



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "GREEN COAST RESORT 2, ZONA F, KOMPLEKS REZIDENCIAL  
ME APARTAMENTE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 KATE DHE PARKIM ME MUR RRETHUES E  
PISHINA" me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë "Seaside  
Residence III" sh.p.k dhe "Green Coast" sh.p.k

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 37, Datë 31.07.2024

Projektues: EMRE AROLAT ARCHITECTURE

Studio Lokale : pOint arkitekture

GREEN COAST  
L4132/038D

point  
arkitekture

Shërbimi Barzani, Rez. Inter-Coast Katës 1 30A NUKS L917170150



## 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

## Lista e figurave

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Figura 1. Parcela e pronës .....                  | 5  |
| Figura 2. Vendodhja e sheshit të ndërtimit .....  | 6  |
| Figura 3. Sheshi i ndërtimit .....                | 7  |
| Figura 4. Harta e PPV për zonën në zhvillim ..... | 8  |
| Figura 5. Foto të gjëndjes ekzistuese (01).....   | 9  |
| Figura 6. Foto të gjëndjes ekzistuese (02).....   | 9  |
| Figura 7. Kati i Parë .....                       | 10 |
| Figura 8. Kati i Dytë .....                       | 11 |
| Figura 9. Kati i Tretë.....                       | 11 |
| Figura 10. Kati i Katërt .....                    | 12 |
| Figura 11. Kati i Pestë.....                      | 12 |
| Figura 12. Kati i Gjashtë.....                    | 13 |
| Figura 13. Kati i Shtatë .....                    | 13 |
| Figura 14. Kati i Tetë .....                      | 14 |
| Figura 15. Kati i Parë .....                      | 14 |
| Figura 16. Kati i Dytë .....                      | 15 |
| Figura 17. Kati i Tretë.....                      | 15 |
| Figura 18. Kati i Katërt .....                    | 16 |
| Figura 19. Kati i Pestë.....                      | 16 |
| Figura 20. Kati i Gjashtë.....                    | 17 |
| Figura 21. Kati i Shtatë .....                    | 17 |
| Figura 22. Kati i Tetë .....                      | 18 |
| Figura 23. Prerja A-A .....                       | 19 |
| Figura 24. Prerja B-B .....                       | 19 |
| Figura 25. Fasada Perëndimore.....                | 19 |
| Figura 26. Fasada Veriore.....                    | 20 |
| Figura 27. Fasada Jugore .....                    | 20 |
| Figura 28. Fasada Lindore .....                   | 20 |
| Figura 29. Fasada Perëndimore.....                | 20 |
| Figura 30. Fasada Veriore.....                    | 21 |
| Figura 31. Fasada Jugore .....                    | 21 |
| Figura 32. Fasada Lindore .....                   | 21 |
| Figura 33. Vizualizimie (01).....                 | 22 |
| Figura 34. Vizualizime (02).....                  | 22 |
| Figura 35. Vizualizime (03).....                  | 23 |
| Figura 36. Vizualizime (04).....                  | 23 |

## Lista e tabelave

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Tabela 1. Përshkrimi i pronës .....          | 2  |
| Tabela 2. Kushtet Urbane të Zonës.....       | 7  |
| Tabela 3. Siperfaqet totale per çdo kat..... | 24 |
| Tabela 4. Vendet e parkimeve.....            | 24 |

## **1. Dispozita të përgjithshme**

### **1.1 Baza Ligjore**

Kjo rregullore e vecante percakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për "GREEN COAST RESORT 2, ZONA F, KOMPLEKS REZIDENCIAL ME APARTAMENTE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 KATE DHE PARKIM ME MUR RRETHUES E PISHINA" me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë "Seaside Residence III" sh.p.k dhe "Green Coast" sh.p.k

Baza Ligjore:

Ligji 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" miratuar datë 31.07.2014 (i ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.408 datë 13.05.2015 është miratuar "Rregullorja e zhvillimit të territorit" (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.671 datë 29.07.2015 është miratuar "Rregullorja e planifikimit të territorit" (e 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**

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit i përket Bashkisë Himarë, Njësia Administrative Himarë, Fshati Palasë. Sheshin e ndërtimit e karakterizon një topografi me reliev butësisht të pjerrët kodrinor, që zbret nga skaji më verior deri në nivelin e detit. Kjo pjerrësi ofron shumë potenciale, si pamje panormike, privatësi dhe të tjera përfitime ekologjike/mjedisore.

Grupimi i përbërë nga Nukli F me apartamente të tipologjive të ndryshme dhe njësi shërbimi është pjesë e kompleksit "Green-Coast II", të vendosur në tokë të pazhvilluar më herët, të pasur me ekosisteme dhe shumë afër bregut të detit Jon. Si i tillë, ky kompleks është projektuar për të patur ndikim minimal në mjedis, duke respektuar maksimalisht terrenin.

Duke identifikuar fillimisht shtresat ekologjike të pranishme, është siguruar një ndërveprim i vazhdueshëm i njeriut me natyrën. Ndërtesat, organizuar në grupe, sigurojnë vazhdimësinë e korridoreve të gjelbëra. Ato qëndrojnë si pavilione në një kopsht të madh, duke punuar së bashku për të formuar një ekosistem të qëndrueshëm.

Forma e parcelës në të cilën apartamentet ndodhen, aksesohet në kufirin verilindor dhe jugperëndimor të saj nga rrugë me dy korsi, të gjera 9m, me korsi biçikletash dhe trotuare, duke mundësuar kështu lehtësisht lidhjen me rrjetin rrugor të propozuar në kompleksin rezidencial. Distanca e parcelës nga vija e plazhit është 400 m (figura 2).



