



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
RESORT TURISTIK "GREEN COAST 3" ME 1-4 KATE MBITOKË DHE 1-3 KATE NËNTOKË,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË HIMARË, ME ZHVILLUES SHOQËRITË "GREEN
COAST" SHPK DHE "GREEN COAST HILLS" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MIEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

MIRATUAR ME VENDIM TË KËSHILLIT KOMBËTAR TË TERRITORIT
NR 30, DATË 29/05/2024.

PROJEKTUES:

EMRE AROLAT ARCHITECTURE

STUDIO LOKALE: LIBOHOVA ARCHITECTS

ZHVILLUES:

SHOQËRITË "GREEN COAST" SHPK DHE "GREEN COAST HILLS" SHPK

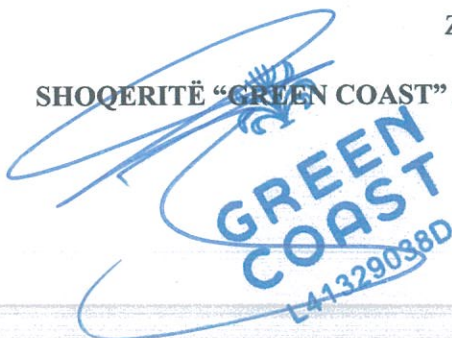


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 infrastrukturës
 - 5.1 Propozim i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës.

1. Dispozita të Përgjithshme

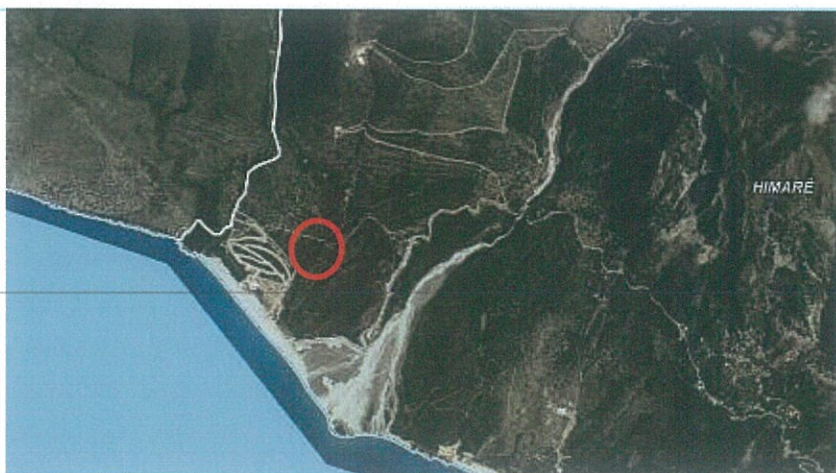
1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: **Resort Turistik “Green Coast 3” me 1-4 kate mbitokë dhe 1-3 kate nëntokë**, me vendndodhje në “Bashkia Himarë”, me zhvillues shoqëritë “Green Coast” shpk dhe “Green Coast Hills” shpk bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.*
- *Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2 të Këshillit Kombëtar të Territorit, datë 16.10.2017 i rishikuar.*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

