



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“Green Coast Resort 2, Zona-Ja, objekt banimi dhe shërbime 1,2,3,4 dhe 5 kate  
mbi tokë me 1 kat nëntokë dhe Vila individuale me 2kate mbi tokë me mur  
rrethues dhe hapsira rekreative me pishinë” me vendndodhje Palase, Bashkia  
Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Seaside Residence V “ sh.p.k. dhe  
"Green Coast"sh.p.k.”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 34, datë 31.07.2024

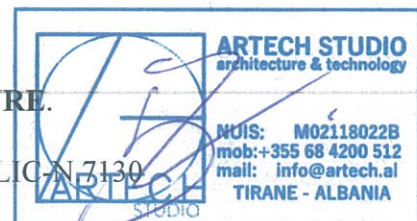
Projektues:

EMRE AROLAT ARCHITECTURE.

Studio Lokale: ARTECH STUDIO SHPK LIC-N 7130

Zhvillues:

SEASIDE RESIDENCE V SHPK  
& GREEN COAST SHPK



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin:

**“Green Coast Resort 2, Zona-Ja, objekt banimi dhe shërbime 1,2,3,4 dhe 5 kate mbi tokë me 1 kat nëntokë dhe Vila individuale me 2kate mbi tokë me mur rrethues dhe hapsira rekreative me pishinë” me vendndodhje Palase, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Seaside Residence V “ sh.p.k. dhe “Green Coast”sh.p.k.” bazuar në:**

- Ligjin Nr. 107/2014, datë31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 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 Vendim Nr. 5, datë 15.04.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objektet që propozohen ndodhen përgjatë vijës bregdetare të Palasës. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë nuk ndodhen objekte, por zona përreth është e kryesuar me vila 2 dhe 3 kate.

Sipërfaqja e pronës është 58713.8 m<sup>2</sup>.

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë rurale të rëndësishme të vecante te bregdetit te Palases, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të fshatit. Pranë zonës ndodhen objekte te reja te ndertuara se fundmi ne lartesine e 2 dhe 3 kate.

Prona lloji i pasurise Kullote ,ZK.2863 NR.Pas: 29/83 me sipërfaqe 41119.5 m<sup>2</sup>, ne VLORE, HIMARE, Rr.: GJILEK

ZK.2863 NR.Pas: 29/76 me sipërfaqe 6892 m<sup>2</sup>, ne VLORE, HIMARE, Rr.: GJILEK  
ZK.1739 NR.Pas: 68/48; me sipërfaqe 10702.3 m<sup>2</sup>, ne GJILEKE,VLORE  
është ne pronesi te GREEN COAST. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një fshati turistik , duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV.

Sipas PDV, prona i takon njësisë strukturore HI.UB.1.750



Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

## 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 PALASE; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.1.750. në sistemin territorial B\_Bujqësor me kategori bazë të përdorimit të tokës B (Bujqësi), me nënkategori B.2\_Tokë bujqësore primare kodrinore (ullishte,pemëtoje,vreshtë).