Figura 2. Vendodhja e sheshit të ndërtimit



Figura 1. Parcela e pronës

Sipërfaqja totale e propozuar për zhvillim është **24682 m<sup>2</sup>** e parcelës në pronësi të pronarit si më poshtë (Tabela 1):

Tabela 1. Përshkrimi i pronës

| Zona Kadastrale | Numri Pasurisë | Pronari               | Sipërfaqja (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------|-----------------------|------------------------------|
| 1739            | 68/119/19      | Luljeta Lavdosh Veizi | 4921                         |
| 1739            | 68/119/26      | Luljeta Lavdosh Veizi | 19761                        |

**Trualli kufizohet nga:**

- Në verilindje– Rrugë (sipas projektit)
- Në lindje – Rrugë (sipas projektit)
- Në jug – Ndërtesë (sipas projektit)
- Në jugperëndim – Ndërtesë (sipas projektit)
- Në perëndim – Ndërtesë (sipas projektit)
- Në veriperëndim- Ndërtesë (sipas projektit)

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV-së, më poshtë janë kushtet urbane të zonës për ndërtim (Tabela 3):

*Tabela 2. Kushtet Urbane të Zonës*

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Bashkia             | Himarë      |
| Njësia              | HI.UB.1.168 |
| Sistemi             | UB_Urban    |
| Kategori 1          | S. Shërbime |
| Kategori 2          |             |
| Kategori 3          |             |
| Lartësia (Kate)     | K1=3        |
| Lartësia<br>(Metra) | K1=11       |
| Intesitet           | K1=0.25     |
| KSHT                | K1=15%      |



*Figura 3. Sheshi i ndërtimit*

- Sipërfaqja e zonës së propozuar për zhvillim: **24682.00 m<sup>2</sup>**
- Sipërfaqja e gjurmës për ndërtim: **6338.46 m<sup>2</sup>**
- Sipërfaqja totale për ndërtim mbi tokë: **12500 m<sup>2</sup>**
- KSHT (Koeficienti i shfrytëzimit të territorit): **25.68 %**
- Intensiteti: **0.51**

**Distancat nga kufiri i pronës:**

- Jug-Perëndim: 4.1 m
- Veri-Perëndim: 21 m
- Veri-Lindje: 2.9 m
- Jug-Lindje: 7.5 m

**Distancat nga aksi i rrugës:**

- Jug-Lindje: 19.4 m
- Jug-Perëndim: 17.2 m
- Veri-Lindje: 10.4 m

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



*Figura 4. Harta e PPV për zonën në zhvillim*

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti "GREEN COAST RESORT 2, ZONA F, KOMPLEKS REZIDENCIAL ME APARTAMENTE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 KATE DHE PARKIM ME MUR RRETHUES E PISHINA" ndodhet ne zonen kadastrale 1739 ,Palase Bashkia Himare.Sheshi shtrihet ne nje siperfaqe 6338.46 m2.Ka nje akses te mire rrugor dhe kufizohet me struktura te ngjashme ne Veri-Perendim dhe Jug-Lindje me infrastrukture rrugore. Sheshin e ndërtimit e karakterizon një topografi me reliev butësisht të pjerrët kodrinor, që zbret nga skaji më verior deri në nivelin e detit.Ne territorin ku do te ndertohej objekti nuk ka ndertime ekzistuese.Eshte i pozicionuar prane detit Jon dhe malit te Llogarase.(Figura 5 & Figura 6).



*Figura 5. Foto të gjëndjes ekzistuese (01)*



*Figura 6. Foto të gjëndjes ekzistuese (02)*

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi Rezidencial perfshin dy Objekte (A & B) me apartamente me 1,2,3,4,5,6,7,8 kate dhe parkim me mur rrethues dhe pishina.

Prania e rrugës përgjatë kufirit jugpëndimor të parcelës ne Objektivin i parë (A) lehtëson aksesin për në ambientet dedikuar parkimit dhe banimit. Specifikisht në katin e parë gjenden të shkallët, ashensori, një holl hyrës dhe rampa e parkimit (Figura 7). Rampa që zë pjesën veriore të objektit bën të mundur aksesimin e parkimit të pozicionuar në katin e dytë. Kati i dytë akomodon 8 njësi banimi në pjesën perëndimore të tij në kontakt të vazhdueshëm vizual me detin. Njësitë e banimit në këtë kat aksesohen nga shkalla dhe ashensori në qendër të objektit. Çdo ambient i jetueshëm ka dalje në një verandë të gjelbëruar që sheh detin Jon. Ambientet e shërbimit (mjedise teknike, shkallë, korridore) të grupuara në zonën më të errët të volumit, i japin mundësi dritës natyrore të depërtojë lirisht në ambientet e jetueshme. Streha që shoqëron volumin përgjatë gjithë fasadës perëndimore të tij dhe bën të mundur hijëzimin në njësitë e banimit (Figura 8).

