



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“Green Coast Resort 2, Zona G16, objekte banimi 1, 2, 3, 4, dhe 5 kat mbi tokë dhe me 1, 2  
kat nëntokë, pishina dhe mur rrethues”, Palasë, Himarë, me zhvillues "GREEN COAST"  
sh.p.k dhe "SEASIDE HOSPITALITY" sh.p.k.

MIRATOHET  
KRJETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 32, Datë 31.07.2024

PROJEKTUES:



ASA  
ASARCHITECTS  
BRINGING SPACE TO LIFE

“EMRE AROLAT ARCHITECTURE”  
Studio lokale: “ASARCHITECTS” sh.p.k



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	Dispozita të Përgjithshme .....	4
1.1.	Baza Ligjore.....	4
1.2.	Përshkrim i zonës së studiuar .....	4
2.	Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	6
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	6
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim .....	7
3.	Analiza e Gjendjes Ekzistuese.....	10
4.	Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	11
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	11
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	13
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	16
4.4.	Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane.....	16
4.5.	Tipologjia e apartamenteve.....	20
5.	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	22
5.1.	Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës.....	22
5.2.	Rrjeti rrugor.....	23
5.3.	Rrjeti Urban (përshkrimi).....	23
5.4.	Rrjeti i furnizimit me energji elektrike.....	24
5.5.	Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit.....	24
5.6.	Sistemi hidrosanitar i furnizimit me ujë (SFU/HS).....	25
5.7.	Sistemi hidrosanitar i kanalizimit të ujërave të ndotura (SKUN/HS).....	25
5.8.	Sistemi i kullimit të ujërave atmosferikë.....	26

Fig. 1 Vendndodhja (pozicioni gjeografik).....	5
Fig. 2 Harta e Njesisë Strukture Drimadhes, Himarë.....	6
Fig. 3 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës.....	7
Fig. 4 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njesisë strukturore HL.UB.1.168.....	8
Fig. 5 Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës.....	8
Fig. 6 Harta e poleve të korridoreve ekonomike .....	9
Fig. 7 . Harta e rjetit rrugor.....	9
Fig. 8 . Foto të zonës.....	10
Fig. 9 Vendndodhja e Nuklit G-16 nëMasterplanin e zonës .....	11
Fig. 10 Plani i vendosjes së G-16.....	12
Fig. 11 Pamje aksonometrike.....	12
Fig. 12 Pamje e kompleksit.....	13
Fig. 13 Pamje e hyrjes se kompleksit.....	14
Fig. 13 Trajtimi i fasadës.....	14
Fig. 14 Pamje e kompleksit.....	14
Fig. 15 Pamje e kompleksit.....	15
Fig. 16 Materialet e përdorura.....	16
Fig. 17 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemimeve .....	17
Fig. 18 Planimetria ne kuoten +134,75 .....	18
Fig. 19 Planimetria ne kuoten +138,25 .....	18
Fig. 20 Planimetria ne kuoten +141,75 .....	19
Fig. 21 Prerja A-A e objekteve .....	19
Fig. 22 Prerja B-B e objekteve.....	19
Fig. 23 Planimetri e Apartamentit Tip 1+1 - Nënvariante .....	20
Fig. 24 Planimetri e Apartamentit Tip 1+1 - Nënvariante .....	21
Fig. 25 Planimetri e Apartamentit Tip 2+1 – Nënvariante.....	21
Fig. 26 Planimetri e Apartamentit Tip 2+1 – Nënvariante.....	22

## 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 G16, objekte banimi 1, 2, 3, 4, dhe 5 kat mbi tokë dhe me 1, 2 kat nëntokë, pishina dhe mur rrethues", Bashkia Himarë, me porositës "GREEN COAST" sh.p. k, me zhvillues "SEASIDE HOSPITALITY" sh.p.k dhe ndërtues "BREGU" sh.a., 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.
- Vendim Nr. 19, datë 28.12.2022, të Këshillit Kombëtar të Territorit, "Për miratimin e lejes së zhvillimit për objektin Green Coast Resort 2, me vennddodhje në Bashkinë Himarë.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

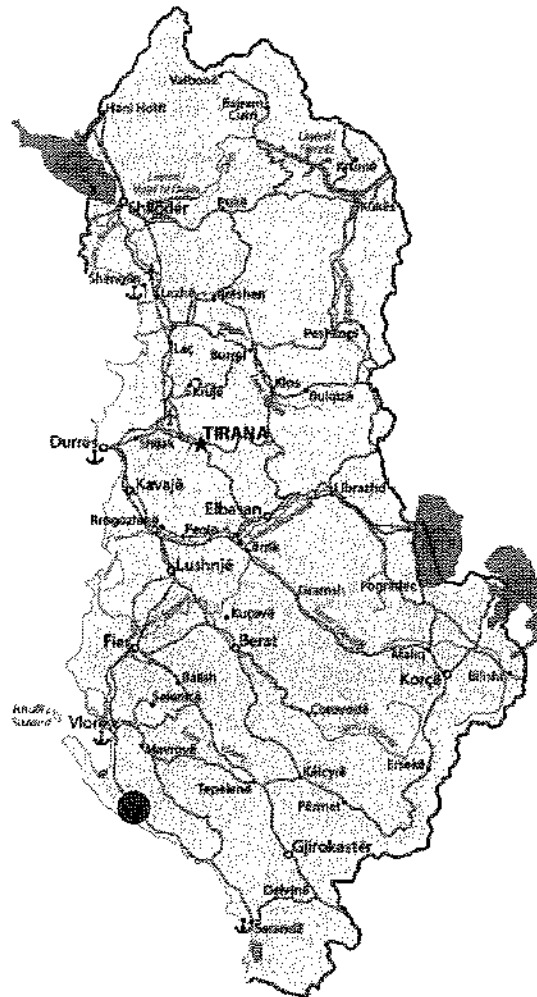
Projekti Green Coast është i pozicionuar në fshatin e Palasës, Bashkia Himarë. Nukli G-16, objekt i këtij projekti, është pjesë e këtij resorti dhe në Lejen e Zhvillimit është parashikuar si zonë me funksion rezidencial me apartamente. Në Veri-Lindje ajo kufizohet nga Rrugët e Bardha, ndërsa në Jug- Perëndim do të kufizohet nga rruga e brëndshme e kompleksit në projekt. Sipërfaqja totale e parcelës G16, është 16,207 m<sup>2</sup> me shtrirje rreth 222 m në drejtimin Veri-Jug dhe rreth 145 m në drejtimin Lindje - Perëndim. Distanca ajërore nga fshati më i afërt, Palasa, është rreth 2,5 km. Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

COORDINATES		
POINTS	EASTING	NORTHING
01	465483.807	4448838.223
02	465570.978	4448910.433
03	465572.251	4448911.641
04	465623.973	4448998.473
05	465617.851	4448863.854
06	465612.593	4448866.861
07	465605.525	4448868.882
08	465605.758	4448864.076
09	465612.207	4448862.877
10	465616.727	4448860.019
11	465593.738	4448765.364
12	465602.250	4448737.441
13	465603.431	4448724.159
14	465597.223	4448662.407
15	465588.790	4448662.090
16	465580.911	4448666.006
17	465532.359	4448767.114

## ***Kushtet e Projektimit***

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Kompleks turistik me apartamente i tipit Apartamente
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore HI.UB.1.168 Himarë
- Përshatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës



*Fig. 1 Vëndndodhja (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 Palasë; prona që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore HI.UB.1.168 në sistemin territorial UB\_Urbane me të përdorimit të tokës AR\_Aktivite sociale dhe rekreacion; S\_Shërbime; A.5\_Zona me shtëpi të dyta.