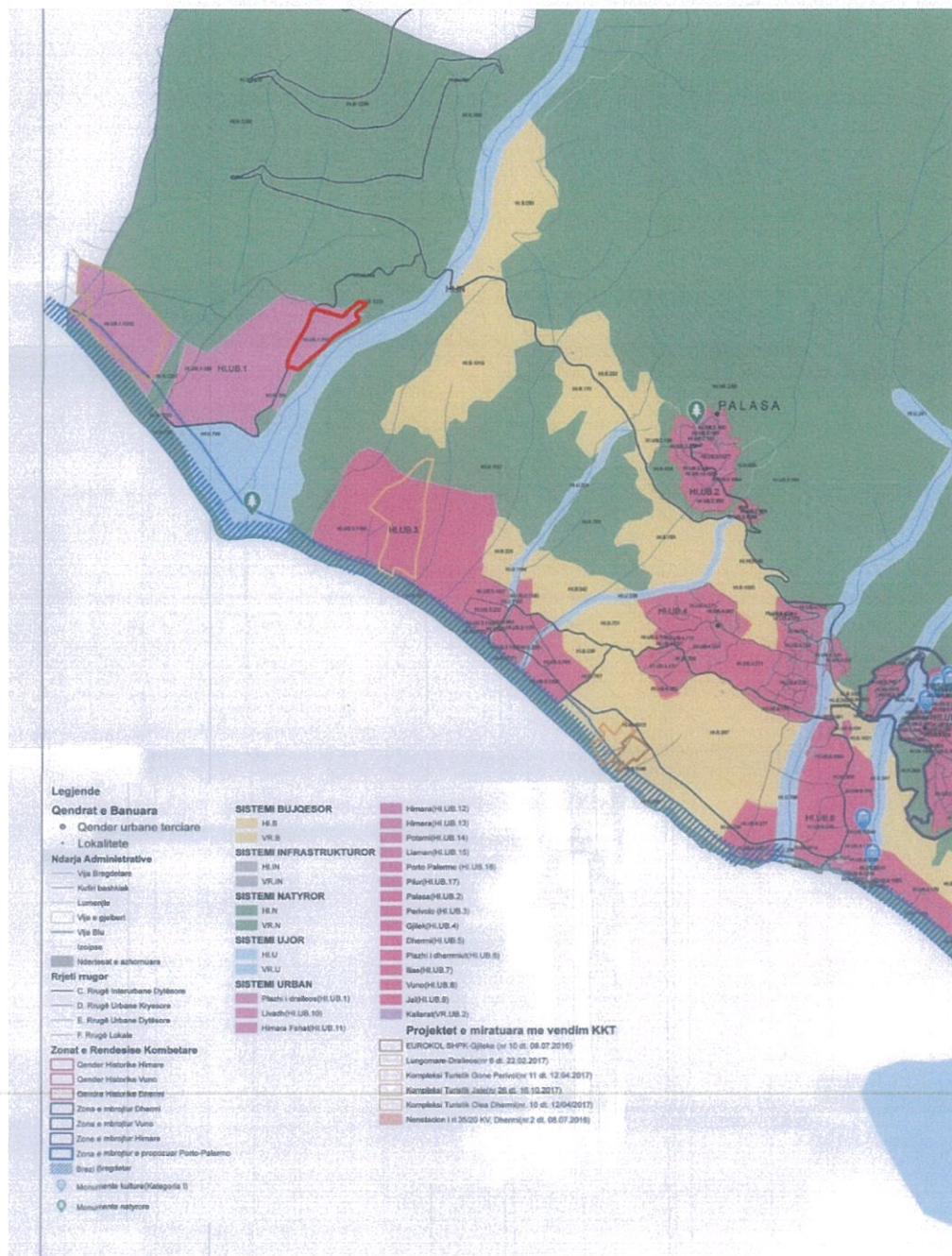


Fig. 2. Harta e Njesisë Strukturore Drimadhes, Himarë

## 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, ku propozimi i projektit “Green Coast Resort 2, Zona-Ja, objekt banimi dhe shërbime 1,2,3,4 dhe 5 kate mbi tokë me 1 kat nëntokë dhe Vila individuale me 2kate mbi tokë me mur rrethues dhe hapsira rekreative me pishinë” me vendndodhje Palase, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Seaside Residence V “ sh.p.k. dhe "Green Coast"sh.p.k.”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

