



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: REZIDENCË BANIMI ME 1 DERI NË 9 KATE MBI TOKË  
DHE 1 DERI NË 4 KATE NËNTOKË, ZONA G17, GREEN COAST RESORT 2, PALASË,  
BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "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. 33, Datë 31.07.2024

PROJEKTUES:

“EMRE AROLAT ARCHITECTURE”



Studio Lokale: “BALFIN DEVELOPMENT” sh.p.k

ZHVILLUES:

“GREEN COAST” sh.p.k





## **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 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 Infrastruktura**

5.1 Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

5.2 Rrjeti rrugor

## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1 Baza ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për objektin “**Rezidencë banimi me 1 deri në 9 kate mbi tokë, 1 deri në 4 kate pjesërisht nëntokë dhe 1 kat nëntokë, zona G17, Green Coast Resort 2, Palasë, Bashkia Himarë**, me subjekt zhvilluese shoqërinë “GreenCoast” sh.p.k.” 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 vendndodhje në Bashkinë Himarë.

### **1.2. Përshkrim i zonës së studiuar**

Zona G17 është pjese e kompleksit “Green Coast Resort 2” i cili ndodhet në një sipërfaqe prej 487343.7m<sup>2</sup>, përgjatë bregdetit me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë”, Shqipëri. Zona G17 shtrihet në sipërfaqen 9,482 m<sup>2</sup>.

Zona karakterizohet nga një terren i lehtë kodrinor me pamje të hapur nga deti, duke ofruar një kombinim të peizazhit natyror mesdhetar me infrastrukturën moderne të resortit. Me akses të drejtpërdrejtë në plazhin e kristaltë të Dralleos dhe të rrethuar nga gjelbërimi i natyrës, G17 ofron një ambient ideal për zhvillime rezidenciale dhe turistike me standard të lartë.



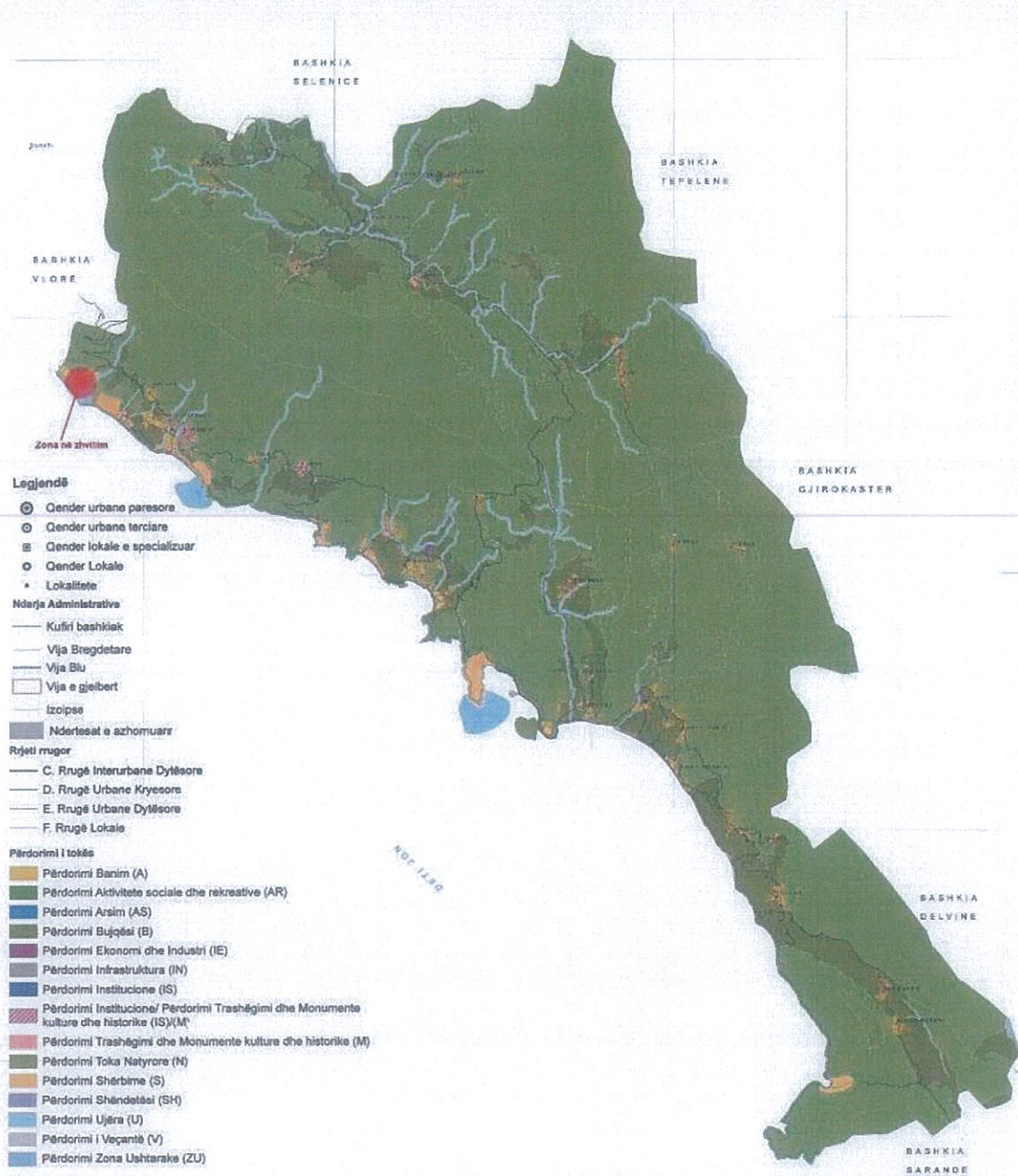


Fig. 3: Kategoritë bazë të përdorimit të tokës.