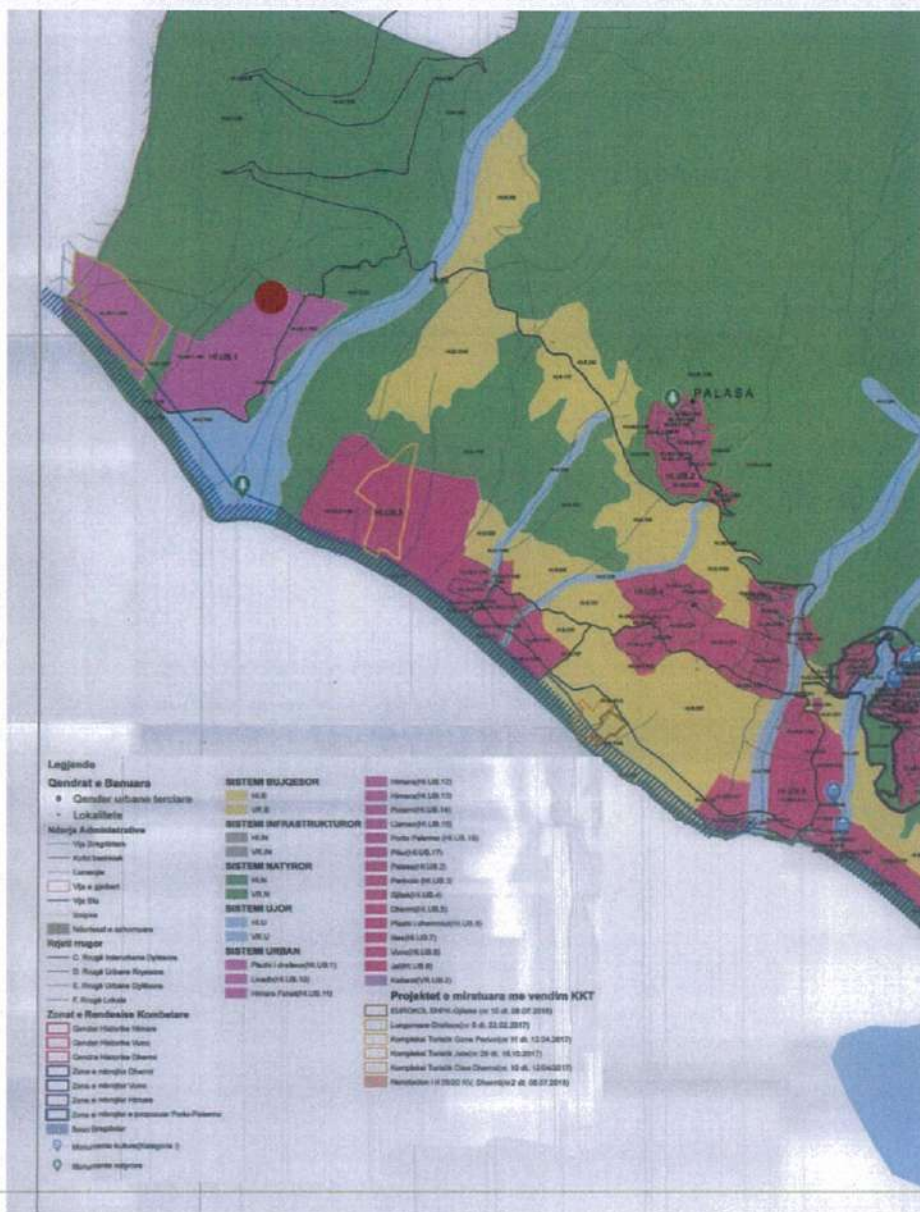


Fig. 2 Harta e Njësisë Strukturore Drimadhes, Himarë



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Himarë, ku propozimi i projektit “Green Coast resort 2, Zona G16, objekte banimi 1, 2, 3, 4, dhe 5 kat mbi tokë dhe me 1, 2 kat nëntokë, pishina dhe mur rrethues”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

