



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Për një ndryshim në Lejen e Zhvillimit për objektin: "GREEN COAST RESORT 2", me vendndodhje Bashkia Himarë, me zhvillues: "Green Coast" sh.p.k, "Aquamarin" Sh.p.k, "I&G" sh.p.k, "Devis Construction" sh.p.k, "Edonil Konstruksion" sh.p.k, "Shamo Construction" sh.p.k, "Klais" sh.p.k, "Seaside Hospitality" sh.p.k, "Seaside Hotel" sh.p.k, "Seaside Hotel II", sh.p.k, "Seaside Entertainment" sh.p.k, "Seaside Residence I" sh.p.k., "Seaside Residence II" sh.p.k, "Seaside Residence III" sh.p.k, "Seaside Residence IV" sh.p.k, "Seaside Residence V" sh.p.k.

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

Z. EDI RAMA

MINISTER I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBKRO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 19, Datë 28.12.2022

PROJEKTUES:

EMRE AROLAT ARCHITECTURE

Studio lokale: UDV Architects



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara për secilën parcelë
 - 4.2 Masterplani
 - 4.3 Qasja e projektimit urban
 - 4.4 Topografia
 - 4.5 Aksesi
 - 4.6 Korridoret e gjelbërta
 - 4.7 Parcelat
 - 4.8 Harta e përdorimit
 - 4.9 Harta e densitetit
 - 4.10 Infrastruktura
 - 4.11 Strategjia e parkimit
 - 4.12 Hapësirat e hapura dhe sistemimet
 - 4.13 Projektimi i bregut
 - 4.14 Projektimi Ambiental
 - 4.15 Materialet
 - 4.16 Përcaktimi i treguesve për zhvillimin të projekt-propozimit
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
 - 5.1.7 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit
7. Aneks (Harta e planvendosjes)

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 2, me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë", me zhvillues shoqërinë "Green Coast" shpk bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi ndodhet në një sipërfaqe prej 487,343.7m², përgjatë bregdetit me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë", Shqipëri.

Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

COORDINATES		
POINTS	EASTING	NORTHING
01	464797.880	4448348.859
02	464847.918	4448438.255
03	464912.845	4448386.687
04	464912.874	4448426.091
05	464924.828	4448441.163
06	464936.193	4448451.687
07	464951.117	4448480.905
08	464950.196	4448493.898
09	464968.666	4448523.722
10	464972.458	4448520.943
11	465014.102	4448598.151
12	465115.632	4448538.864
13	465344.325	4448722.082
14	465560.832	4448905.915
15	465672.180	4448915.461
16	465624.071	4448900.681
17	465848.720	4448849.685
18	465969.311	4448819.704
19	466110.376	4448783.203
20	466088.133	4448771.357
21	466042.504	4448757.624
22	465830.620	4448620.270
23	465782.571	4448563.673
24	465701.888	4448498.550
25	465703.447	4448495.549
26	465535.318	4448436.071
27	465513.608	4448451.740
28	465503.824	4448454.191
29	465593.556	4448451.087
30	465583.066	4448451.312
31	465583.202	4448442.274
32	465577.882	4448426.058
33	465531.407	4448313.575
34	465514.206	4448259.247
35	465505.034	4448240.048
36	465501.185	4448234.608
37	465484.097	4448250.701
38	465385.890	4448178.974
39	465317.242	4448118.635
40	465294.403	4448130.827
41	465290.122	4448136.188
42	465277.567	4448142.160
43	465288.052	4448145.848
44	465245.781	4448155.164
45	465207.358	4448144.573
46	465177.793	4448143.811
47	465110.615	4448137.888
48	465103.825	4448135.452
49	465045.163	4448062.541
50	465029.409	4448113.380
51	464904.231	4448052.505
52	464889.393	4448132.760
53	464889.141	4448193.285
54	464840.238	4448231.323
55	464860.471	4448171.016
56	464830.317	4448210.900
57	464810.085	4448271.207
58	464838.595	4448233.457
59	465043.116	4448315.922
60	464945.404	4448377.700
61	464873.670	4448312.164
62	464846.095	4448297.174
63	465141.131	4447985.606
64	465051.121	4448084.568
65	465197.103	4448125.865
66	465112.988	4448127.888
67	465140.030	4448130.889
68	465179.810	4448128.773
69	465226.370	4448132.330
70	465243.110	4448138.497
71	465266.169	4448135.425
72	465308.850	4448111.883



Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standard për hotele me 4 dhe 5 yje;
- Konceptim si është përshkruar në zonë
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



Fig. 1: Vendlindja (pozicioni gjeografik).

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Himarë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Himarë", për zonën e interesit në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.UB.1.168, HLUB.1.1750, HLU.749, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S (Shërbime), me nënkategori ZPZT, ku përdorimi i tokës që lejohet është AR, S, A5 (shërbime turistike, aktivitete rekreative).



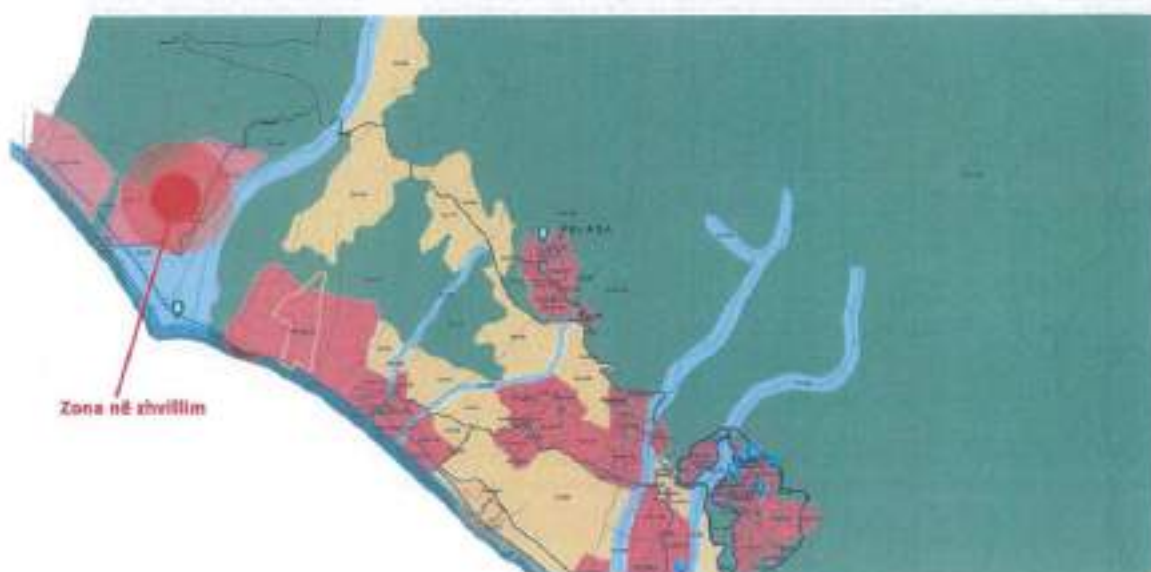


Fig. 4: Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore HLUB.3,1188.

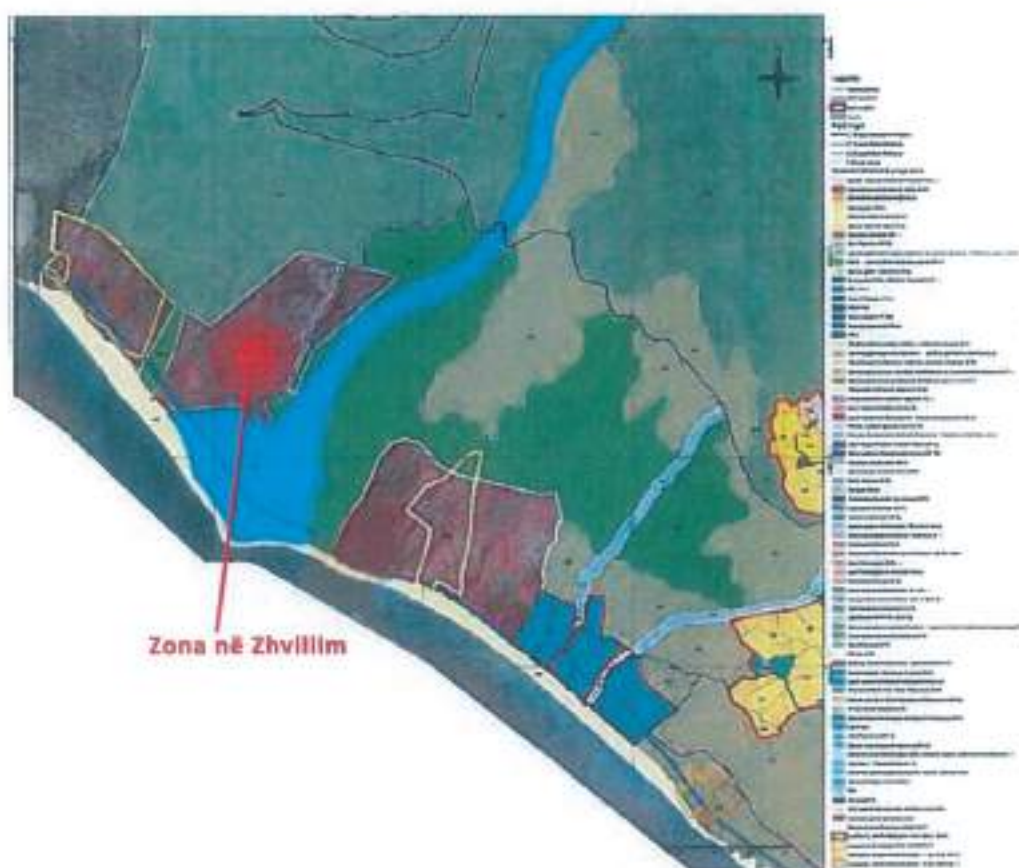


Fig.5: Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës.



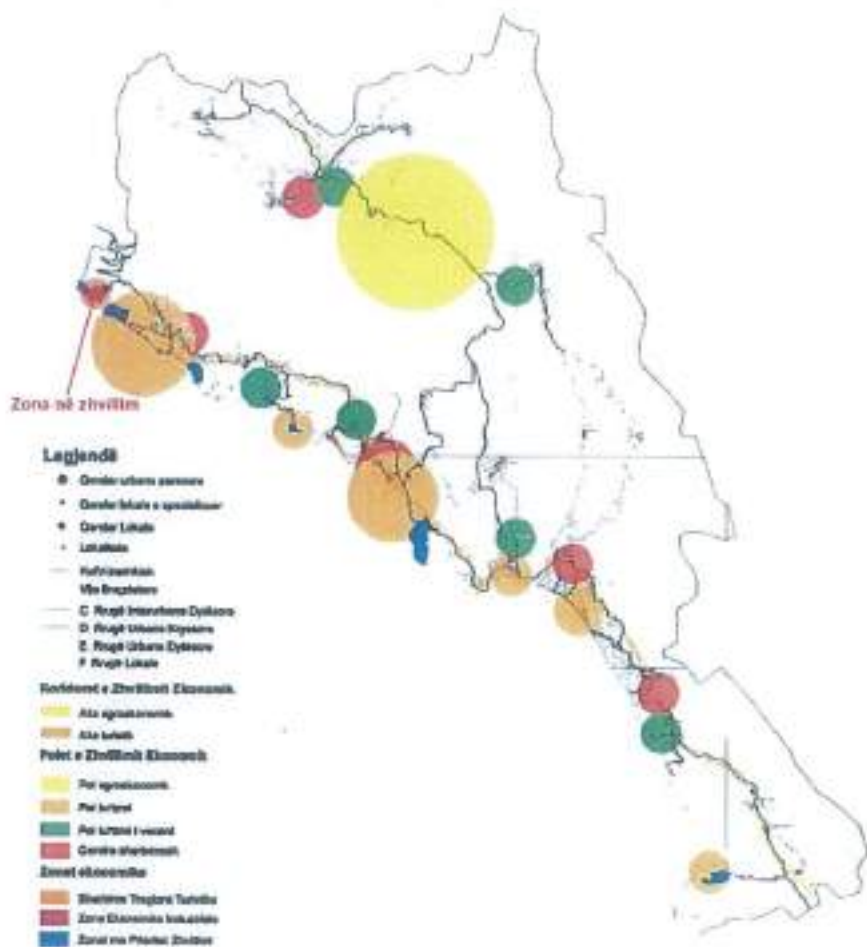


Fig.6: Harta e poljeve të korridoreve ekonomike.

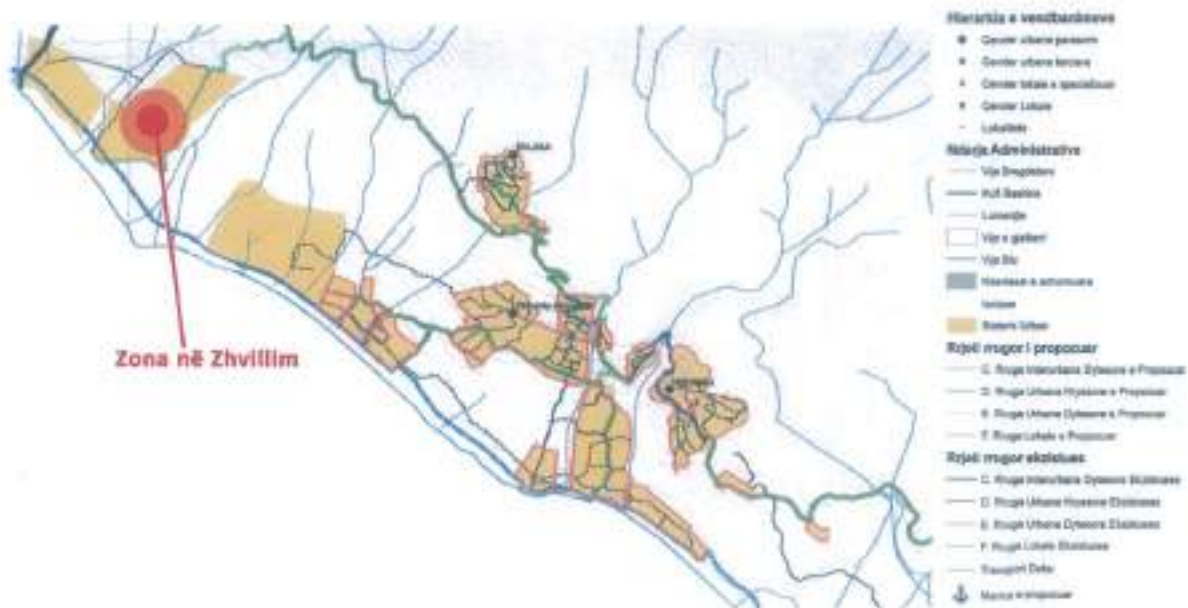


Fig.7: Harta e rrjetit rrugor.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

"Green Coast Resort 2", shtrihet në Plazhin e Dralleos, Palasë, një zonë shumë piktoreske dhe të një rëndësie të veçantë në zhvillimin ekonomik të bregut dhe të ekonomisë vendase, 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.

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. Gjatësia totale e pjerrësisë shkon rreth 170 metra. Kjo pjerrësi mund të krijojë vështirësi në aspektin e dizajnit urban, siç janë aksesit dhe hapësirat, por nga ana tjetër kjo pjerrësi ofron shumë potenciale pozitive, si pamja, privatësia dhe përfitime të tjera ekologjike. Ideja e dizajnit urban është formuar në përputhje me seksionet e ndryshme të vendit që përcaktojnë vendimet për dendësinë, lartësinë dhe peizazhin.

3.1 Informacion për topografinë e zonës

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 ujrave. Zona karakterizohet nga mungesa e ujrave mbitokësore dhe nëntokësore pasi pjerrësia e terrenit bën që ujrave të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës dhe të kalojnë në det, duke bërë që të mos ketë basene nëntokësore.

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 geografik 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 trashigimisë historike

Në zonën e zhvilluar nuk kemi trashëgimi kulturore dhe historike pasi është një zonë kullotë. Delta aluvionale e migëve të bardha, e cila është në afërsi të zonës, është mbrojtur si një Monument Natyre 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 peizazhit 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 pak e konsumuar nga kapaciteti i tejkaluar 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, 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 si psh Unaza Kanine - Oriku, rrugët që lidhin fshatrat ekzistuese apo rrugën kryesore me plazhet e kësaj zone. Në proces janë projekte madhore që do fillojnë së shpejti si psh Tuneli Llogarase dhe aktualisht Rruga Dalja Tunelit Palase-Dhermi që nisin në 2021-2022. Për t'u përmendur dhe rruga Oriku-Hyrja Tunelit që ka nisur ndërtimin në 2020.