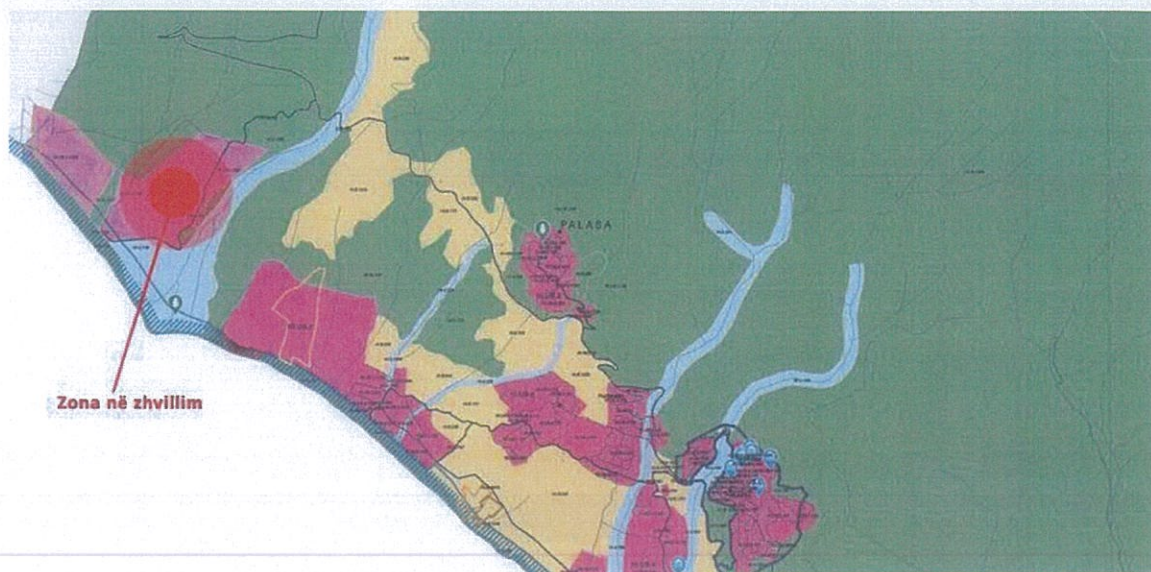


Fig. 4: Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.UB.3,1188.