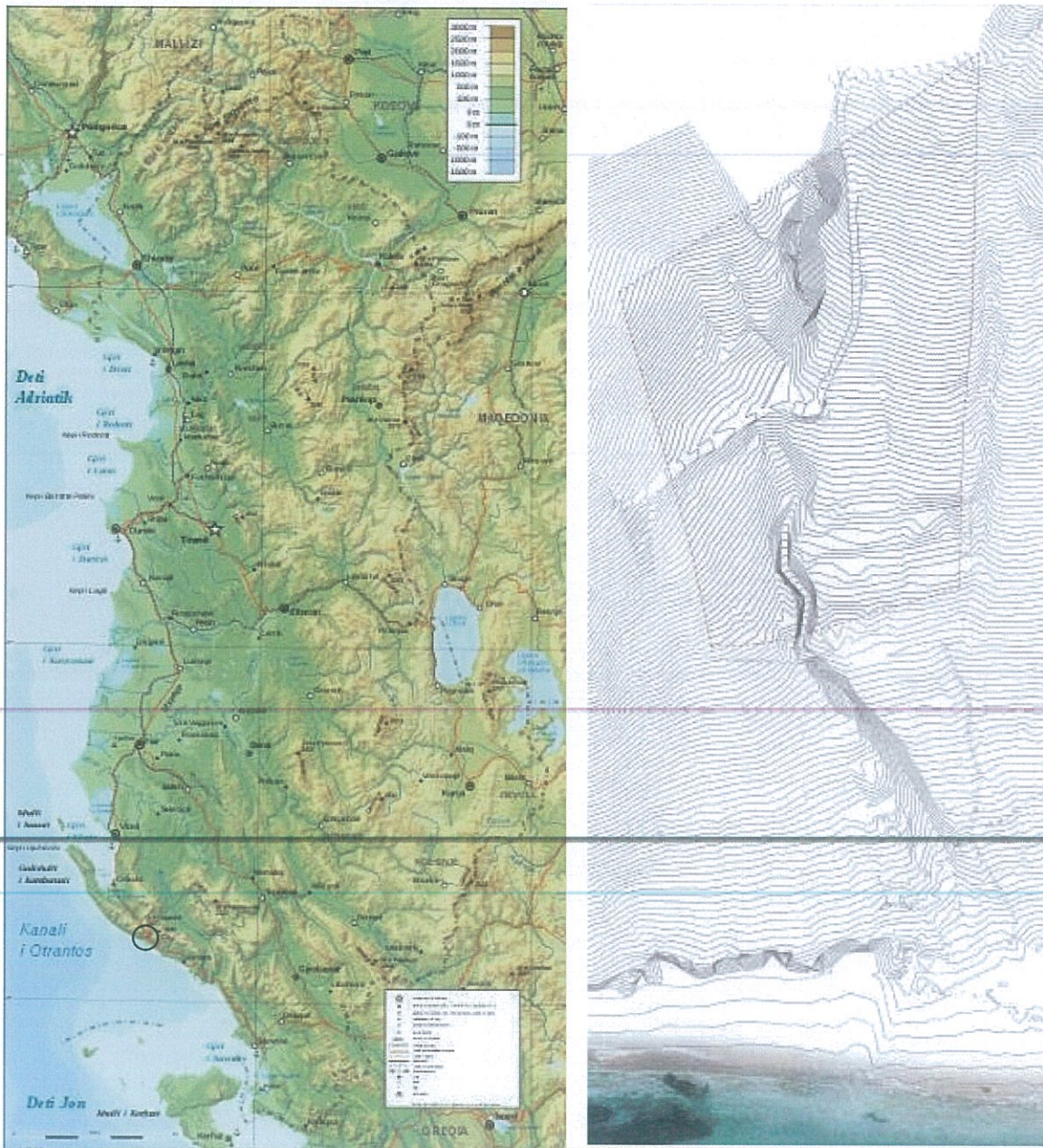
Resorti Turisti “Green Coast 3” shtrihet në një sipërfaqe prej rreth 112,920.9 m², përgjatë bregdetit të Jonit, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, Shqipëri. Resorti Green Coast 3 është i pozicionuar në veri lindje të resortit Green Coast 1 dhe në perëndim të resortit Green Coast 2. Terreni është i pjerrët, duke dhënë mundësinë që objektet e projektuara të kenë fushëpamje të plotë nga deti. Resorti Green Coast 3 aksesohet nga 2 zhvillimet e tjera të Green Coast. E gjithë zona përshkohet nga një aks kryesor në drejtimin veri-jug, nga i cili bëhet shpërndarja me degëzime si nga lindja, ashtu edhe nga perëndimi, që mundësojnë shpërndarjen në të gjithë sipërfaqen e resortit. Pallatet shtrihen në pjesën veriore dhe e gjithë pjesa tjetër e vilave shkon në kufi me Green Coast 1 dhe 2. Në mes të këtij zhvillimi është parashikuar zona e “Piazza-s”, që është qendra e gjithë zhvillimit dhe ka në brendësi të saj edhe ambiente shërbimi.



Figurë 1-Pozicionimi gjeografik i Resortit Green Coast 3

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Zona me përdorim vila
- Zona me përdorim apartamente
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës



Figurë 2-Vendndodhja e zhvillimit të Resortit Green Coast 3

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 Vendim Nr. 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 njësinë strukturore HI.UB.1.169 dhe HI.UB.1.170 në sistemin territorial UB-Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës S-Shërbime, me nënkategori ZSIT – Zona Strategjike të Investimeve në Turizëm dhe përdorime të lejuara të tokës AR- Aktivitete sociale dhe rekreative, S-Shërbime dhe A5 – Zona me shtëpi të dyta.

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (resorte, vila), duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urban. Ndryshimi i territorit nga përdorim rural në atë urban lidhet me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane, si dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

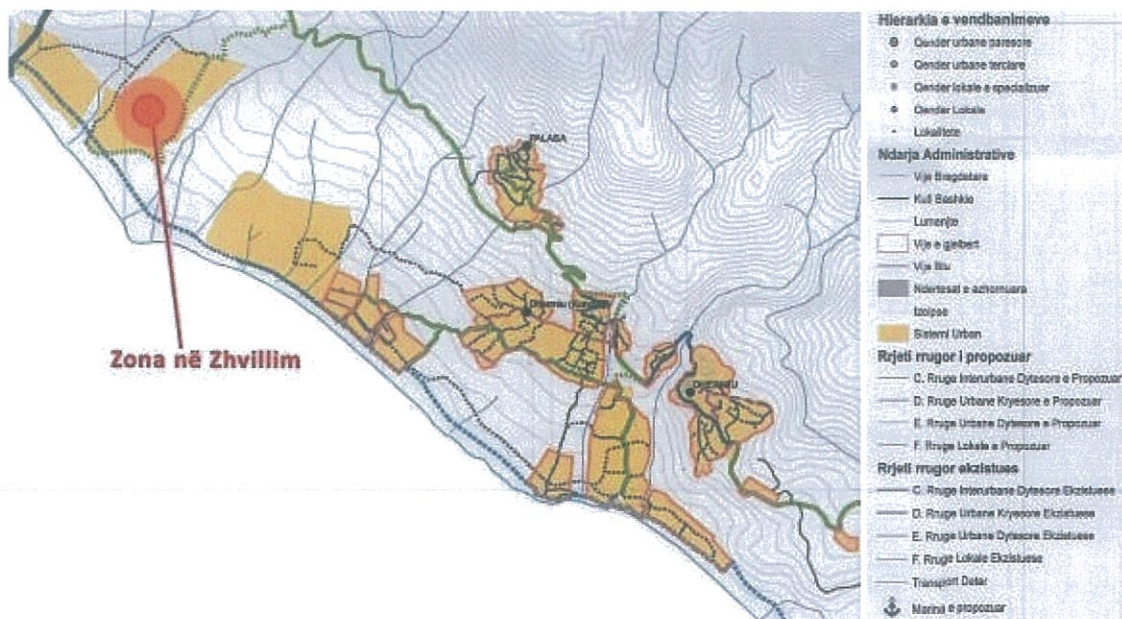
Resorti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë".