Në përgjithësi konsiderohet se zona e Palasës nuk ka mungesa të burimeve të ujit, kryesisht të ardhura nga përrrenjtë dhe burimet malore, por sikurse dhe për infrastrukturën rrugore, theksojmë se janë bërë investime të rëndësishme për rinovimin të rrjetit shpërndarës për zonat e parashikuara për zhvillimin e resorteve turistike. Situata është zgjidhur për kanalizimin dhe trajtimin e ujrave të përdorura duke marrë në konsideratë topografinë e relievit të zonës dhe duke patur në proces punë ITUN Dhrallë që prej vitit 2019 nuk ka asnjë problem.

Gjendja e furnizimit me energji elektrike është zgjidhur me investimet e OSHEE në nenstacionin Palase 35/20/10 KV dhe fillimin e punimeve për rehabilitimin e rrjetit shpërndarës 20 KV në gjithë zonën Palase-Gjileke-Dhermi-Dremadhes. E theksojmë se 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.

3.4 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të analizës të gjëndjes 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 rrjetit shpërndarës dhe ujësjellesit nga Mali Cikes.
- Situata është me e zgjidhur për sa i përket për kanalizimin dhe trajtimin e ujrave të përdorura duke marrë parasysh topografinë e relievit të zonës dhe investimet në Impiantin e Trajtimin të Ujrave të Ndotura (ITUN)
- Në zonë nuk Siguron rrjeti i shpërndarjes së energjisë.

Zhvillimi aktual i resortit turistik "Green Coast Resort", ka kontribuar në formimin e infrastrukturës inxhinierike duke e kthyer zonën në një hapësirë të përshtatshme për investime të mëtejshme.

Realizimi i këtij projekti së bashku me infrastrukturën rrugore që do të ndërtohet, në funksion të "Green Coast Resort 2" do të zhvillojnë këtë zonë, duke i dhënë trajtën e një kompleksi turistik të mirfilltë, i cili ruan stilin arkitektonik të fshatrave bregdetare të ndërthurur me teknologjinë e sotme, për të ofruar një shërbim sa më cilësor turistik duke u kthyer dhe njëherë në traditat mesdhetare.

Koncepti

Prona është parashikuar të zhvillohet në formën e një fshati turistik me objekte shërbimi të hotelerisë turistike, shtëpi të dyta në formën e vilave, apartamente apo ndërtime me përdorim të përzier. Këto shërbime vijnë natyrshëm në një zonë të tillë, duke shfrytëzuar terrenin brenda pronës dhe afërsinë me vijën bregdetare duke respektuar njëkohësisht këtë të fundit.

Qëllimi i "Green Coast Resort 2" shfaq një prekje holistike për të krijuar hapësira të përbashkëta tërheqëse, në vend të një qasje individualiste për të gjeneruar parcela apo vendbanime të shkëputura, duke përcaktuar një qasje arkitekturore dhe mjedisore të ndjeshme, të qëndrueshme dhe koherente.





Fig.8: Harta e zhvillimit të masterplanit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara për secilën parcelë

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

- Zonë me përdorim hoteleri
- Zonë me përdorim vila
- Zonë me përdorim apartamente
- Zonë me përdorim të përzier
- Zonë me përdorim social-kulturor (rekreacion)

ZONË ME PËRDORIM HOTELERI

Zona A1

Nukli A1 ka funksion hoteleri me dhoma strandard, delix dhe suit. Me nje total prej 120 dhomash.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqe Parcele: 10,000m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 9,109m²

Sipërfaqe truallë e zënë nga struktura : 4,000m²



Intesiteti max.: 0.91

Parkimi: min 1 vend-parkimi për 3 dhoma

Numri maksimal i kateve mbitokë, jo me shume se 4 kate

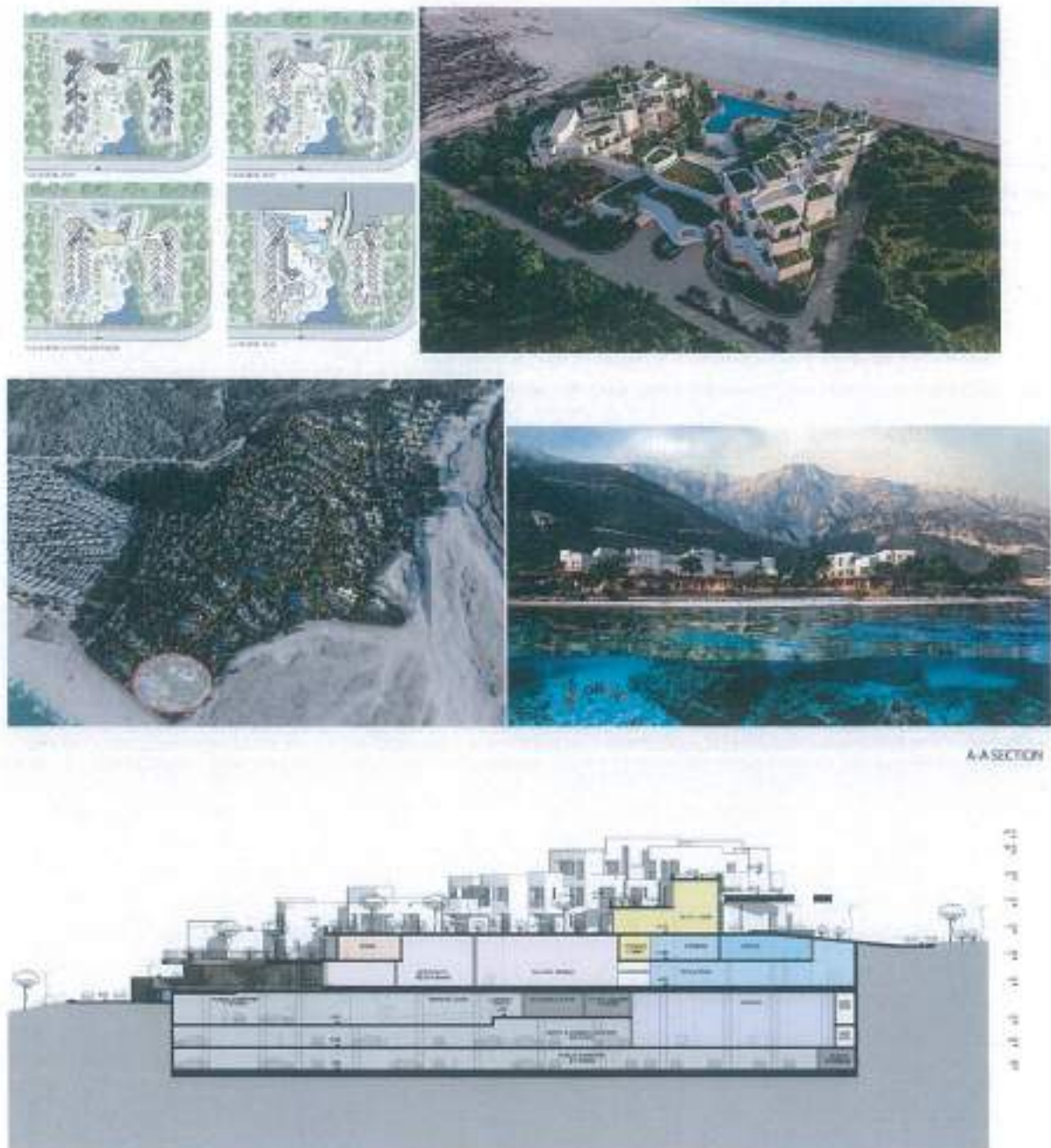


Fig. 9: Zona A1 (hurri e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim)

Shënime specifike për parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen 2 rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme



- *Kati i podiumit të trajtohet me elemente hijëzues (streha) min 4m të gjerë.*
- *Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.*
- *Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.*
- *Dy blloqe-njësi 4-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.*
- *Gjerësia e një blloku njësi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në peisazh me gjelbërim të përhershëm.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*

Zona A2a

Nukli A2 ka funksion hoteleri.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqe Parcele: 5,000m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 1,251m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,160m²

Intesiteti max.: 0.25

Parkimi: min 1 vend-parkimi për 3 dhoma

Numri maksimal i kateve mbitokë, jo me shume se 3 kate.

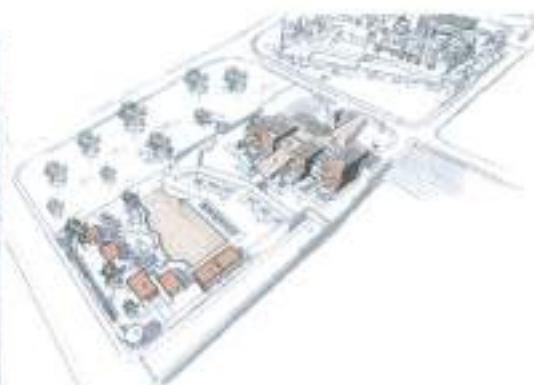




Fig 10. Zona A2a.

Shënime specifike mbi parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohet një rresht ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme
- Kat i podiumit të trajtohet me elementë hijëzues (streha) min 4m të gjerë.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe-njesi 3-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku njesi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në paisazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.
- Gjerësia e një blloku njesi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në paisazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.

Zona D

Nukli D ka funksionin e hotelit dhe vilave.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqe Parcele: 8,800m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 2,376m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,500m²

Intesiteti max.: 0.27

Parkimi: min 1 vend-parkimi për 3 dhoma

Numri maksimal i kateve mbi tokë: 3 kate

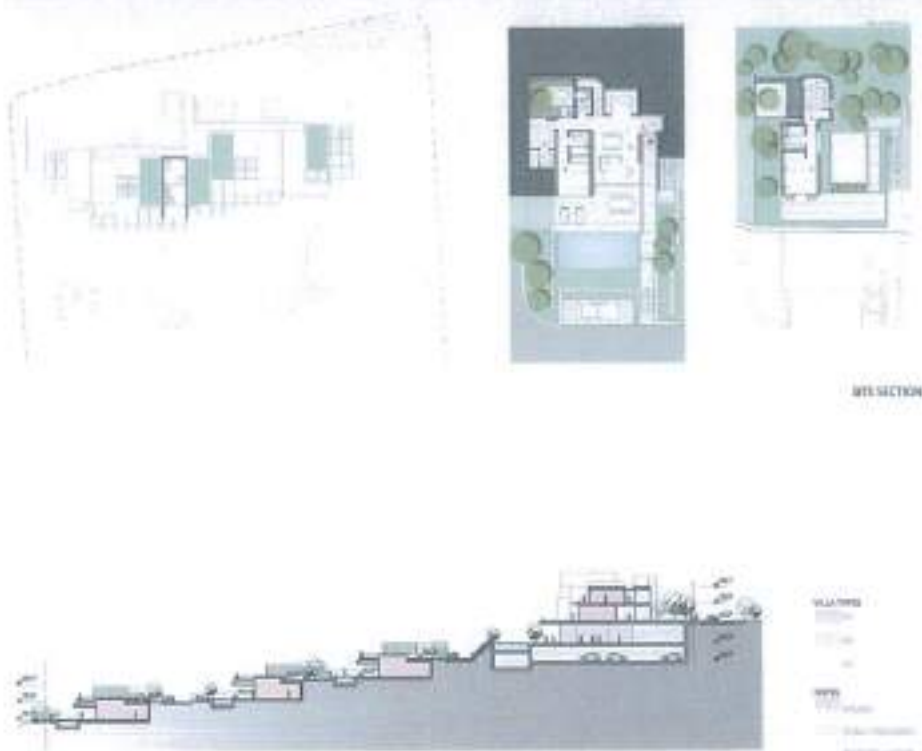


Fig. 11: Zona D (hartë e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje).



Shënime specifike mbi parcelën:

Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen dy rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme

- Kati i podiumit të trajtohet me elemente hijëzues (streha) min 4m të gjerë.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe 3-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku njësi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në peisazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.

Zona H

Nukli H ka funksion hoteleri dhe vila se bashku me funksione të tjera shtese lidhur me hotelerine.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqe Parcele: 18,225 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 7,000m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 6,180m²

Intesiteti max.: 0.38

Parkimi: min 1 vend-parkimi për 3 dhoma

Numri i kateve mbi tokë: 8kate





Fig. 12: Zona II (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen 2 rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme.
- Për të reduktuar gjatësitë më të mëdha se 60m te fragmentohet volumi në dy pjesë. Gjatësia maksimale e volumit jo më shumë se 60 m.
- Kat-podiumet të trajtohen me elementë hijëzues (streha) deri në 6m.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe 3-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku-njesi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në peisazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.



Zona G8

Nukli G8 ka funksion mix me hotel, apartamente dhe sherbime. Ne thelb do te funksionoje si nje shesh me restorante, kafe, dhe sherbime te tjera ne nje sipërfaqe prej 11,717 m² dhe intesitet 1.33. Një shumëllojshmëri blloqesh të fragmentuara rreth një sheshi. Nje element i vetem i larte eshte propozuar me nje lartesi prej 22m lartesi, 1,750 m nga rruga kryesore.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Hoteleri dhe njesi sherbimi

Sipërfaqe Parcele: 11,717m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:15,630m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 5,500m²

Intesiteti max.: 1.33

Parkimi: min 1 vend-parkimi për 3 dhoma

Numri i kateve mbi tokë: 7 kate

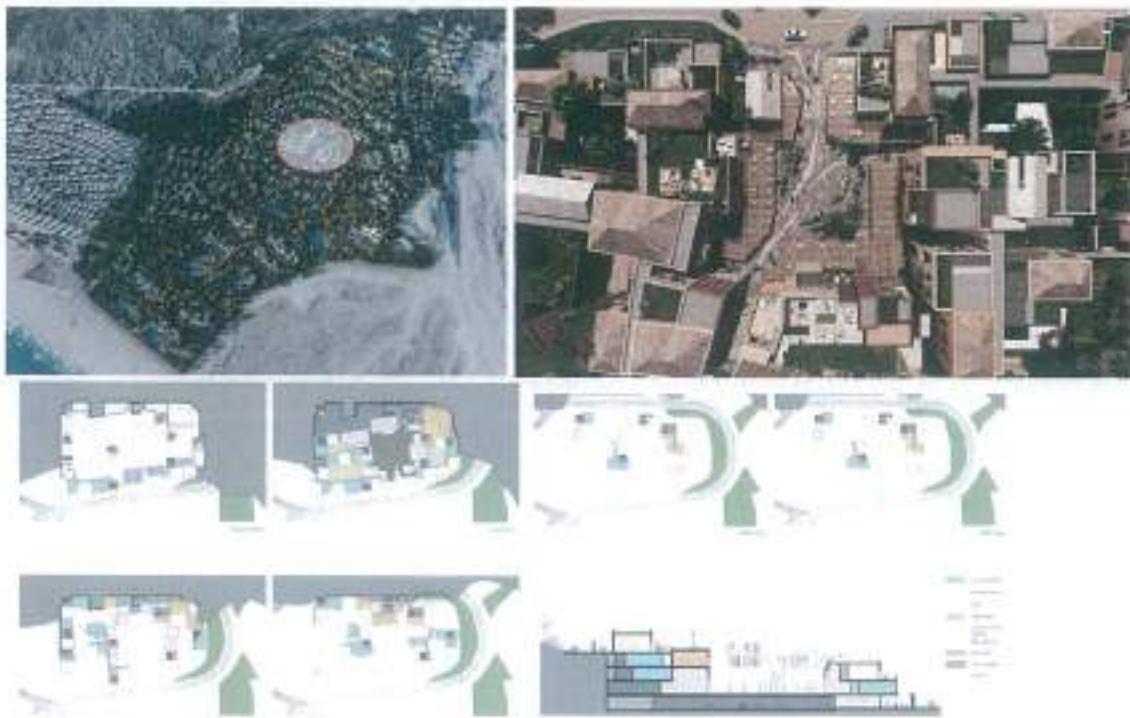


Fig. 13: Zona G8 (hartë e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën:

- *Blloqe- njësi te fragmentuara të vendosen vertikalisht sipas topografisë së terrenit.*
- *Njësitë e shërbimit (bare/resorante) dhe zonat e përbashkëta të hotelit të pozicionohen rreth sheshit.*
- *Gjerësia maks. e blloqe 14 m.*
- *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.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të terracave duhet të projektohen si terraca të gjelbëruara.

