



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

“Green Coast Resort 2, Zona E, objekte rezidenciale-vila 1 dhe 2 kate, me pishinë dhe mur rrethues”, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë
"SEASIDE RESIDENCE II" sh.p.k. dhe "GREEN COAST" sh.p. k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 36, Datë **31.07.2024**

PROJEKTUES:

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



ZHVILLUES:

"SEASIDE RESIDENCE II" sh.p.k
"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 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



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 E, objekte rezidenciale-vila 1 dhe 2 kate nëntokë, me pishina dhe mur rrethues”, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë " SEASIDE RESIDENCE II " sh.p.k, dhe "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.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet përgjatë vijës bregdetare të Palasës, një zonë shumë piktoreske dhe me një rëndësi të vecantë të zhvillimit ekonomik të bregut dhe të ekonomisë së vendit. Pozicioni i pronës së marë në zhvillim është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Është një pronë me një terren natyror buzë detit, me një bimësi të ulet dhe me një pjerresi të butë nga niveli i detit në drejtim të skajit verior. Kjo pjerresi do t'i ofrojë projektit një pozitë të favorshme për pamjen dhe privatësinë e parcelave. Prona ka orjentim Veri-Lindje, Jug - Perëndim dhe është shumë lejhtë e aksesueshme nga aksi kryesor rrugor. Aktualisht në pronë nuk ka ndërtime ekzistuese, por zona përreth ka ndërtime të reja 2-3 kate, të ndërtuara së fundmi si pjesë e zhvillimit të kësaj zone. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi të mira zhvillimi në vazhdimësi. Infrastruktura në zonë është e investuar dhe përmirësuar në pjesën më të madhe me rikonstruksionet që i janë bërë rrugës kryesor bregdetare e cila është në shërbim të komunave të bregdetit.



Fig. 1 Vendndodhja e sheshit të ndërtimit

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 E, objekte residencale-vila 1 dhe 2 kate mbitokë me 1 kat pjesërisht nëntokë me pishina dhe mur rrethues"**, me vendndodhje në Palasë, Bashkia Himarë, me subjekt zhvillues shoqëritë "SEASIDE RESIDENCE II" sh.p.k. dhe "GREEN COAST" sh.p.k., do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