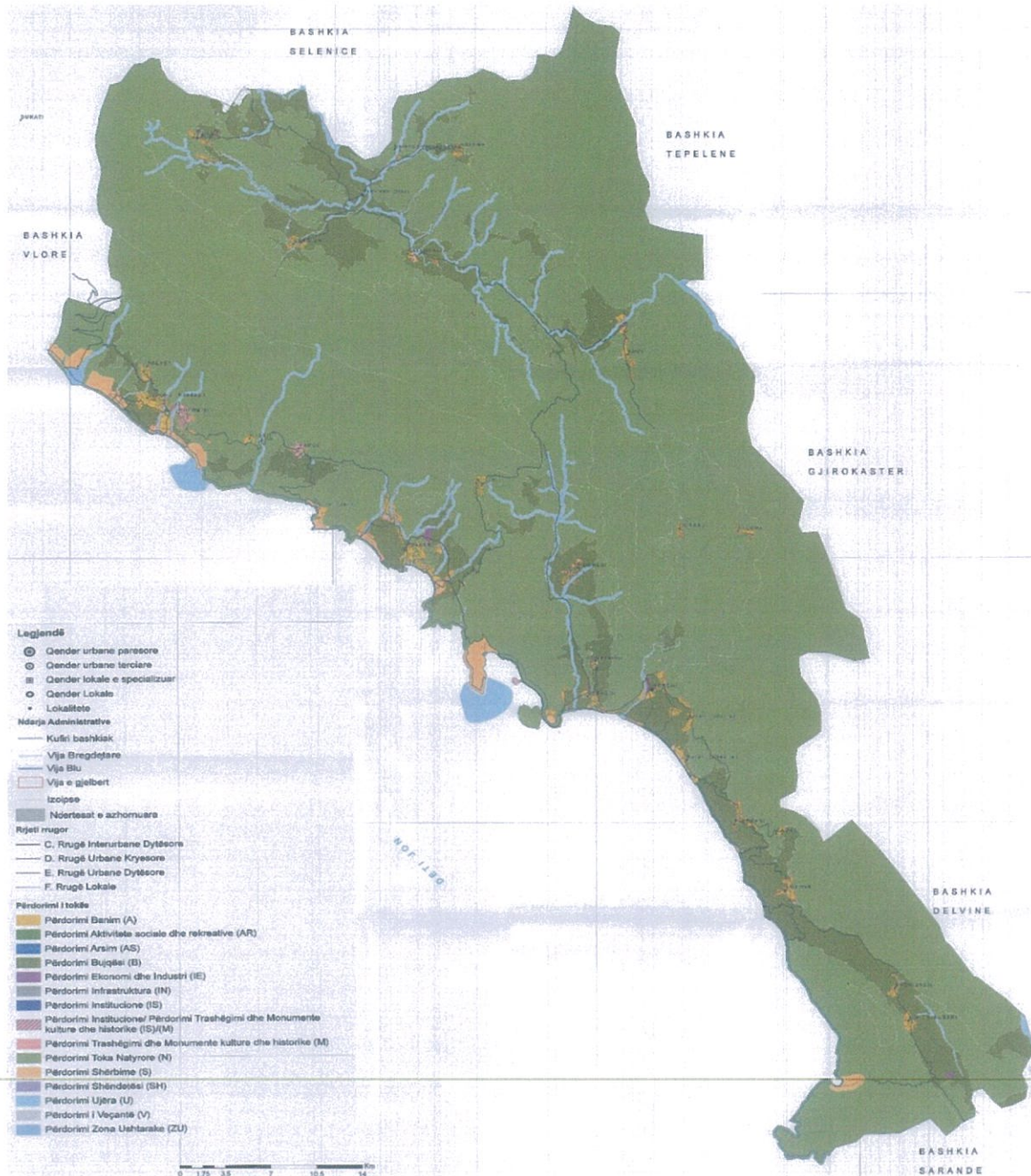


Fig. 3. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore, Lindore dhe Perendimore kemi pronë private, në atë Jugore ndodhet rruga e re e propozuar. Sipërfaqja e pronës është 58713.8 m<sup>2</sup>.



*Fig. 6. Foto ajrore e zones*

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

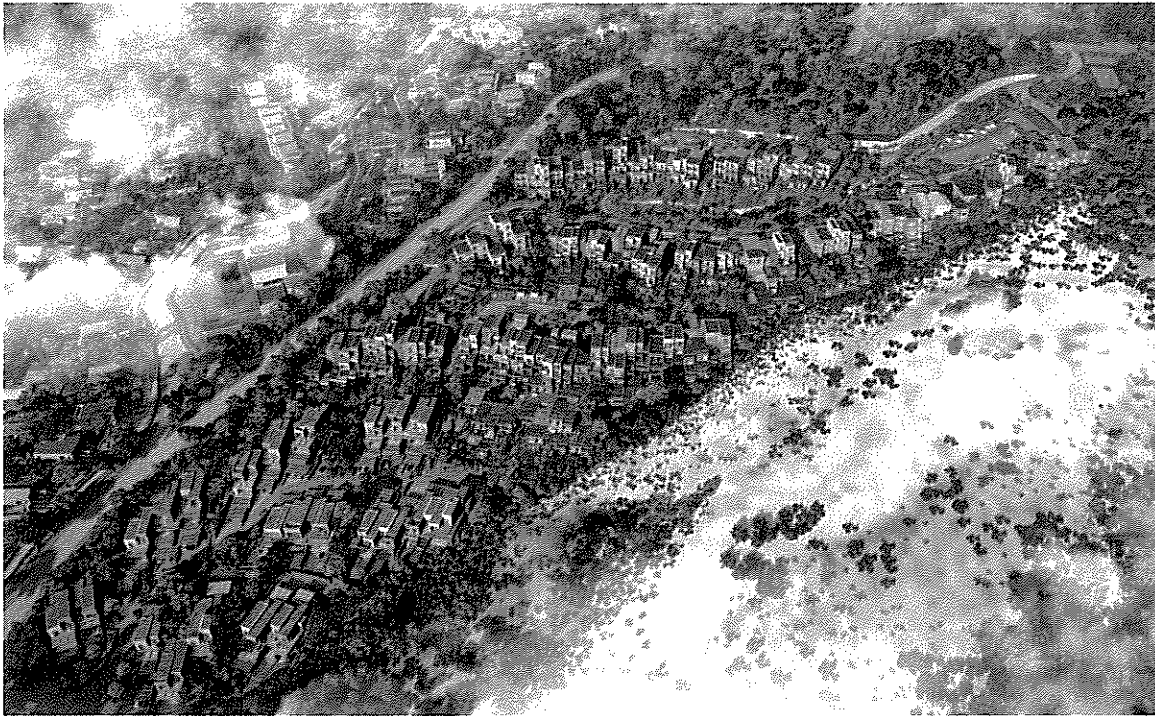
#### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Shpërndarja kompozicionale në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri I pronës dhe nga vija e ndërtimit.