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, në të cilat evidentohet projekti Resort turistik "Green Coast 3" me vendndodhje në Bashkinë Himarë, me zhvillues shoqërinë "Green Coast" shpk dhe "Greencoast Hills" shpk, në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen



Figurë 3-Ekstrakt nga e-harta pozicioni i Resortit Green Coast 3



Figurë 6-Harta e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Resort Turistik “Green Coast 3”, shtrihet në Plazhin e Dralleos, Palasë, në një terren mjaft atraktiv, piktoresk dhe të një rëndësie të veçantë në zhvillimin ekonomik të zonës së bregut dhe të ekonomisë vendase sikurse evidentohet edhe nga PPV Himarë 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.



Figurë 7-Foto gjendja ekzistuese



Figurë 8-Foto gjendja ekzistuese

Zona është e vendosur në një kodrinë që është zgjatimi jugor i qafës së Llogarasë. Karakterizohet nga mungesa e ujrave mbitokësore dhe nëntokësore, pasi pjerrësia e terrenit bën që ujërat të filtrohen në shtresat e poshtme të tokës dhe të kalojnë në det, duke mos lejuar krijimin e baseneve mbitokësore.

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 gjeografik 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.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.

Resorti Turistik Green Coast 3 përbëhet nga tipologji me përdorime si më poshtë:

- *Tipologji Vila.*
- *Tipologji Pallate (apartamente).*
- *Tipologji Piazza (me përdorim të përzier).*

Tipologji me përdorim vila

Funksioni:	<i>Vila individuale dhe familjare</i>
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë:	<i>20,178 m²</i>

Në hartën më poshtë tregohen me ngjyrë të kuqe, shpërndaria e tipologjive të vilave.



- Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe është projektuar e zhytur nëntokë.
- Gjerësia e katit të sipërm të fragmentuar shkon afërsisht në 6.5 m deri në 7m.
- Muret e kopshtit dekorative nganjëherë dhe me funksion mbajtës duhet të jenë brenda kushteve teknike.

- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, janë përdorur lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Nje pjesë e mirë e sipërfaqeve të tarracave të sheshta janë projektuar si tarraca të gjelbëruara.
- Në katet përdhe ka veranda të gjera që janë pjesërisht të mbuluara me pergola.

Me poshtë gjendet ilustrimi i një tipologjie të vilave:

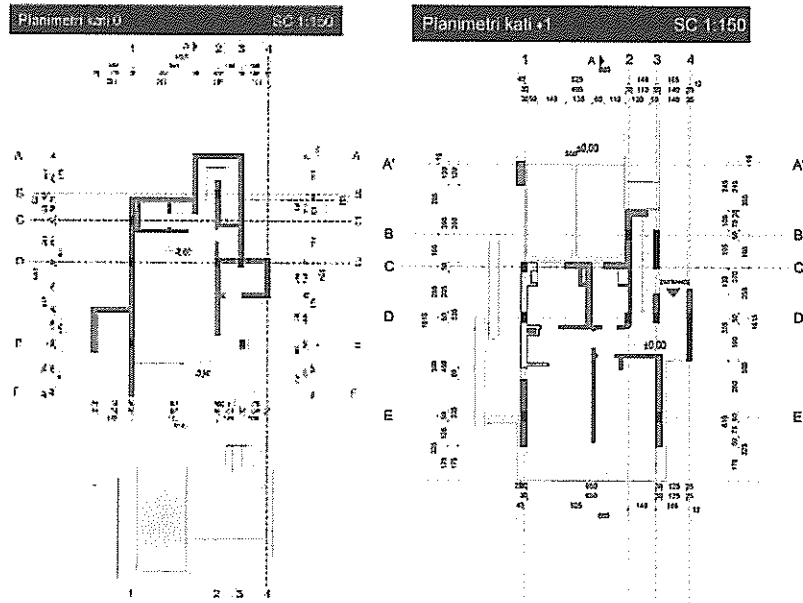


Figurë 10 – Planvendosje Objekti nr 13

Orientimi i vilave është Veri-Jug dhe të gjitha kanë pamje nga deti. Hyrja në këtë rast është nga veriu, si e makinave po ashtu dhe e banorëve (por ka dhe nga jugu në raste të tjera). Terreni për këtë vilë zbrit nga veriu në jug. Objekti është pozicionuar në pjesën e sipërme, ndërsa pishina në pjesën e poshtme. Duke qenë se gjithë zona ku do të bëhen këto ndërtime, është terren malor dhe zbrit drejt detit, vilat e vendosura në tarracime, nuk pengojnë njëra tjetrën për pamjen drejt detit.