ZONË ME PËRDORIM REZIDENCE_VILA

Zona E

Nukli E ka funksion rezidencial me banesa te tipit vila. Parcela ka nje intesitet prej 0.29. Sa i perket parkimit secila vile ka te parashikuar 2 poste.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 8,398m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 2,430m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,750m²

Intesiteti max.: 0.29

Parkimi: minimumi 2 poste parkimi per vile

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate



Fig. 14: Zona E (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, përje, zonim).



Shënime specifike të parcelës:

- *Sipërfaqja e katit përdhe të jetë me e madhe se e katit të mësipërm, në mënyrë që të reduktohet masa volumore e katit të sipërm.*
- *Të fragmentohet kati i sipërm.*
- *Të trajtohen pjesërisht elemente hijëzues (streha) midis katit përdhe dhe katit të parë.*
- *Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe mund të konceptohet e zhytur në terren.*
- *Gjerësia e fragmentimit të katit të sipërm duhet limituar në 5m.*
- *Volumi të respektojë distancën 3 m majtas/djathtas kufirit të parcelës.*
- *Parkimi i jashtëm të mbulohet me strehë.*
- *Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*

Zona G2

Nukli G2 ka funksionin e vilave elitare me 7 te tilla ne nje siperfaqe te ndertuar prej 7,848m² dhe intesitet prej 0.32. Vilat parashikojne nje kapacitet parkimi prej minimumi 3 makinash. Ne siperfaqen nentoke te vilave pervec parkimit parashikohet edhe siperfaqe dedikuar per depo.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 7,848m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 2,492m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,447m²

Intesiteti max.: 0.32

Parkimi: minimumi 3 poste parkimi per vile

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate





Fig. 15: Zona G2 (hartë e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën G2:

- Sipërfaqja e katit përdhe të jetë më e madhe se e katit të mësipërm, në mënyrë që të reduktohet masa volumore e katit të sipërm.
- Të fragmentohet kati i sipërm.
- Të trajtohen pjesërisht elemente hijëzues (streha) midis katit përdhe dhe katit të parë.
- Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe mund të konceptohet e zhytur në terren.
- Gjerësia e fragmentimit të katit të sipërm duhet limituar në 5m.
- Volumi të respektojë distancën 3 m majtas/djathtas kufirit të parcelës.
- Minimalisht të parashikohen oborre 800 m²/ vilë.
- Parkimi i jashtëm të mbulohet me strehë.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.

Zona G5

Eshte nje nukel me funksion rezidencial me vila.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 18,477 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 4,451 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,395 m²

Intesiteti max.: 0.24

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate

Numri i kateve nentoke: 1 kat





Fig.16: Zona G5 (Panje e përgjithshme e zonës, panje volumetrike e zonës, prerje tërthore e zonës).

Shënime specifike mbi parcelën G5:

- Të fragmentohet kati i sipërm
- Të trajtohen pjesërisht elemente hijëzues (streha) midis katit përdhe dhe katit të parë.
- Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe mund të konceptohet e zhytur në terren (nentoke).

Zona G9 dhe G10

Nukli G9/G10 janë parcela me funksion rezidencial me sipërfaqe perkatesisht 16,819m² dhe 14,648 m².

Të dhënat e zhvillimit G9:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 16,819 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 4,704 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,683m²

Intesiteti max.: 0.28

Parkimi: minimumi 2 poste per vile

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate

Të dhënat e zhvillimit G10:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 14,648m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 4,946 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,744m²

Intesiteti max.: 0.34

Parkimi: minimumi 2 poste per vile



Numri i kateve mbi tokë: 3 kate

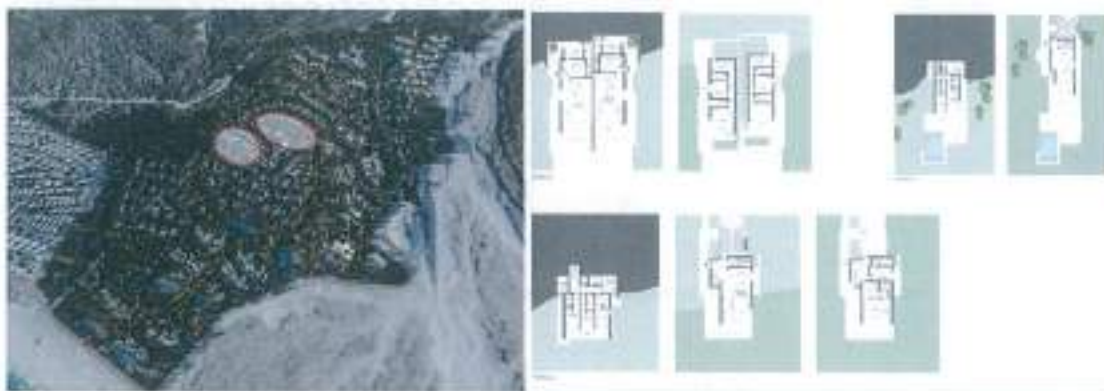


Fig. 17: Zona G9/10 (Harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Zona G11 dhe G14

Nukli G11/G14 janë parcela me funksion rezidencial me sipërfaqe perkatesisht 21,793m² dhe 13,660m².

Të dhënat e zhvillimit G11:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 21,793m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,000m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 3,686m²

Intesiteti max.: 0.28

Parkimi: minimumi 2 poste per vile

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate

Të dhënat e zhvillimit G14:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 13,660 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 3,160 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,792 m²

Intesiteti max.: 0.23

Parkimi: minimumi 2 poste per vile

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate





Fig. 18: Zona G11/14 (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, plansvendosje, prerje, zonim).

Zona G12 dhe G13

Nukli G12/G13 janë parcela me funksion rezidencial me sipërfaqe perkatesisht $7,630\text{m}^2$ dhe $11,321\text{m}^2$.

Të dhënat e zhvillimit G12:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: $7,630\text{ m}^2$

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: $1,808\text{ m}^2$

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : $1,025\text{ m}^2$

Intesiteti max.: 0.24

Parkimi: minimumi 2 poste per vile

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate

Të dhënat e zhvillimit G13:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: $11,321\text{ m}^2$

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: $3,240\text{ m}^2$



Sipërfaqja trualli e zënë nga struktura : 2,047 m²

Intesiteti max.: 0.29

Parkimi: minimumi 2 poste per vile

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate



Fig. 19: Zona G12/13 (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelat G9-G10-G11-G12-G13-G14

- *Sipërfaqja e katit përdhe të jetë më e madhe se e katit të parë, në mënyrë që të reduktohet masa volumore e katit të sipërm.*
- *Të fragmentohet kati i sipërm.*
- *Të trajtohen elemente hijëzues (streha) midis katit përdhe dhe katit të parë.*
- *Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe mund të konceptohet e zhytur në terren.*
- *Gjerësia e fragmentimit të katit të sipërm duhet limituar në 5m.*
- *Volumi të respektojë distancën 3 m majtas/djathtas kufirit të parcelës.*
- *Të parashikohen oborre min 300-400m³/ vila të vogla dhe mesatare.*
- *Parkimi i jashtëm të mbulohet me strehë.*
- *Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.*



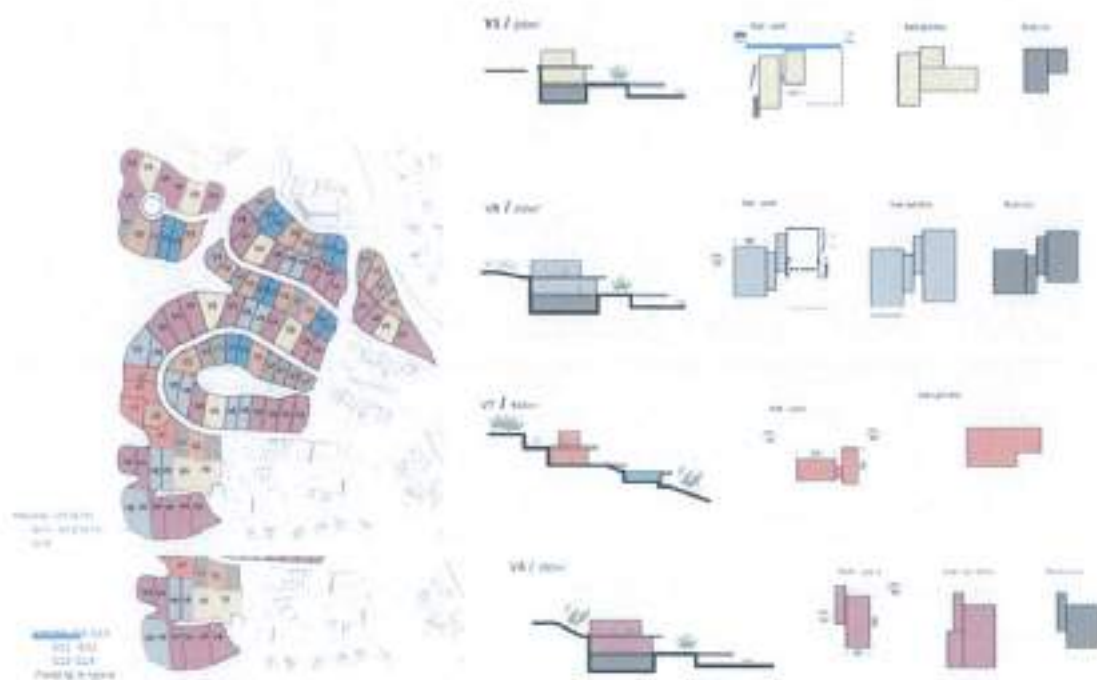


Fig. 20: Zona G9; G10; G11; G2; G13; G14 (vizualizim konceptual).

Zona W

Nukli W ka funksionin rezidencial me vila. Sipërfaqja e ndertuar është 18,781m² dhe ka një intensitet prej 0.33. Sa i përket parkimit parashikohen dy vende parkimi për çdo vilë.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Vila

Sipërfaqe Parcele: 18,781m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,153m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 3,263 m²

Intensiteti max.: 0.33

Parkimi: 2 poste parkimi per vilë

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate

Shënime specifike mbi parcelën:

- *Sipërfaqja e katit përdhe të jetë më e madhe se e katit të parë, në mënyrë që të reduktohet masa volumore e katit të sipërm.*
- *Gjerësia e fragmentimit të katit të sipërm duhet llimituar në 5m.*



- Të trajtohen elemente hijëzues (streha) midis katit përdhe dhe katit të parë.
- Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe mund të konceptohet e zhytur në terren.
- Gjerësia e fragmentimit të katit të sipërm duhet limituar në 5m.
- Volumi të respektojë distancën 3 m majtas/djathtas kufirit të parcelës.
- Parkimi i jashtëm të mbulohet me strehë.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.

Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara



Fig.21: Zona W (hartat e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

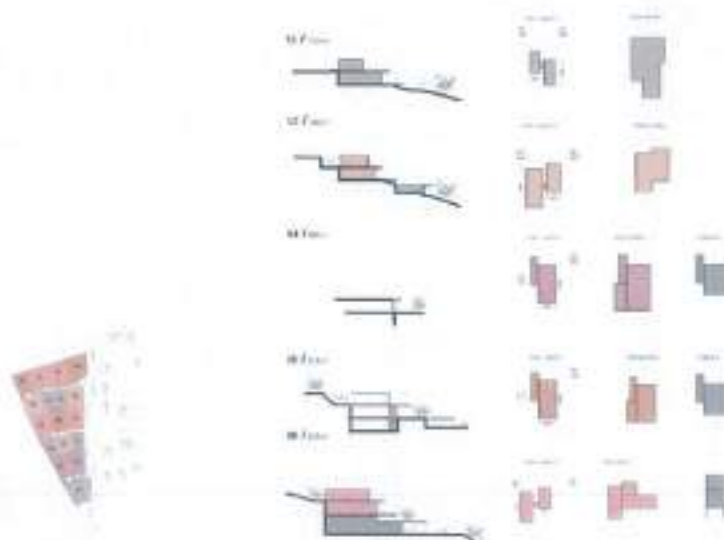


Fig. 22: Zona W (planimetri konceptuale).



ZONË ME PËRDORIM APARTAMENTE

Zona F

Nukli F ka funksionin e apartamenteve te tipologjive te ndryshme.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 24,682m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 12,500m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 6,800 m²

Intesiteti max.: 0.51

Parkimi: min 1 vend parkimi për apartament

Numri i kateve mbi tokë: 8 kate



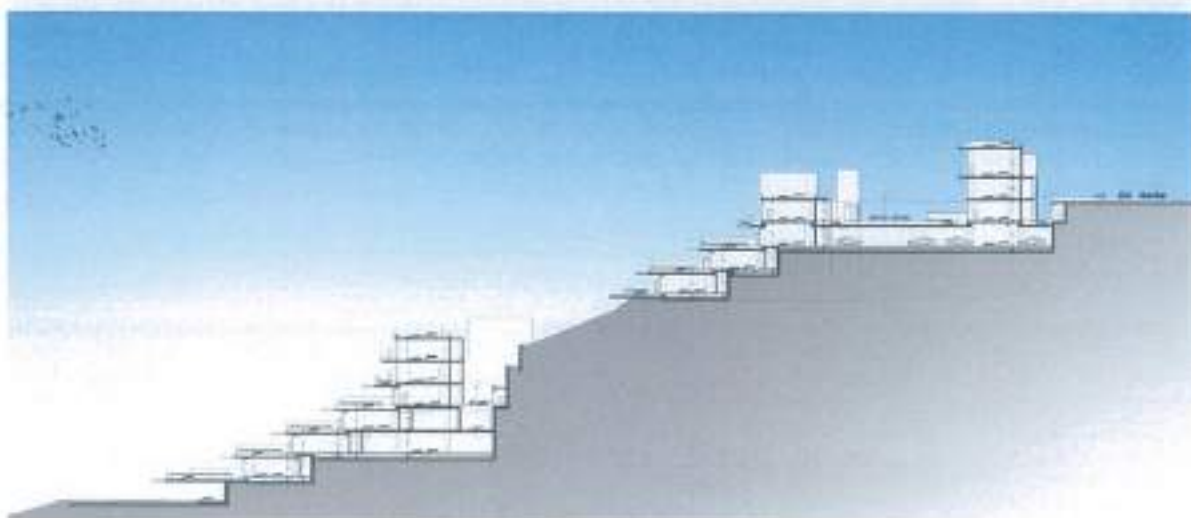


Fig. 23: Zona F (harta e përgjithshme, punje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, tonim).

- *1- 5 kate bllok-njesi mbi 5 kate podium
- blloqet njesi 5 kate nuk mund të tejkalojnë 5%
- blloqet njesi 4 kate nuk mund të tejkalojnë 10%
- blloqet njesi 3 kate nuk mund të tejkalojnë 25%

Shënime specifike të parcelës:

- Katet e tarracuara që ndjekin topografinë nuk mund të zhvillohen më shumë se 5 kate si dhe të tërhiqen min 4 m mes dy kateve.
- Kat-podlume e tarracuara të trajtohen me elemente hijëzues (streha) min. 6m
- Gjatësia maksimale e njësisve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 20m. Mbi 20m gjatësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Gjerësia maksimale e një bllok- njesie nuk mund të jetë më e madhe se 7 m
- Dy blloqe 4 ose 5 kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Tre blloqe 3 kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.



Zona G6a dhe G7a

Nuklet G6a dhe G7a kane funksion rezidencial me sipërfaqe perkatesisht 7,100 m² dhe 4,985m² dhe intesite 0.92 dhe 1.06 per secilin nukel.