Njollat e objektit janë në formë të rregullta drejtkëndore të shpërndara në terren duke ruajtur distancat mes tyre dhe duke krijuar hapësira të jashtme individuale për secilin njësi, pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcelë gjelbërimi, kalim njerëzish dhe rekreacion.

Hyrja për në parkime bëhet nëpërmjet rrugëve gjarpëruese të përshtatura brenda kufirit të pronës sipas terrenit. Hyrja për në shesh bëhet e mundur si nga rruget në veri po ashtu dhe në jug, duke lidhur këto pjesë të sheshit me sheshet e tjera përreth, përseri me të njëjtin funksion.

Në sistemim të sheshit në kemi dhe ambiente rekreative në shërbim të komunitetit ku përfshihen kënde lojrash, hapësira shpërndarë dhe pishina.



*Fig. 7. Koncepti volumetrik*

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

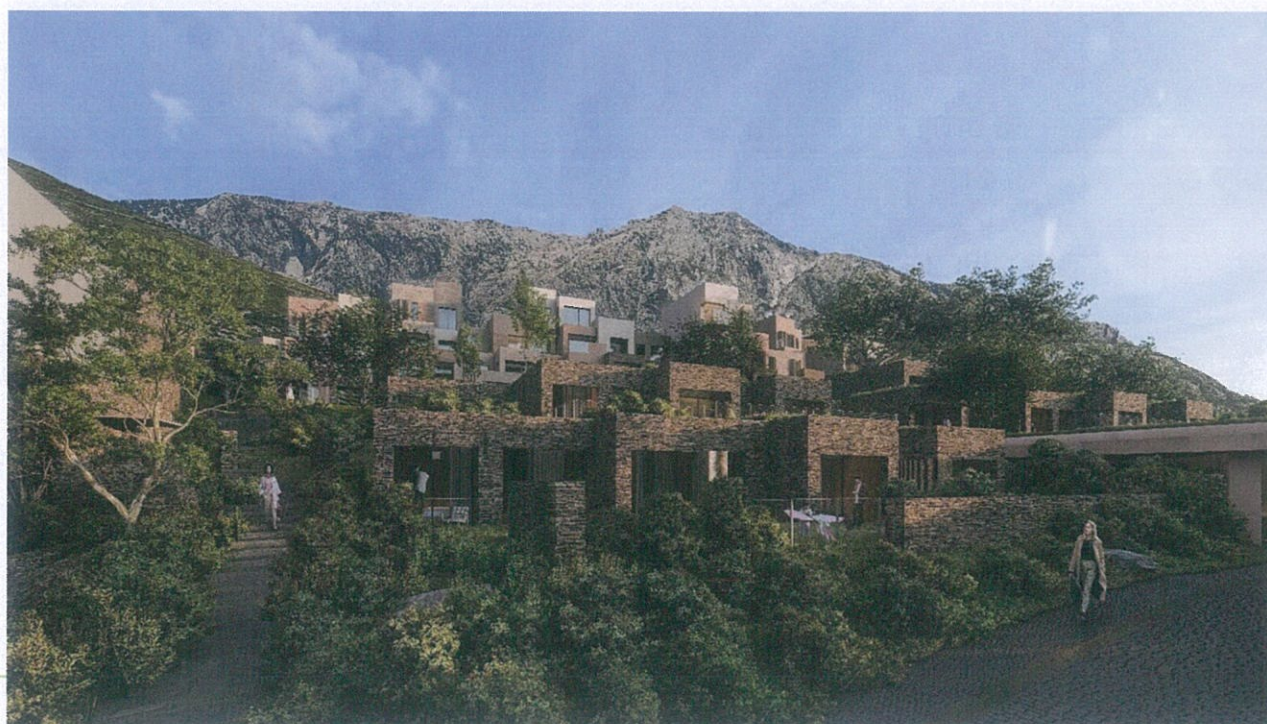
##### *Volumetria*

Koncepti volumor i zhvillimit të parces diktohet nga pjerresia e terrenit i cili vjen duke u ngritur drejt veriut. Gjatesia e sheshit është afërsisht 170m. Kjo pjerresi krijon një aspekt të rëndësishëm urban dhe jo vetëm. Ajo mundëson hapësirë të kështu të shikimit, privatesi dhe përfitime të tjera ekologjike. Zgjidhja e konceptit volumor ka marrë formë