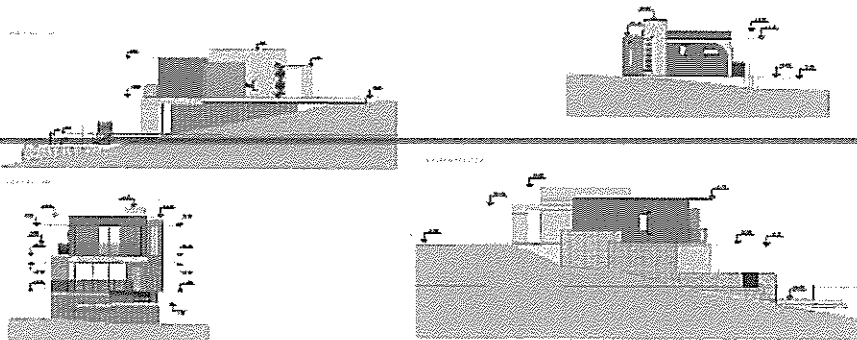
Në katin përdhe janë vendosur ambientet e ndenjes, ambienti i gatimit dhe ato ndihmëse (depo, nyje sanitare). Gjithashtu kati përdhe ka dalje në verandë me pamje nga deti dhe gjithashtu nga veranda aksesohet pishina.

Në katin e sipërm janë përqëndruar dhomat e fjetjes dhe ambientet ndihmëse.



Figurë 11 – Planimetri Objekti Nr 13

Fasada ka karakter mesdhetar, me elemente guri, bamboo, druri dhe grafiato. Të gjitha këto kompozime karakterizohen me ngjyrat e tokës në mënyrë që të krijojë harmoni me natyrën përreth.



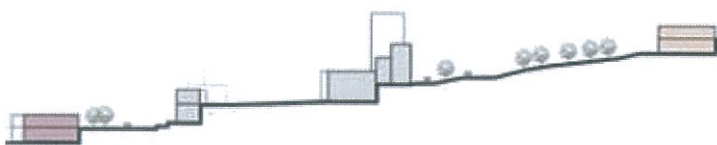
Figurë 12 – Fasada Objekti Nr 13



Figurë 13 – Pamje render Objekti Nr 13

Tipologji me përdorim të përzier (Piazza)

Si pozicion shtrihet në zemër të kompleksit dhe përfshin funksionet: banim, shërbime, parkime për banorët dhe publike.



Figurë 14 – Zona me përdorim të përzier: pamje render dhe prerje skematike

Shënime specifike për tipologjitë me përdorim të përzier e ndodhur në Piazza:

- *Blloqet e fragmentuara janë vendosur vertikalisht sipas topografisë së terrenit.*
- *Janë parashikuar njësi shërbimi si bare, restorante dhe dyqane të ndryshme.*
- *Gjerësia e një blloku shkon deri në 18m.*

- Në mënyrë që fragmentimi i volumit të jetë i ndjeshëm, silueta e tarracave është trajtuar me 1-4 kate lartësi hapësira boshe midis blloqeve.
- Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.
- Muret rrethuese të oborreve janë trajtuar me gjelbërim.
- Për të arritur një përbërje vëllimore organike që korrespondon me copëzimin dhe variacionin e arkitekturës mesdhetare, janë përdorur lloje të ndryshme mbulesash (çati dhe tarraca).
- Nje pjesë e sipërfaqeve të tarracave të sheshta janë projektuar si tarraca të gjelbëruara.
- Sheshet para dyqaneve kanë pergola që shërbejnë si hijezuese për njerezit që do frekuentojnë këto njesi.
- Pergola janë përdorur dhe në ndërkate të apartamenteve.



Figurë 15 – Zona me përdorim të përzier pamje render.

Në katet e nëntokës shtrirja planimetrike është kompakte. Zhvillohen kryesisht parkime, si dhe ambiente të tjera shërbimi.