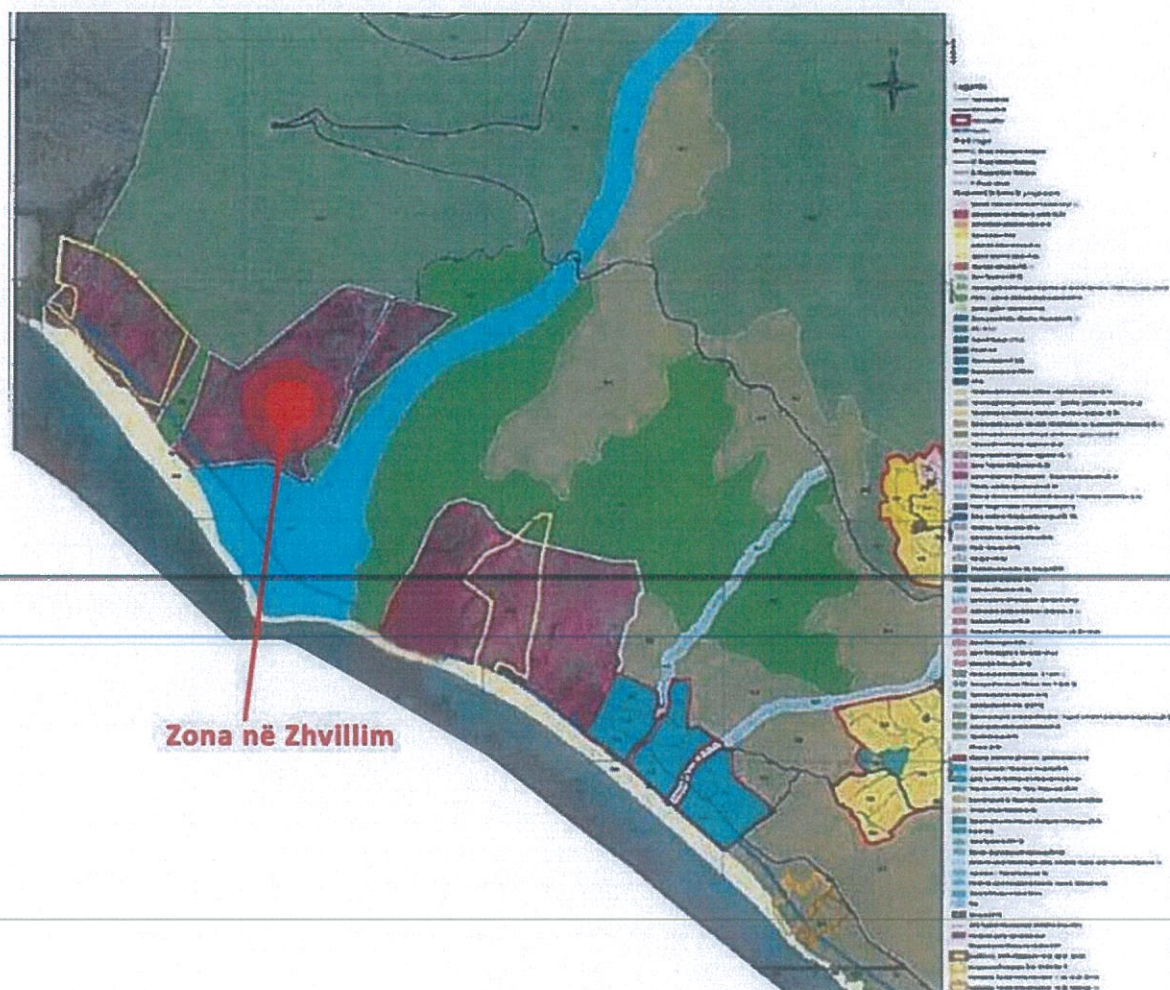


Fig.5: Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës.



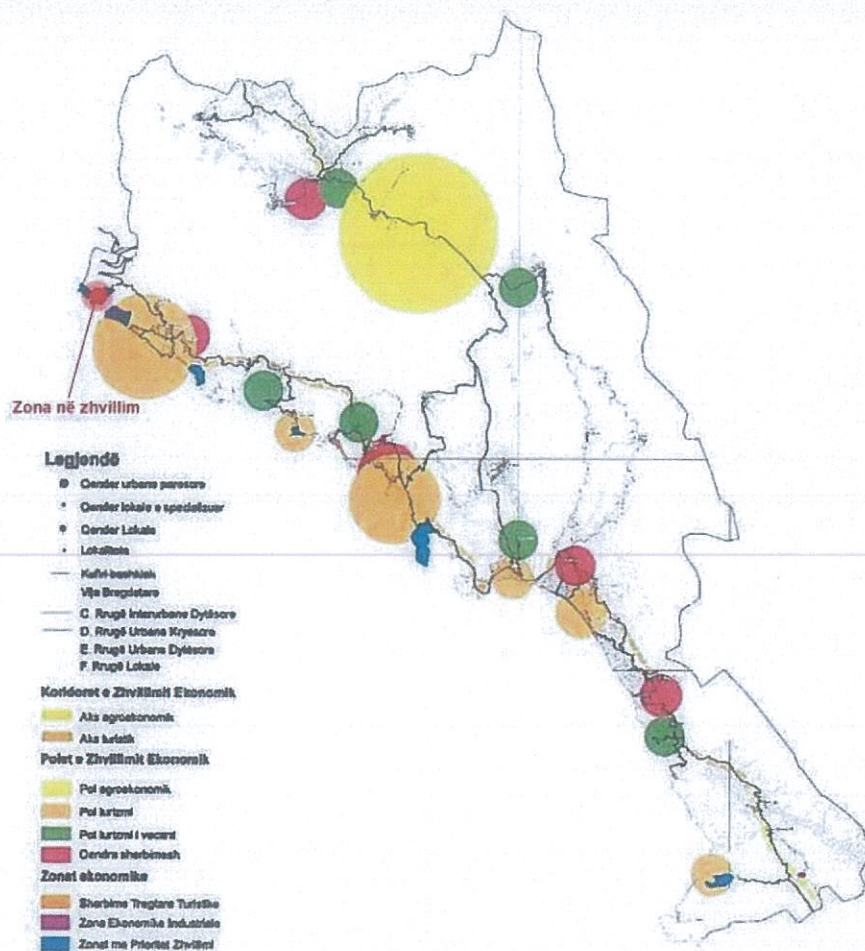


Fig.6: Harta e poleve të korridoreve ekonomike.