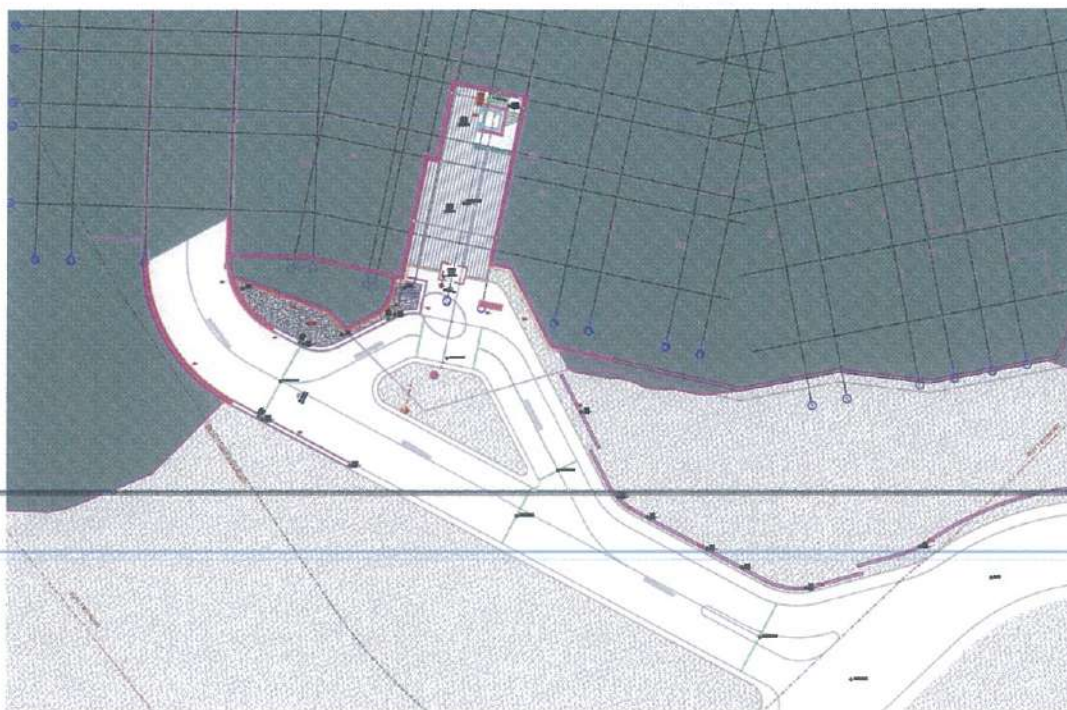
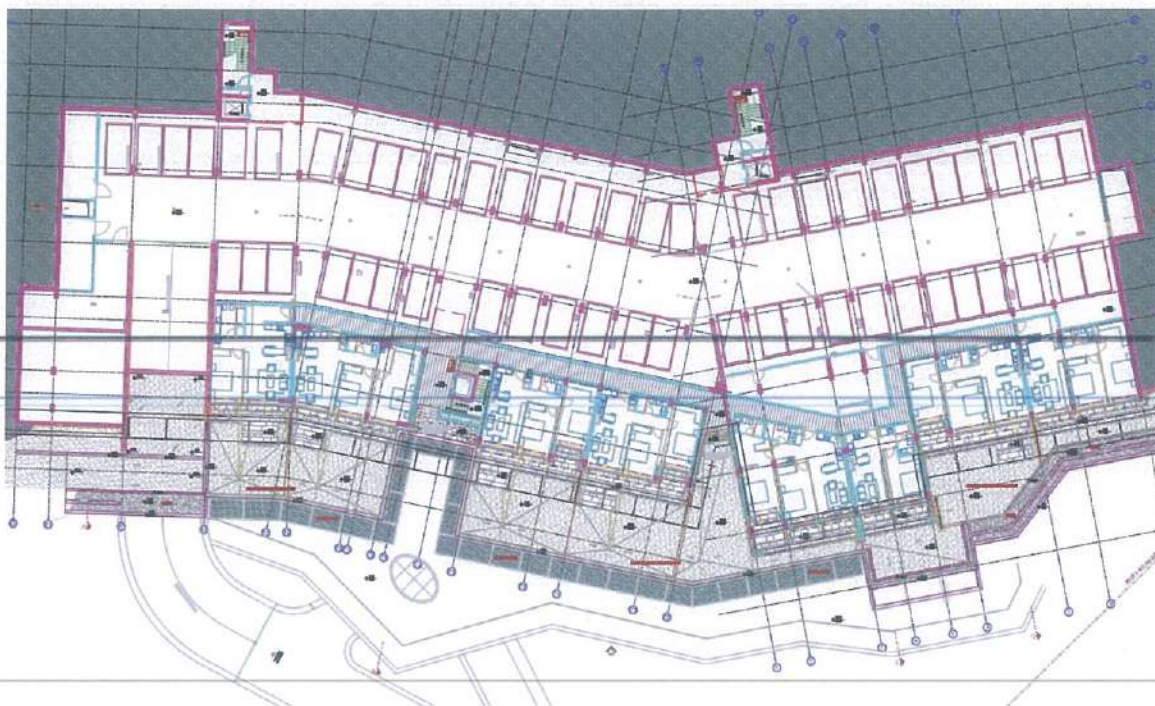


Figura 7. Kati i Parë



*Figura 8. Kati i Dytë*

Një rampë e dytë akseson parkimin e pozicionuar në katin e tretë. Me zonime të qarta, kati i dytë akomodon 54 vende parkimi në pjesën lindore të tij që gjendet e zhytur në terrenin ekzistues dhe 10 njësi banimi në pjesën perëndimore të tij në kontakt të vazhdueshëm vizual me detin. Një korridor qendror e thekson akoma më shumë këtë ndarje. Njësitë e banimit në këtë kat aksesohen nga shkalla dhe ashensori në qendër të objektit. Çdo ambient i jetueshëm ka dalje në një verandë të gjelberuar që sheh detin Jon. Komunikimi në vertikalishtet i parkimit me njësitë e tjera të banimit bëhet përmes dy blloqesh shkallë / ashensor (Figura 9).