Të dhënat e zhvillimit G6a:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 7,100m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,551m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 3,543 m²

Intesiteti max.: 0.92

Parkimi: min. 1 post parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 9 kate

Të dhënat e zhvillimit G7a:

Funksioni: Apartamete

Sipërfaqe Parcele: 4,985m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 5,278m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,224 m²

Intesiteti max.: 1.06

Parkimi: min. 1 post parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 7 kate



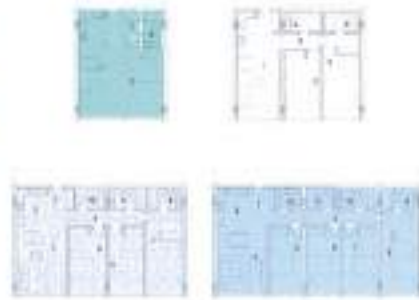


Fig. 24: Zona G6a/G7a (harta e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Zona G6b

Nukli G6b ka funksion rezidencial me nje sipërfaqe trualli per zhvillim prej 7,957 m² dhe intesitet prej 1.05.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 7,957 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 8,435 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,383 m²

Intesiteti max.: 1.06

Parkimi: min 1 post parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 5 kate



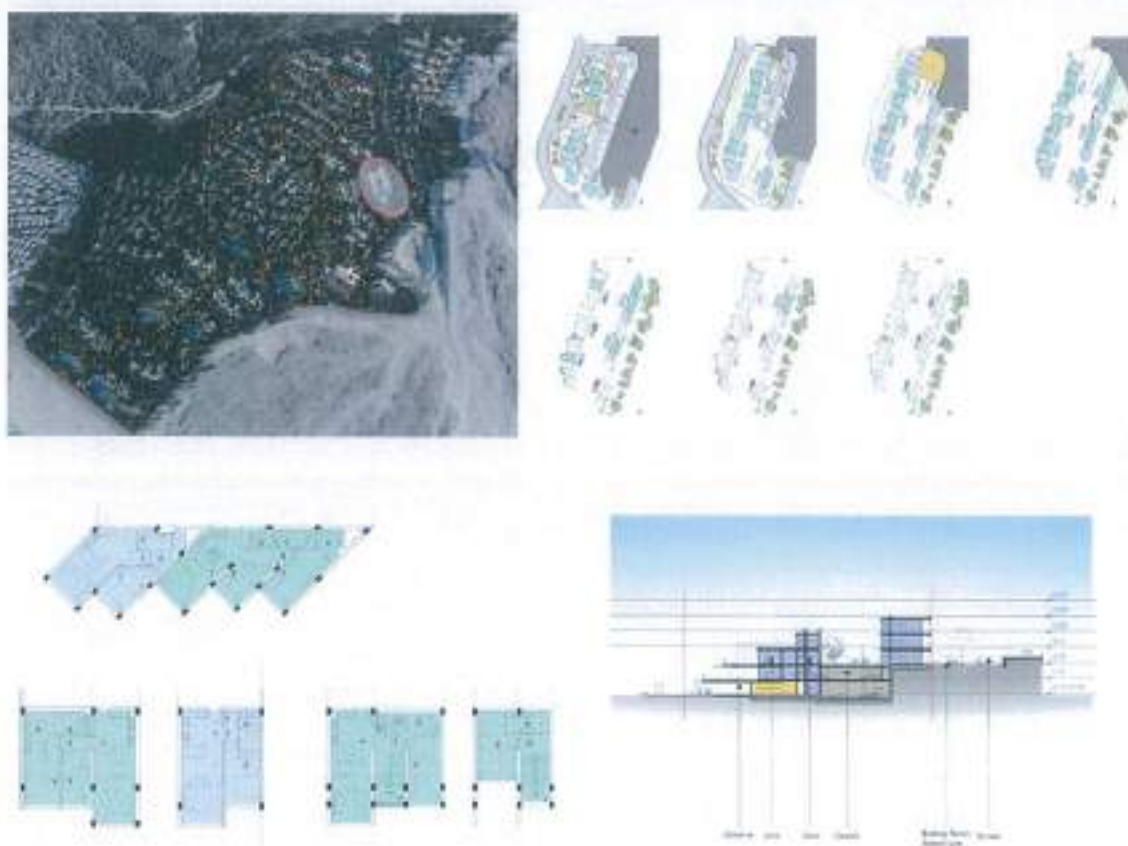


Fig. 25: Zona G6b (harta e përgjithshme).

Zona G7b

Nukli G7b ka funksion rezidencial me sipërfaqe trualli për zhvillim prej 6,288 m² dhe një intesitet prej 1.03.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 6,288 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,476m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,757 m²

Intesiteti max.: 1.03

Parkimi: min 1 post parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 7 kate

*1- 5 kate bllok-njesi mbi 2-4 kate podium
 blloqet njesi 5 kate nuk mund të tejkalojnë 5%
 blloqet njesi 4 kate nuk mund të tejkalojnë 10%
 blloqet njesi 3 kate nuk mund të tejkalojnë 25%



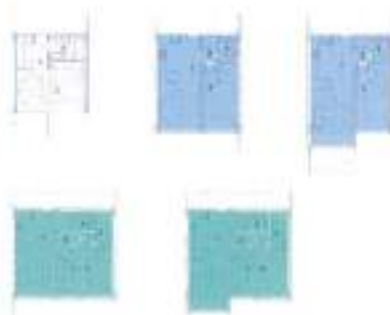
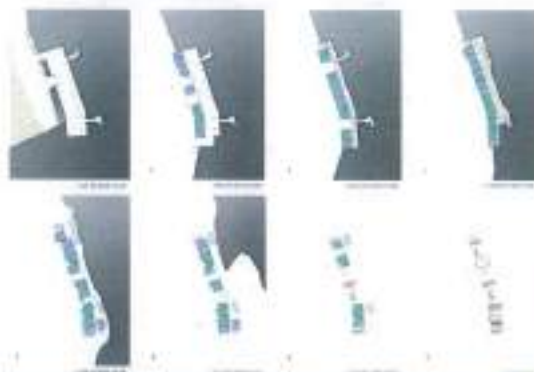


Fig. 26: Zona G7b

Shënime specifike të parcelës:

- Kat - podiumet që ndjekin topografinë nuk mund të zhvillohen më shumë se 5 kate si dhe të tërhiqen min 4 m mes dy kateve.
- Kat-podiumet të trajtohen me elemente hijëzues (streha) min. 6m
- Gjatësia maksimale e njërive të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 20m. Mbi 20m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Gjerësia maksimale e një bllok- njesie nuk mund të jetë më e madhe se 7 m
- Dy blloqe 4 ose 5kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Tre blloqe 3 kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelberim, jo më shumë se 1.4m të larta.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.



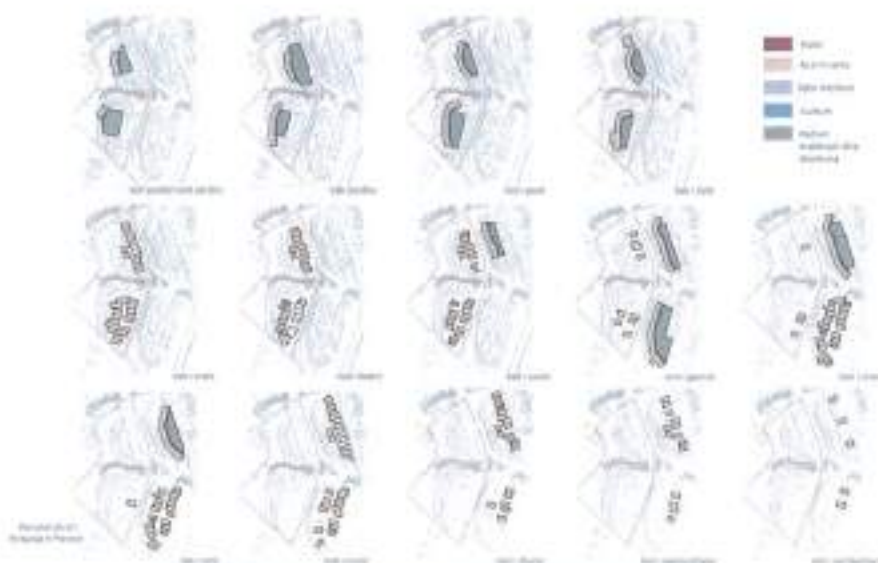


Fig. 27: Zona G6a, G6b, G7a, G7b (planimetri konceptuale).

ZONË ME PËRDORIM TË PËRZIER

Zona G3

Nukli G3 ka funksion rezidencial te perzier me njesi sherbimi.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Zone me perdorim mlks

Sipërfaqe Parcele: 4,480m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,720m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 2,670 m²

Intesiteti max.: 1.5

Parkimi: min 1 vend parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 7 kate



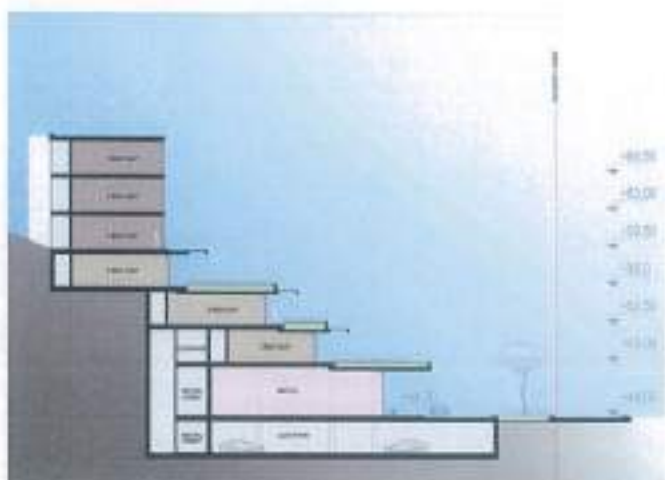


Fig. 28: Zona G3 (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën:

- Në mënyrë që të zvogëlohet lartësia e katit përdhe nga panja e detit, të propozohet strehë dytësore në nivelin e ndërkatit.
- Njësitë e shërbimeve duhet të vendosen përfaq oborreve.
- Numri i kateve duhet të ndjekë topografinë e terrenit
- Gjerësia e blloqeve do të limitohet deri në 17 m.
- Në mënyrë që fragmentimi i volumit të jetë i ndjeshëm, silueta e tarracave të trajtohet me 1-3 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.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara



Zona G15

Kjo zone eshte konceptuar qe te krijojë një atraksion urban jo vetëm për Green Coast I dhe II, por edhe për resortet e afërta dhe projektet e reja rezidenciale ne zone. Me afërsinë e saj me rrugën kryesore, kjo ndërtesë do të bëhet një pikë tërheqëse ne zone dhe do te ofroje shërbime te ndryshme.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Zone me perdorim miks

Sipërfaqe Parcele: 4,411m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 3,109m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 1,830 m²

Intesiteti max.: 0.7

Parkimi: min 1 vend parkimi për 100 m² njësi shërbimi

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate



Fig. 29: Zona G15 (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën:

- Super-Market dhe njesitë e shërbimit të pozicionohen përfaqshëm oborrit. Aktivitetet kulturore të pozicionohen në katet e sipërme të shërbimeve



- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të terracave duhet të projektohen si terraca të gjelbëruara.



Fig.30: Zona G15 (pianimetri konceptuale).

ZONË ME PËRDORIM SHËRBIME

Zona G4

Nukli G4 është i konceptuar si një zonë me shërbime në funksion të Resortit ku ndër të tjera do të ketë: SPA, pishina, restorante, etj.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Zonë përdorim shërbime

Sipërfaqe Parcele: 17,080m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 3,200m²

Sipërfaqe truallë e zënë nga struktura : 4,163 m²

Intesiteti max.: 0.19

Parkimi: min 1 vend parkimi për 100 m² njësi shërbimi

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate



Fig. 31: Zona G4 (hartë e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike të parcelës:

- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelbërim, jo më shumë se 1.4m të larta.



- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.

ZONË REKREACION, PARKIM DHE NJËSI SHËRBIMI

Zona L

Nukli L është një zonë në funksion të të gjithë zhvillimit, e projektuar për parkim, rekreacion dhe njësi shërbimi.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Rekreacion dhe Parkim

Sipërfaqe Parcele: 9,652 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 600 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 597 m²

Intesiteti max.: 0.06

Numri i kateve mbi tokë: 2 kate



Fig. 32: Zona L (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Shënime specifike mbi parcelën:

- Të parashikohet strehë për parkimet në nivelin e rrugës.
- Volumi të trajtohet me tarracë të gjelbëruar
- Parkimi të trajtohet nën kreshtë.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelberim, jo më shumë se 1.4m të larta.
- Te parashikohen veranda te shfrytezueshme per njesite
- Te parashikohet strehe/pergola ne verandat e shfrytezueshme te njesive

Zona Ja

Nukli Ja ka funksion rezidencial me vila dhe objekte me apartamente. Gjithashtu do te ketë dhe pishina te jashtme, kende lojrash ne funksion te rezidenteve.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente dhe vila

Sipërfaqe Parcele: 58,713.8m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 31,550m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 14,960 m²

Intesiteti max.: 0.54

Parkimi: min 1 vend parkimi/apartament

Numri i kateve mbi tokë: 5 kate

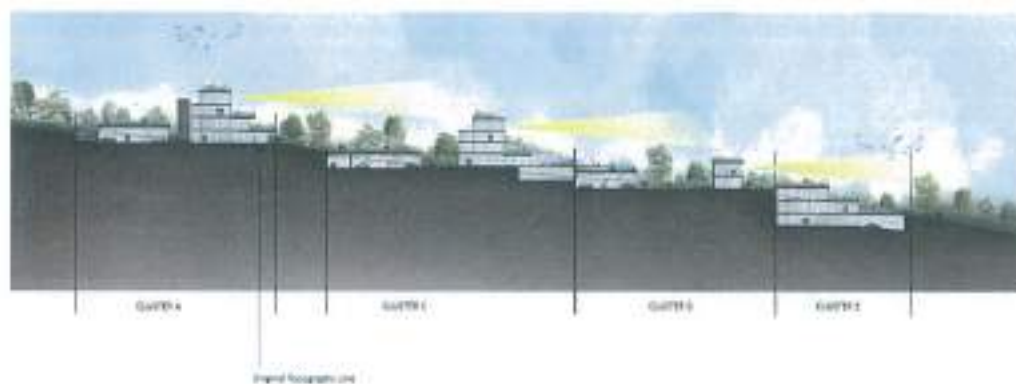




Fig. 33: Zona Ja (harta e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerja, zonim).



Zona Jx

Zona Jx ka funksion zyra dhe depo ne sherbim te administrimit dhe mirembajtes te te gjithë resortit Green Coast 2.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Zyra dhe Depo

Sipërfaqe Parcele: 6,243m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 700m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 730m²

Intesiteti max.: 0.11

Numri i kateve mbi tokë: 1 kat

Shënime specifike mbi parcelën:

- Të parashikohet strehë për parkimet në nivelin e rrugës.
- Volumi të trajtohet me tarracë të gjelbëruar
- Parkimi të trajtohet nën kreshtë.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelberim, jo më shumë se 1.4m të larta.



Fig. 34: Zona Jx (sharta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planshendasje, prerja, zonim).



Zona G 16

Zona G16 ka objekte me funksion apartamente te tipologjive te ndryshme.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 16,207 m²

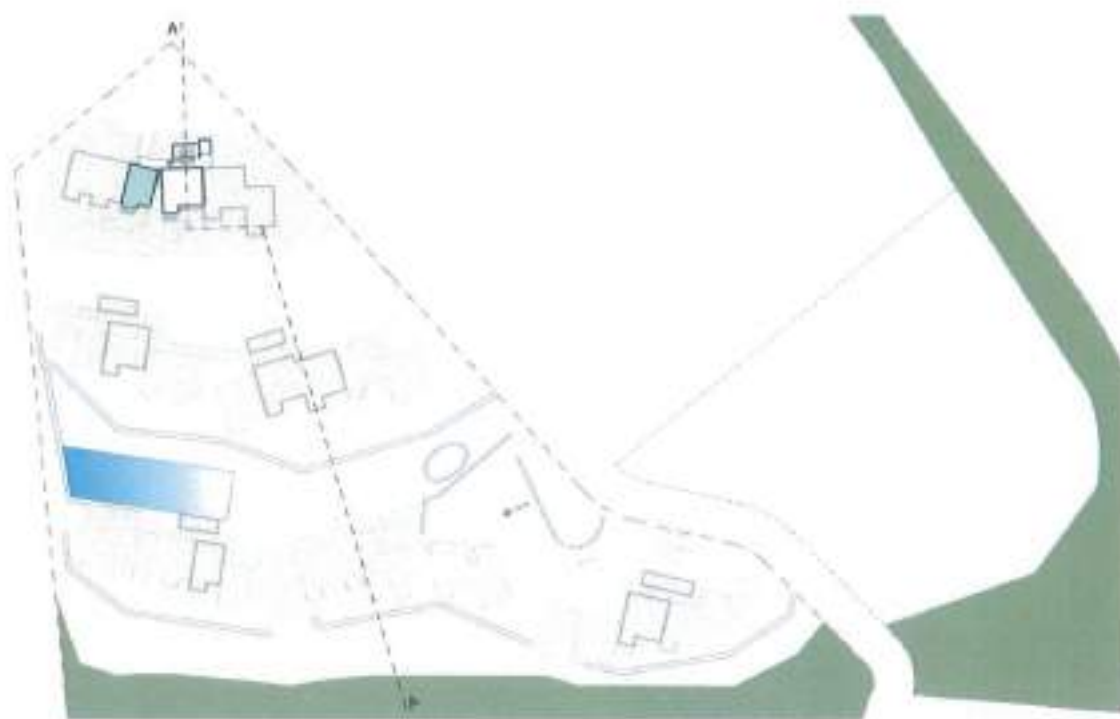
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 12,205 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 5,200 m²

Intesiteti max.: 0.75

Parkimi: min. 1 parkim/njësi

Numri i kateve mbi tokë: 6 kate



11.05.16 10:00:00

Shënime specifike të parcelës:

- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelberim, jo më shumë se 1.4m të larta.*
- *Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbërta.*





Apartment Unit Gar. Garage Apartment Unit Storage + Tech Room Ramp Garage Storage + Tech Room Apartment Unit Gar.