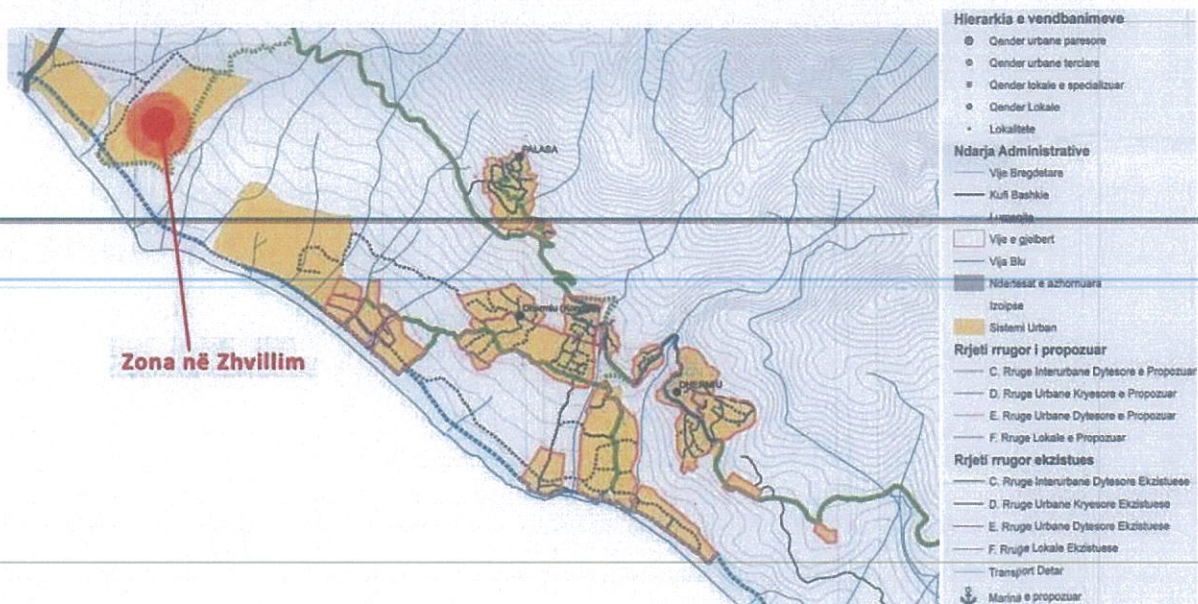


Fig.7: Harta e rrjetit rrugor.



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona G17 pjese e kompleksit "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 ujrak të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës dhe të kalojnë në det, duke bërë që të mos ketë basene nëntokësore.

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 peisazhit përcaktohet si "peizazhi i parë pamor" me një identitet të veçantë dhe një bilanc të përzierë të komponentëve, që formon karakterin e produktit turistik.

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



### 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 - Orikum, 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 nisnin në 2021-2022. Për t'u përmendur dhe rruga Orikum-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 tërësisht 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 nënstationin 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 Trajtimit të Ujrave të Ndotura (ITUN)
- Në zonë nuk Siguron rrjetin e 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 e 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.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina G17 ndodhet në **Green Coast**, në **Zonën G17**, brenda kompleksit **Green Coast Resort 2** ne një sipërfaqe parceleje prej **9,482 m<sup>2</sup>** është hartuar projekti i një godine rezidenciale ku ne katin përde kemi dhe disa njësi shërbimi dhe ne katin minus parkime.

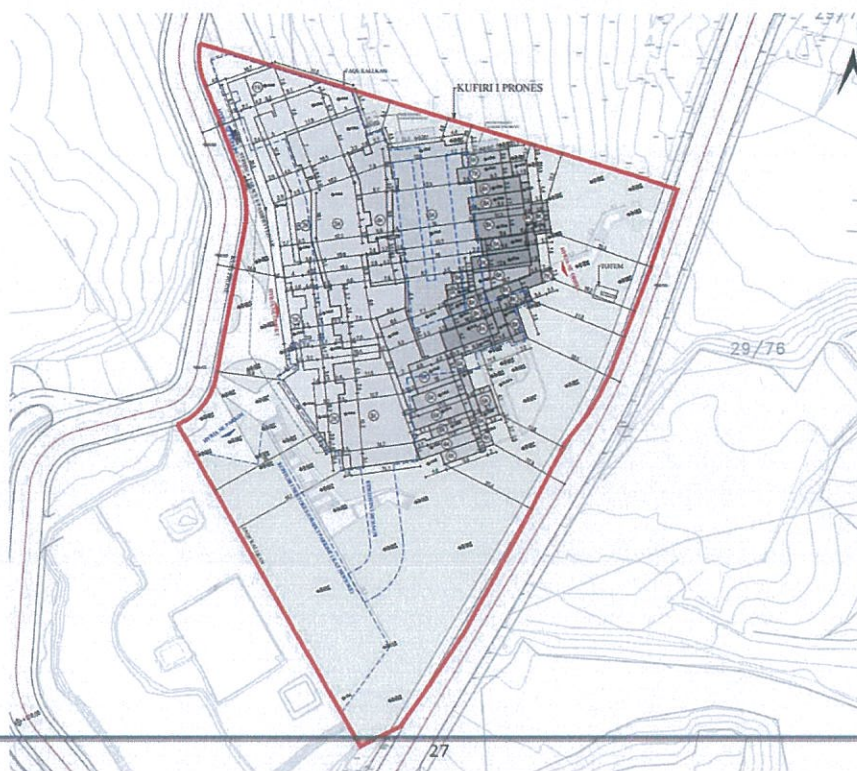


Fig.8: Planvendosja e objektit.

**Godina e banimit ( Rezidenca e banimit ).** Hapësirat e godinës janë organizuar në 2 tipologji apartamentesh 2+1 dhe 1+1. Njësitë e parkimit ofrojnë gjithsej 120 poste, të shpërndara në dy nivele. Niveli -1.00 akomodon 46 makina, ndërsa kati përde mundëson hapësira parkimi për 74 makina, nga ku njësia kryesore përmban 50 poste parkimi dhe një zonë e ndarë ofron 24 vende të tjera.

Në total, i gjithë projekti parashikon zhvillimin e 50 apartamenteve, me tipologji 1+1 dhe 2+1, të gjitha me pamje nga deti dhe me një sipërfaqe totale verandash prej 3419.26 m<sup>2</sup>. Ndërsa në katin e parë zhvillohen njësi shërbimi dhe poste parkimi, në katet e tjera zhvillohen apartamentet, të shpërndarë përkatësisht si lista më poshtë:

- 9 në katin e dytë;



- 10 në katin e tretë;
- 7 (një prej të cilëve I përket tipologjisë së apartamenteve tip duplex) në katin e katërt;
- 8 në katin e pestë;
- 8 në katin e gjashtë;
- 4 në katin e shtatë
- 4 (një prej të cilëve I përket tipologjisë së apartamenteve tip duplex) në katin e tetë.