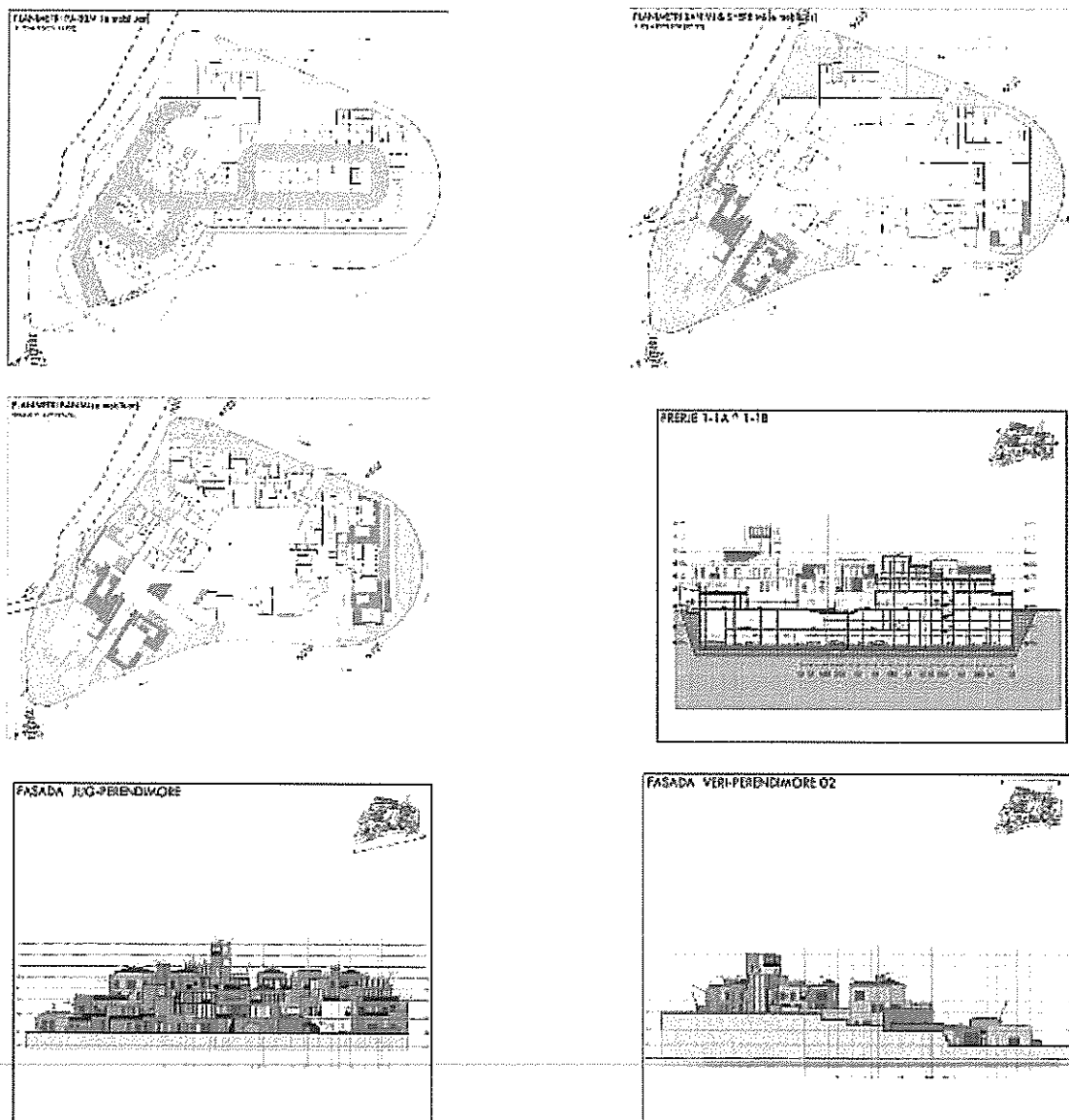
Në pjesën mbitokë, zgjidhja është me volume të copëtuara, mbështetur në volumin kompakt të nëntokës ato përmbledhin shërbime dhe rezidenca.

Niveli i parë mbitokë ka karakterin e një sheshi të vogël i rrethuar me dyqane, restorante duke u bërë qendra e zhvillimit.

Hyrja e banorëve bëhet nga niveli nëntokës. Kurse për në ambientet e shërbimeve mbi parkim, hyrja mund të bëhet nga rruget që rrethojnë piazzen, si dhe nga nentoka.

Trajtimi nga ana arkitektonike për gjithë kompleksin, ka karakter mesdhetar, veshje me gurë, bamboo, pergola druri, veshje grafiato, etj. Në të gjithë gjithë kompleksin, mbizotërojnë ngjyrat e tokës.

Një karakteristikë e veçantë e piazzës, është një kullë vrojtimi që lartësohet mbi volumet e tjera nga e cila ofrohet një pamje e natyrës dhe kompleksit.



Figurë 16 – Zona me përdorim të përzier planimetri, prerje dhe fasada

Të dhëna teknike:

Sipërfaqe mbitokë: 6,276 m²

Sipërfaqe nëntokë: 8,790 m²

Sipërfaqe ndërtimi total: 15,066 m²

Parkim: 80 poste

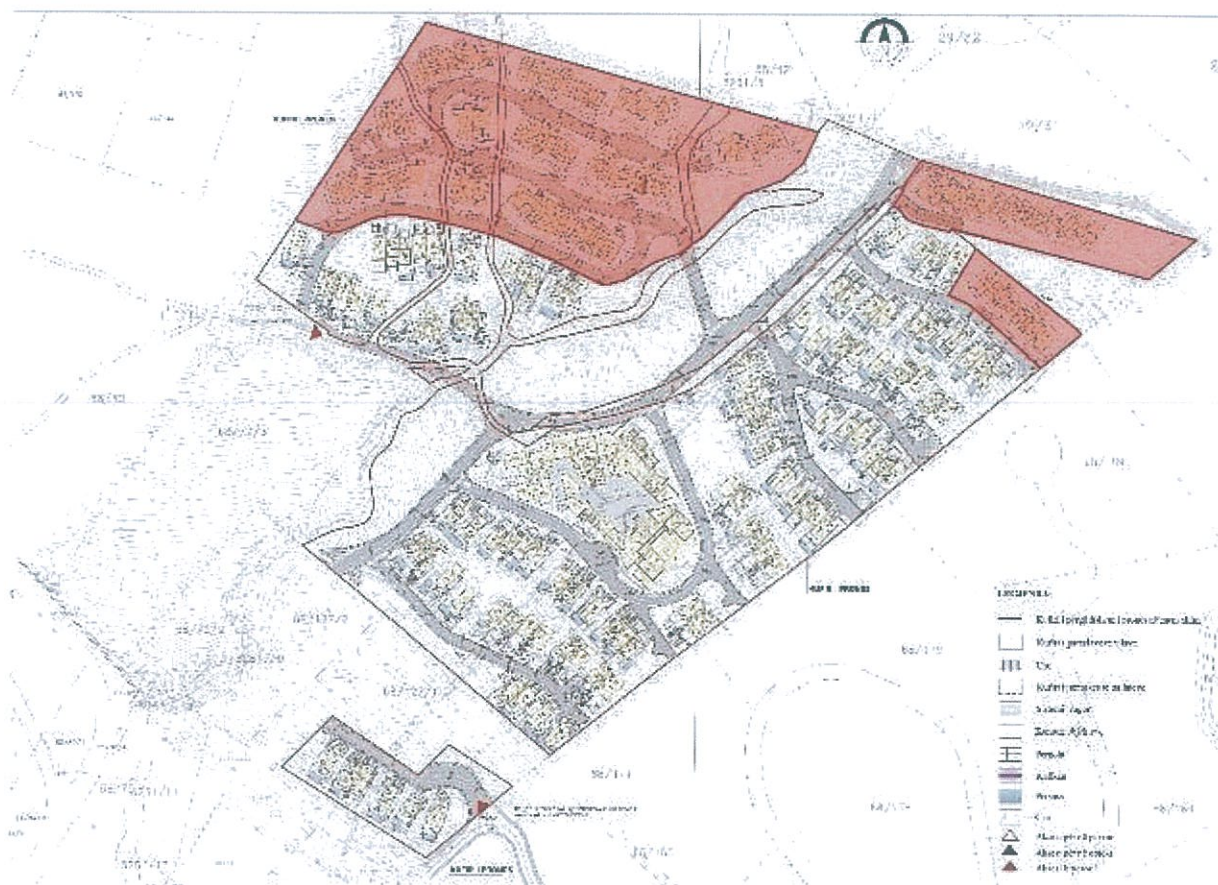
Doku për furgona dhe kamiona që do të furnizojnë ambientet e shërbimit.