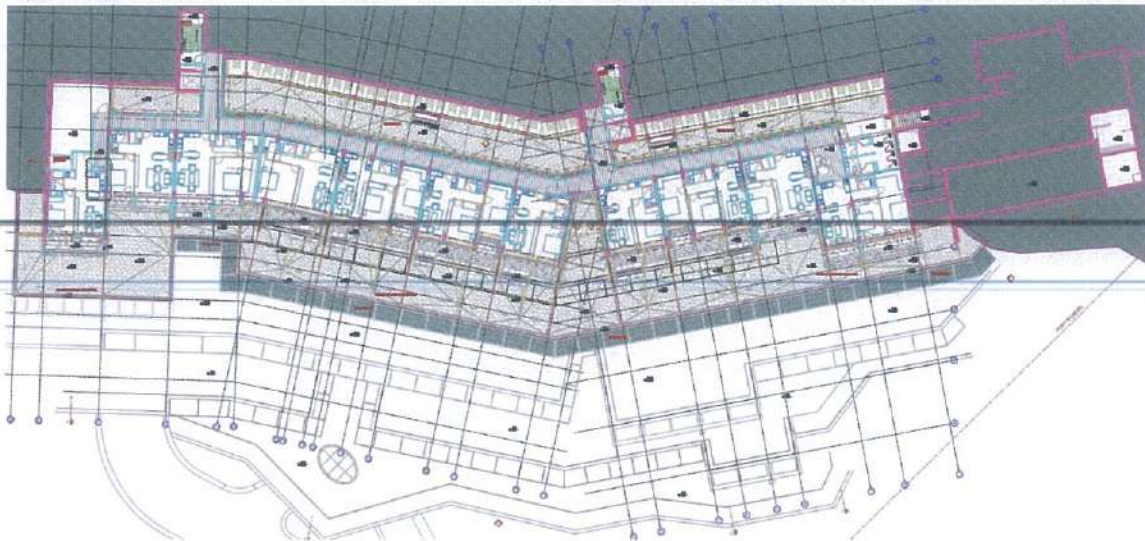
*Figura 9. Kati i Tretë*

11 njësitë e banimit të katit të katërt (7 apartamente 1+1, 4 apartamente 2+1) komunikojnë me katet e tjera përmes dy blloqesh shkallë / ashensor (Figura 10). Një korridor linear i ndan njësitë e banimit me ambientet teknike të zhytura në terrenin ekzistues.



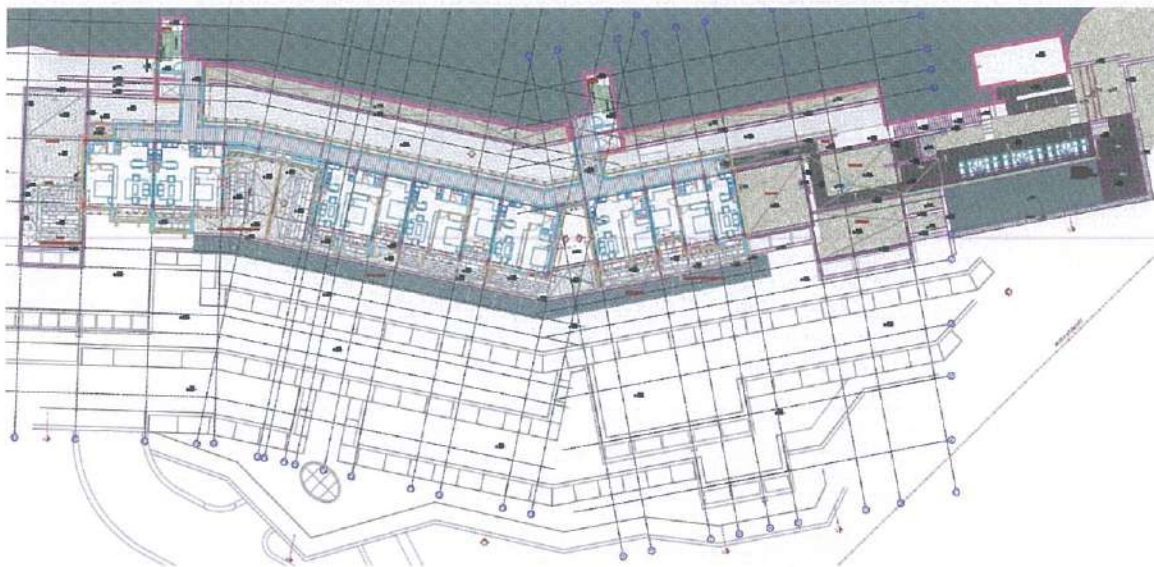
*Figura 10. Kati i Katërt*

Kati i pestë i këtij objekti akomodon 11 njësi banimi: 7 apartamente 1+1, 4 apartamente 2+1 (Figura 11).



*Figura 11. Kati i Pestë*

Kati i gjashtë i këtij objekti akomodon 7 njësi banimi: 5 apartamente 1+1, 2 apartamente 2+1. Secilit ambienti të jetueshëm të këtij kati i është dedikuar një ballkon me pamje nga deti Jon. Në këtë kat gjejmë të pozicionuar dhe pishinën e Objektit A, me një sipërfaqe prej 115 m<sup>2</sup> e shoqëruar me dhomat e ndërrimit dhe një Bar-Cafe të dedikuar (Figura 12).



*Figura 12. Kati i Gjashtë*

Kati i shtatë akomodon 5 njësi banimi. Secilit ambienti të jetueshëm të këtij kati i është dedikuar një ballkon apo verandë me pamje nga deti Jon (Figura 13).



*Figura 13. Kati i Shtatë*

Kati i tetë akomodon 2 njësi banimi. Reduktimi i njësive në grupimin e parë i krijon mundësi njësive të tjera të grupimit të dytë vendosur në këtë nivel, të ruajnë të pashkëputur kontaktin vizual me detin. Secilit ambienti të jetueshëm të këtij kati i është dedikuar një ballkon apo verandë me pamje nga deti Jon (Figura 14).