3rd Apartment Unit L&S elev. unit Terrace 2nd Apartment Unit Carport entrance

Pool 1st Apartment Unit 2nd Apartment Unit Terrace L&S elev. unit





Fig. 35: Zona G16 (hartë e përgjithshme, pamje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Zona G17

Zona G17 ka funksion rezidencial me apartamente te tipologjive te ndryshme.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente

Sipërfaqe Parcele: 9,482 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,431 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 3,800 m²

Intesiteti max.: 0.68

Parkimi: min. 1 parkim/njësi

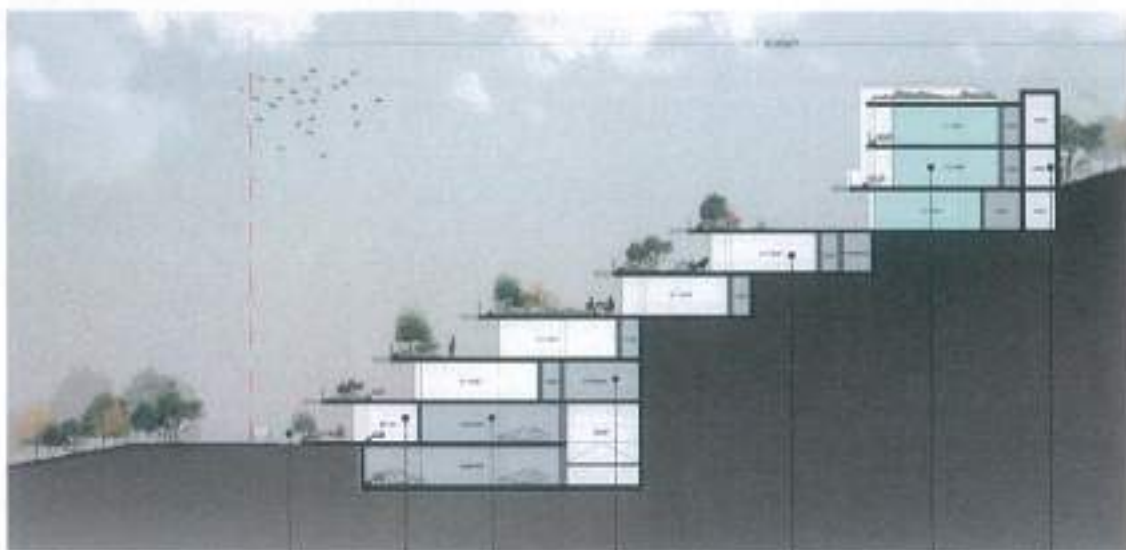
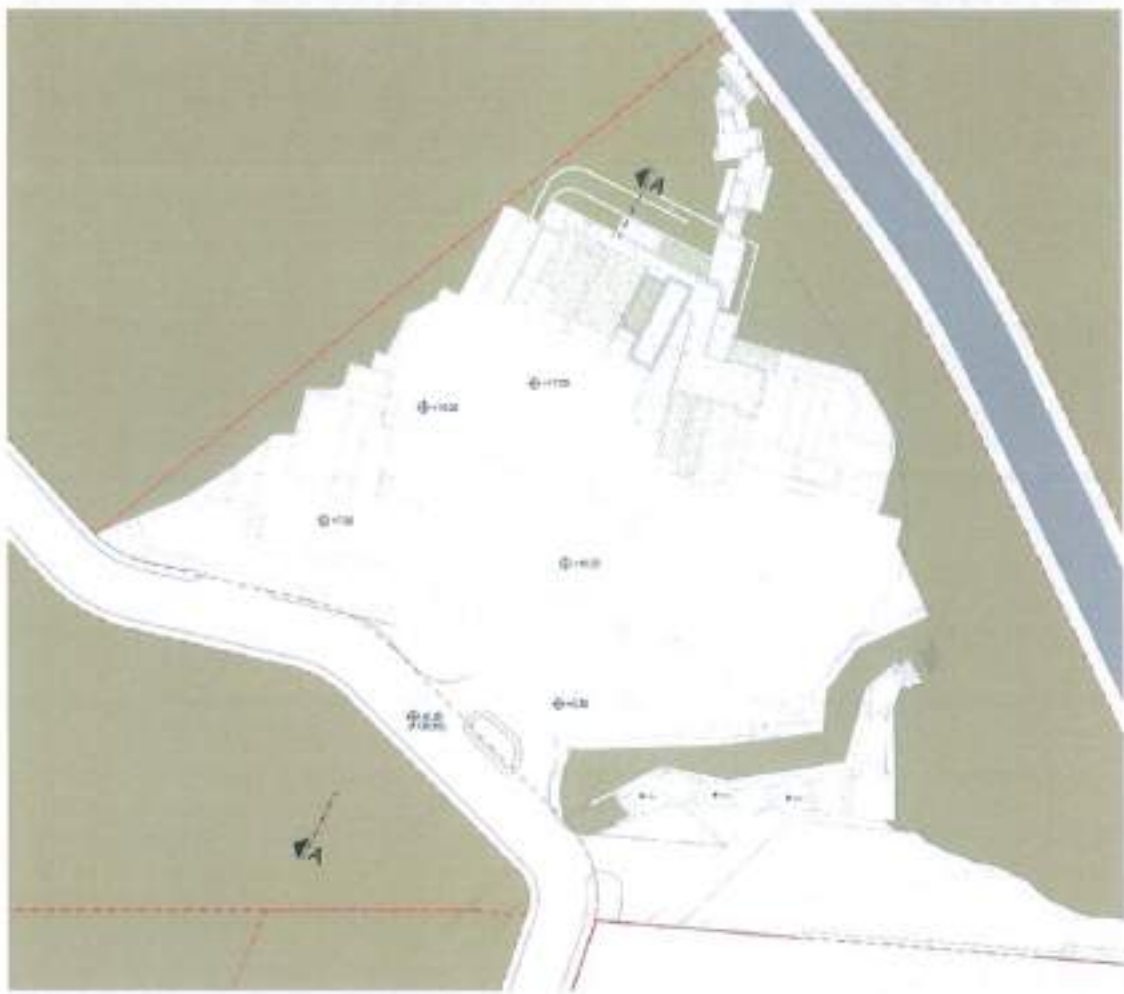
Numri i kateve mbi tokë: 9 kate

Shënime specifike mbi parcelën:

- Të parashikohet strehë për parkimet në nivelin e rrugës.
- Volumi të trajtohet me tarracë të gjelbëruar
- Parkimi të trajtohet nën kreshtë.
- Muret rrethuese të oborreve të trajtohen me gjelberim, jo më shumë se 1.4m të larta.







Site-off

Basal

Corbell

Storage &
Tech Room

Apartment
Unit

Apartment
Unit

Drift





Fig. 36: Zona G17 (harta e përgjithshme, panje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Zona G1

Zona G1 ka funksion rezidencial me objekte me funksion vila dhe apartamente te tipologjive te ndryshme.

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Apartamente dhe vila

Sipërfaqe Parcele: 19,211m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 11,340m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 5,832m²

Intesiteti max.: 0.59

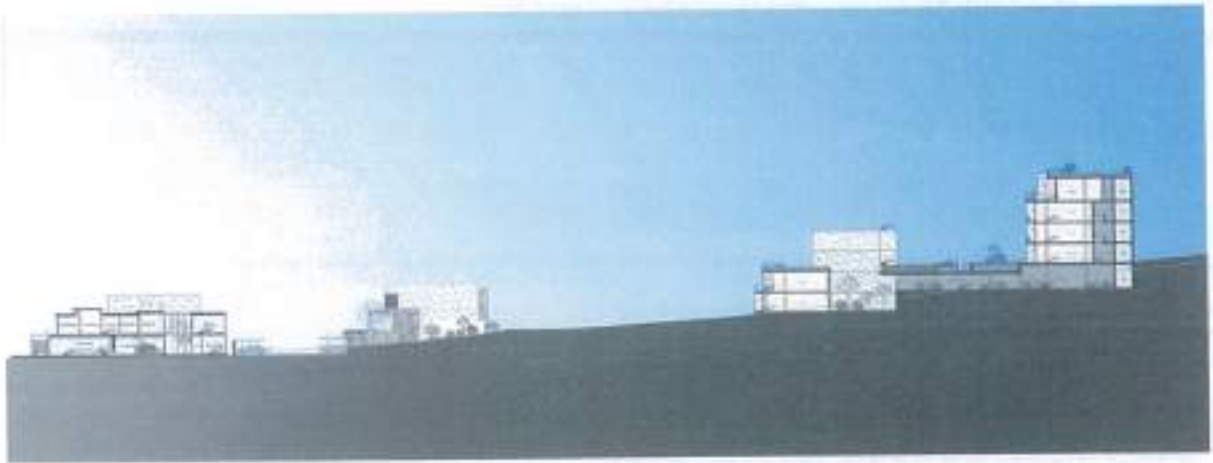
Parkimi: 1 parkim/apartament
2 parkim/vilë

Numri i kateve mbi tokë: 5 kate





Legjenda
Kufiri i zonës së ndërtimit
Kufiri i zonës së kufirit të zonës së ndërtimit
Kufiri i zonës së kufirit të zonës së ndërtimit



Shënime specifike mbi parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen tre rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme
- Kati i podiumit të trajtohet me elementë hijëzues (streha) min 4m të gjerë.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesi nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe 4-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku-njese nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në pelsazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.





Fig. 37: Zona G 1 (hartë e përgjithshme, planje volumetrike e zonës, planvendosje, prerje, zonim).

Zona Ia

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqja: 16,824.2 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 6,140 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 4,650m²

Intesiteti: 0.36

Parkimi: min. 1 parkim/cdo 3 dhoma hoteli

Numri i kateve mbi tokë: 6 kate

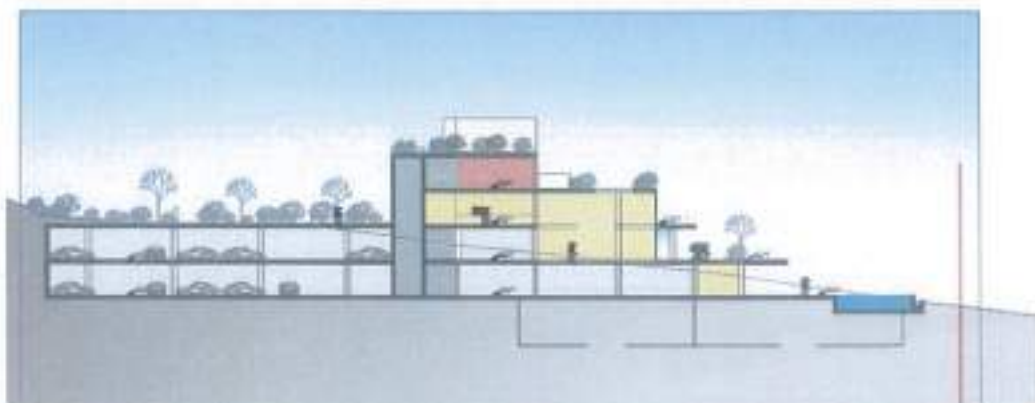




Fig. 38: Zona I-a.

Shënime specifike mbi parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen tre rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme.
- Kati i podiumit të trajtohet me elementë hijëzues (streha) min 4m të gjerë.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe 4-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku-njese nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në peisazh me gjelbërim të përherëshëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.

Zona B

Funksioni: Hoteleri

Sipërfaqja: 19,635 m²

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 7,000 m²

Sipërfaqe trualli e zënë nga struktura : 6,000 m²

Intesiteti: 0.36



Parkimi: min. 1 parkim/3 dhoma

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate



Fig. 39: Zona B

Shënime specifike mbi parcelën:

- Në vend të një volumi të vetëm monolit, të propozohen tre rreshta ndërtesash paralel me vijën bregdetare. Lartësia e rreshtave duhet të rritet nga niveli i detit për në pjesën e sipërme
- Kati i podiumit të trajtohet me elementë hijëzues (streha) min 4m të gjerë.
- Zbritja në hotel të arrihet përmes rrugëve të brendshme; aksesit nuk mund të pozicionohet në rrugën kryesore. Shërbimi i brendshëm dhe rrugët e aksesive të sigurohen përmes shtigjeve, gjerësia maksimale e shtigjeve nuk do të jetë më e madhe se 4.5m.
- Gjerësia maksimale e seksioneve të fragmentuara nuk duhet të jetë më shumë se 13.5m, mbi 13.5m gjerësi volumet të fragmentohen tri dimensionalisht duke i sfazuar para dhe pas ose duke krijuar volume me lartësi dyfishin e një kati mbi siluetën e tarracave.
- Dy blloqe 4-kate nuk mund të vendosen si ndërtesa të bashkangjitura.
- Gjerësia e një blloku-njesi nuk mund të jetë më e madhe se 4.5m.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethues nuk mund të jenë më shumë se 1.8m dhe duhet të fshihen në peisazh me gjelbërim të përhershëm.
- Minimalisht 70% e sipërfaqeve të tarracave duhet të projektohen si tarraca të gjelbëruara.



Zona Gx

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Gate (objekti i hyrjes ne Green Coast Resort 2)

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 630 m²



Zona N

Të dhënat e zhvillimit:

Funksioni: Natyre

Sipërfaqe parcele: 24,999.7m²

4.2. Masterplani

Të përgjithshme

Green Coast Resort II, parashikohet të jetë një ndërtim rezidencial, pozicionuar në pjesën jug-perëndimore të Shqipërisë. Masterplani parashikon ndërtimin e hoteleve me facilitete të përshtatshme, vila individuale të rangut elitare, apartamente, njësi shërbimi dhe zona rekreative.

Qëllimi i Masterplanit shfaq një prekje holistike për të krijuar hapësira të përbashkëta tërheqëse, në vend të një qasje individualiste për të gjeneruar parcela apo vendbanime tërheqëse të shkëputura, duke u kthyer edhe njëherë në traditat mesdhetare.

Masterplani i Green Coast II përcakton një qasje arkitekturore dhe mjedisore shumë të ndjeshme, të qëndrueshme dhe koherente.

4.3. Qasja e projektimit urban

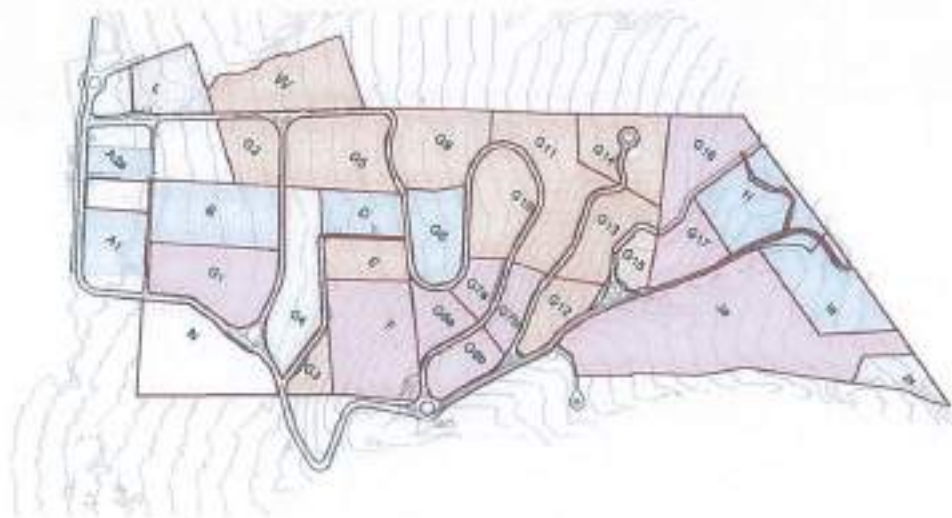


Fig. 40: Zonimet e Green Coast Resort 2

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. Siç mund të shihet në hartën e pronësisë së tokës, shumica e vendeve kanë programet dhe dendësitë e tyre dalluese. Përveç Zonave G, parcelat rrezikojnë të krijojnë programet e tyre të mbyllura. Zonat G kanë potencialin e integritetit dhe prezantimit të programeve lidhëse të cilat do të sigurojnë një masterplan holistik dhe një dizajn të ri të rrethit urban në zonën e projektit.



