartës) dhe do të ndjekë zhvillimin e parcelave individuale sipas subjekteve zhvilluese të përcaktuara në Lejen Zhvillimore.

Periudha kohore e parashikuar për fillimin dhe përfundimin e punimeve të Green Coast 3, parashikohet rreth 36 muaj.

## **7. Aneks**

Harta e planvendosjes për leje zhvillimi për objektin: “Green Coast Resort 3”





**LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: RESORTI TURISTIK "GREEN COAST 3", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË,  
ME ZHVILLUES SHOQËRINË "GREEN COAST" SH.P.K. DHE "GREEN COAST HILLS" SH.P.K.**



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Balluku

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

**LEGJENDA:**

- Kufiri i përgjithshëm i pronës në menaxhim
- Kufiri i pronës që përdoret për zhvillim
- Sipërfaqe orientuese të parashikuara për gjelbërim
- Sistemi rrugor i propozuar
- Konturi objekteve të propozuara  
\*Niveli e orientues të propozuarit janë vërtet orientues
- Kufiri i pronës rrugë-shiet
- Perrenj
- ▲ Aksesi për në parkim
- ▲ Aksesi për në objekt
- ▲ Aksesi kryesor 1
- ▲ Aksesi kryesor 2

\*Lejet e ndërtimit të përcaktohen sipas ndryeshjeve të zonave në planvendndodhjen e strukturave

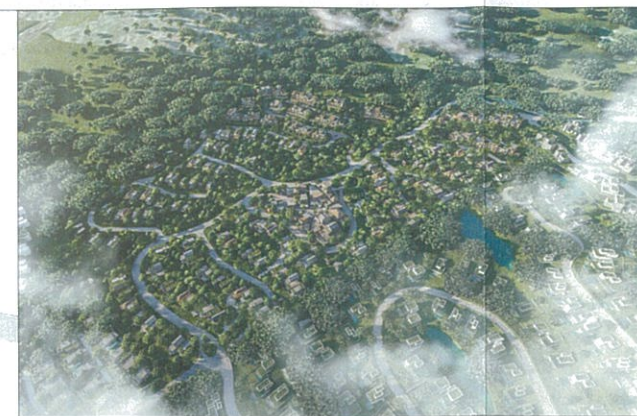


**LEGJENDA E OBJEKTEVE DHE ELEMENTËVE TË TYRE:**

Canopy - Strehë e gjelbër që lidh terrenin me godinën

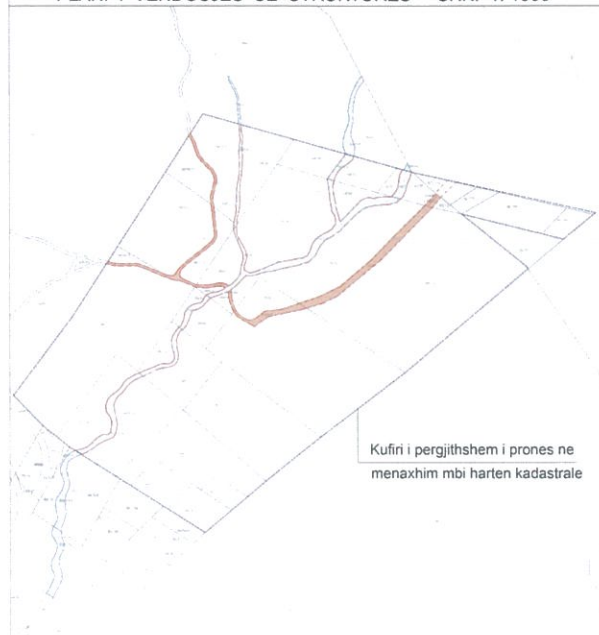
- Soleta mbi parkim, në kuotën ± 0.00
- Strehë e gjelbëruar
- Iljezues
- Elementët e Sistemit
- Gjelbërim i lartë
- Gjelbërim i ulët
- Kalime në natyrë (shkallare)
- Pishina
- Basenc ujore (dekorative)
- Shesh i brendshëm