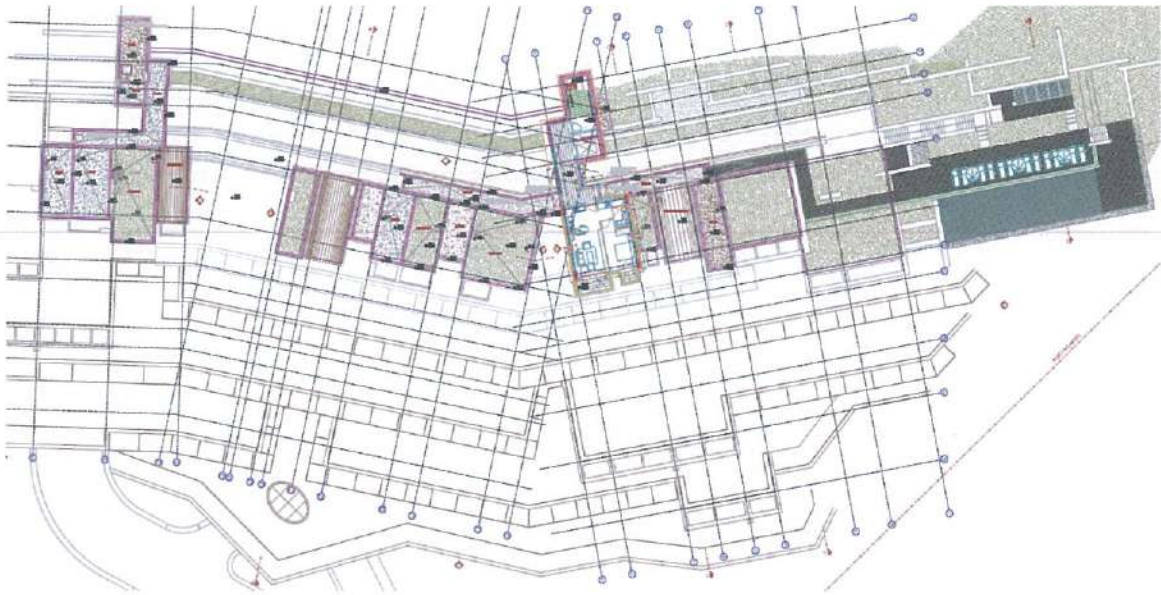


Figura 14. Kati i Tetë

Kompleksi Rezidencial i Objektit B përfshin 8 kate. Kati i parë (Objekti B) i përqëndron njësitë e banimit në lindje të parcelës (Figura 15).



Figura 15. Kati i Parë

Dhjetë apartamente lidhen përmes një korridori linear në katin e dytë (Objekti B). Çdo ambient i jetueshëm ka dalje në një verandë të përbashkët që sheh detin Jon. Streha që shoqëron volumnin përgjatë gjithë fasadës perëndimore të tij dhe bën të mundur hijëzimin në njësitë e banimit të katit

te dytë (Objekti B). Ne këtë kat gjejmë të pozicionuar dhe pishinën prej 127.5m<sup>2</sup>, se bashku me elementet e saj të dedikuar. Pishina aksesohet nga korridori i përbashkët dhe ka jo vetëm pamje nga deti Jon, po ndodhet në krah të korridorit të gjelbër të kompleksit Green Coast II (Figura 16).



*Figura 16. Kati i Dytë*

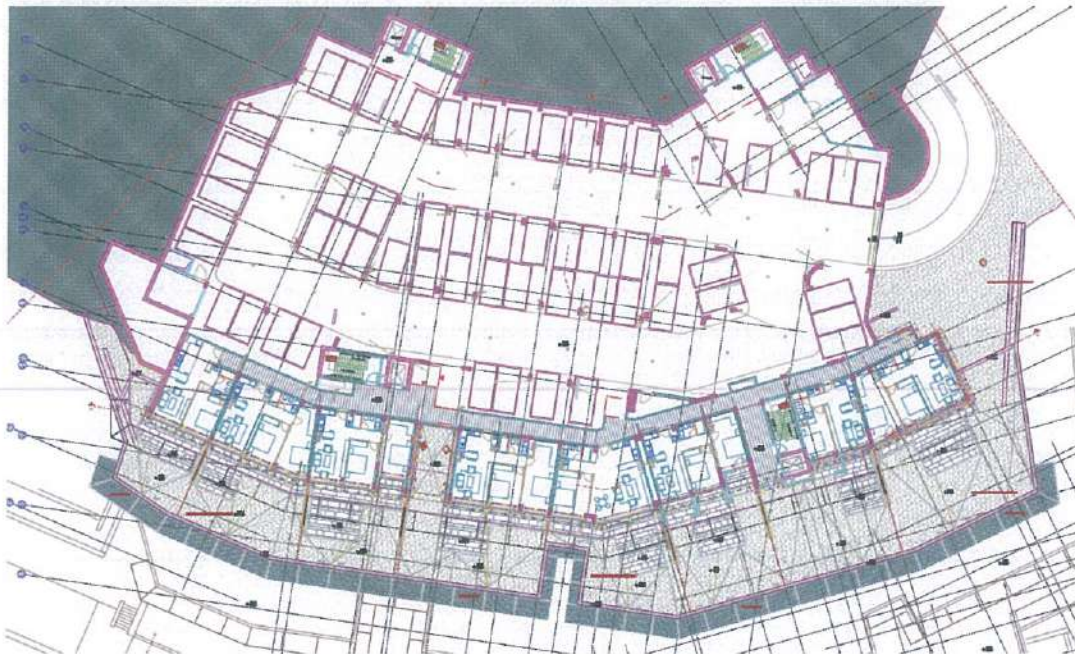
Kati i tretë (Objekti B) përfshin 9 njësi banimit (4 apartamente 1+1, 5 apartamente 2+1) ndajnë një tarracë të gjelbër me pamje nga deti Jon (Figura 17).



*Figura 17. Kati i Tretë*

Kati katërt (Objekti B) akomodon 58 vende parkimi në pjesën lindore të tij që gjendet e zhytur në terrenin ekzistues. Ky kat akomodon 9 njësi banimi; përkatësisht 1 apartament 2+1 dhe 8

apartamente 1+1. Çdo ambient i jetueshëm ka dalje në një verandë të gjelberuar që sheh detin Jon (Figura 18). Zhytur në terrenin ekzistues, në këtë kat gjenden edhe ambientet teknike.



*Figura 18. Kati i Katërt*

Kati i pestë (Objekti B) i gjen njësitë e banimit të ndara: 7 prej tyre lidhen me një korridor linear zhytur në terrenin ekzistues dhe ndajnë një tarracë të përbashkët; 6 njësitë e tjera trajtuar si volume të fragmentuara kuboidale, mundësojnë harmonizimin me tipologjitë e tjera projektuar në këtë kompleks (Figura 19).



*Figura 19. Kati i Pestë*

Kati i gjashtë (Objekti B) akomodon 9 njësi banimi trajtuar si volume të fragmentuara kuboidale (Figura 20).