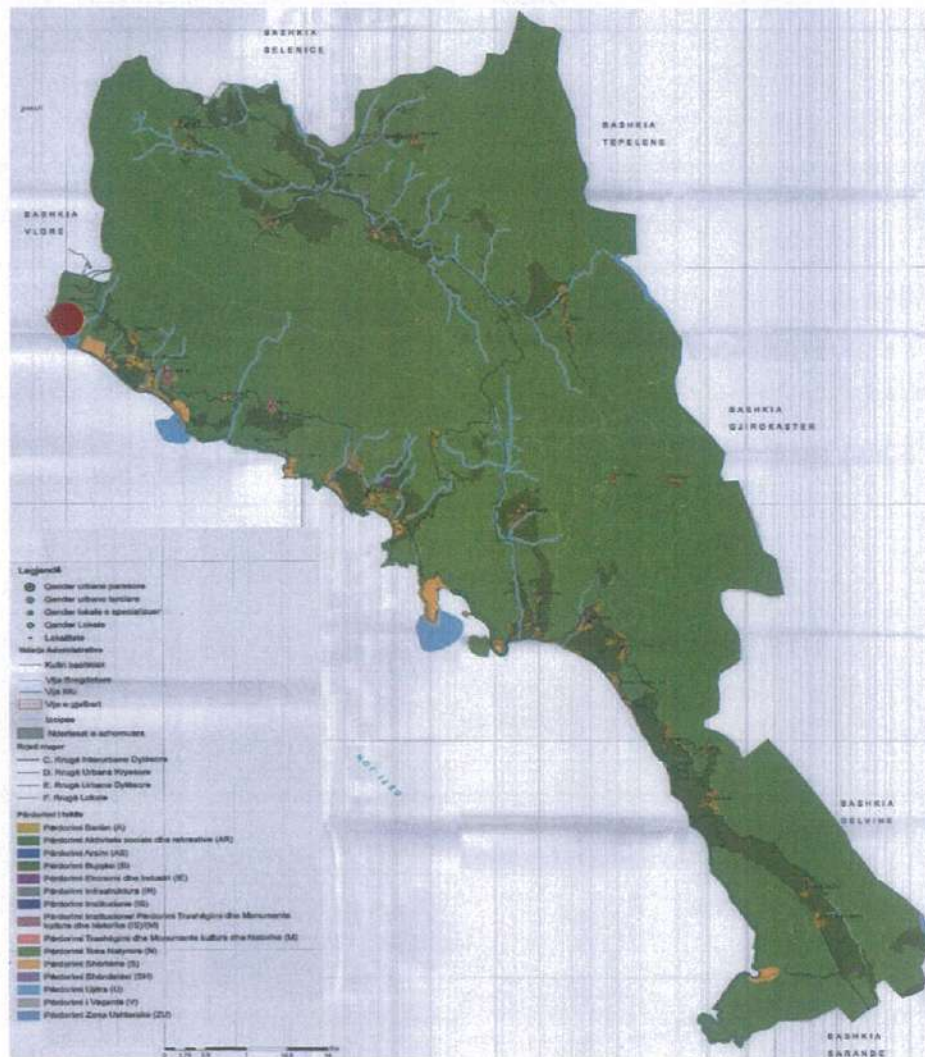


Fig. 3 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës





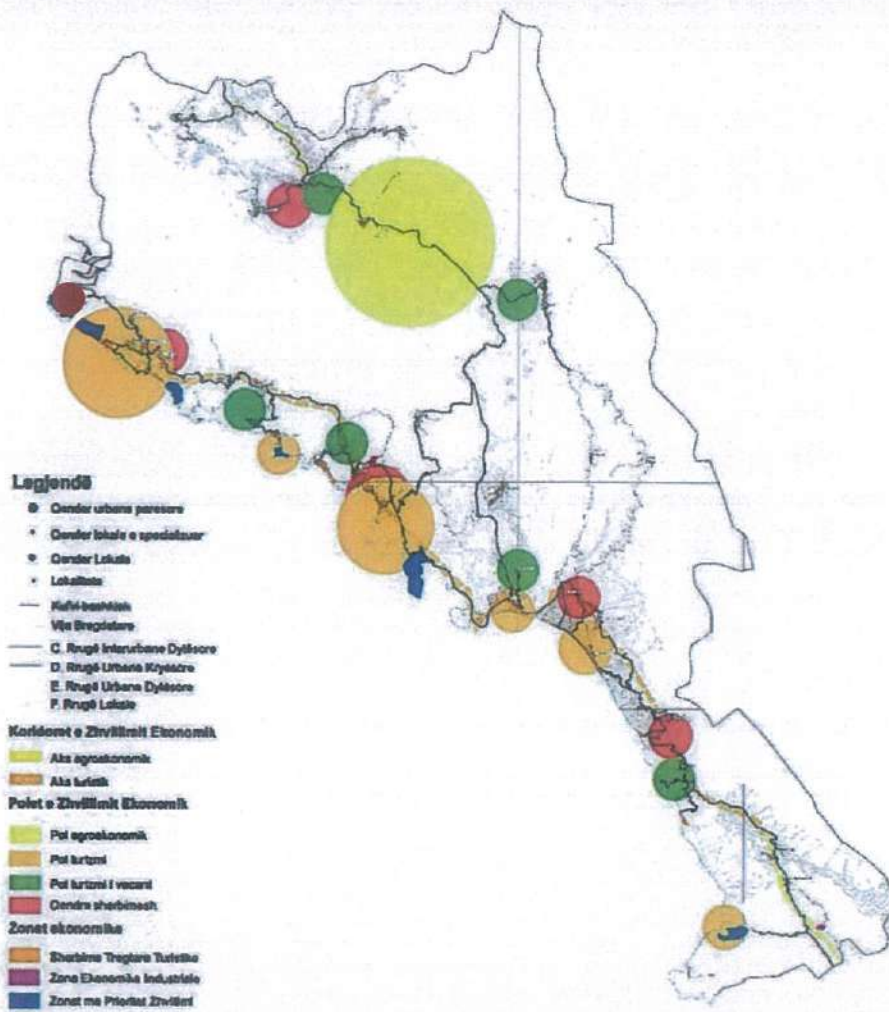


Fig. 6 Harta e poleve të korridoreve ekonomike



Fig. 7. Harta e rrjetit rrugor



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Projekti Green Coast është i pozicionuar në fshatin e Palasës, fshati i parë që takojmë sapo zbret Qafën e Llogarasë. Projekti ka si qëllim promovimin dhe zhvillimin lokal të Palasës dhe rrethinave të saj. Në tërësi ky projekt ofron një shumëllojshmëri dhe një gamë të gjërë me shërbime të dedikuara dhe të specializuara. Secili nga nuklet që është pjesë e projektit ofron për çdo turist dhe vizitorë të shijojë natyrën dhe bukuritë e rivierës shqiptare përgjatë gjithë muajve kalendarik. Nukli G-16, objekt i këtij projekti, është pjesë e këtij resorti.

Nukli G16 është pjesë e këtij resorti dhe në Lejen e Zhvillimit është parashikuar si zonë me funksion rezidencial me apartamente. Parcela në të cilën është parashikuar të ndërtohet objekti, ndodhet në territorin administrativ të Bashkisë Himarë. Në Veri-Lindje ajo kufizohet nga Rrugët e Bardha, ndërsa në Jug- Perëndim do të kufizohet nga rruga e brëndshme e kompleksit në projekt. Sipërfaqja totale e parcelës G16, është 16,207 m<sup>2</sup> me shtrirje rreth 222m në drejtimin Veri-Jug dhe rreth 145m në drejtimin Lindje - Perëndim. Distanca ajërore nga fshati më i afërt, Palasa, është rreth 2,5 km.

Terreni i parcelës, si fundi i shpatit të Malit të Llogarasë drejt plazhit të Dralleos, është terren kodrinor i pjerrët buzë detit, me një disnivel prej rreth 25m në drejtimin Veri-Lindje Jug-Perëndim me pjerrësi zbritëse rreth 17 %. Infrastruktura rrugore e zonës në fjalë është ende e pazhvilluar, me një aks rrugor të investuar vitet e fundit që lidh kompleksin turistik Green Coast Resort and Residences me rrugën kombëtare SH8 Vlorë-Himarë. Pjesa tjetër e infrastrukturës rrugore janë kryesisht shtigje që lidhin rrugën kombëtare dhe fshatin, me Deltën e Palasës dhe plazhin e Dralleos të njohura si Rrugët e Bardha, që kufizojnë parcelën në Veri-Lindje të saj. 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.

Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga sitet arkeologjike të zonës.



Fig. 8. Foto të zonës



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

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



Fig. 9 Vendndodhja e Nuklit G-16 në Masterplanin e zonës

Zona G16 ka funksion:

1. Banimi me tipologji apartamente 2+1 dhe 1+1
2. Hapësirë e përbashkët shërbimi e cila lidhet me ambjentin e pishinës
3. Parkim i brendshëm nëntokë, 125 poste
4. Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar
5. Tarracat e objekteve ndërtimore janë të gjelbërta
6. Pishina të përbashkëta dhe individuale
7. Hyrja në katet e nëntokës aksesohet nga rruga në projekt, drejtimi jug-lindje





*Fig. 10 Plani i vendosjes së G-16*



*Fig. 11 Pamje aksonometrike*



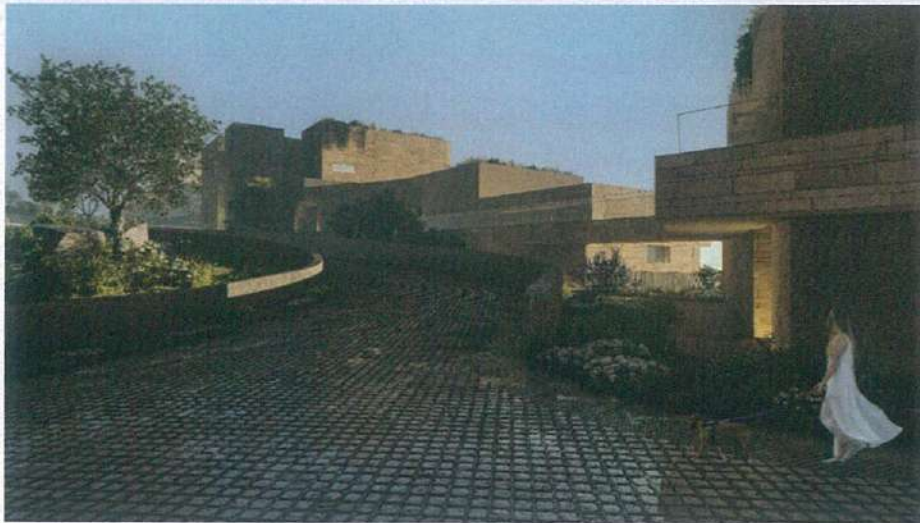
#### 4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Arkitektura e objektit është e frymëzuar nga shumëllojshmëria e formave, ngjyrave të rajonit të Mesdheut. Objekti është kompozuar në harmoni të plotë me terrenin dhe natyrën përreth tij. Karakterizohet nga një volumetri e thyer e fragmentuar e cila ndjek isoipset e terrenit. Kjo zgjidhje ka bërë që të krijohen apartamente me veranda të gjelbëruara. Arkitektura dinamike karakterizohet nga ngjyrat e saj të hapura dhe tarracat e mëdha konsolore. Të orientuar nga bregu i detit, apartamentet janë projektuar për të shijuar pamjen e detit Jon. 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 tarracime të cilat propozohen të mbillen me gjelbërim. Përveç materialeve natyrore të përdorura në fasada, mureve të gurit, gjelbërimit, këtij kompleksi i shtohet edhe elementi ujqor, me anë të baseneve e pishinave të tarracuara në respekt të pjerrësisë së relievit. Arkitektura e objektit është e frymëzuar nga shumëllojshmëria e formave, ngjyrave të rajonit të Mesdheut. Objekti është kompozuar në harmoni të plotë me terrenin dhe natyrën përreth tij. Karakterizohet nga një volumetri e thyer e fragmentuar e cila ndjek isoipset e terrenit. Kjo zgjidhje ka bërë që të krijohen apartamente me veranda të gjelbëruara. Arkitektura dinamike karakterizohet nga ngjyrat e saj të hapura dhe tarracat e mëdha konsolore. Të orientuar nga bregu i detit, apartamentet janë projektuar për të shijuar pamjen e detit Jon. Fasadat e objekteve karakterizohen nga një harmoni në materialet dhe ngjyrat e përdorura, vetrata të gjëra si dhe prania e gjelbërimit. Verandat dhe ballkonet e dala krijojnë mundësinë e hijëzimit natyral. Pjesët e tjera të fasadave, ato anësore dhe të mbrapme, janë me rigjide dhe të ndërthurura me terrenin e pjerrët. Pishinat e jashtme janë një element mjaft i rëndësishëm i konceptit arkitektonik, të pozicionuara në tre nivele në terren si dhe në tarracat e objekteve. Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të mëdha të gjelbërta, pasqyra uji dhe mbjellja e pemëve të zones dhe bimësisë së ulët tip shkurre tipike e kësaj zone. Prania e këtyre masave të mëdha të gjelbërimit ndihmon në kontrollimin e mikroklimës së brendshme dhe rreth ndërtesës. Shkallëzimi i kateve dhe modulimi i volumeve duke iu pershtatur terrenit ka krijuar raporte shfrytëzimi midis objekteve në zona sociale si pishina dhe sistemime dhe në tarraca veranda të shfrytëzueshme për apartamentet dhe pishina private me zona të gjelbërta duke rritur socializimin dhe rritje e kualitetit shoqëror por edhe ambjental.