Apartamente banimi: 37

Kullë vrojtimi: 1

Ambiente shërbimi: 3,183.42 m²

Pallate - Tipologji me përdorim apartamente



Figurë 17 – Tipologjia apartamente shtrirja në zhvillim

Të dhëna teknike:

Sipërfaqe mbitokë total: 20,742 m²

Sipërfaqe nëntokë total: 19,311 m²

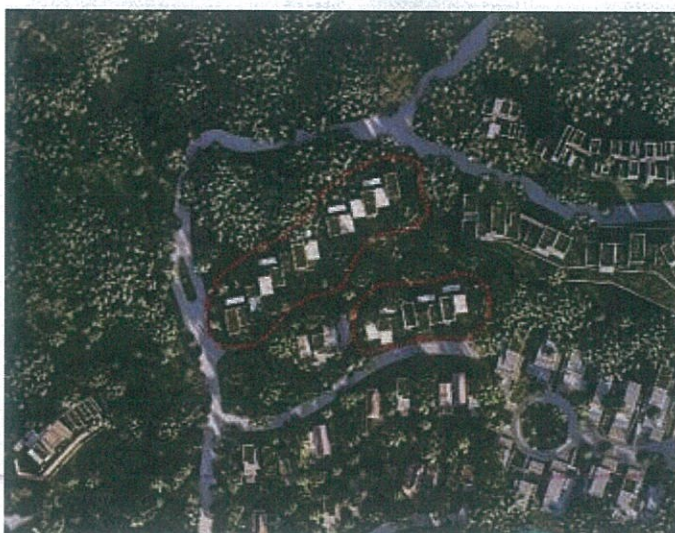
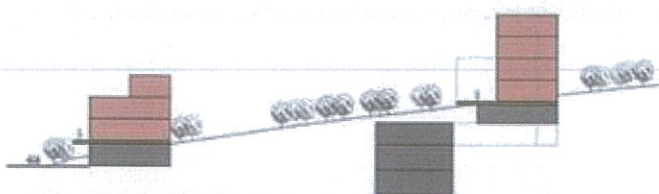
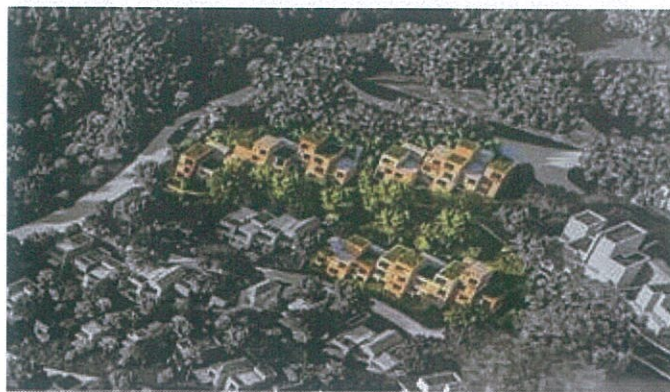
Sipërfaqe Total ndërtimi 40,053 m²

Total apartamente: 202

Total poste parkimi: 316

Imazhe volumetrike të pallateve:

Në këtë foto është parqitur objekti A3-A dhe A3-B si shembull. Në mënyrë të ngjashme trajtohen edhe pallatet e tjera në shpërndarjen volumetrike, zgjidhje planimetrike dhe elementet arkitektonik të fasadës.



