



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE PËR MIRATIMIN E NDRYSHIMIT TË PROJEKTIT GJATË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
OBJEKT REKREACION DHE PARKIM ZONA I, GREEN COAST RESORT 2, PALASË,
BASHKIA HIMARË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "GREEN COAST" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I KAJU

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34, Datë 27.02.2025

PROJEKTUES:

"EMRE AROLAT ARCHITECTURE"

Studio Lokale: "BALFIN DEVELOPMENT" sh.p.k

ZHVILLUES:

"GREEN COAST" sh.p.k

GREEN
COAST
L41329038D



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 Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes për miratimin e ndryshimit të projektit gjatë ndërtimit për objektin: Objekt rekreacion dhe parkim zona L, Green Coast Resort 2, Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Green Coast” 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

Objekt rekreacion dhe parkim zona L është pjesë e kompleksit “Green Coast Resort 2” i cili ndodhet në një sipërfaqe prej 487343.7m², përgjatë bregdetit me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë”, Shqipëri. Sipërfaqja totale e parcelës L, është 9652 m² me shtrirje rreth 130 m në drejtimin Veri- Jug dhe rreth 87 m në drejtimin Lindje - Perëndim. Distanca ajrore nga fshati më i afërt, Palasa, është rreth 2.6 km.

Kjo zonë ka qëndruar e virgjër për sa i përket investimeve në infrastrukturë dhe ndërtimtari, pavarësisht plazheve shumë tërheqëse. Vitet e fundit, me ndërtimin e një prej komplekseve turistike më elitare në vend, Green Coast Resort and Residences, ajo është kthyer në një pol kyç të bregdetit të Jugut të Shqipërisë. Duke tërhequr gjithmonë e më tepër pushues, jo vetëm vendas, por edhe të huaj, karakteri turistik i kësaj zone dhe pesha e saj në rivierën e Jugut të Shqipërisë po forcohet dita ditës.

Vitet e fundit, bregdeti i Jugut të Shqipërisë ka patur një zhvillim të menjëhershëm dhe një transformim të ndjeshëm me investime kryesisht në ndërtime të ulëta për qëllime turizmi, si hotele dhe komplekse turistike me vila. Vazhdimësi e këtij trendi, si pjesë e një masterplani më të madh, është edhe objekti në fjalë, me një largësi prej rreth 1200 m nga rruga kombëtare SH8 Vlorë-Himarë.

Nga krahu tjetër i deltës, në Jug- Lindje të sheshit, ndodhen plazhet e Drimadhës dhe Dhërmiut, të cilat janë shumë herë më të investuara se zona në fjalë për sa i përket dendësisë dhe intensitetit të ndërtimeve.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- o Zonë me karakter rekracion si dhe te ofrojë poste parkimi për pushuesit e plazhit ne Green Coast
- o Konceptim si është përshkruar në zonë
- o Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



Fig. 2: 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 në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore HI.IN.100, HI.N.1237, HI.UB.1.168, në sistemin territorial IN, N, UB me kategori bazë të përdorimit të tokës IN.Infrastrukturë, me nënkategori 1, IN.1_Rrjeti Rrugor Kryesor/Parkim Publik, ku përdorimi i tokës që lejohet është infrastrukturë.

Plani i Përgjithshëm vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit infrastrukturë. Objekti ka vlerësuar dhe respektuar kategorinë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon “Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Himarë”.



Fig. 3: Harta e Njësive 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, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Green Coast Resort 2” në të cilin përfshihet edhe objekti rekreacion dhe parkim zona L është, me vendndodhje Bashkia Himarë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