Fig. 12 Pamje e kompleksit





*Fig. 13 Pamje e hyrjes se kompleksit*



*Fig. 14 Trajtimi i fasadës*



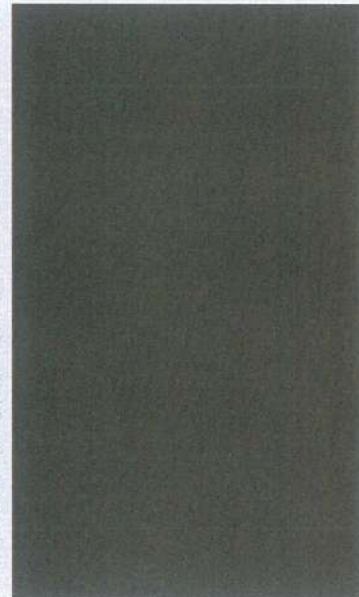
*Fig. 15 Pamje e kompleksit*





*Fig. 16 Pamje e kompleksit*

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



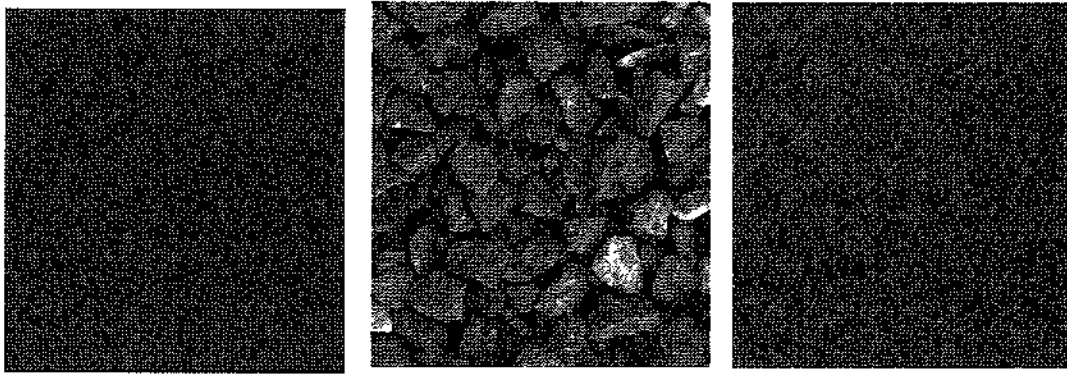


Fig. 17 Materialet e përdorura

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e parceles:	16,207 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi e përgjithshme:	20,428.69 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtuar mbi tokë:	12,205 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtuar nën tokë:	8,223.69 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura:	5,200 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës:	32 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.75
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	5 Kate
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 Kate

#### 4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

Zona e ndërtimit karakterizohet nga një terren me pjerrësi. Aksesin në zonë bëhet nga rrugë të brëndshme, të cilat bëjnë të mundur aksesin në objekt në pozicione të ndryshme. Rrugët janë



te propozuar me 2 sense lëvizjeje per automjetet, gjithashtu këto akse shërbejnë dhe për kalimin e këmbësorëve. Zona eshte e lidhur me rrugën kryesore e cila bën shpërndarjen drejt aksit kryesor nga rruga e plazhit të Palasës. Kompleksi është parashikuar të ketë 2 hyrje paralele direkte nga i njëjti pozicion në rrjetin rrugor ekzistues, të cilat do të përdoren për shërbimet. Njëra prej tyre, e cila është hyrja kryesore për këmbësoret akseson direkt në sistemimin e brendshëm të kompleksit, nga ku bëhet shpërndarja për në shërbime. Aksesi tjetër është po i drejtëpërdrejtë nga rruga, i cili do të jetë në funksion të mjeteve që vijnë për në kompleks. Ky akses të çon direkt në katin -1 të objektit ku është i pozicionuar parkimi si dhe ambjentet ndihmëse të shërbimeve të kompleksit.