4.4. Topografia

Terreni ka një pjerrësi të butë nga niveli i detit deri në skajin verior. Gjatësia totale e pjerrësisë është rreth 170 metra. Kjo pjerrësi mund të krijojë një pengesë të rëndësishme për shumë aspekte të dizajnit urban, siç janë aksesit dhe hapësirat. Sidoqoftë kjo pjerrësi ofron shumë potenciale pozitive, të tilla si pamja, privatësia dhe përfitime të tjera ekologjike.

Ideja e dizajnit urban është konceptuar në përputhje me thyerjet e ndryshme të terrenit duke formuar zona (nukle) që përcaktojnë intensitetin, lartësinë dhe peizazhin.



Fig. 41: Topografia

4.5. Aksesit

Strategjia e aksesit të automjeteve është gjithashtu një kontribut kryesor për dizajnin urban. Rrugët e hyrjes janë hartuar duke marrë parasysh shërbimin dhe përdorimin e përdoruesit në secilën parcelë dhe topografinë. Pas krijimit të lidhjeve nga rruga e qytetit që shkon përgjatë skajit verior dhe rrugës bregdetare, përmes faqes dhe deltës, rrugët e reja janë futur në Zonën G. Rrugët e reja janë prezantuar me ndjeshmëri duke marrë parasysh pjerrësitë e parcelës për një shpërndarje sa më racionale.



Fig. 42: Aksesueshmëria



4.6. Korridoret e gjelbërta

Korridoret e Gjelbërta janë pjesë integrale e rëndësishme e projektit të Green Coast Resort 2. Ato jo vetëm mundësojnë lëvizjen e këmbësorëve nga nivelet e sipërme deri në plazh, por janë zona pejsazhi të projektuara me program funksional të mirë përcaktuar.



Fig.43: Korridoret e gjelbërta

Hapësira e Korridoreve të Gjelbërta do të jetë me përdorim publik dhe do të duhet të përcaktohet si e tillë dhe në aplikimet për Leje Ndërtimi të secilës zonë brenda koordinatave të këtij Masterplani pranë AZHT-së apo Bashkisë Himarë. Korridori i Gjelbër është projektuar si një hapësirë publike e cila do të finalizohet me tagrat ligjore të bashkëpronësisë së detyrueshëm të të gjithë pronareve fundor të kompleksit Green Coast 2 dhe do të jetë në shërbim të gjithë zonave të zhvillimit të Green Coast Resort 2.

Të gjithë subjektet private apo publik qofshin, zhvillues, të projektit Green Coast 2, banor apo Pronarë Truallë kanë detyrimin që të respektojnë kufirin dhe destinacionin si hapësirë e gjelbër rekreative të Korridorit të Gjelbër. Hapësirat e përcaktuara si pjesë e Korridorit të Gjelbër brenda secilës zonë nuk duhet të preken nga zhvillime të natyrës ndërtimore, të përfshihen si pjesë e hapësirave private të njësisë, të shkelen me gjurmë objektesh apo strukturash të tjera të çfarëdolloj natyre, përveçse sa parashikuar në projektin e Korridorit të Gjelbër.

Në projekt idene e korridoreve të gjelbera përfshihen një seri kopshtesh tematike ku secili ka specifikat e veta ndryshe nga të tjeret. Secili nga këta kopshte është i konturuar dhe ndryshon gofite dhe nga ana vizuale përveç faunes specifike për çdo parcelë.

Kopshtet e korridoreve të gjelbera janë:

Kopshti ujor

Kopshti laguna

Kopshti shkëmbor



Kopeshti i thate

Kopeshti i aromave

Kopeshti i luleve

Kopeshti i luleve mbi shkemb

Kopeshti i trendafilave

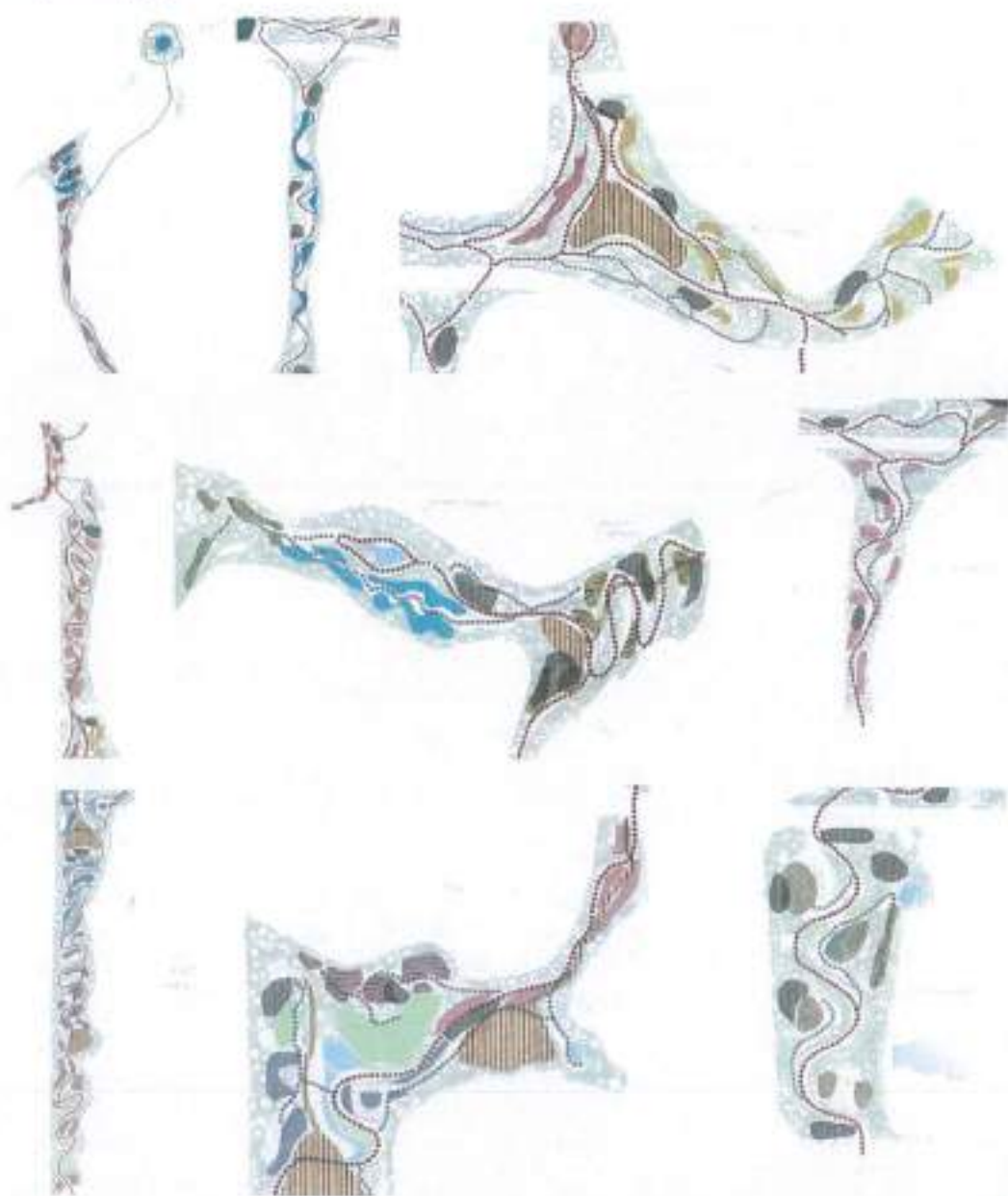
Kendi i lojrave

Kopeshti i aventurave

Kopeshti i shkretetires

Kopeshti i skulpturave

Kopeshti pyjor







4.7. Parcelat

Përveç aksesit të makinave dhe këmbësorëve, një zonë urbane me programe publike është futur në propozim në mënyrë që të unifikojë parcelat dhe funksione të ndryshme.

Thelbi i resortit do të ishte një shesh, me restorante dhe shërbime. Kalimi nga mikpritja në banesë mund të bëhet përmes një "vendbanimi" me hapësirat e tij publike në shesh, por me shumicën e dhomave të tij në ndërtesat e shpërndara që rrezatojnë nga sheshi qendror.



"Parku natyror" është një tjetër program publik i cili ofron një kopsht të madh publik për banorët dhe vizitorët. Amfiteatri mund të presë shumë aktivitete në natyrë gjatë sezoneve të pranverës dhe verës.

"Qendra e Komunitetit" është propozuar si një nyje dytësore publike, me programet e saj publike rreth një oborri të brendshëm. Programet publike përreth oborrit do të plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve, të tilla si dyqane ushqimore, farmaci, dyqane dhe një qendër shëndetësore.

"Qendra Kulturore dhe Supermarketi" mund të krijojë një tërheqje urbane jo vetëm për Green Coast I dhe II por edhe për resortet përreth dhe projektet e reja të banimit në zone.

Hapësira e magazinimit ka qenë e vendosur në skajin verior të masterplanit i cili do të jetë lehtësisht i arritshëm nga rruga që lidh Green Coast I dhe II.

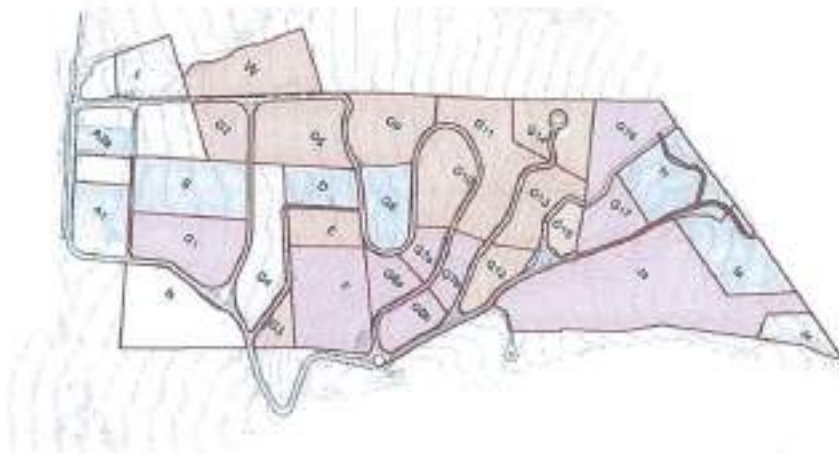
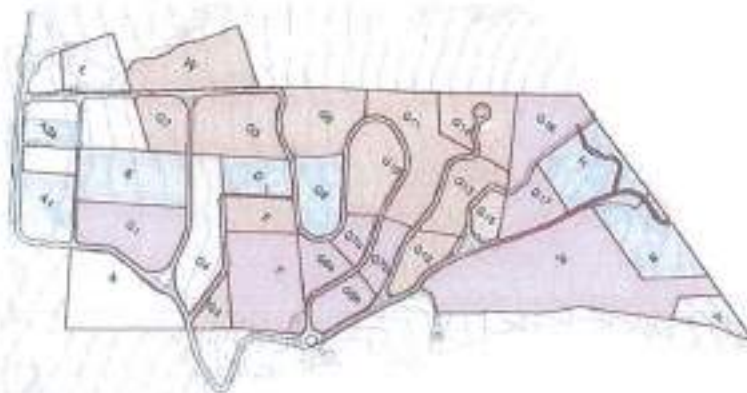


Fig. 44: Pozicionimi i parcelave.

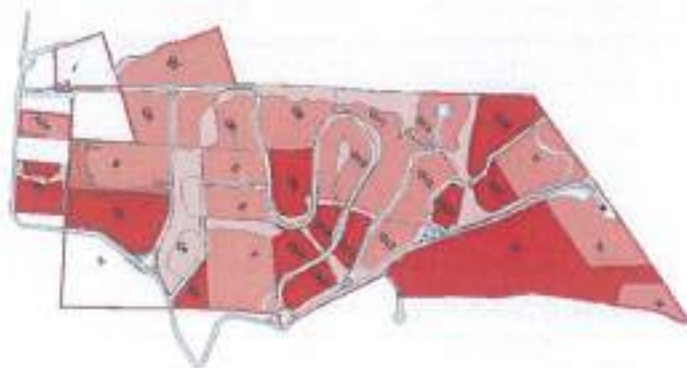
4.8. Harta e përdorimit

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. Në hartën e përdorimit të tokës, shumica e parcelave kanë programet dhe dendësitë e tyre dalluese. Përveç Zonës G, parcelat rrezikojnë të krijojnë programet e tyre të mbyllura. Zona G ka potencialin e integritetit dhe prezantimit të programeve lidhëse të cilat do të sigurojnë një masterplan holistik dhe një dizajn të ri të rrethit urban në zonën e projektit.



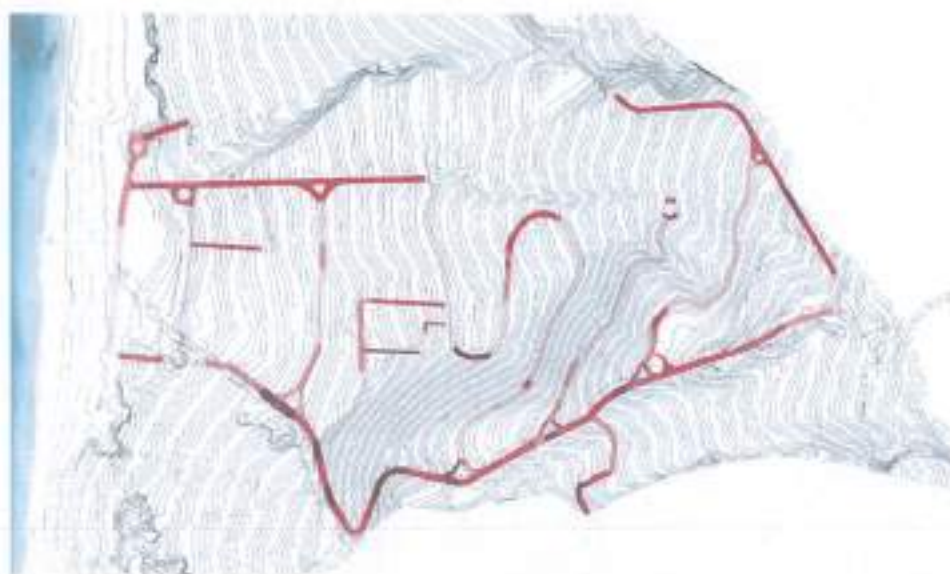
4.9. Harta e densitetit

Dendësia e secilës parcelë është hartuar me ndjeshmëri duke marrë parasysh pamjen e materplanit nga Bregu. Harta e dendësisë tregon zonat më pak të dendura në ngjyrë të çelët dhe zonat më të dendura me ngjyrë më të errët. Pjesët e dendësisë janë vendosur duke marrë parasysh pamjen 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 rrugëshic shohim në qytete të tjera mesdhetare.



4.10. Infrastruktura

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



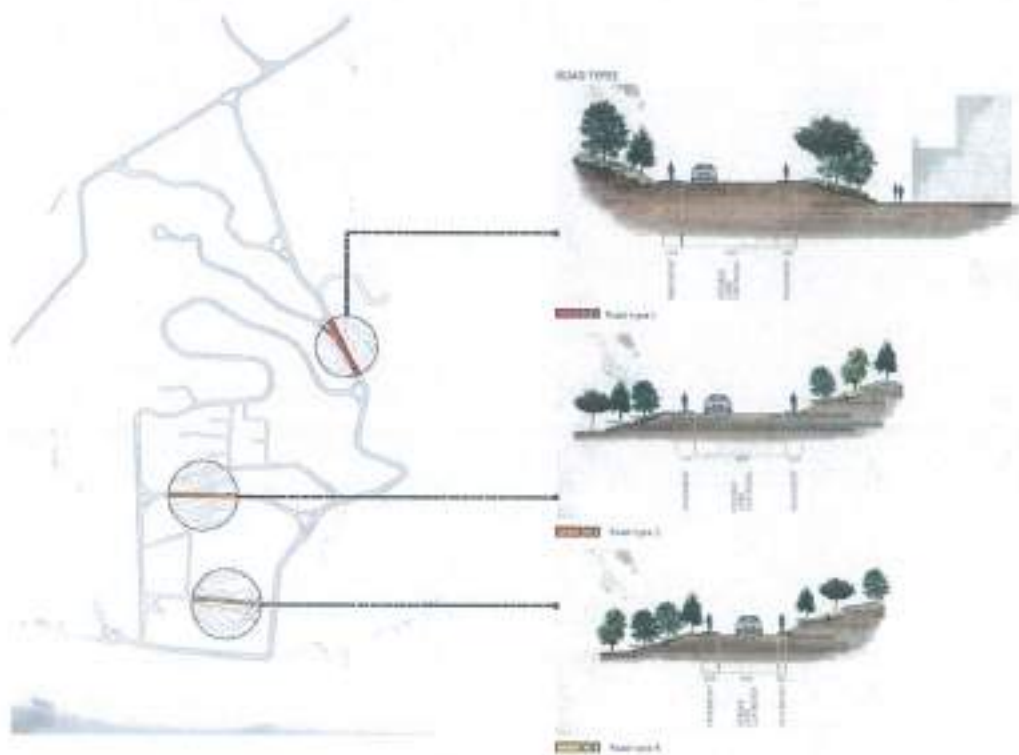


Fig. 91 dhe 92: Rrejet rrugor.