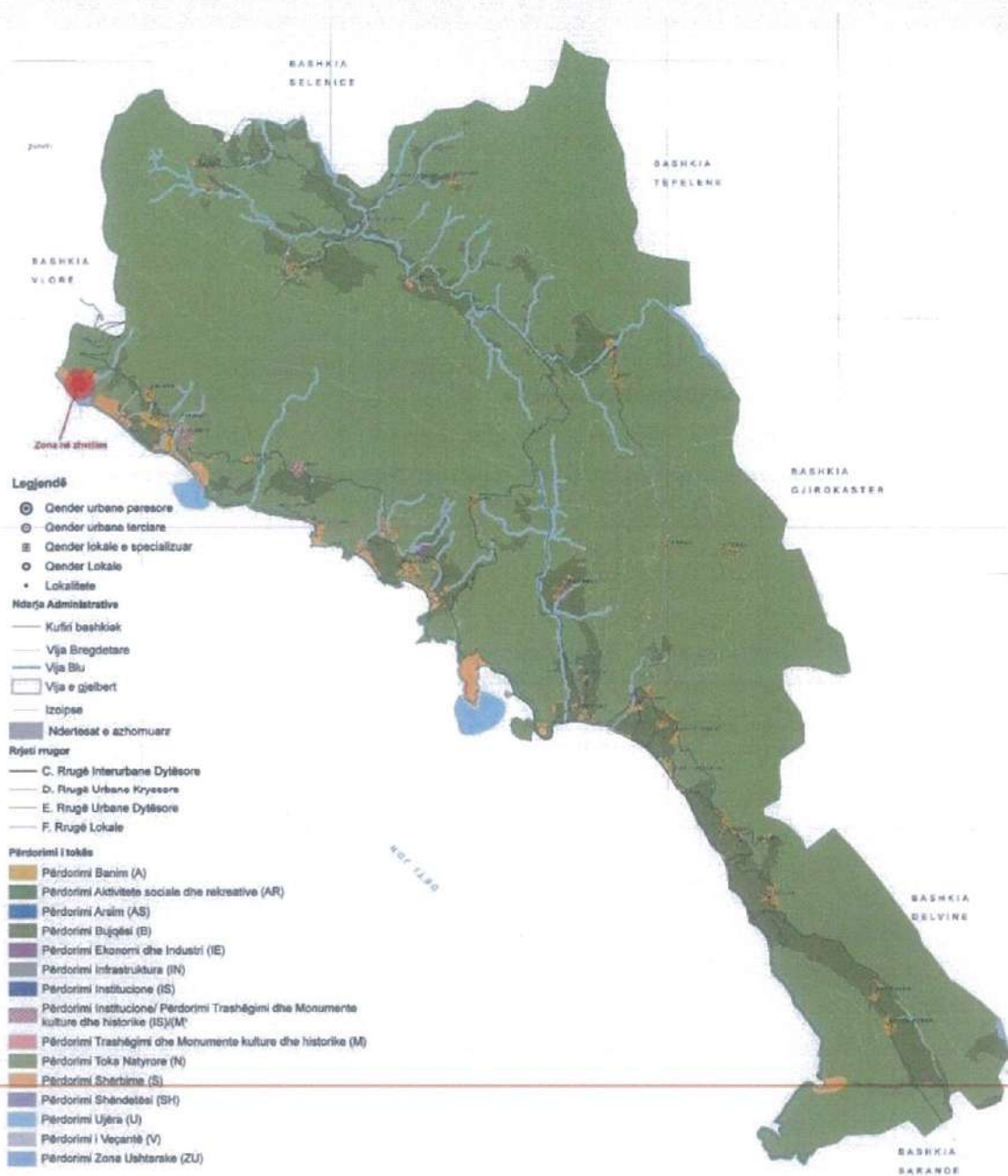


Fig. 4: Kategoritë bazë të përdorimit të tokës.

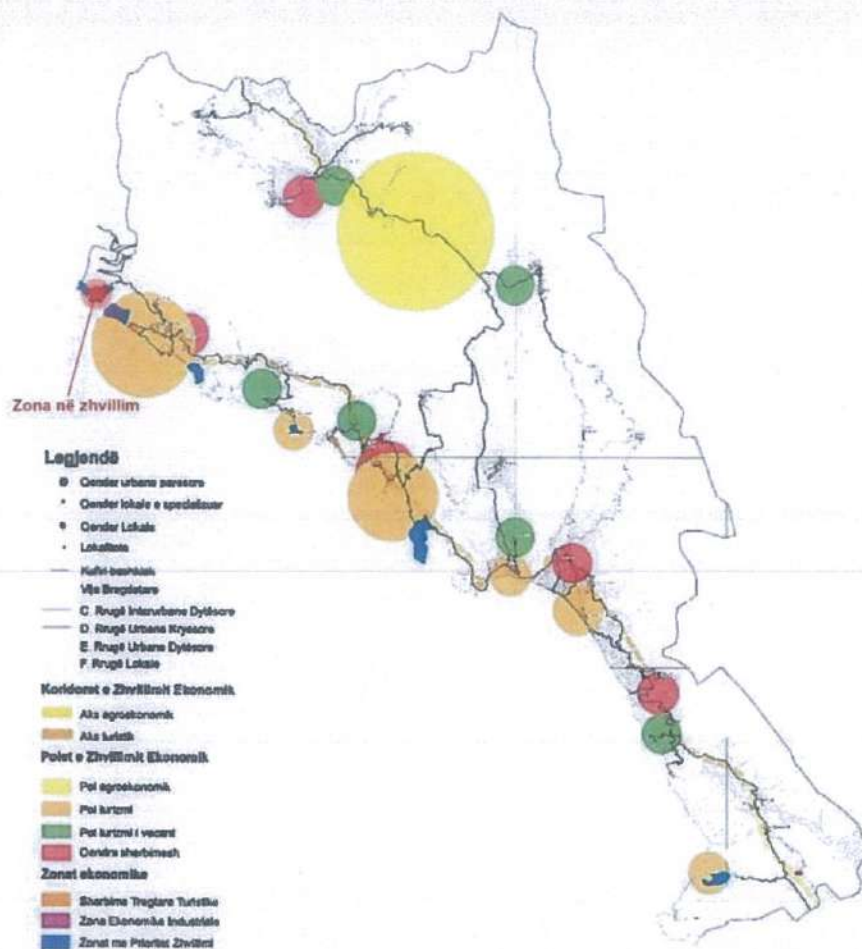


Fig.5: Harta e poleve të korridoreve ekonomike.