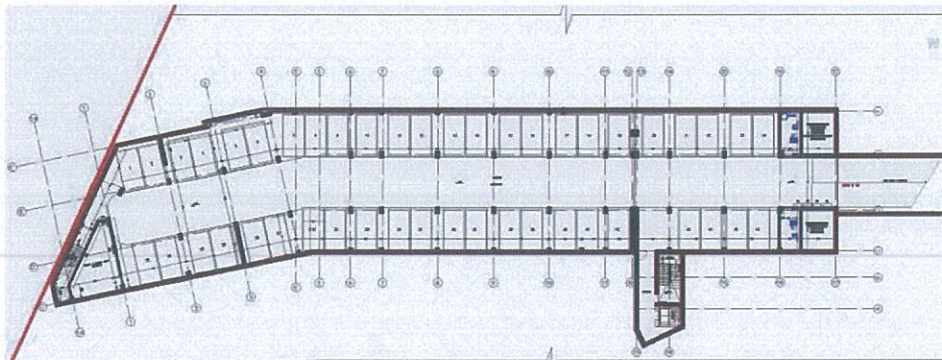


Fig. 9: Planimetria kuote -3.00- Parkim- Sip. 1744.88 m<sup>2</sup>

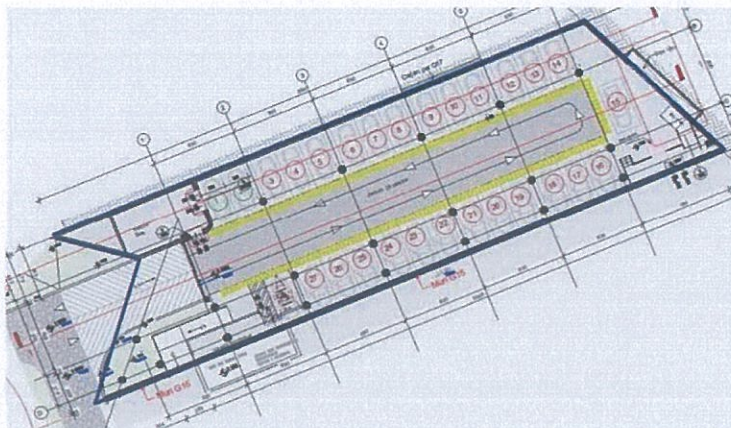


Fig. 10: Planimetria kuote -0.60- Parkim I vecuar- Sip. 963 m<sup>2</sup>

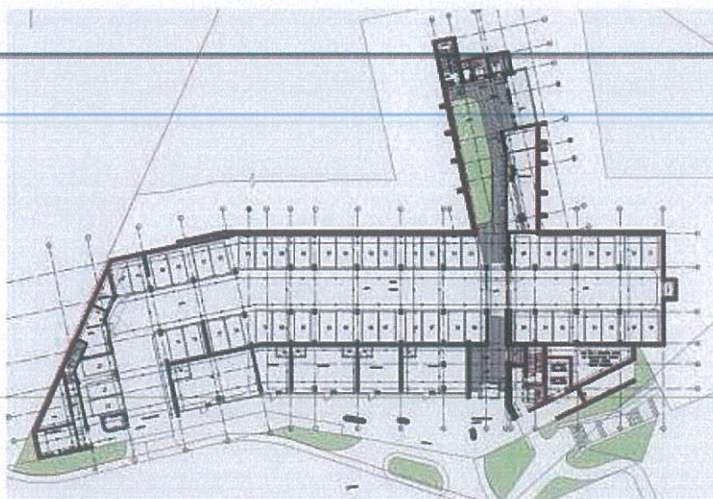


Fig.11: Planimetria kuote + 0.00 – Parkim + Ambient Teknik + Hyrje kryesore



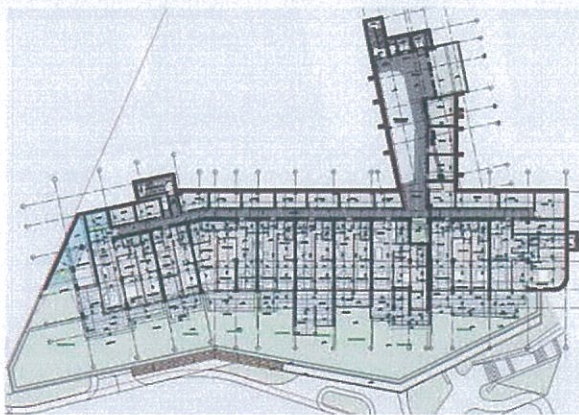


Fig.12: Planimetria kuote + 4.00  
- Apartamente + Depo + Holl kryesor & atrium

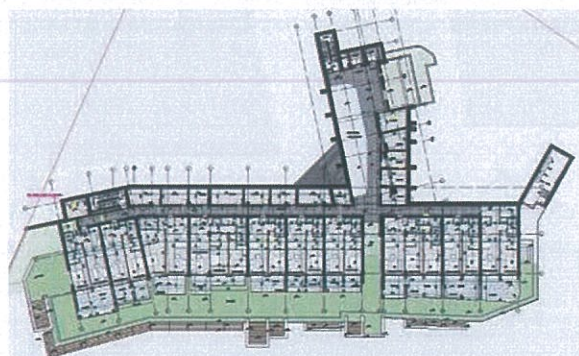


Fig.13: Planimetria kuote + 7.85  
- Apartamente + Depo + Amb.Teknike + Holl dhe atrium