sipas prerjeve që janë bërë dhe studimit mbi faktorë të ndryshëm. Gjithë zona është e ndarë në cluster (grup apartamentesh) dhe vila në jug të sheshit. Objektet trajtohen të njëjtën gjuhë arkitektonike të fasadës duke përdorur ngjyrat e tokës dhe materialin e gurit.

##### **Fasada**

Fasadat e objekteve trajtohen me gur natyral, bambo dhe suva. Dritaret e zgjedhura janë ato gjatësore dhe të mëdha për të siguruar ndricimin maksimal të hapësirave të brendshme. Hapësirat janë të orientuara në jug-lindje dhe jug-perëndim. Fasada e objektit clusterave trajtohet njëtrajtësisht me veshje strukturale ngjyre kafe, me të njëjtën gjuhë arkitektonike si vilat.





*Fig. 8. Render i objektit*

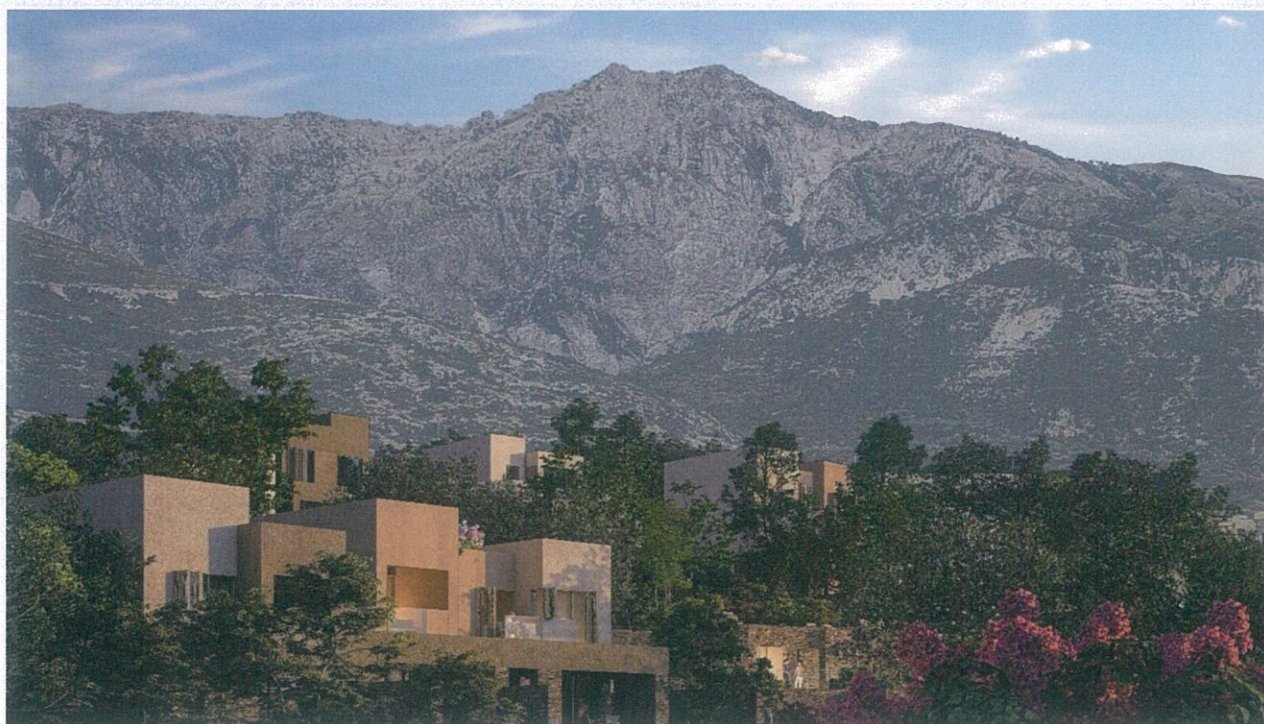


Fig. 9. Render i objektit

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	58,713.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe truallit e zënë nga struktura (gjurma):	14,960 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	31,550 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nëntoke:	9,976 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi dhe nën toke:	41,526 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25 %
Intensiteti i ndërtimit:	0,54