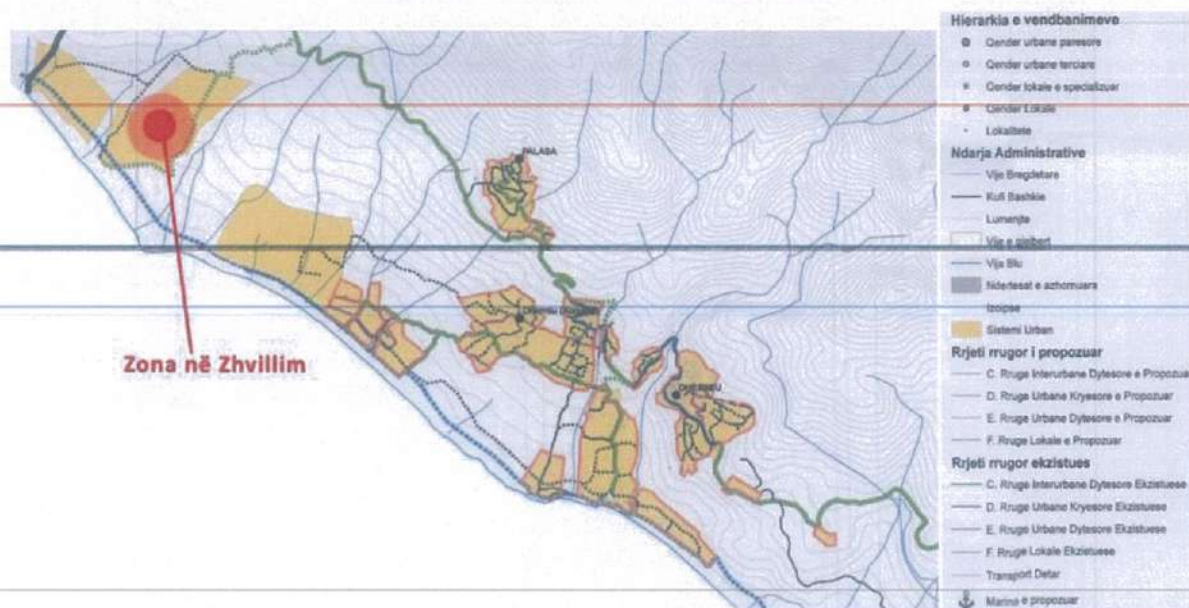


Fig.6: Harta e rrjetit rrugor.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti rekreacion dhe parkim zona L është 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.

Sipërfaqja totale e parcelës L, është 9652 m² me shtrirje rreth 130 m në drejtimin Veri- Jug dhe rreth 87 m në drejtimin Lindje - Perëndim.

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 ujrat 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 peizazhit 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 infrastruktures

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

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 ujërave 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 Palasë 35/20/10 KV dhe fillimin e punimeve për rehabilitimin e rrjetit shpërndarës 20 KV në gjithë zonën Palasë-Gjilekë-Dhërmi-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 ujërave të përdorura duke marrë parasysh topografinë e relievit të zonës dhe investimet në Impiantin e Trajtimit të Ujërave 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 të zhvillojë 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 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti rekreacion dhe parkim zona L ndodhet në **Green Coast**, në **Zona L**, brenda kompleksit **Green Coast Resort 2** në një sipërfaqe parceleje prej **9,652 m²**.

Objekti ka karakter rekreacion si dhe të ofrojë poste parkimi për pushuesit e plazhit në Green Coast.