*Figura 20. Kati i Gjashtë*

Kati i shtatë (Objekti B) (Figura 21) dhe ai i tetë (Objekti B) (Figura 22) akomodojnë përkatësisht 6 dhe 2 njësi banimi, secila me një verandë/ballkon të dedikuar



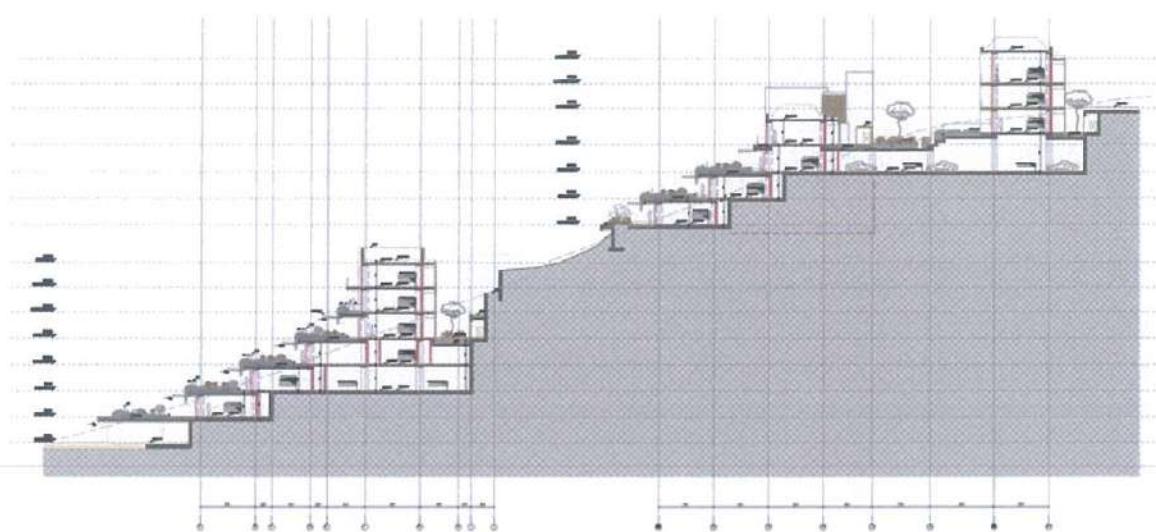
*Figura 21. Kati i Shtatë*



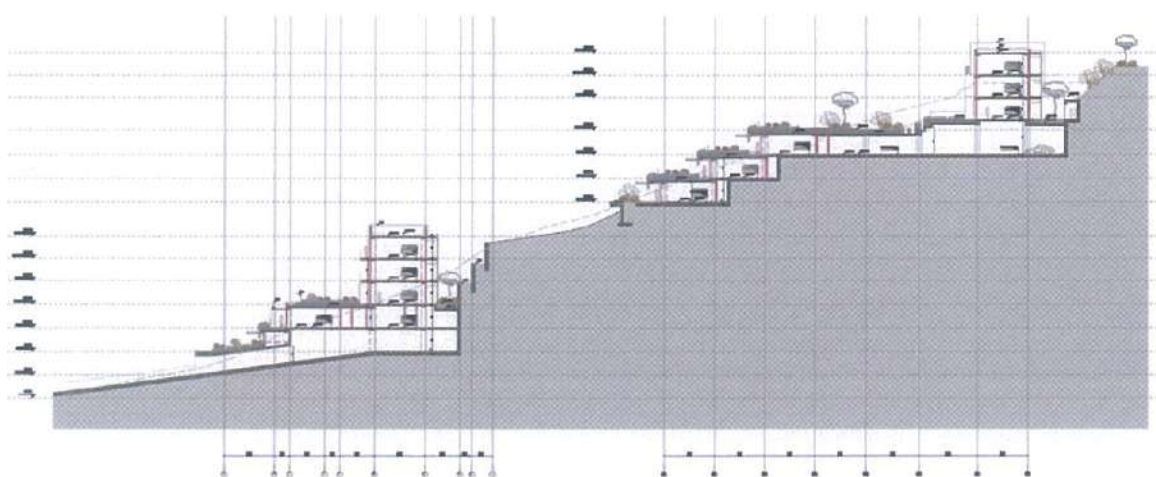
*Figura 22. Kati i Tetë*

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

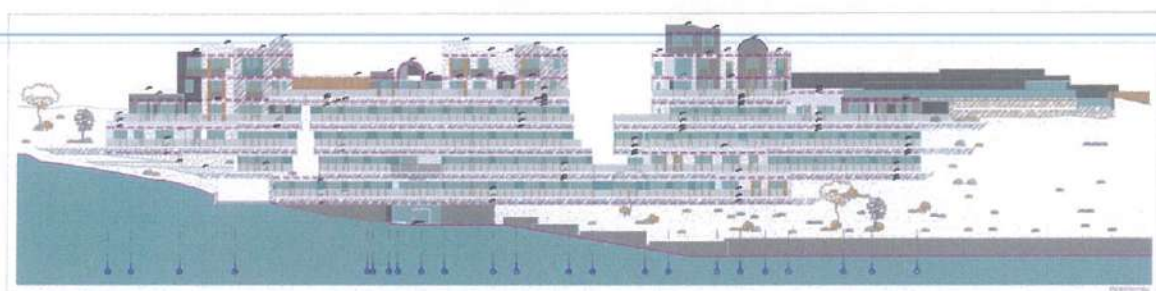
Përveç pamjes, pozicionimi i hapësirave të lagështa në zonën qendrore të ndërtesës rrit komfortin termik dhe ndriçimin në këto apartamente. Si vlerë e shtuar në funksion të ndriçimit natyral, është marrë në konsideratë edhe transparenca e theksuar e vetratave të fasadës perëndimore. Figura 23 dhe 24 tregojnë prerjet A-A dhe B-B, që përfshijnë dy objektet, specifikiisht Objekti A (pjesa e poshtme) dhe Objekti B (Pjesa e sipërme).