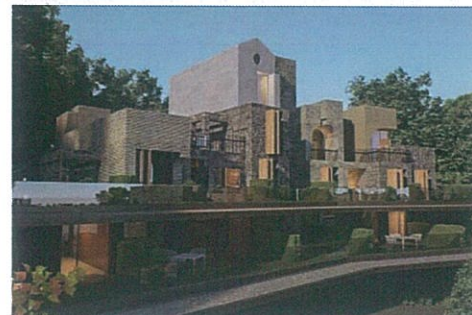
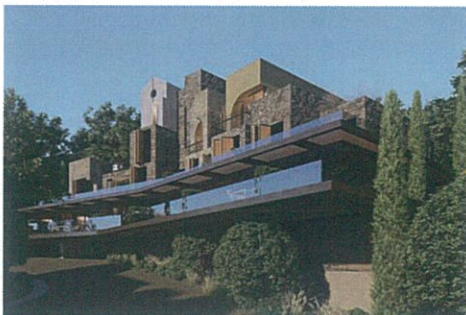
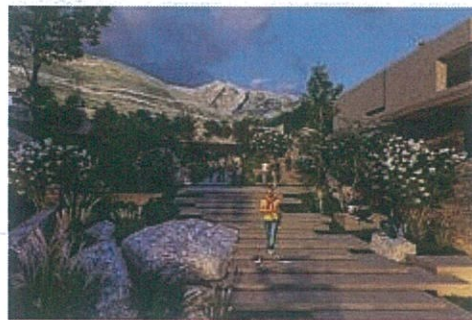
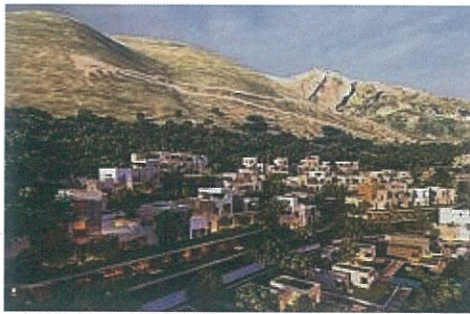
Figurë 18 – Tipologjia apartamente pamje render dhe prerje skematike

Shënime specifike për tipologjinë apartamente:

- *Blloqet e apartamenteve janë projektuar si blloqe me volume 1 deri në 4 kate mbitokë.*
- *Kati përdhe i tarracuar ka një strehë të paktën 4m.*
- *Gjerësia e volumeve në formë kutie janë rreth 6,15m.*
- *Parkimi i jashtëm nuk është i lejuar.*
- *Një pjesë e sipërfaqeve të tarracave të sheshta janë projektuar si tarraca të gjelbëruara dhe në katin podium ka dhe pergola hijëzuese.*

Pallatet shtrihen në zonën më veriore të kompleksit, dhe zotërojnë të gjithë pamjen e kompleksit. Kanë 1-3 kate parkim nëntokë dhe 1-4 kate mbitokë me funksion banimi. Hyrja në apartamente bëhet edhe nga parkimi me anë të një pandusi.

Pallatet janë kompozuar të fragmentuara dhe çdo fragment ka shkallën përkatëse, nga e cila bëhet shpërndarja në kat. Të gjitha kafazet e shkallëve bashkohen në katet e parkimit. Siç u përmend për vilat dhe për piazzën, arkitektura për pjesën e pallateve vazhdon në stil të fragmentuar. Pallatet janë të kompozuar me tarracime, fragmentime kubike, si edhe materiale të ndryshme nga njëra tjetra ku diferencohen volumet dhe në këtë mënyrë krijon variacion.



Figurë 19 – Tipologjia apartamente pamje render

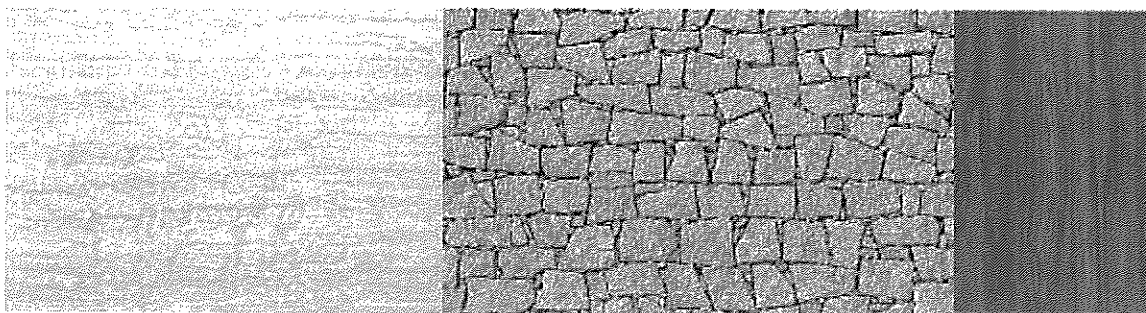
4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Arkitektura e resortit është e frymëzuar nga shumëllojshmëria e formave, ngjyrave të rajonit të Mesdheut. Projekti arkitektonik është konceptuar si një strukturë e cila shkrihet me pjerrësinë 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, objektet 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 materialesh në përputhje me natyren 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 me natyrale.

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 lehtë tokësorë. Lënda drusore e plotë mund të propozohet për elementë të hijëzimit 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.



Figurë 20 – Paleta e materialeve

Volumet janë konceptuar në mënyrë që të maksimizojnë mundësinë për pamje nga deti. Pozicionimi i volveve për të shfrytëzuar maksimalisht pamjen, duke u vendosur njëra mbi tjetrën formon terracime të cilat propozohen të mbillen me gjelbërim.