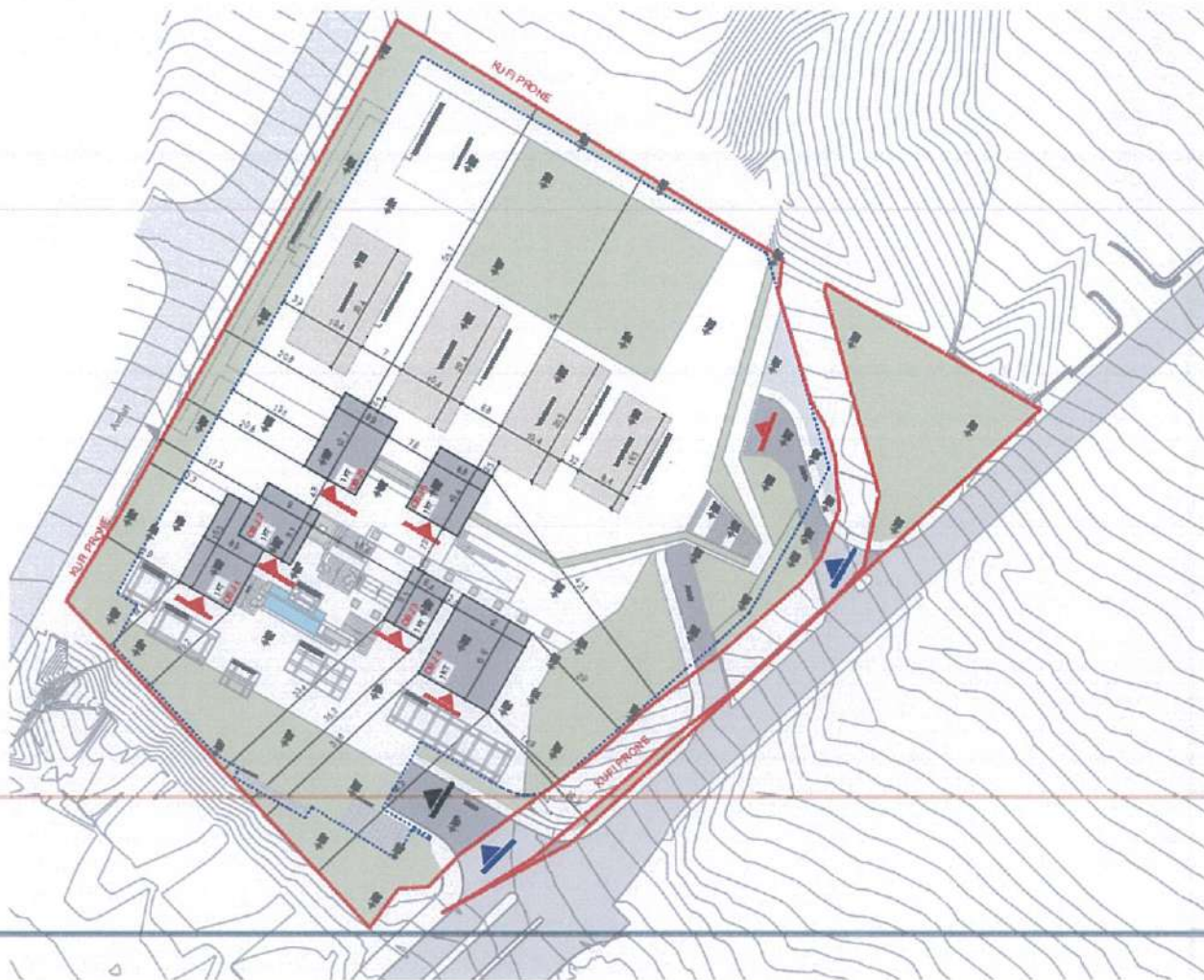


Fig.7: Planvendosja e objektit.

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

Projekti arkitektonik është konceptuar si një strukturë e cila shkrihet me pjerrësinë e terrenit ku ndodhet dhe me natyrën që e rrethon. Objekti është zhvilluar i tarracuar ku volumet e parkimit janë komplet të zhytura duke ndjekur konfigurimin e terrenit natyral. Volumet e parkimit janë tajtuar me tarracë të gjelberuar ku në një pjesë të saj ka funksion rekreativ, mini ambjente sportive për fëmijët. Trajtimi i formës si dhe materialet që përdoren janë menduar që të rrinë në harmoni të plotë me natyrën. Muret rrethuese nuk i kalojnë 1.5 m referuar kushteve në planin zhvillimor



Fig.8: Open Air 1



Fig.9: Main Entrance

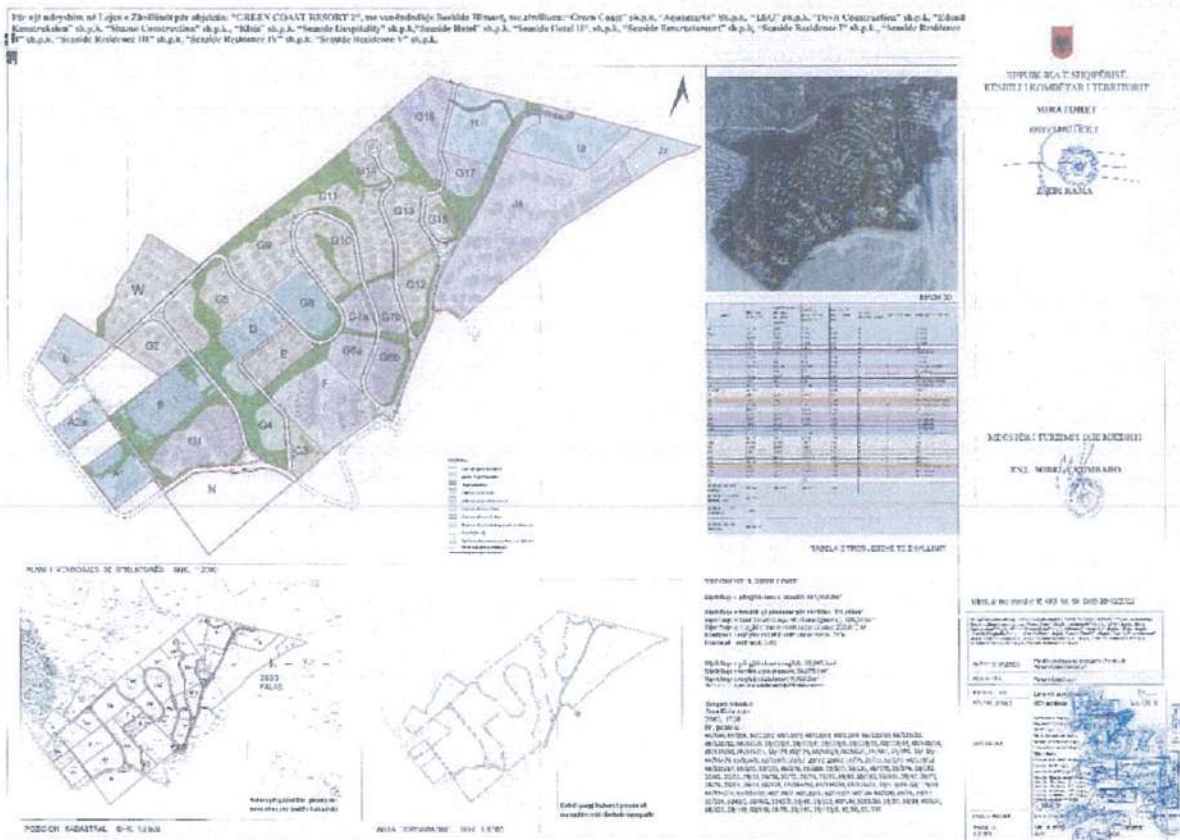
Volumet që dalin mbi sipërfaqen e tokës janë objektet e rekreacionit. Struktura e tyre është me konstruktion metalike muret janë gips cimentato të veshura me polisterol XPS.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