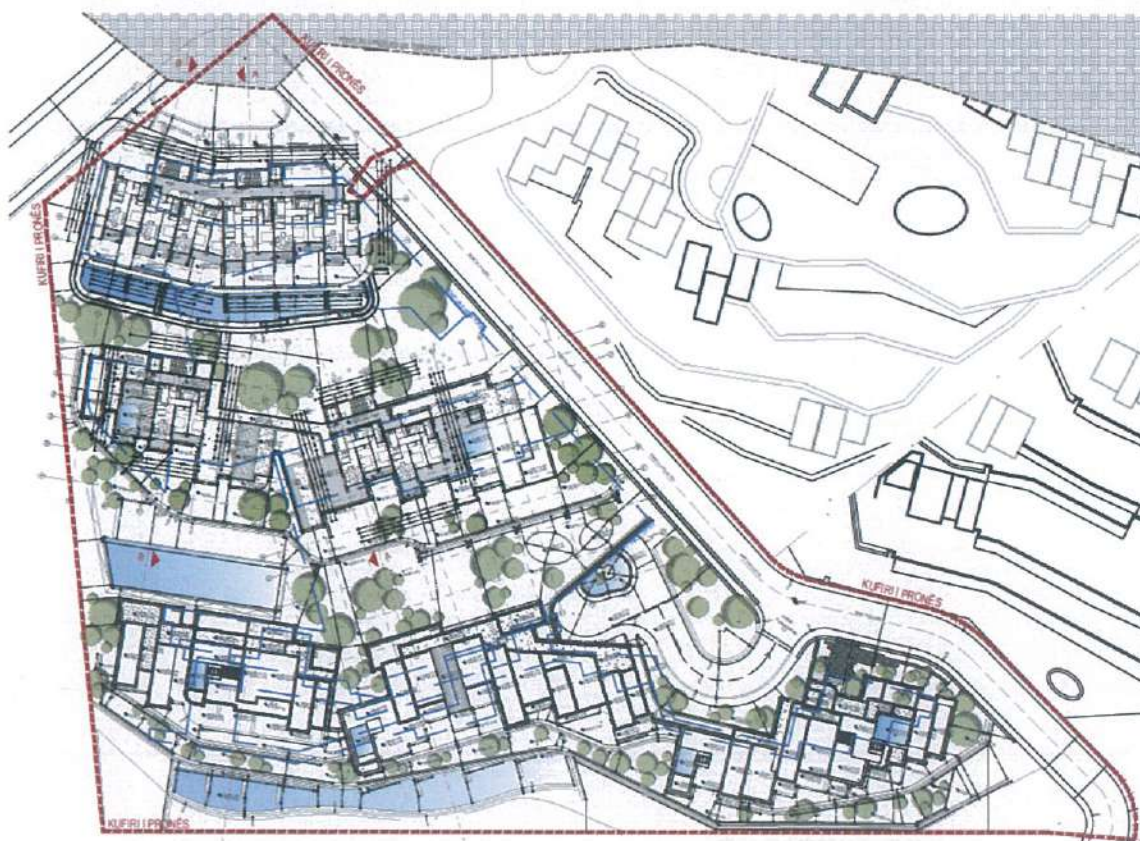


Fig. 18 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve



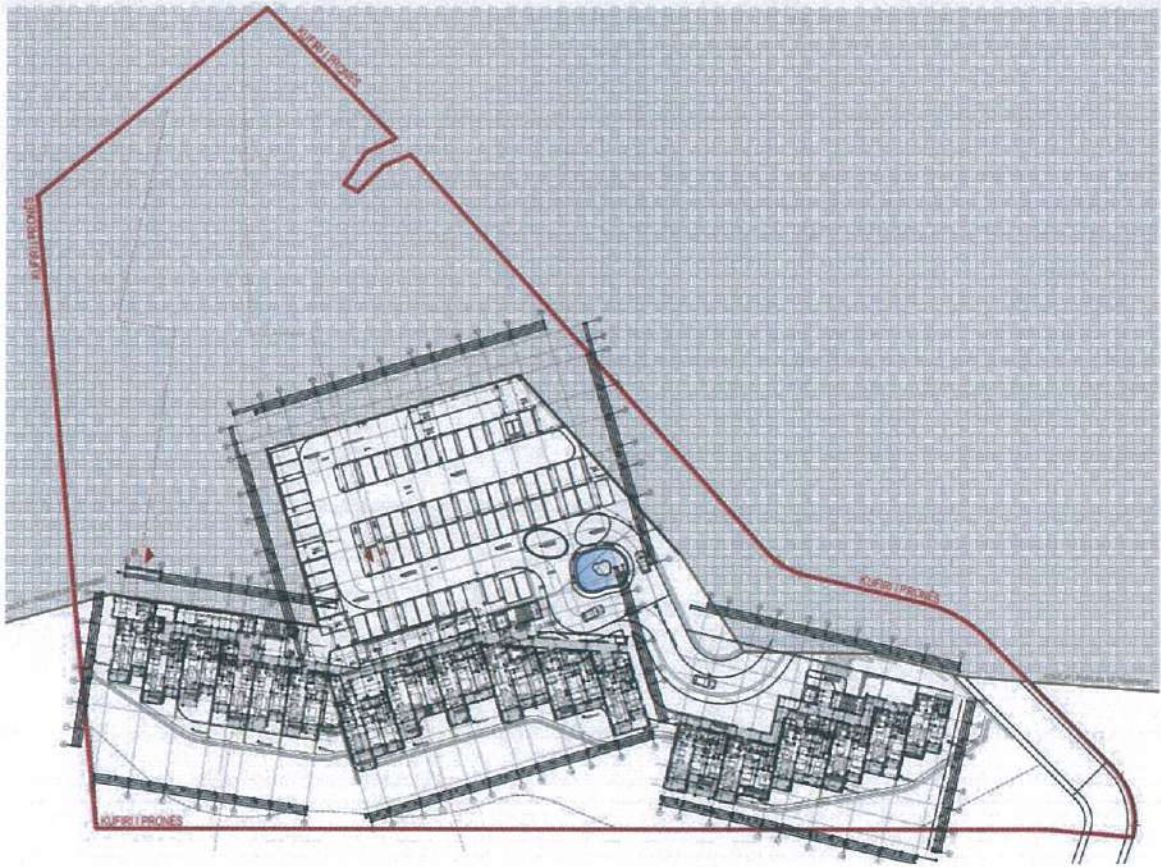


Fig. 19 Planimetria ne kuoten +134,75

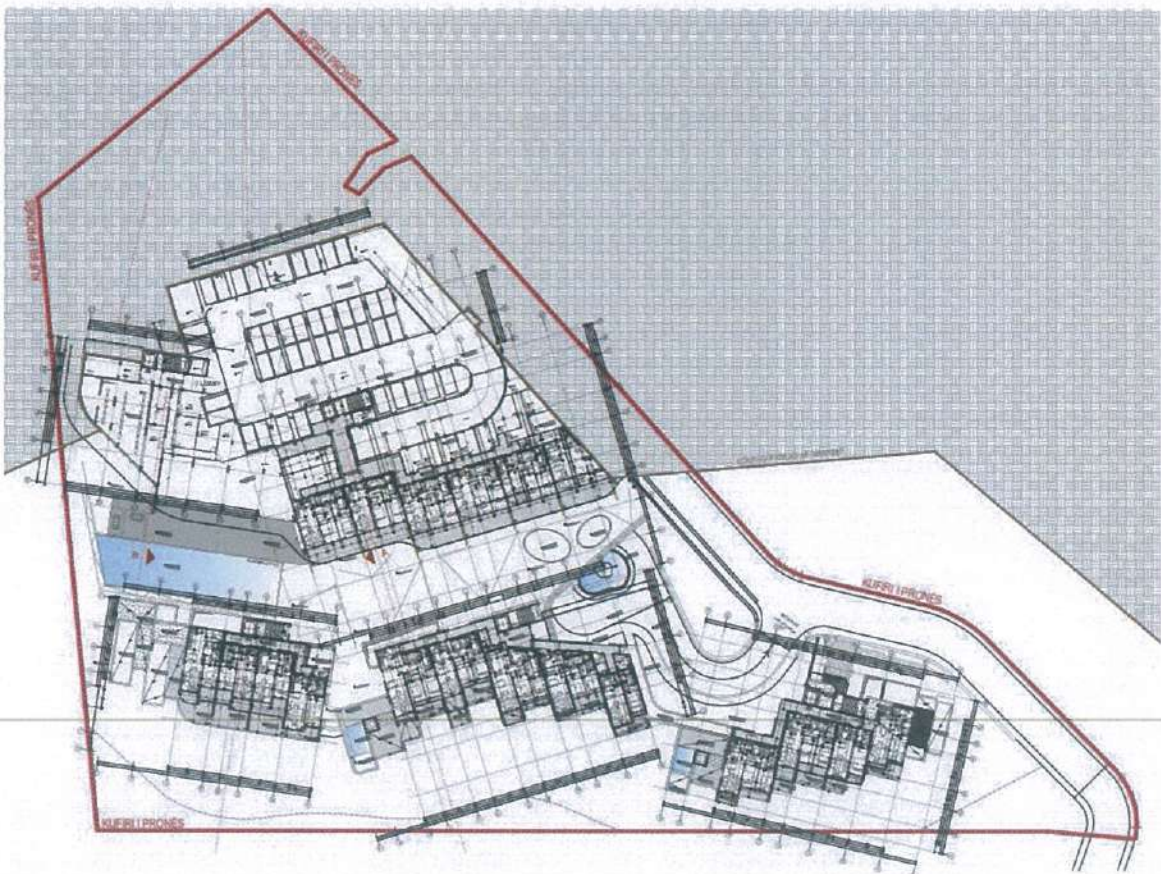


Fig. 20 Planimetria ne kuoten +138,25



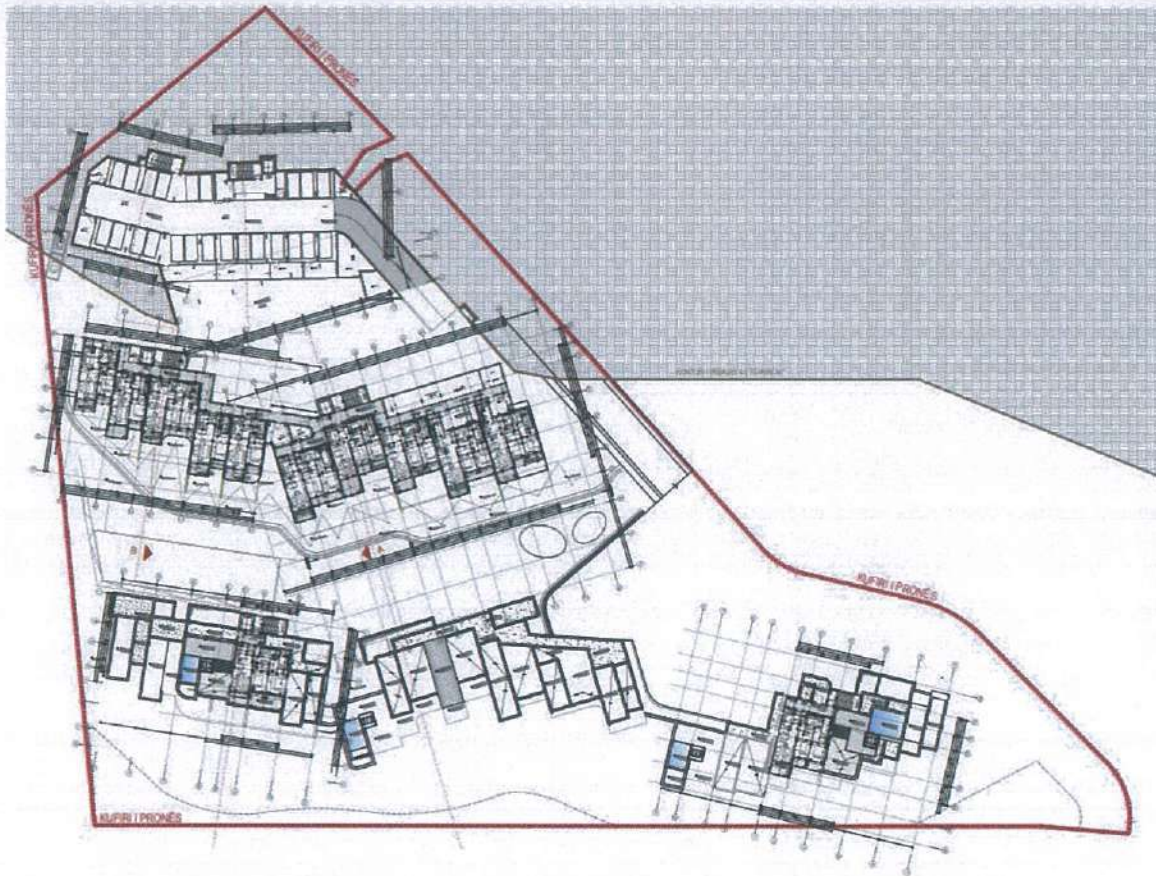


Fig. 21 Planimetria ne kuoten +141,75

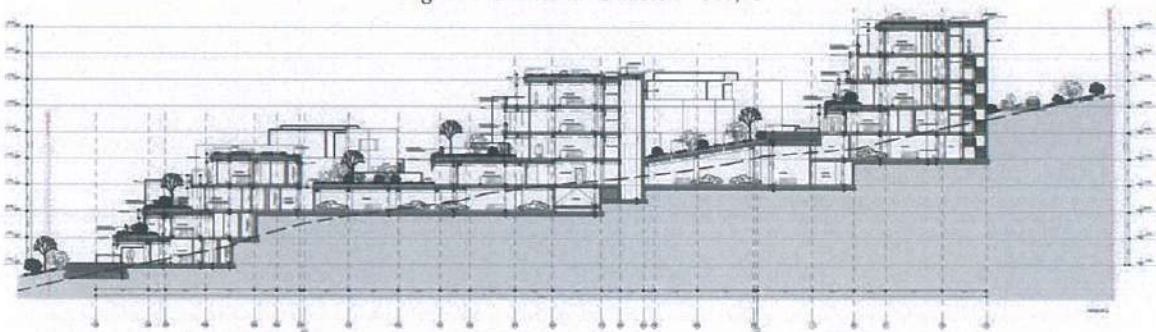


Fig. 22 Prerja A-A e objekteve

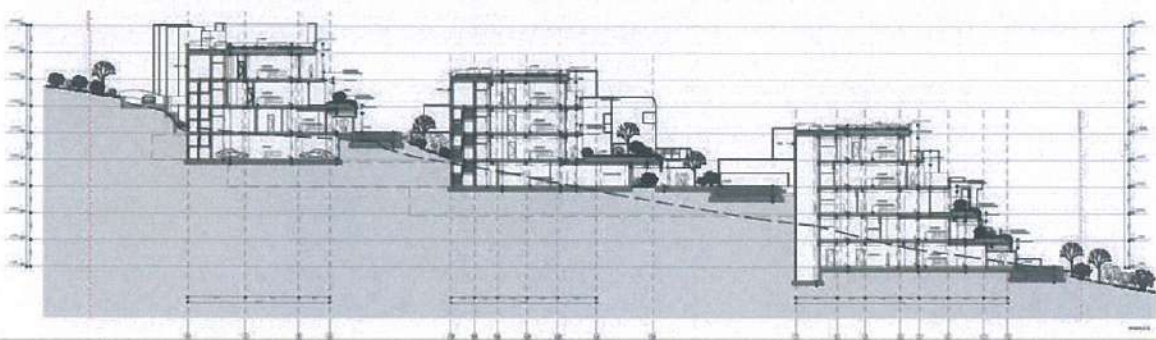


Fig. 23 Prerja B-B e objekteve



#### 4.5. Tipologjia e apartamenteve

Objekti megjithëse paraqitet me larmi formash që zhvillohen në lartësi të ndryshme përbëhet nga apartamente tip që përsëriten. Apartamentet janë të tipologjive të ndryshme, 1+1 dhe 2+1. Apartamentet janë organizuar në mënyrë të tillë që të gjithë ambientet e tyre të kenë shikueshmëri në vijën bregdetare. Shpërndarja në apartamente bëhet nga një korridor i cili shtrihet pothuaj në gjithë gjatësinë e godinës në pjesën e faqes së malit. Të gjithë apartamentet kanë të njëjtën skemë shpërndarje funksionale. Hyrja bëhet në ambientin kryesor ku është ambienti i ndënjës, gatimit dhe ngrënies. Zona e natës është ndarë nga ajo e ditës dhe është gjithmonë e lidhur dhe me tualetin. Në apartamentet 2+1 kemi gjithmonë 2 tualete ku njëri është në funksion të dhomës kryesore ndërsa tjetri në funksion të përbashkët të apartamentit.

- Apartamente tip 1+1

Apartamente te tilla janë propozuar 50, që janë të shpërndarë në katë të ndryshme të objekteve të banimit. Kjo tipologji apartamenti është e propozuar në nën-tipologji të ndryshme, të cilat përgjithësisht variojnë nga njëra tjetra nga forma e ballkoneve dhe/apo verandave, ndërsa organizimi i brëndshëm është i ngjashëm. Hapësirat e tyre janë të mirëorganizuara dhe shfrytëzuara maksimalisht.