4.11. Strategjia e parkimit

Parkimi i përbashkët në natyrë krijon shumë probleme nga këndvështrimi urban dhe ekologjik. Në vend të një parkimi qendror, masterplani propozon katër parkime publike të mbyllura nën ndërtesa publike, të tilla si Qendra Kulturore, Bujtina/Sheshi dhe Hotelet Komunitare. Përveç këtyre parkimeve publike, një parkim i madh nëntokësor propozohet në Zonën A1 dhe A2 i cili do të jetë në funksion të drejtpërdrejtë të plazhit. Për rezidentët janë parashikuar parkime individuale me minimalisht 1 vendparkimi për apartament dhe minimalisht 2 vendparkimi për vila.



Fig. 45: Skema e parkimit.



4.12. Hapësirat e hapura dhe sistemimet

Dizajni i sistemimit 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 tiparet e ujit. Këto veçori uji 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.



Fig. 46: Skema e sistemimit.

4.13. Projektimi i bregut

Ne po prezantojmë futje brenda peizazhit që janë në harmoni me strukturat natyrore ekzistuese të bregdetit. Këto vëllime të futura mund të shërbejnë për përdorime komerciale dhe mikpritëse të tilla si kafene, restorante dhe kioska; sigurimi i ndalesave freskuese përgjatë vendkalimit bregdetar. Ne po propozojmë dy mënyra për të adresuar dy kushtet kryesore të peizazhit përgjatë vijës bregdetare: shkëmbinjtë me një pjerrësi të pjerrët (Tipi A) dhe shpatet me një pjerrësi të lehtë (Tipi B). Qëllimi ynë është të theksojmë harmoninë midis peizazhit bregdetar dhe detit, duke sjellë pamjet dhe tingujt e detit në hapësira të gdhendura në peizazh.



Fig.47: Projektimi i bregut



Fig. 48: Llojet e ndërhyrjeve.



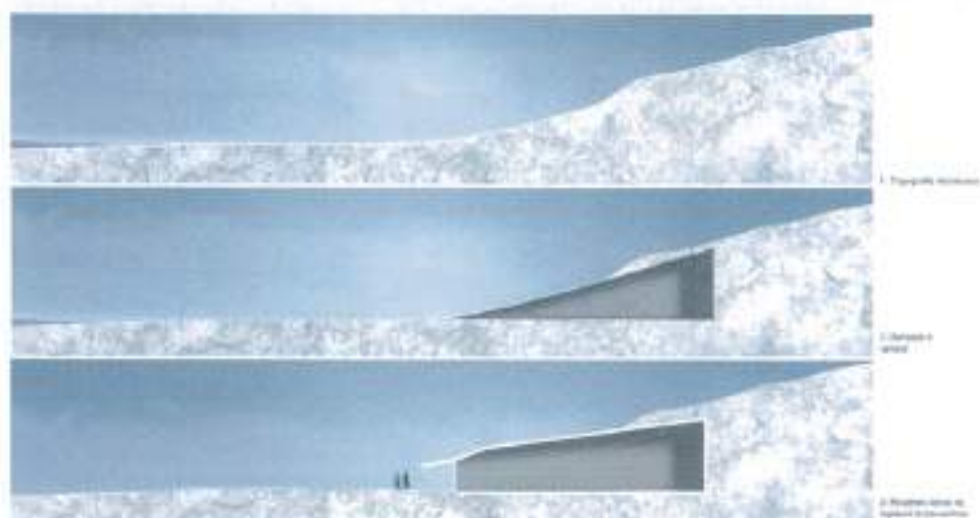


Fig. 49: Ndërkryeja tipi B.

Tipi A: Topografi me shkëmbinj të pjerrët. Në raste kur ka pjerrësi, do të zgavërohet një pjesë e shkëmbit ekzistues duke ngritur buzën e topografisë për të krijuar një hyrje në sistemim. Pastaj po rindërtojmë një ri-interpretim të banueshëm të strukturës natyrore, duke përdorur materiale lokale, më saktësisht travertinë e cila do të shkrihet në shkëmbin natyror të kodrës. Struktura e guaskës që zgjatet nga topografia mund të fragmentohet në raste për të lejuar

dritën natyrore në hapësirë dhe për të krijuar pamje të bukura të detit.



Plan (koncepti):
 Plani e shprehë ligërinë e ndërtimit, ndërtimet përbëjnë hapësirën e ndërtimit nga krahët dhe shprehin formën e ndërtimit.
 Në planin e parësor, ndërtimet janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e mëdha janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e vogla janë të mëdha dhe të vogla.
 Tipi A 01: Ndërtimi i parësor
 Tipi A 02: Ndërtimi i parësor
 Tipi A 03: Ndërtimi i parësor



Tipi A: Ndërtimi i parësor
 Ky tip ndërtimi është i ndërtimit të parësor, ndërtimet janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e mëdha janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e vogla janë të mëdha dhe të vogla.
 Tipi A 01: Ndërtimi i parësor
 Tipi A 02: Ndërtimi i parësor
 Tipi A 03: Ndërtimi i parësor



Tipi B: Ndërtimi i parësor
 Ky tip ndërtimi është i ndërtimit të parësor, ndërtimet janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e mëdha janë të mëdha dhe të vogla, ndërtimet e vogla janë të mëdha dhe të vogla.
 Tipi B: Ndërtimi i parësor
 Tipi B 01: Ndërtimi i parësor
 Tipi B 02: Ndërtimi i parësor
 Tipi B 03: Ndërtimi i parësor

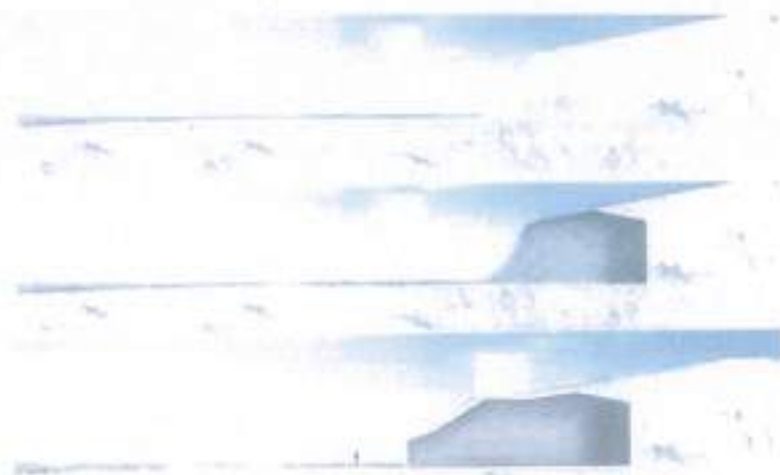


Fig. 50: Ndërtimja tipi A.

Tipi B: Shpat me pjerrësi të ulët.

Në mënyrë që strukturat të bëhen një me terrenin, po synojmë të minimizojmë pamjen e ndërhyrjeve nga bregu. Për këtë arsye po propozojmë një hyrje të ngushtë në volumin e shkëmbit. Më tej tavani do të lartësohet në përputhje me topografinë.





Tip A1a) Pjese e krahut të parë

Shirga e këmbësorëve që shtrihet ndërsa i afshohet rrugës dhe krahut të parë të tokës për t'u ulur në një nivel me të njëjtën përpjesëtim të sipërfaqes.

Struktura e krahut të parë dhe një rezervuar të dytë me kapacitet rezervuar dhe buxhë të përsosur për të bërë një ngjeshje gjithëpërfshirë nga pamjet në det për të hapur hapësirë në nivelin e tokës. Në kushte kushte dhe një kusht për njëri me afërsisht të distancës.

Muret e imëditëve që shtrihen nga hapësira këndë që bëjnë të detyrueshëm ato ndajit hapësirë dhe mbështetjen strukturore të nivelit.



Tip A1b) Pjese e krahut të parë

Ditëlindje të çfarë në breg e ndërhyrës ku ka një shprehje të tokës për t'u ulur. Nga ky kat rrethohet mund të vëzhgohet gjatëditja e krahut të parë, mbështetjen strukturore e kushtuar e përbërësve që të krah për një ditë.

Hyrjet në të ngjashme të ditëve nga kushtet dhe kushtet të kushtuar gjithëpërfshirë një ditë rezervuar të ditëve prandaj bëjnë kushtet të gjatësive në kushtet e tyre.



Tip A2a) Pjese e krahut të parë

Fig. 52: Koncepti i ndërhyrës Tipi A.

Vendkalimi bregdetar

Futja e një vendkalimi përgjatë vijës së bregdetit do të promovojë vazhdimësinë midis vendeve të ndryshme në breg, në të njëjtën kohë, do ta bëjë plazhin më të aksesueshëm. Ne po propozojmë një vendkalim që ka akses për këmbësorë dhe makina të vogla (buggy car). Materiali i rrugës përbëhet nga beton akrilik i bardhë me gurë lokalë të përdorur si agregat. Pjesa e rrugës që është e rezervuar për makina të vogla (buggy car) janë të shtruara me beton të boçarduar. Pjesa pranë, e rezervuar për këmbësorë përdor gur kubik të marrë nga vendi. Buza e rrugës nga ana e detit është e ngritur me 35 cm, ndërsa buza e rrugës nga ana e shkëmbinjve shkrihet në tokë.





Fig. 53: Prerje skematike e vendkalimit bregdetar.

4.14. 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 hijëzuesit 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.
- Masterplani 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 PAVILJONE 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:

- Zvogëlimin 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
- Shfrytëzimin 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 II, dhe të qenurit brenda një konteksti të pasur ekologjik, ofron si sfida ashtu edhe mundësi për krijimin e një Masterplani me të vërtetë të qëndrueshëm.





Strategji pasive projektimi për Green Coast II

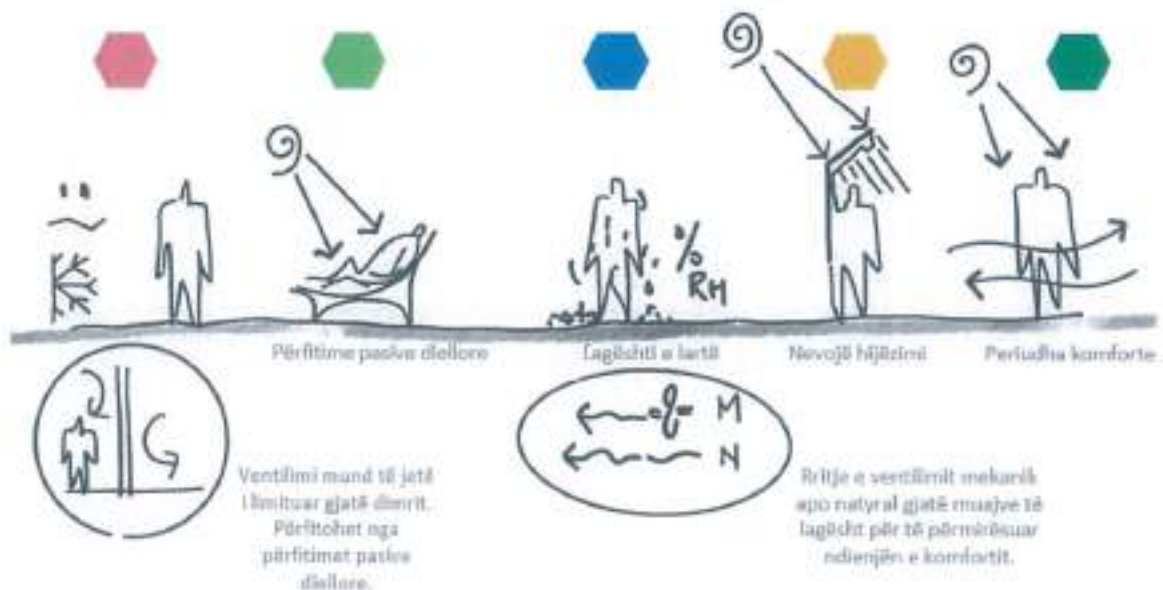


Fig. 54: Skema e studimit ambiental.

4.15. Materialet

Gjuba e projektimit arkitektonik synon të jetë pjesë e topografisë natyrore dhe deltës. Prandaj, është zgjedhur dhe strukturuar një gamë materialesh në përputhje me natyroren 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. Hijëzuesit 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 gielbërim.



Fig. 55: Paleta e materialeve.

4.16. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 487,065.3m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 451,068m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 108,311m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 203,815m²
Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 24%
Intensiteti i ndërtimit: 0.45

Sipërfaqe e përgjithshme rrugësh: 35,997.3m²
Sipërfaqe rrugësh e propozuar: 26,679.1m²
Sipërfaqe rrugësh ekzistuese: 9,318.2m²

*Infrastruktura rrugore do të trajtohet me Leje Ndërtimi të vecantë.



ZONA	Sipërfaqe parcele (m ²)	Sipërfaqe truallë tënë nga struktura (gjuha)	Sipërfaqe ndërtimi rreth tokës (m ²)	Intensiteti i ndërtimit rreth tokës	Lartësia maksimale/Kata	Faza e zhvillimit	Tipologjia e ndërtimit
A1	10,000	4,000	5,300	0.51	4	I	Hoteleri
A2_a	5,000	1,160	1,251	0.25	3	I	Hoteleri
B	19,635	6,000	7,000	0.36	3	IV	Hoteleri
D	8,800	1,500	2,270	0.27	3	IV	Hoteleri
E	8,308	1,750	2,430	0.29	2	II	Vila
F	24,682	8,800	12,500	0.51	8	II	Apartamente
M	18,225	5,180	7,000	0.38	8	III	Hoteleri
I-a	14,824.2	4,650	6,240	0.36	6	III	Hoteleri
F-a	94,713.8	14,960	11,550	0.34	5	V	Apartamente + Vila
F-a	6,243	700	700	0.11	1	V	Zyra + depo
W	13,781	3,263	6,153	0.33	2	I	Vila
L	9,652	567	600	0.06	2	I	Rekreacion + Parkim
G1	19,211	5,812	11,340	0.59	5	IV	Apartamente + Vila
N (NATYRE)	24,995.7	0	0	0.00	0		Natyre
G2	7,848	1,447	2,492	0.32	2	I	Vila
G3	4,480	2,670	6,720	1.50	7	II	Zonë me përdorim mësi
G4	17,080	4,188	3,200	0.19	2	V	Zonë përdorim shërbime
G5	18,477	2,385	4,451	0.24	2	I	Vila
G6a	7,100	3,348	6,551	0.92	9	I	Apartamente
G6b	7,957	2,383	8,435	1.06	5	I	Apartamente
G7a	4,985	2,224	5,278	1.06	7	I	Apartamente
G7b	6,298	1,737	6,476	1.03	7	I	Apartamente
G8	11,737	3,500	15,630	1.33	7	II	Hoteleri + Ngjeshë Shërbimi
G9	14,819	7,083	4,704	0.28	3	I	Vila
G10	14,648	2,744	4,546	0.34	3	I	Vila
G11	21,793	3,686	6,800	0.28	3	I	Vila
G12	7,630	1,025	1,808	0.24	3	I	Vila
G13	11,321	2,047	3,240	0.29	3	I	Vila
G14	13,660	1,762	3,160	0.23	3	I	Vila
G15	4,411	1,870	3,109	0.71	3	I	Zonë me përdorim mësi
G16	16,207	3,890	12,205	0.75	6	II	Apartamente
G17	9,452	3,880	6,431	0.68	6	II	Apartamente
Gx			630				
SIPËRFAQE TOTALE PARCELE	451,068	108,311	202,615	0.45			
SIPËRFAQE RALGË YË PROPOZUJARA	26,679.1						
SIPËRFAQE RALGË EKZISTUESË	9,318.2						
SIPËRFAQE TOTALE ZHVILLIM	487,065.3						

Fig. 56: Tabela e nevojave të zhvillimit



5. Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin **Green Coast Resort 2** 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 (tensionci mesdem) i furnizimit me energji elektrike;
- rrjeti i hidranteve apo sistemi shuarjes së zjarrit me ujë;

C. Sheshe apo piazza, 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 nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qëndror infrastrukture, përgjatë zonës urbane dhe në drejtim të rrugëve. Edhe pse sistemet do të jenë të vendosura në korridorin qëndror të infrastrukturës, çdo sistem do të qëndrojë më vetë 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 inxhinierik ku përfshihen: sistemit të ujërave të zeza;

rrjeti elektrik dhe at i ndricimit 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 migëve 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 do të thotë që 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 që janë kufi me rrjetin migorkombëtar, duhet të parashikohet hyrje/aksesueshmëri për në parcelat e vecanta në një rrugë tjetër 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 së parë.