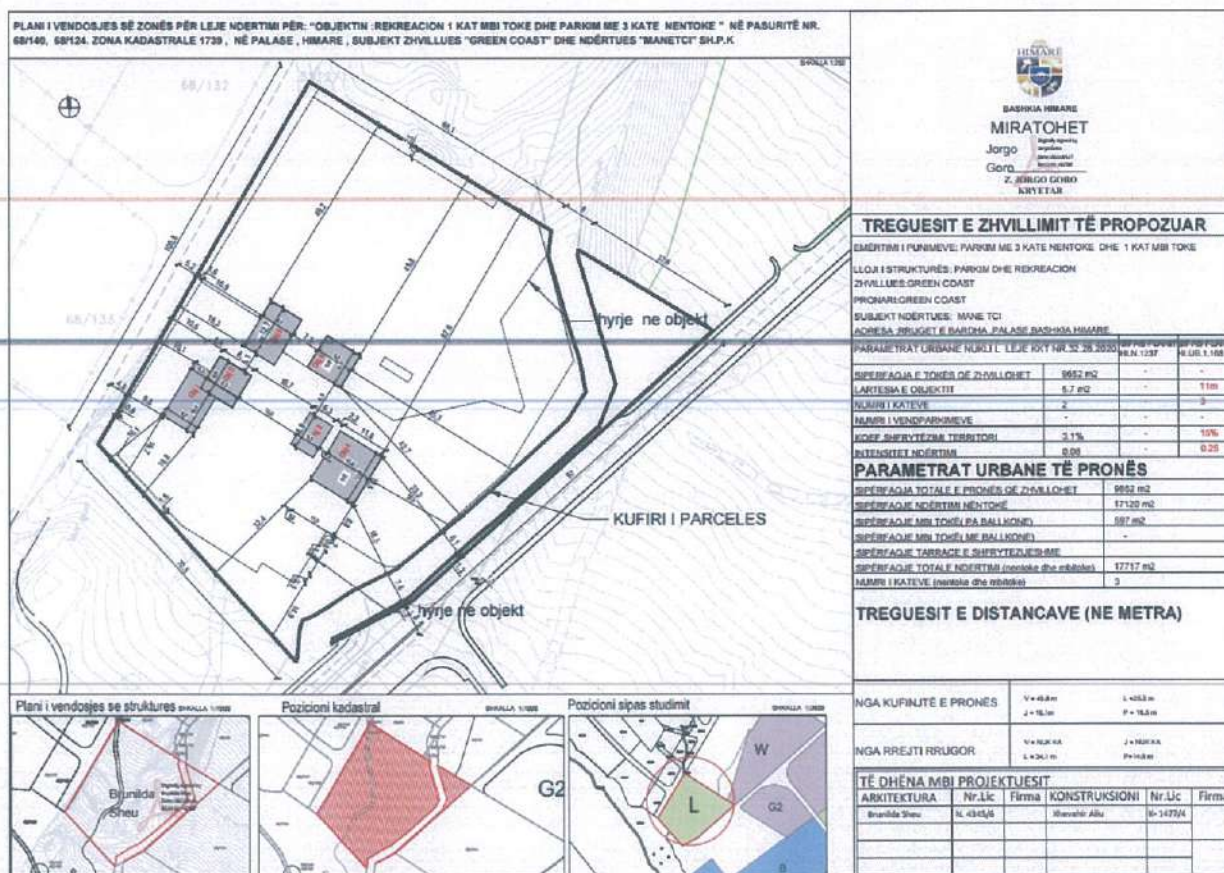
Tabelë krahasimore e parametrave të zhvillimit

Parametrat e zhvillimit – LN miratuar		Parametrat e zhvillimit – Projekt I propozuar	
Sipërfaqe trualli	9,652 m ²	Sipërfaqe trualli	9,652 m ²
Ndertim mbitoke	597 m ²	Ndertim mbitoke	600 m ²
Ndertim nentoke	17,120 m ²	Ndertim nentoke	16,066 m ²
Sipërfaqe totale e ndertimit	17,717 m²	Sipërfaqe totale e ndertimit	16,666 m²
Intensiteti i ndertimit	0.06	Intensiteti i ndertimit	0.06
Funksioni : Parkim dhe rekreacion		Funksioni : Parkim dhe rekreacion	
Kapaciteti i parkimit	483 poste	Kapaciteti i parkimit	362 poste
Njesi rekreative	818 m ²	Njesi rekreative	3,967.5 m ²
		Veranda te shfrytezueshme	1,937 m ²
		Terren Sportiv	2,099 m ²

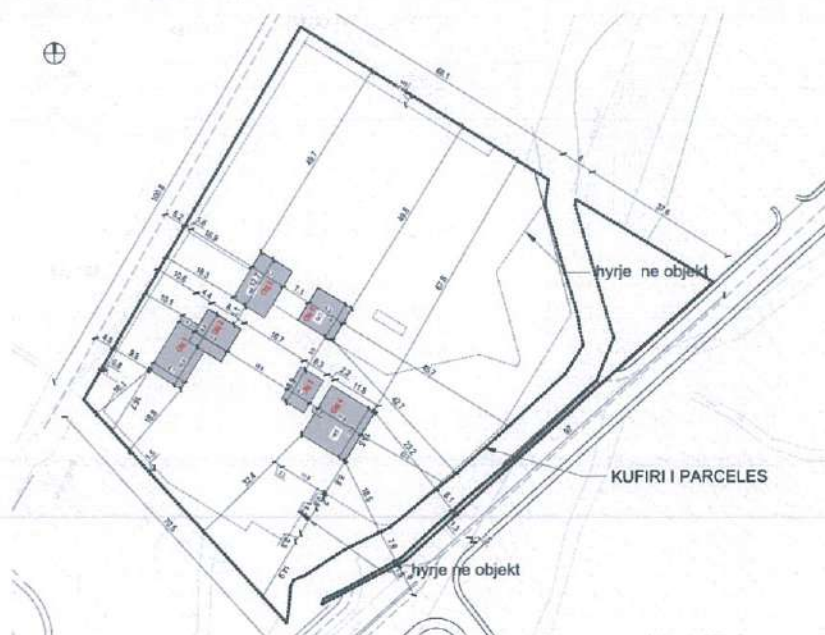
Leje Zhvillimi e miratuar:



Leje Ndërtimi e miratuar:



Planvendosje Leje Ndërtimi e miratuar:

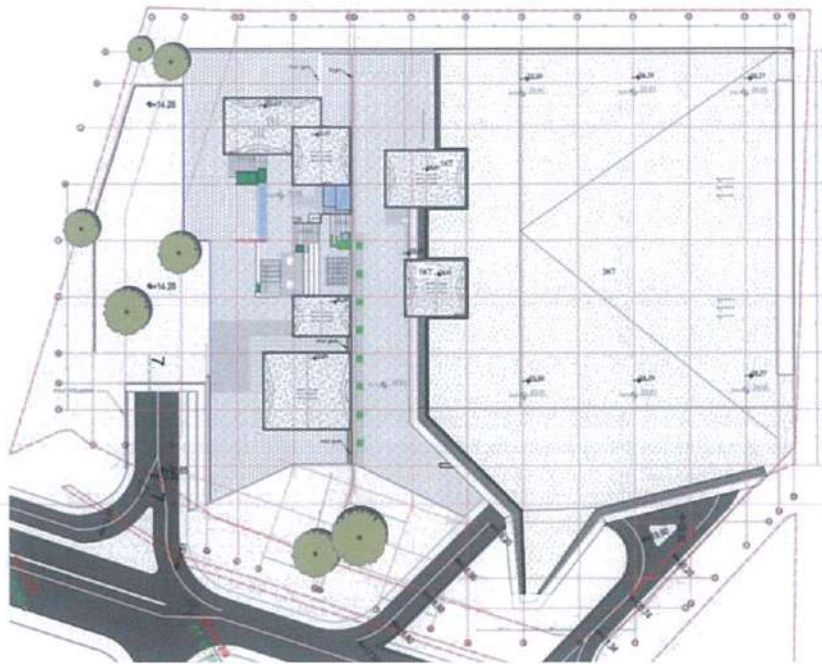


Planvendosje projekti i propozuar:



1. Zvogëlohet sipërfaqja e ndërtimit nëntokë pasi faqja veriore e objektit është tërhequr 2.5 m për efekt zgjidhjes së detyruar konstruktive.
2. Rritet sipërfaqja e ndërtimit mbitokë me 3m^2 , e cila korrespondon me 0.5% të sipërfaqes totale të miratuar, si pasojë e zgjidhjes konstruktive.
3. Propozohet ndryshim në formën e strehës së pjerrët në plan, si rrjedhojë e zgjidhjes konstruktive.
4. Propozim për ndryshim të pjesshëm të tarracës së gjelbëruar në verandë të shfrytëzuar për realizimin e terreneve sportive.

Plansistemim Leje Ndërtimi:

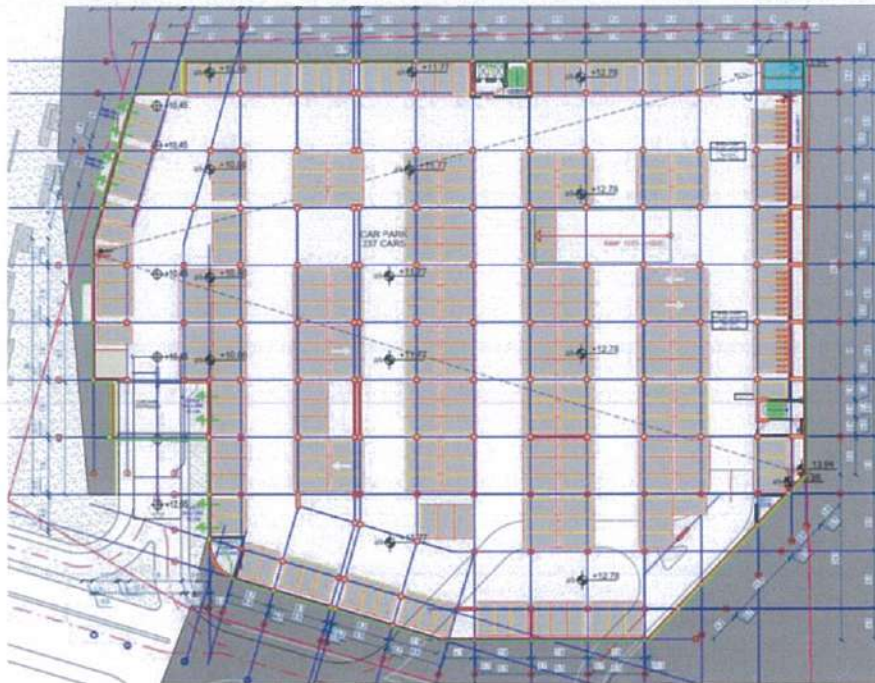


Plansistemim projekti i propozuar



1. Propozim për ndryshim të pjesshëm të të tarracës së gjelbëruar në verandë të shfrytëzuar për realizimin e terreneve sportive.
Tarraca e objektit do të jetë pjesërisht me gjelbërim dhe pjesërisht e shfrytëzueshme për terrene sportive. Do ketë një shkallë dekorative nga kuota ± 0.00 e cila do bejë të mundur ngjitjen në këto terrene sportive. Zona sportive me një sipërfaqe prej 2099m^2 , ku do të zhvillohen aktivitete të ndryshme do të jetë e zonuar nga pjesa tjetër e tarracës me gjelbërim.