Figurë 21-Paleta e ngjyrave

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



Figurë 22- Planimetria e përgjithshme e Resortit Green Coast 3

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

<i>Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:</i>	<i>112,920.9 m²</i>
<i>Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):</i>	<i>23,546 m²</i>
<i>Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:</i>	<i>47,196 m²</i>
<i>Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:</i>	<i>29,555 m²</i>
<i>Sipërfaqe ambiente teknike nën tokë (kabinë elektrike):</i>	<i>200 m²</i>
<i>Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:</i>	<i>76,951 m²</i>
<i>Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:</i>	<i>20.86 %</i>
<i>Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:</i>	<i>79.14 %</i>
<i>Intensiteti i ndërtimit:</i>	<i>0.4 %</i>
<i>Lartësia maksimale e strukturës objekt 4kt nga niveli i kuotës së sistemimit:</i>	<i>15.8 m</i>
<i>Numri i kateve mbi tokë:</i>	<i>1,2,3,4 kate</i>
<i>Numri i kateve nën tokë:</i>	<i>1,2,3 kate</i>
<i>Ura Nr 1 Sipërfaqe</i>	<i>150 m²</i>
<i>Ura nr 2 Sipërfaqe</i>	<i>161.5 m²</i>

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1739 dhe 2863.

Nr pasurie: 68/58/3, 68/58/4, 68/57/1, 68/57/2, 68/62, 68/43, 68/16, 68/56, 68/44, 68/54, 68/45, 29/49, 68/46, 68/55, 68/67, 68/63, 29/42/3, 29/42/2, 29/42/1, 68/123, 68/53, 68/68, 68/64, 68/66, 68/70, 68/69, 68/128, 68/133/1, 68/131

Distancat nga kufiri i pronës:

<i>Veriu:</i>	<i>min 3.0m për objekt 1 kat</i>
	<i>max 13.8 m për objekt 3 kate</i>
<i>Perëndim:</i>	<i>min 3.0m për objekt 2kate</i>
	<i>max 15.3m për objekt 1 kat</i>
<i>Jugu:</i>	<i>min 3.9m për objekt 2kate</i>
	<i>max 24.9m për objekt 2 kate.</i>
<i>Lindje:</i>	<i>min 3.0m për 1 kat</i>
	<i>max 39.8 m për 2 kate</i>

Distancat nga aksi i rrugës: 13.1, 18.8, 19, 17.8, 13.7, 7.5, 9.3, 8.4, 5.1, 7.5, 13.5, 13.5, 10.4, 8.5

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Lëvizja e këmbësorëve nga nivelet e sipërme deri në plazh është menduar përmes korridoreve të gjelbërta. Këto nuk janë vetëm për aksesin e këmbësorëve por edhe zona peizazhesh që krijojnë hapësira midis banesave. Këto korridore kanë shumë potenciale të ndryshme për sa i përket dizajnit ekologjik dhe peizazhit.

Qarkullimi brenda kompleksit është organizuar nëpërmjet një sistemi të brendshëm rrugor, i cili siguron akses të lehtë dhe të sigurt si për automjetet, ashtu edhe për këmbësorët. Hapësirat përreth objekteve janë projektuar në përputhje me normat e qarkullimit dhe sigurisë, duke mundësuar ndërhyrje efikase në raste emergjencash dhe duke garantuar komoditet në përdorim të përditshëm.

Objektet janë pozicionuar në respekt të terrenit ekzistues dhe ndjekin një shtrirje lineare përgjatë topografisë, duke minimizuar ndërhyrjen në peizazh. Tarracimet janë projektuar në përputhje me pjerrësinë natyrore të terrenit dhe janë ndërthurur natyrshëm me hapësirat e gjelbërta, duke krijuar një harmoni të qartë midis ndërtimit dhe mjedisit natyror.

Gjelbërimi përbën një element të rëndësishëm të konceptit arkitektonik, duke kontribuar në cilësinë vizuale, ekologjike të kompleksit. Hapësirat e gjelbëruara janë shpërndarë në mënyrë të balancuar në të gjithë zonën, duke përfshirë zona pushimi, rrugica të hijëzuara, dhe elementë peizazhi të gjelbër që ndjekin vijën natyrore të terrenit.

Parkimi në Resort është konceptuar në përputhje me tipologjinë e objekteve. Për vilat parashikohen poste parkimi private për çdo njësi, të pozicionuara pranë hyrjes së secilës vilë. Për apartamentet, parkimi organizohet në hapësira nëntokësore, duke liruar sipërfaqet e jashtme për gjelbërim dhe qarkullim këmbësor. Kjo qasje siguron funksionalitet, akses të lehtë dhe ruajtje të estetikës së ambientit.

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

Infrastruktura rrugore dhe inxhinierike në Resortin Green Coast 3, 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 vadtje;
- rrjeti TM (tensionci mesdem) i furnizimit me energji elektrike;
- rrjeti i hidranteve apo sistemi shuarjes së zjarrit me ujë;

C. Sheshe si dhe ambiente çlodhëse me qëllim përdorim të përbashkët.

5.1 Propozim i 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 përgjatë zonës urbane dhe në drejtim të rrugëve.

Për sa i përket rrjetit inxhinjerik ku përfshihen: sistemimi i ujrave të zeza, rrjeti elektrik dhe atij të ndricimit të rrugës, rrjeti i fëmizimit me ujë, etj. janë parashikuar të ndërtohen në zonën e trotuareve. Në trotuare është parashikuar edhe mbjellja e pemëve dekorative.

Projektimi i rrugëve është bërë duke marrë në konsideratë drenazhimin e plotë të tyre si dhe garantimin e stabilitetit e qëndrueshmërisë fizike. Strategjia e aksesit të automjeteve luan një rol kryesor në dizajnin urban. Rrugët e hyrjes janë hartuar duke marrë parasysh shërbimin ndarjen në nënparcela si dhe topografinë. Rrugët ekzistuese janë ruajtur duke bërë zgjerimin e tyre referuar nevojave të zhvillimit.