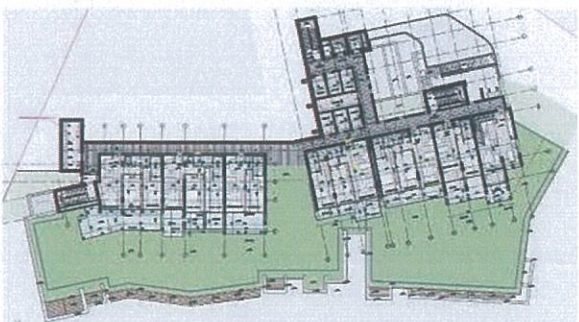


Fig.14: Planimetria kuote + 11.70  
- Apartamente + Depo + Amb.Teknike

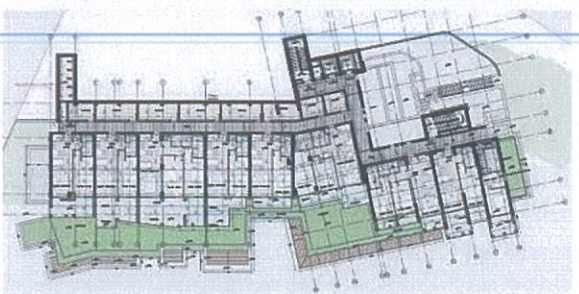
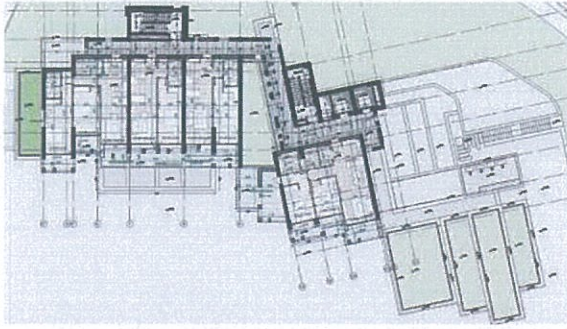
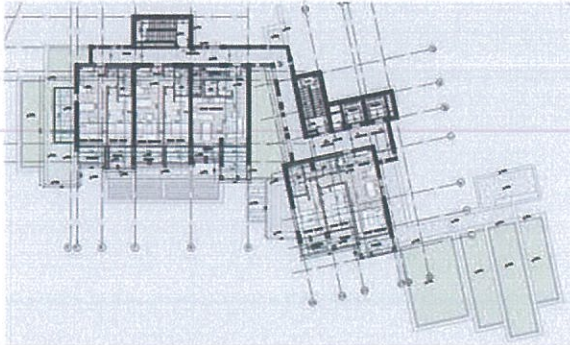


Fig.15: Planimetria kuote + 19.40  
- Apartamente + Depo

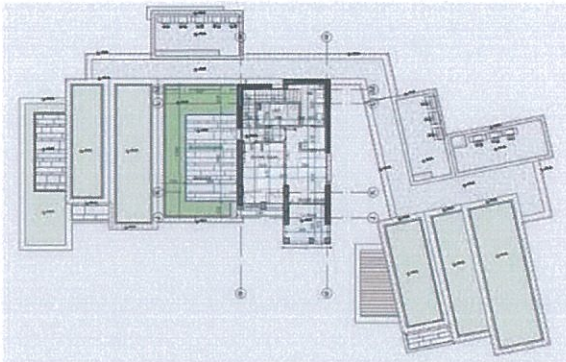




*Fig.16: Planimetria kuote + 22.90  
– Apartamente*



*Fig.17: Planimetria kuote + 26.40  
– Apartamente*



*Fig.18: Planimetria kuote + 28.00  
– Apartamente (kati i siperm I duplexit)*

#### **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. Projekti arkitektonik është konceptuar si një strukturë e cila shkrihet me pjerresinë e terrenit ku ndodhet dhe me natyrën që e rrethon. 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. 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. Gjuha e projektimit arkitektonik do të jetë pjesë e topografisë natyrore dhe deltës. Prandaj, është zgjedhur dhe strukturuar një gamë materiale 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.