Kati -2 Leje Ndërtimi
Sipërfaqe nëntokë: 8107 m²

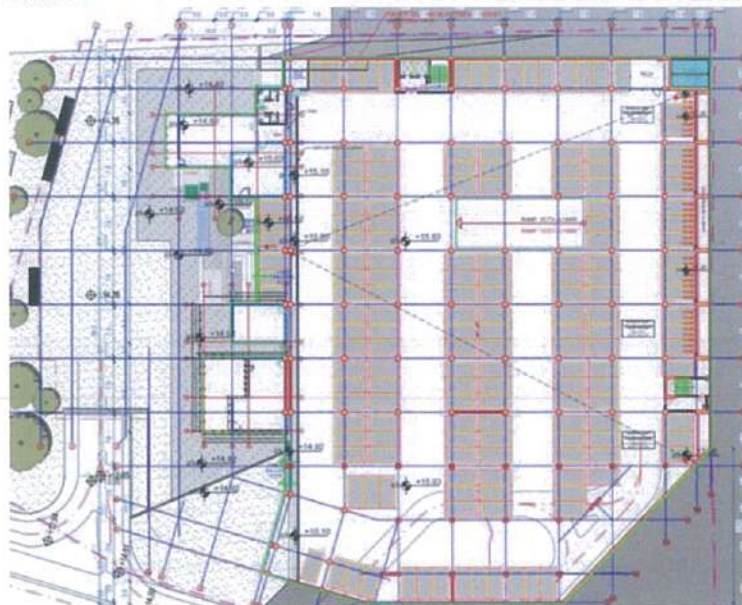


Kati -1 Leje Ndërtimi

Sipërfaqe totale e katit: 6076 m²

Sipërfaqe nëntokë: 5676 m²

Sipërfaqe mbitokë: 400 m²

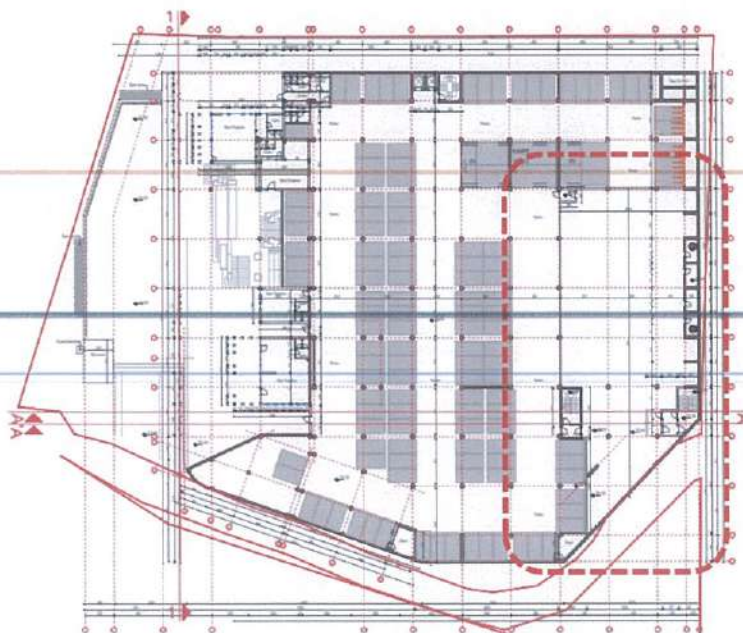


Kati -1 Projekti i propozuar

Sipërfaqe totale e katit: 6107 m²

Sipërfaqe nëntokë: 5707 m²

Sipërfaqe mbitokë: 400 m²



Sipërfaqe veranda të shfrytëzueshme: 1134.38 m²

1. Propozim për organizim të ri të zonës nga aksi F ne aksin K.

Kati 0 Leje Ndërtimi

Sipërfaqe totale e katit: 3534 m²

Sipërfaqe nëntokë: 3337 m²

Sipërfaqe mbitokë: 197 m²

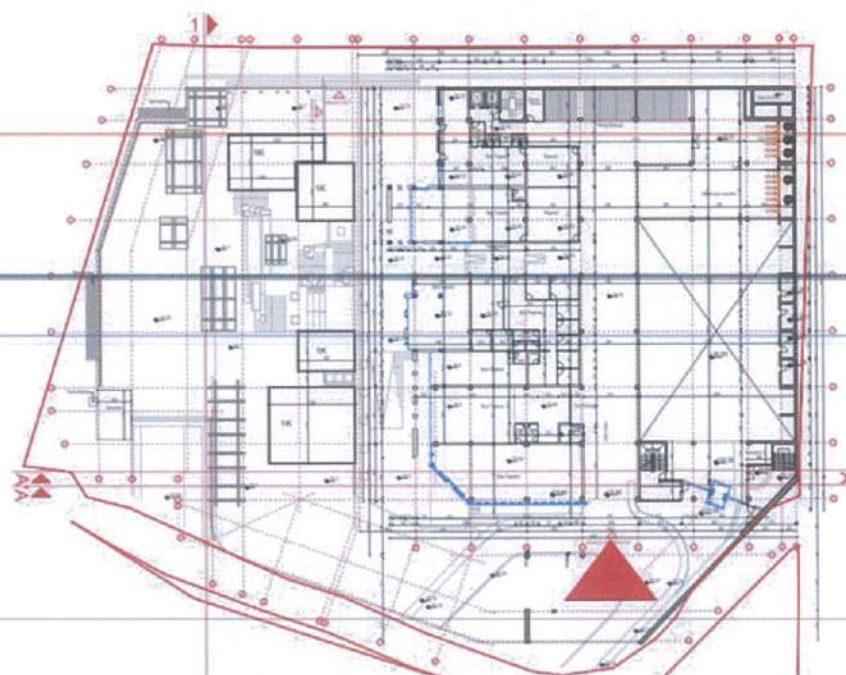


Kati 0 projekti i propozuar

Sipërfaqe totale e katit: 2816 m²

Sipërfaqe nëntokë: 2616 m²

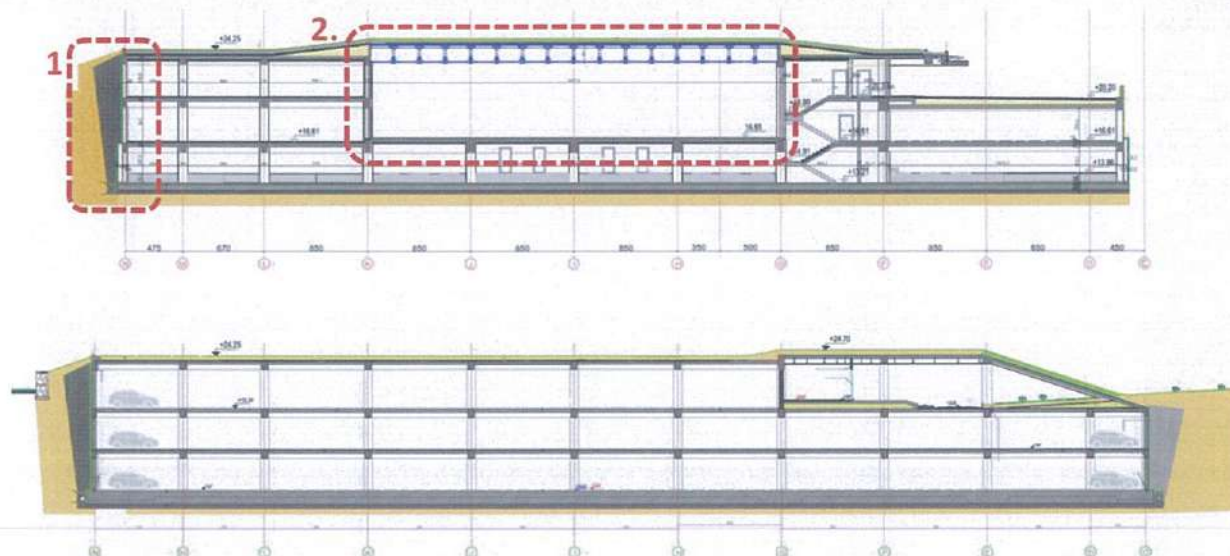
Sipërfaqe mbitokë: 200 m²



Sipërfaqe veranda të shfrytëzueshme: 802.62 m²

Propozim për ndryshim të organizimit, si pasojë e ndryshimit në sistemin konstruktiv.

Propozim për ndryshim të aksesit në objekt duke u përshtatur me skemën e re të organizimit.



1. Zvogëlohet sipërfaqja e ndërtimit nëntokë pasi faqja veriore e objektit është tërhequr 2.5 m për efekt të zgjidhjes së detyruar konstruktive
2. Si pasojë e ndryshimit të konstruksionit ndryshon dhe lartësia e objektit, por pa ndryshuar treguesit urban.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9,652 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	600 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	16,666 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	600 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	16,066 m ²