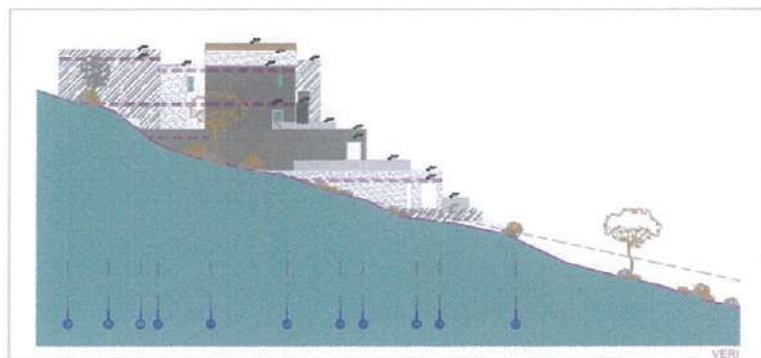
*Figura 23. Prerja A-A*



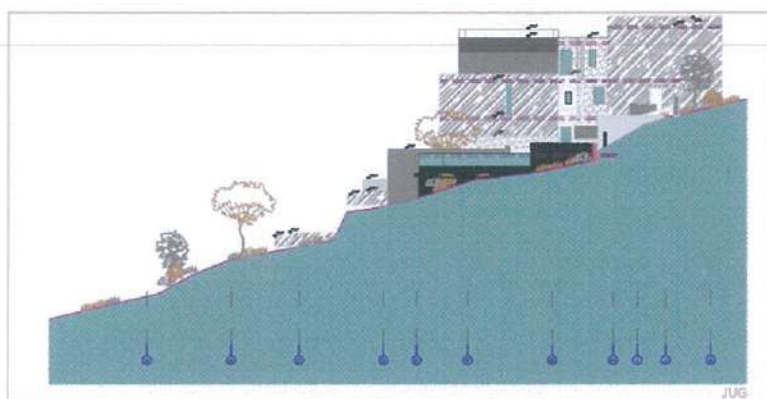
*Figura 24. Prerja B-B*



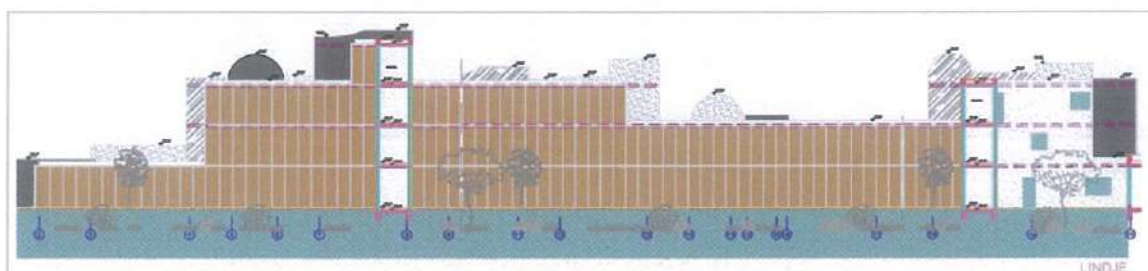
*Figura 25. Fasada Perendimore*



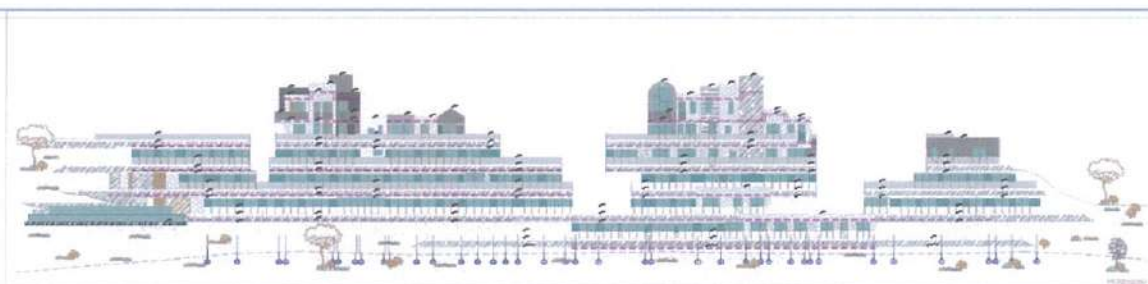
*Figura 26. Fasada Veriore*



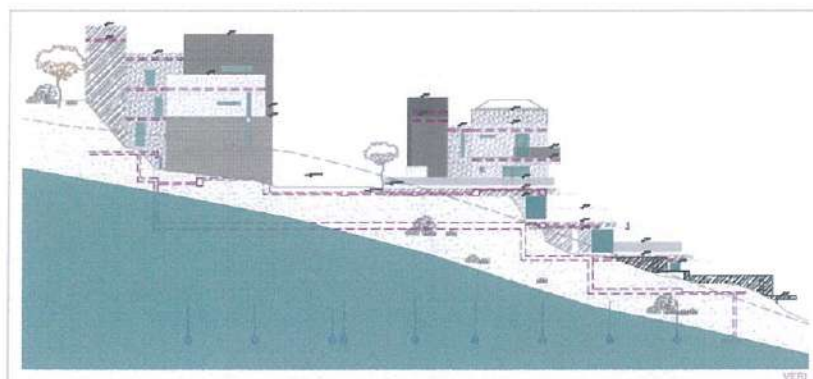
*Figura 27. Fasada Jugore*



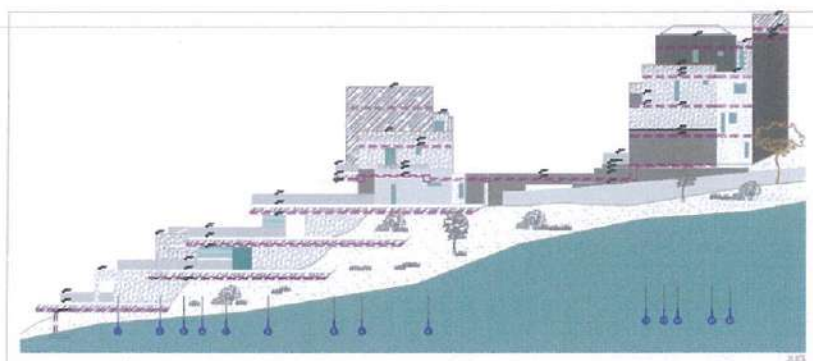
*Figura 28. Fasada Lindore*



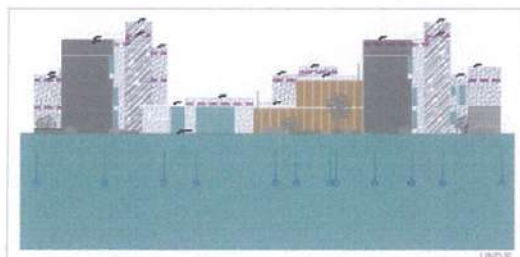
*Figura 29. Fasada Perendimore*



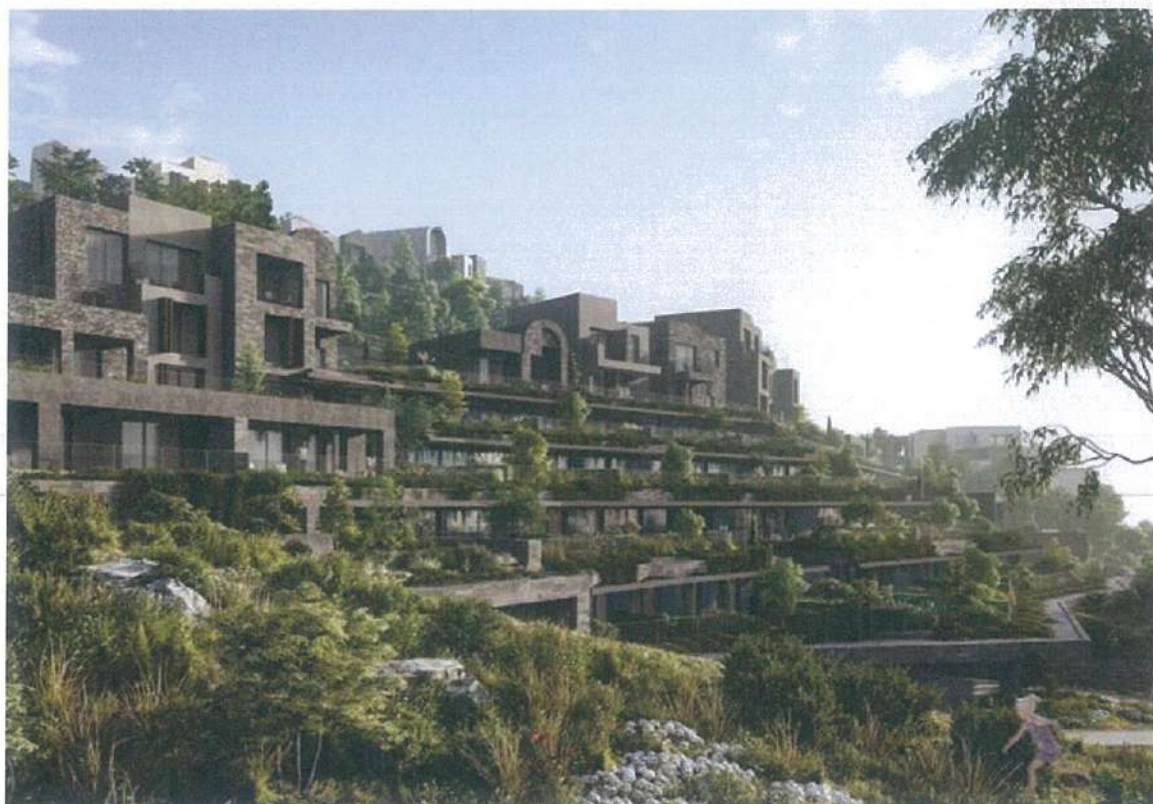
*Figura 30. Fasada Veriore*



*Figura 31. Fasada Jugore*



*Figura 32. Fasada Lindore*



*Figura 33. Vizualizimie (01)*



*Figura 34. Vizualizime (02)*



*Figura 35. Vizualizime (03)*



*Figura 36. Vizualizime (04)*

#### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 24682 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: 6338.46 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe pishinë: 227.33 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 12500 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e verandave të shfrytëzueshme: 6987.19 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 7231.12 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 25.68 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.51

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 56.20 m

Numri maksimal i kateve mbi tokë: 8 kate