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 migët vetëm për këmbësorë. Të gjitha migët urbane duhet të lehtësojnë qarkullimin e këmbësorëve, prandaj trotualet janë të nevojshme. Për më tepër, shumica e tyre kanë nevojë për të mbuluar nevojat e rastit për parkime në migë. Madhësitë e trotuareve dhe numri i vendeve të parkimit, duhet të përcaktohen mbi bazën rast pas rasti, sipas nevojave dhe tipareve hapësirë 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 migëve 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. Vendosja e vilave në plane horizontale me lartësi të kufizuar dhe shtrirja njera përballë tjetrës në të dy anët e rrugëve në formë brezash të shkallëzuara perben kurrorën e ndërtimeve duke ruajtur peisazhin e zones dhe përmirësuar rreziqet ndaj shkarjes.

Projekti i rruges kalon në një zonë gjysëm të zhveshur nga bimesia dhe gjarperon gjatë fshatit turistik. Masa të përgjithshme do të aplikohen në të gjithë rrugët në varësi të natyrës së ve antë 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 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

Ndricimi rrugor i integruar: Ndricimi rrugor duhet të integrohet në peisazhin rrugor në mënyrë të ndjeshme. Kjo përfshin përdorimin e llainpadarëve në sasinë dhe voltazhin e përshtatshëm. Për më tepër, ndriqimi i migëve duhet të përdoret për të theksuar elementë të vepantë, 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 fleksibel pasi lejon operatorë (provider) të ndryshëm të ofrojnë shërbim. Furnizimi i përhershëm i resortit të projektohet dhe vlerësohet në dy variante:

- Furnizimi me rjetin 10 kV shpërndarës që kalon aty pranë.
- Furnizimi me fidër të vecantë 20 kV nga nënstacioni i Palases 35/20/10 KV që është planifikuar të vihet në funksionim në vitin 2021

Mbrojtja nga Shkarkimet Atmosferike është parashikuar të bëhet për çdo Objekt me anë të sistemit mbrojtës me përjellësa Hekur Zingato të zinguar në të rrethë dhe të instaluar në terracën e secilës prej godinave. Gjithashtu në rjetin elektrik të çdo objekti, do të instalohehen shkarkues mbitemporë në disa shkallë, për mbrojtjen elektrike, si dhe të rrymave të dubta.

5.5 Implanti i mbrojtjes kundër zjarrit

Ky implant 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, rjeti infrastrukturor i shpërndarjes si dhe hidrantët e jashtëm.

5.6 Implanti i shkarkimit të ujrave të zeza

Ky implant shërben për shkarkim të ujrave të zeza nga godinat, përpunimin e tij dhe shkarkimin në det. Ai përbëhet nga rjeti primar i shkarkimeve, kolektorët, implantet e përpunimit dhe shkarkimi në det.

- Rjeti primar përbëhet nga kanalizimet dhe pusetat pranë godinave, të cilat mbledhin ujrata e shkarkimit nga këto godina.
- Kolektorët përbëhen nga rjeti dhe pusetat kryesore të shtrira në aksin e rrugëve kryesore, të kompozuar mbi bazë të parametrave llogaritës dhe situatës topografike të terrenit.
- Implantet e përpunimit janë parashikuar për të përballuar kapacitetet e shkarkimit për 24 h, nëpërmjet kombinimit të rezervuarëve inhoff dhe rezervuarëve biologjik. Në projektet e fazës së zbatimit do të parashikohen edhe implante specifike, si implanti i ndarjes së yndymave (për kompleksin e hotelarisë dhe për qëndrën tregtare).
- Shkarkimi në det është një zgjatim i tubacioneve të shkarkimit nga implantet e trajtimit në mënyrë që pamvarësisht neutralizimit të këtyre ujrave ato të ndikojnë pak në cilësinë e ujit të detit.

5.7 Implanti i furnizimit me ujë

Ky implant 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 rjeti 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 përcorshëm për qëllime hidrosanitare. Burimi i ujit (në studim), duhet të sigurojë një prurje prej 18 l/s.

- Stacioni i pompimit duhet të sigurojë sasinë dhe presionin e nevojshëm të ujit për godinat nëpërmjet grupit të pumpave elektrike dhe aksesoreve përkatës.
- Rjeti infrastrukturor i shpërndarjes i shtuar nën tokë në trasenë e trotuarëve siguron ujë në godina, duke patur parasysh edhe njëkohshmërinë e përdorimit

5.8 Rregulloja për kontributin e detyrueshëm në infrastrukturën e Përbashkët

Të gjithë subjektet e tjerë privatë, përveç Green Coast, qofshin zhvillues apo promerë tregtar që do aplikojnë për Leje Ndërtim/Leje Zhvillim për çdo parcelë (nukël) brenda koordinatave të këtij masterplanit në momentin e zbardhjes së Lejes së Ndërtimit në AZHT apo Bashki Himare ose kur

do të aplikojnë për pajisje me Çertifikatë Përdorimi pranë këtyre institucioneve do 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 marrëveshjes dypalëshe për pjesën e infrastrukturës së përbashkët.

Formula e mundshme e përlogaritjes do jetë e tillë:

a. Pjesë Investimet Takuese - formula e përlogaritjes:

Sipërfaqes totale ndërtimore e Kompleksit Green Coast 2 ("Sndtot") – nënkupton totalin e sipërfaqeve/njësive ndërtimore të miratuara me Leje Zhvillimi për krejt zonën ku do të zhvillohet Kompleksi Green Coast 2, të përlogaritura si sipërfaqja ndërtimore në metra katrorë ("m²"). sipas përcaktimeve në vendimin e KKT Nr 32 date 28.12.2020

Sipërfaqe Ndërtimit ("Sn") - nënkupton sipërfaqen e ndërtueshme të këtyre/kësaj parcelave/e sipas tabelës së miratuar me vendimin KKT Nr.32 datë 28.12.2020 , mbi të cilat do të zhvillohet ndërtimi i Parcelës nga Zhvilluesi e përlogaritur në metra katrore ("m²")

Vlera totale e Infrastrukturës ("Vt"), - nënkupton vlerën totale të investimit të përlogaritur sipas projektit të rjetit rrugor dhe atij inxhinierik nëntokësor të përlogaritura sipas projekt zbatimit nga ana e grupit të projektimit të kompleksit "Green Coast 2", të përlogaritura në ("Lek").

Koeficienti i ndërtimit ("Kn"), - nënkupton raportin mbi të cilin qëndron sipërfaqja e ndërtimit i Parceles Objekt Zhvillimi ("Shn") mbi truallin e Sipërfaqen totale të ndërtimit të kompleksit "Green Coast 2" ("Sndtot") sipas miratimit në vendimin e KKT Nr.32, datë 28.12.2020.

Zhvilluesi apo Probari i Parcelës ndërtimore që do të investojë duhet të paguajë pjesën takuese ndërtimore ("PnT") në kompleksin Green Coast 2, të përlogaritur sipas formulës në vijim:

$$P_{nT} (\text{Lek}) = \frac{\text{"Sn"} (\text{m}^2)}{\text{"Sndtot"} (\text{m}^2)} \times V_t (\text{Leke})$$

$$P_{nT} (\text{Lek}) = \text{"Kn"} (\dots \%) \times V_t (\text{Leke})$$

$$\text{Shenim: } Kn = Sn (\text{m}^2) / Sndtot (\text{m}^2) = (\dots \%)$$

Ky është dhe do jete kusht i domosdoshëm për zbardhjen e lejes së ndërtimit për çdo parcelë apo nukel.

6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit

Ndërtimi i Infrastrukturës së Përbashkët do të jetë sipas fazave në vijim (sipas legjendës apo hartës) dhe do të ndjekë zhvillimin e parcelave individuale sipas subjekteve zhvilluese të përcaktuara në Lejen e Zhvillimit.

Periodha kohore e parashikuar për fillimin dhe përfundimin e punimeve të Green Coast Resort 2, parashikohet rreth 100 muaj.



Për një ndryshim në Lejen e Zhvillimit për objektin: "GREEN COAST RESORT 2", me vendndodhje Bashkia Himarë, me zhvillues: "Green Coast" sh.p.k, "Aquamarin" Sh.p.k, "I&G" sh.p.k, "Devis Construction" sh.p.k, "Edonil Konstruksion" sh.p.k, "Shamo Construction" sh.p.k, "Klals" sh.p.k, "Seaside Hospitality" sh.p.k, "Seaside Hotel" sh.p.k, "Seaside Hotel II", sh.p.k, "Seaside Entertainment" sh.p.k, "Seaside Residence I" sh.p.k, "Seaside Residence II" sh.p.k, "Seaside Residence III" sh.p.k, "Seaside Residence IV" sh.p.k, "Seaside Residence V" sh.p.k.



REPUBLIKA E SHqipërisë
KËSHILLI I KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. KDI RAMA



IMAZH 3D

NUM	Spërfaqja (m ²)	Spërfaqja e përgjithshme (m ²)	Spërfaqja e përdorimit (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)	Spërfaqja e rezervuar (m ²)
G1	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
G2	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
G3	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
G4	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
G5	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
G6a	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
G6b	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
G7a	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
G7b	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
G8	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500
G9	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
G10	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
G11	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
G12	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500
G13	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
G14	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500
G15	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
G16	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
G17	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
H	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500
Ia	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
Jx	9500	9500	9500	9500	9500	9500	9500	9500	9500	9500
Ja	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
L	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500
W	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
A1	11500	11500	11500	11500	11500	11500	11500	11500	11500	11500
A2a	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
B	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500	12500
D	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000
E	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500
F	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000	14000
N	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500

TABELA E TREGUESIVE TE ZHVILLIMIT

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Spërfaqja e përgjithshme e truallit: 487,865.3m²

Spërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim: 451.068m²
 Spërfaqja e truallit e zënë nga strukturat (gjurmja): 108.311m²
 Spërfaqja e përgjithshme e ndërtimit në tokë: 203.615m²
 Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 24%
 Intensiteti i ndërtimit: 0.45

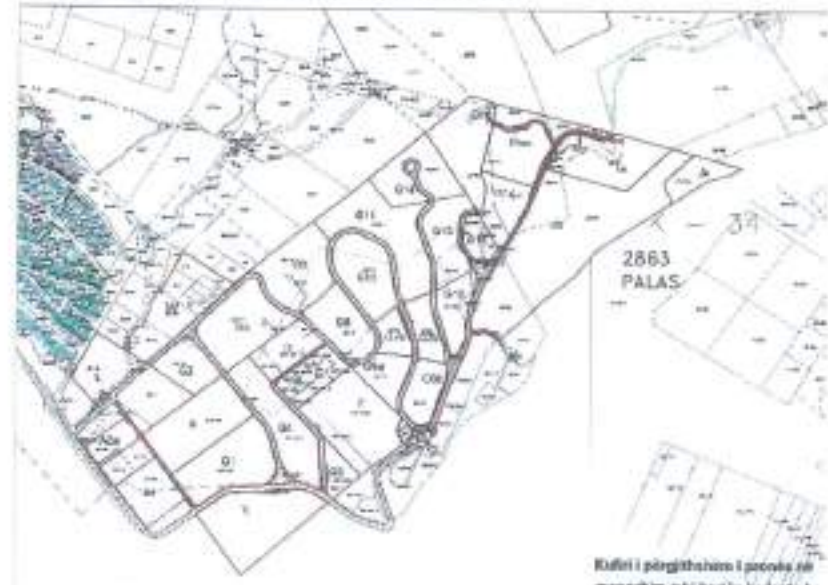
Spërfaqja e përgjithshme rregullore: 35,997.3m²
 Spërfaqja rregullore e propozuar: 24,679.1m²
 Spërfaqja rregullore ekzistuese: 3,118.2m²

Treguesi i tokës:
 Zona Krahut:
 2853, 1720
 Nr. parcelat:

88/160, 88/256, 88/122/2, 88/120/1, 88/119/5, 88/118/8, 88/119/10, 88/119/11, 88/119/12, 88/119/6, 88/119/7, 88/119/8, 88/119/9, 88/119/10, 88/119/11, 88/119/12, 88/119/13, 88/119/14, 88/119/15, 88/119/16, 88/119/17, 88/119/18, 88/119/19, 88/119/20, 88/119/21, 88/119/22, 88/119/23, 88/119/24, 88/119/25, 88/119/26, 88/119/27, 88/119/28, 88/119/29, 88/119/30, 88/119/31, 88/119/32, 88/119/33, 88/119/34, 88/119/35, 88/119/36, 88/119/37, 88/119/38, 88/119/39, 88/119/40, 88/119/41, 88/119/42, 88/119/43, 88/119/44, 88/119/45, 88/119/46, 88/119/47, 88/119/48, 88/119/49, 88/119/50, 88/119/51, 88/119/52, 88/119/53, 88/119/54, 88/119/55, 88/119/56, 88/119/57, 88/119/58, 88/119/59, 88/119/60, 88/119/61, 88/119/62, 88/119/63, 88/119/64, 88/119/65, 88/119/66, 88/119/67, 88/119/68, 88/119/69, 88/119/70, 88/119/71, 88/119/72, 88/119/73, 88/119/74, 88/119/75, 88/119/76, 88/119/77, 88/119/78, 88/119/79, 88/119/80, 88/119/81, 88/119/82, 88/119/83, 88/119/84, 88/119/85, 88/119/86, 88/119/87, 88/119/88, 88/119/89, 88/119/90, 88/119/91, 88/119/92, 88/119/93, 88/119/94, 88/119/95, 88/119/96, 88/119/97, 88/119/98, 88/119/99, 88/119/100.



PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:2000



POZICIONI KADASTRAL SHK. 1:5000



HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:5000

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miruar me Vendim të KKT Nr. 19, Datë 28/12/2022

Titulli i objektit të ndërtimit: "GREEN COAST RESORT 2", me vendndodhje Bashkia Himarë, me zhvillues: "Green Coast" sh.p.k, "Aquamarin" Sh.p.k, "I&G" sh.p.k, "Devis Construction" sh.p.k, "Edonil Konstruksion" sh.p.k, "Shamo Construction" sh.p.k, "Klals" sh.p.k, "Seaside Hospitality" sh.p.k, "Seaside Hotel" sh.p.k, "Seaside Hotel II", sh.p.k, "Seaside Entertainment" sh.p.k, "Seaside Residence I" sh.p.k, "Seaside Residence II" sh.p.k, "Seaside Residence III" sh.p.k, "Seaside Residence IV" sh.p.k, "Seaside Residence V" sh.p.k.

EMERTIMI I PLANIT	Plan i vendndodhjes së strukturave të ndërtimit "Green Coast Resort 2"
HEMBAJTI	"Green Coast" sh.p.k
PROJEKTUESI	Enxho Arifi, Arkitektura
STUDIO LOKALE	MDV Arkitektura (Lp. N. 781/V)
ZHVILLUESI	"Green Coast" sh.p.k, "Aquamarin" Sh.p.k, "I&G" sh.p.k, "Devis Construction" sh.p.k, "Edonil Konstruksion" sh.p.k, "Shamo Construction" sh.p.k, "Klals" sh.p.k, "Seaside Hospitality" sh.p.k, "Seaside Hotel" sh.p.k, "Seaside Hotel II", sh.p.k, "Seaside Entertainment" sh.p.k, "Seaside Residence I" sh.p.k, "Seaside Residence II" sh.p.k, "Seaside Residence III" sh.p.k, "Seaside Residence IV" sh.p.k, "Seaside Residence V" sh.p.k.
FINANCOHEMI	LEJE ZHVILLIMIT
SHALLA 1:2000	SHI PLANI 1:5000
	SHI PLANI 1:5000