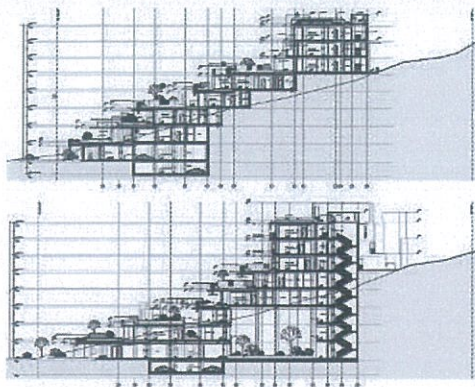


Fig.19: Prerja A-A , B-B

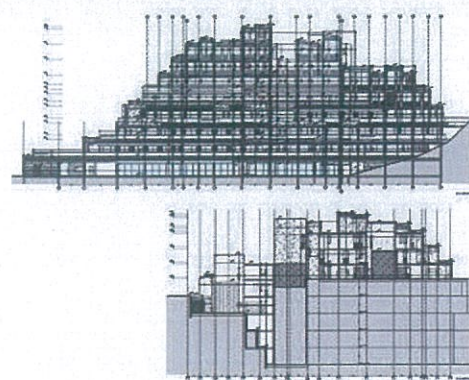


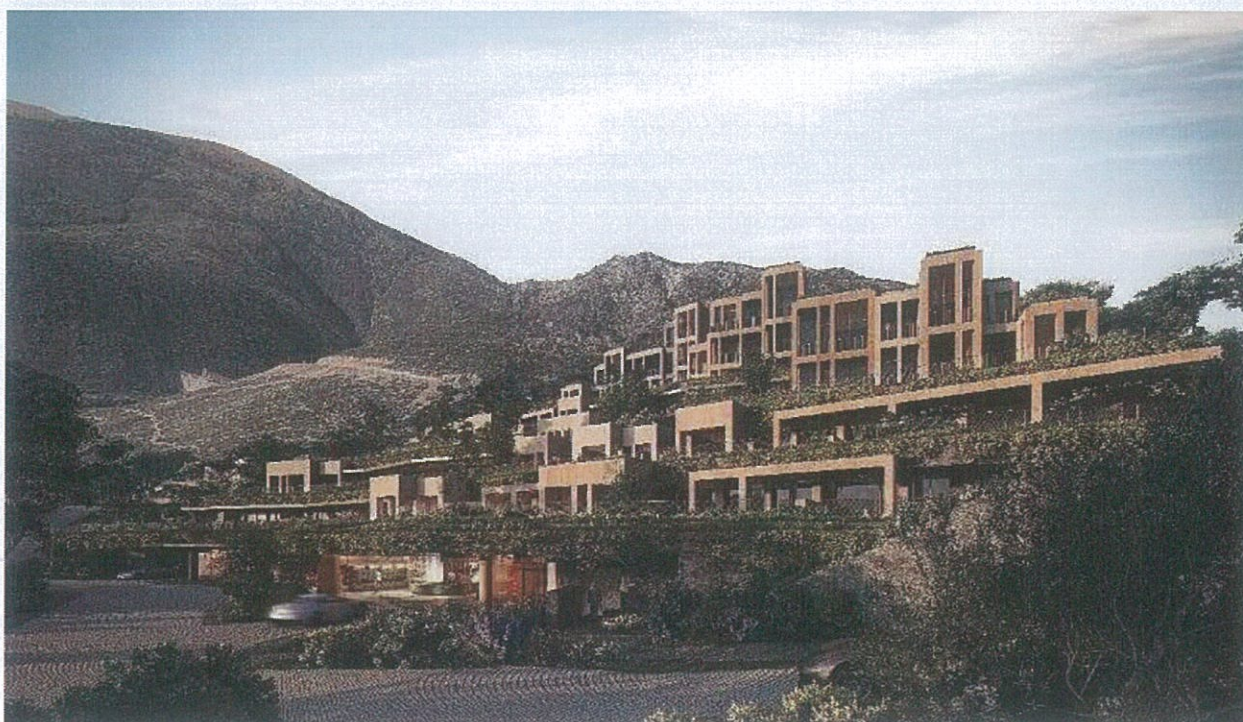
Fig.20: Pamja 1,2

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 dhetendat. Hijëzuesit prej druri, duke vepruar si një element lidhës me materialet e tjera, përfundojnë tablonë e fasadës.



Fig.21: Finitura te fasades te propozuara





*Fig.22: Pamje 3D te objektit*



*Fig.23: Pamje 3D te objektit*



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

##### TREGUESIT TEKNIK:

Nr. i pasurisë: 29/77 & 29/82. Zona Kadastrale: Z.K. 2863

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                   | 9,482 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):    | 3,800 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:         | 6,431 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: | 12,587.1 m <sup>2</sup> |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:    | 40.0%                   |
| Intensiteti i ndërtimit:                               | 0.68                    |
| Numri (maksimal) i kateve mbi tokë:                    | 9 kate                  |
| Numri i kateve nën tokë:                               | 1 kat                   |

##### TREGUES TEKNIK:

Nr. i pasurisë: 29/77 & 29/82 . Zona Kadastrale: Z.K. 2863

Distanca nga kufiri i pronës:

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Veriu Kufij te prones | 22.8m         |
| Lindja                | 11.9m - 23.1m |
| Jugu Kufij te prones  | 0.00m         |
| Perëndimi             | 1.9m - 5.7m   |

Distanca nga aksi i rrugës: 22.4m - 23.1m

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

I gjithë kompleksi në pjesën e përparme të tij aksesohet si nga makinat dhe nga kembesoret. Në aspektin e infrastrukurës për akses të makinave kemi qasje të drejtperdrejte që në katin e parë dhe në një pjesë të këtij kati ka funksion parking. Kemi gjithashtu në të njëjtën anë të objektit akses dhe nga kembesoret të cilët me pas shpërndahen në vertikalisht sipas niveleve nga nyjet e shkallë ashensor. Kemi disa grupe shkallë ashensor të cilat disa prej tyre startojnë që në nivelin e katit të parë dhe ndërsa disa të tjera nga nivele të tjera. Kjo ndodh si pasoje e shkallëzimit të objektit dhe shtrirja e tij në terrenin e pjerrët. Në secilin prej rasteve për aksesimin në vertikalisht bëhet nga dy ose tre grupe shkallë ashensor.