Leje zhvillimi e miratuar me  
Vendim KKT Nr. 32 Dt. 28.12.2020



PAMJE 3 DIMENSIONALE

**PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:1000**



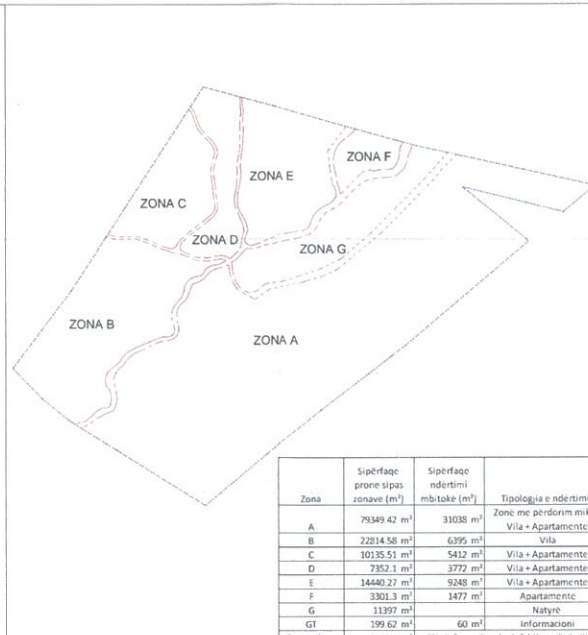
Kufiri i përgjithshëm i pronës në menaxhim mbi hartën kadastrale

POZICIONI KADASTRAL SHK. 1:3000



Kufiri i përgjithshëm i pronës në menaxhim mbi hartën kadastrale

HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:3000



HARTA E NDARJES SIPAS ZONAVE TE LEJEVE TE NDERTIMIT SHK. 1:3000

**TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	157 105.1 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme pronë shtet që nuk do të zhvillohen	8 115.3 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	148 989.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	31 422 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbetokë:	57 402 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	20 294 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	77 696 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.09 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe gjelbërim:	78.91 %
Intensiteti i ndërtimit	0.39
Numri i kateve mbetokë	1, 2, 3, 4 Kate
Numri i kateve nëntokë	1

**Tregues teknikë:**

Zona Kadastrale: 1739  
Nr. pasurie:

68/53, 68/54, 68/55, 68/56, 68/62, 68/63, 68/64, 68/67, 68/68, 68/58/1, 68/72/3, 68/127/2, 68/72/2, 68/127/1, 68/69, 68/131, 68/128, 68/70, 68/71, 68/16, 68/57/2, 68/58/4, 68/58/3, 68/43, 68/57/1, 68/123, 777, 790, 791, 68/133/1, 68/45, 68/46, 114, 68/44, 68/65, 68/66

5251/2, 5251/3, 5251/4, 5251/7, 5251/8, 5251/9, 5251/10, 5212/2, 5212/3, 5192/2, 5192/1, 5192/3, 5192/4, 5192/5

Miratuar me Vendim të KKT Nr. 11, Datë 13.07.2021

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:  
RESORTI TURISTIK "GREEN COAST 3", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "GREEN COAST" SH.P.K. DHE "GREEN COAST HILLS" SH.P.K.

EMËRTIMI I FLETËS:	PLANI I VENDOSJES SË OBJEKTIT: RESORTI TURISTIK "GREEN COAST 3"
POROSITËS:	"GREEN COAST" SH.P.K.
PROJEKTUES:	EMRE AROU ARCHITECTURE
STUDIO LOKALE:	UNIVERSITY OF ARCHITECTURE
ZHVILLUES:	"GREEN COAST" SH.P.K. DHE "GREEN COAST HILLS" SH.P.K.
FAZA E PROJEKTIT:	LEJE ZHVILLIMI
SHKALLA 1:1000	Sh.p.k. NPT: M11908012E Tirane - Albania