Sipërfaqe e terreneve sportive	2099 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	3.1%
Intensiteti i ndërtimit:	0.06
Lartësia maksimale e structures nga niveli i kuotës së sistemimit:	5.7 m
Numri (maksimal) i kateve mbi tokë:	1 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1739; Nr. pasurie 16/118 & 68/140,
në emër të: GREEN COAST

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu:	57.1 m
Lindja:	14.5 m
Jugu:	14.9 m
Perëndimi:	12.7 m

Distancat nga aksi i rrugës: 22.9 m

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Tarraca e objektit do të jetë pjesërisht me gjelbërim dhe pjesërisht e shfrytëzueshme për terrene sportive. Do ketë një shkallë dekorative nga kuota ± 0.00 e cila do bejë të mundur ngjitjen në këto terrene sportive. Zona sportive me një sipërfaqe prej 2099 m², ku do të zhvillohen aktivitete të ndryshme do të jetë e zonuar nga pjesa tjetër e tarracës me gjelbërim.



Fig.10: Plani i sistemeve të jashtme

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin Zona L, 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 sistemin rrugor që përbëhet nga rrugë të kategorive të ndryshme, trotuarë, rrugë kalimi për biçikleta, rrugë kalimi për buggy ose hapësira për ecje.

- A. Sistemimin 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
- C. Sheshe dhe ambjete me qëllim përdorim të përbashkët.

Fig 11. Planvendosja e strukturës që propozohet