Gjelberimi është një faktor dominues në godinë pasi koncepti i këtij projekti që ndjek shtrirjen sipas topografisë krijon verabë me sipërfaqe të mëdha përballë apartamenteve, të cilat do të jenë me gjelberim të ulët dhe të mesëm.



brendshme e kompleksit do të garantojë qarkullim të rregullt për banorët dhe vizitorët, me korsitë e dedikuara për automjete, këmbësorë dhe mjete alternative si bicikletat dhe automjetet elektrike të vogla.

Sa i përket pozicionimit të shër bimeve dhe rrjeteve kryesore, të gjitha sistemet do të jenë të vendosura në korridoret e dedikuara nën infrastrukturën rrugore, duke shmangur mbivendosjet dhe duke siguruar qasjen e lehtë për riparime dhe mirëmbajtje.

Aksesi dhe qarkullimi janë konceptuar për të garantuar funksionalitetin dhe sigurinë, duke respektuar normat urbanistike dhe duke krijuar kushte optimale për lëvizjen e mjeteve dhe këmbësorëve brenda dhe jashtë kompleksit.



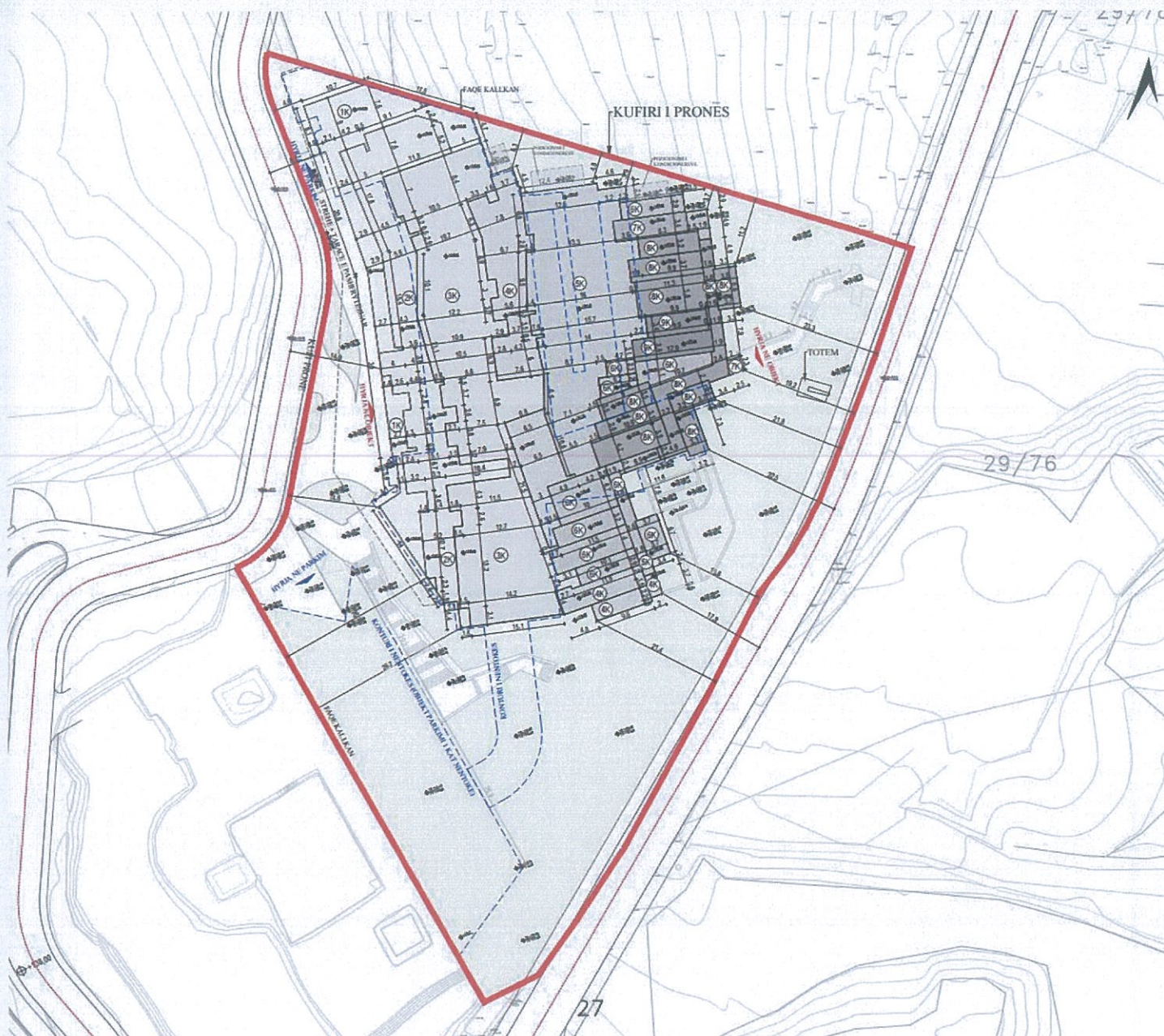


Fig 13. Planvendosja e strukturës që propozohet