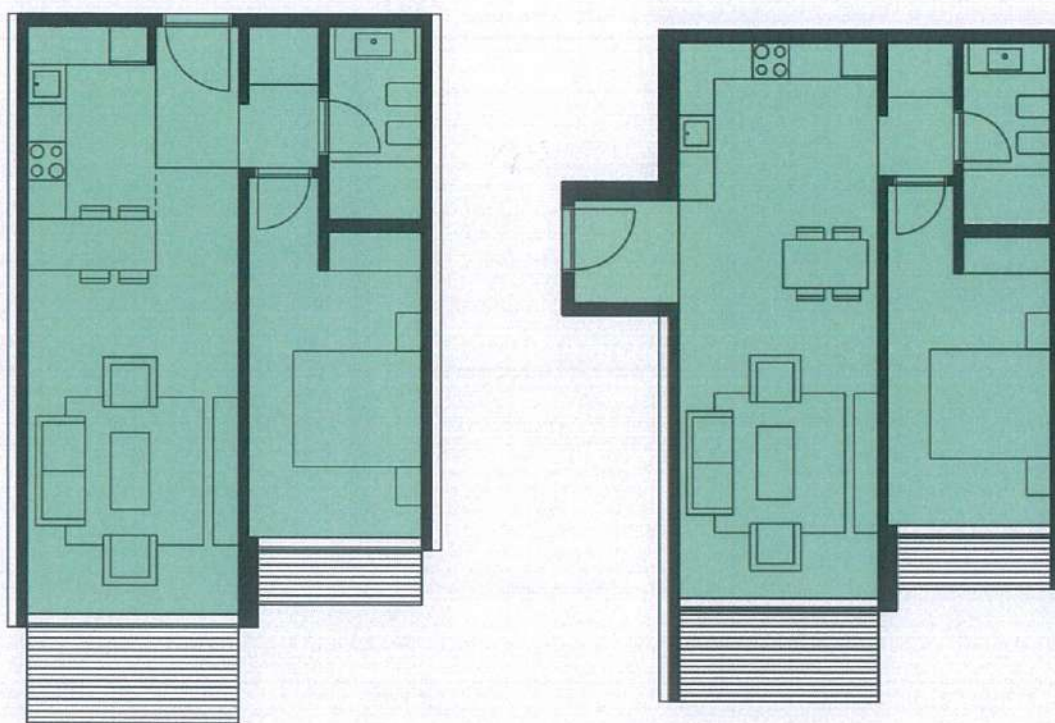


Fig. 24 Planimetri e Apartamentit Tip 1+1 - Nënvariante



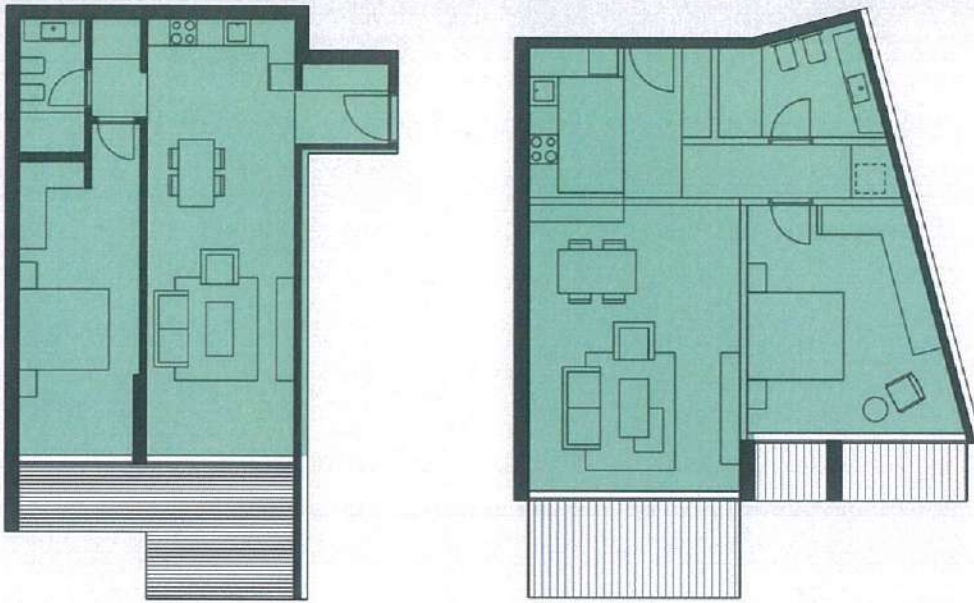


Fig. 25 Planimetri e Apartamentit Tip 1+1 - Nënvariante

- Apartamente tip 2+1

Apartamente të tilla janë propozuar 57 që janë të shpërndarë në kate të ndryshme të objekteve të banimit. Kjo tipologji apartamenti është e propozuar në nën-tipologji të ndryshme të cilat përgjithësisht variojnë nga njëra tjetra nga forma e ballkoneve dhe/apo verandave, ndërsa organizimi i brendshëm është i ngjashëm.