Numri maksimal i kateve nën tokë: 2 kate

##### **TREGUES TEKNIK:**

Zona Kadastrale 1739

Nr. i pasurisë 68/119/19,68/119/26

##### **Kufizimet:**

Veri-Perëndim: 68/119/25,68/119/12,68/119/11

Jug-Lindje: 68/119/17

Veri-Lindje:68/119/28,68/176

Jug-Perëndim: 68/119/20,68/119/18

##### **Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri-Perëndim 21 m,

Veri-Lindje 2.9 m'

Jug-Perëndim 4.1 m

Jug-Lindje 7.5 m

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

Hapesirat perreth objektit janë brenda normave per garantimin e nje qarkullimi normal duke garantuar akses ne raste emergjencash. Përveç hapesires ne nivel sistemimesh e cila eshte nje hapesire e gjelber por edhe projekti rezidencial (specifikisht Objekti A dhe Objekti B) respekton terrenin ekzistues dhe shtrihet në mënyrë lineare përgjatë vijave topografike. Tarracat e gjelberuar te objektit jane projektuar te tilla për t'iu përshtatur pjerrësisë së terrenit te cilat lidhen me hapesirat e gjelberuara.

Ne kete projekt nuk ka vendparkime te jashtme. Parkimet jane zgjidhur ne secilin objekt nga nje nivel nentoke ku ne total jane 112 poste vendparkime.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Godinat do të aksesohen përmes dy rampave të cilat perfundojnë në brendësi të ndërtesave. Ky projekt si pjesë e resortit “Green Coast 2” do të lidhet me infrastrukturen e cila po ndertohet totalisht e re me parametra të një kompleksi elitär.