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 15 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3, 4 dhe 5 Kate

Numri i kateve nën tokë: 1 Kat

Numri i kateve gjithsej: 5 Kate

Numri i parkimeve: 288

Hyrja për në parkim: Veri-Lindje, Perendim, Jug-Lindje

Hyrja kryesore në objekt: Veri, Jug, Perendim

Hyrja për shërbimet: Veri, Lindje

Faqe Kallkan: Nuk ka.

## TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: ZK.2863 NR.Pas: 29/83

ZK.2863 NR.Pas: 29/76

ZK.1739 NR.Pas: 68/48

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 21.7-30.2m,

Jug: 12.7-15.9 m,

Lindje: 0.7-34.1 m,

Perëndim: 3.7-30.9 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim: 8.8-32.3m

Zhvillues: "SEASIDE RESIDENCE V" SH.P.K & "GREEN COAST" SHPK

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

Duke marrë parasysh formën e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuar perreth objektit, sidomos në anën veriore dhe jugore dhe këto zona janë më të mbrojtura nga zhurmat e rrugës. Për të patur sa më tepër hapësira të lira e të aksesueshme nga të gjithë është menduar që kati përdhe i godinës të jetë sa më i hapur dhe po ashtu të jetë më i vogël se katet e tjera më sipër.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetrit verior të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime. Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 1 kat.

## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

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

Zgjidhja planimetricke konsiston ne zgjidhjen e apartamenteve per secilin objekt, dhe zgjidhjen planeve te tipeve te ndryshem te vilave. Zgjidhja e clusterave konsiston ne lidhjen e disa apartamenteve ne nje kafaz shkalle+ ashensor te perbashket. Koridori ben shperndarjen ne secilin nga apartamentet, te cilet zhvillohen ne vertikalitet si dhe ne horizontalitet. Te gjithë apartamentet kane orientim ne jugperendim, dhe jane te tipologjive te ndryshme (1+1, 2+2, 3+1). Ne katet e siperme, per disa apartamente do te jete e mundur qe te kene akses ne tarracat prane , duke i bere ato tarraca te shfrytezuara.

Planet e vilave gjithashtu jane te orientuar ne jugperendim, secili me hapësira te bollshme per akomodim. Siperfaqet e vilave variojne, por secla prej vilave I eshte kushtuar nje pishine ne sistemim dhe hapësire rekreative.Aksesi ne object mound te behet ne katin perdhe, por edhe ne katine pare kjo ne varesi te pjerresise se terrenit.

Çdo vile gjithashtu ka parkimin e vet, i cili perseri mund te aksesohet ne kuoten e katit perdhe ose e katit te pare.

Planimetrite e parkimit aksesohen nga rruget te cilat kalojne neper nentoken e kompleksit, dhe te orientojne ne hyrjen e parkimit per secilin cluster.Keto plane te vendosura ne te njejtin nivel me katin perdhe te clusteravee, lidhet drejt me hyrjen ne koridoret qe te orientojne te hyrjet e apartamenteve dhe kafazit te shkalle ashensorit, per te lidhur me apartamentet ne katet e mesiperme.



**TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	58,713.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	14,960 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	31,550 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	41,526 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25 %
Intensiteti i ndërtimit:	0,54
Siperfaqe e pishinave:	2617.7 m <sup>2</sup>
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4 dhe 5 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

**TREGUES TEKNIK:**

Zona Kadastrale:  
 Z.K. 2863; Nr. pasurie 29/83; 29/76  
 Z.K. 1739; Nr. pasurie 68/48  
 në emër të: Green Coast

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu 26.2-30.9m,  
 Lindja 1.1-34 m,  
 Jugu 8.3-13.9 m,  
 Perëndimi 3.3-25.3 m

Distanca nga aksi i rrugës: 8.8-32.3 m.