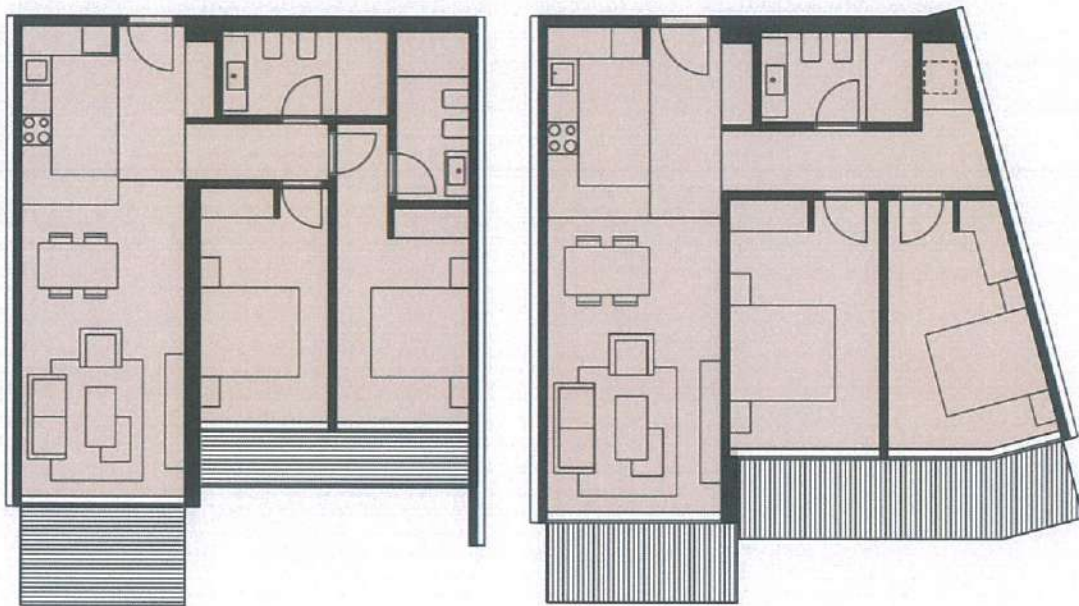


Fig. 26 Planimetri e Apartamentit Tip 2+1 – Nënvariante

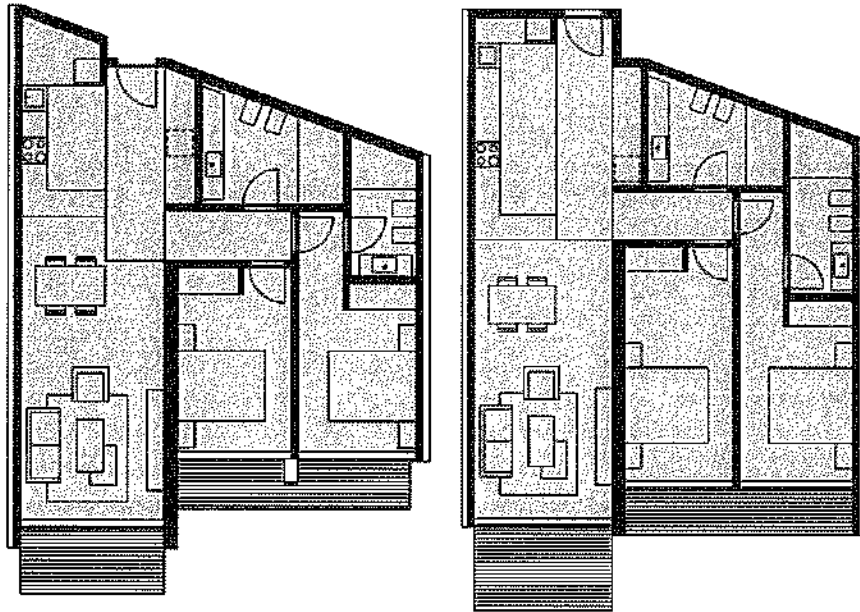


Fig. 27 Planimetri e Apartamentit Tip 2+1 – Nënvariate

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin lotin G-16, ndjek zgjidhjen e infrastrukturës së parashikuar në rregulloren e vecantë të hartuar dhe miratuar për Green Coast Resort 2. 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 në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në një korridor qendror infrastrukture, përgjatë zonës urbane dhe në drejtim të rrugëve. Edhe pse sistemet do të jenë të vendosura në korridorin qendror të infrastrukturës, çdo sistem do të qëndrojë më vete brenda korridorit dhe nuk do të pengohet apo të ndërpritet nga një sistem tjetër - si psh., kullimi dhe kanalizimet të rrjedhin së bashku, sikurse mund të jetë rasti në disa fshatra sot. Kjo do të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Për sa i përket rrjetit inxhinierik ku përfshihen: sistemimi i 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 trotuaret 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 hapsinore të çdo vendbanimi.

Rrugët Kryesore Urbane:

Rrugët Kryesore që sigurojnë hyrje dhe mbajnë trafik për në zonat urbane. Rrugët Dytësore Urbane:

Orientimin e trafikut automobilistik për në rrugët kryesore urbane, organizimin e strukturës së qarkullimit të lagjeve të veçanta.

Rrugët Lokale Urbane:

Rrjeti i mbetur rrugor që shërben për hyrjen e mjeteve në blloqet individuale të banimit.

Rrjeti i 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 rruajtur peisazhin e zones dhe permirësuar rreziqet ndaj shkarjes.

Projekti i rruges kalon në një zonë gëlltëse 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 sistemit 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 përshtatëshme 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 peizazhin 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 percaktuar 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 një rënë anë të rrugës në mënyrë të rregullt. Tubat ujore (të kullimit, kanalizimeve dhe të furnizimit me ujë), duhet të kalojnë në anën e kundërt. Tubat e furnizimit me ujë duhet të vendosen pranë sipërfaqes (për të parandaluar kontaminimin e mundshëm nga ujërat e ndotura urbane dhe ato të kanalizimeve), tubat për ujërat e ndotura urbane/industriale në mes dhe kanalizimi më poshtë.

Infrastruktura e furnizimit me energji elektrike duhet të bëhet nga rrjeti i operatorit të shpërndarjes OSHEE. Infrastruktura elektrike duhet parashikuar me sistem të mirëfilltë pusetash dhe tubacionesh të vecantë për linjat e fuqisë dhe sistemet e rrymave të dobëta. Infrastruktura e rrymave të dobëta të bazohet në sistemin e shpërndarjes "Fiber to The Home", që i mundëson klientit shërbimet e nevojshme, telefon, internet, IP TV dhe sinjal televiziv. Kjo infrastrukturë e centralizuar është mjaft fleksibël pasi lejon operatorë (provizorë) të ndryshëm të ofrojnë shërbim. Furnizimi i përhershëm i resortit të projektohet dhe vlerësohet në dy variante:

- Furnizimi me rrjetin 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 percjellesa Hekur Zingato të zinguar në te nxehte dhe të instaluar në terracën e secilës prej godinave. Gjithashtu në rrjetin elektrik të çdo objekti, do të instalohen shkarkues mbitensionimi në disa shkalle, për mbrojtjen elektrike, si dhe të rrymave të dobta.

Projektet elektrike duhet të respektojnë të gjitha kushtet projektuese dhe standartet që janë sot në fuqi në Shqipëri (KTP – STASH) dhe për elemente speciale që nuk parashikohen në këto standarte duhet të referohemi Euro norms (EN), dhe Eurostandarteve (EN, ED) dhe rekomandimeve të CEI, CENELC, DIN, VDI/VDE, IEC.

#### **5.5. Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit**

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

Mbështetja ligjore për hartimin e projektit të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimi



- Udhëzim i ministrit të Punëve të Brendshme nr. 81 date 6.3.2020 PËR KLASIFIKIMIN E OBJEKTEVE, SIPAS RREZIKSHMËRISË NGA ZJARRI, PROCEDURAT E SHQYRTIMIT DHE TË MIRATIMIT TË PROJEKTIT TËMBROJTJES NGA ZJARRI DHE SHPËTIMIN.
- Udhëzim i ministrit të Punëve të Brendshme nr. 425, datë 24.7.2015, Për pranimin, administrimin e dokumentacionit teknik dhe grafik të projektit të mbrojtjes nga zjarri dhe për shpëtimin dhe lëshimin e akteve teknike.
- Urdhër i ministrit të Punëve të Brendshme nr. 424, datë 24.7.2015 Për miratimin e rregullave teknike për mbrojtjen nga zjarri dhe për shpëtimin në ndërtimet e destinuara për banim.
- Vendimi K.M Nr.699, date 22.10.2004” Për miratimin e rregullave teknike për mbrojtjen e nga zjarri dhe shpëtimin ne konstruksionet dhe ndërtimet qe shërbejnë veprimtari akomoduese turistike.

## 5.6. Sistemi hidrosanitar i furnizimit me ujë (SFU/HS)

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

Rezerva ujore duhen parashikuar të furnizojë me ujë për një autonomi prej 24 h. Sasia e ujit të rezervës duhet përpunuar kimikisht në varësi të vetive fiziko-kimike të ujit të burimit duke e bërë atë të përdorshëm për qëllime hidrosanitare. Burimi i ujit (në studim), duhet të sigurojë një prurje prej 18 l/s.

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

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

Sistemi hidrosanitar i furnizimit me ujë të pijshëm (SFU/hs) brenda dhe jashtë ndërtesës është projektuar në përputhje me Kushtet Teknike të Projektimit në fuqi (KTP – 11, 1978), si dhe me standardet europiane të projektimit EN 805 dhe EN 806.

## 5.7. Sistemi hidrosanitar i kanalizimit të ujërave të ndotura (SKUN/HS)

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

Rrjeti primar perbehet nga kanalizimet dhe pusetat prane godinave, të cilat mbledhin ujrave të shkarkimit nga keto godina.

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

Impiantet e përpunimit janë parashikuar për të përballuar kapacitetet e shkarkimit për 24 h, nëpërmjet, kombinimit të rezervuarëve imhoff dhe rezervuarëve biologjik. Në projektet e fazës së zbatimit do të parashikohen edhe impiante specifike, si impianti i ndarjes së yndymave (për kompleksin e hotelerisë dhe për qëndrën tregtare).

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

Sistemi hidrosanitar i kanalizimit të ujërave të ndotura (SKUN/hs) brenda dhe jashtë ndërtesës është projektuar në përputhje me Kushtet Teknike të Projektimit në fuqi (KTP – 11, 1978), si dhe me standardet europiane të projektimit EN 752, EN 12050 dhe EN 12056.

## 5.8. Sistemi i kullimit të ujërave atmosferikë

Sistemi i kanalizimit të ujërave atmosferike (SKUA) në ndërtesë dhe jashtë ndërtesës është projektuar në përputhje me Kushtet Teknike të Projektimit në fuqi (KTP – 11, 1978), si dhe me standardet europiane të projektimit EN 752, EN 12050 dhe EN 12056-3.

"ASARCHITECTS" sh.p.k