E

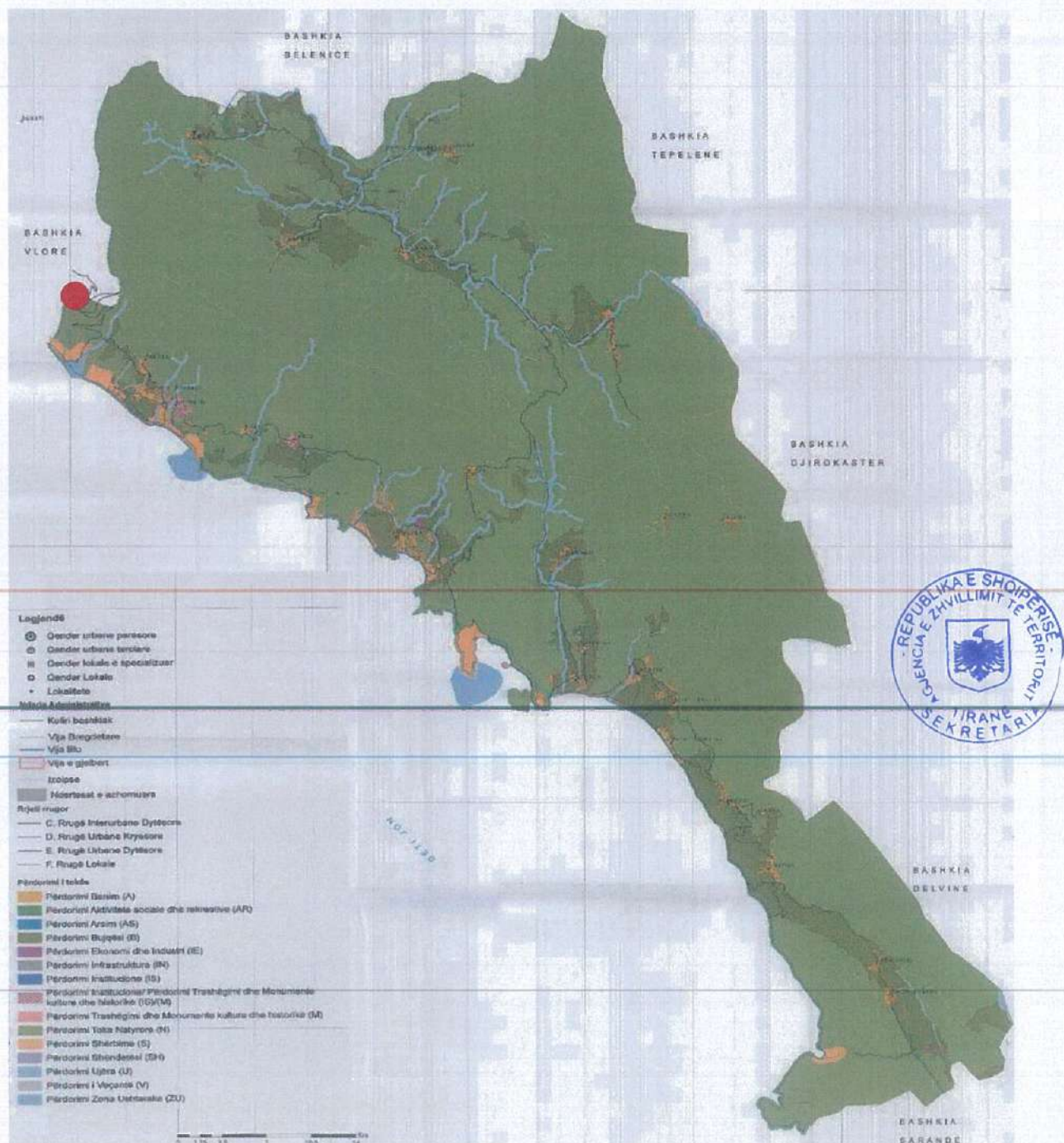


Fig.3 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës.

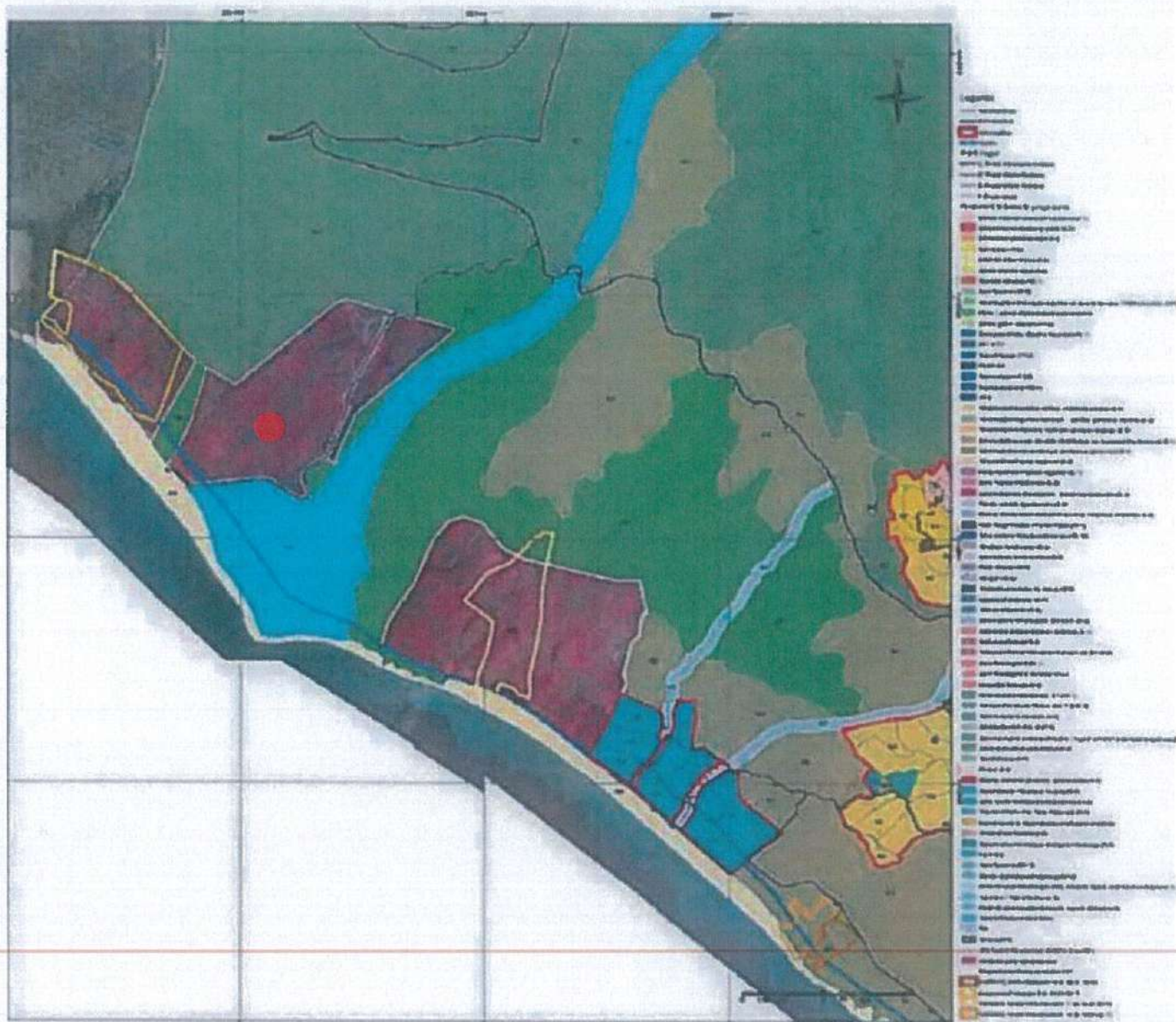


Fig. 4 Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



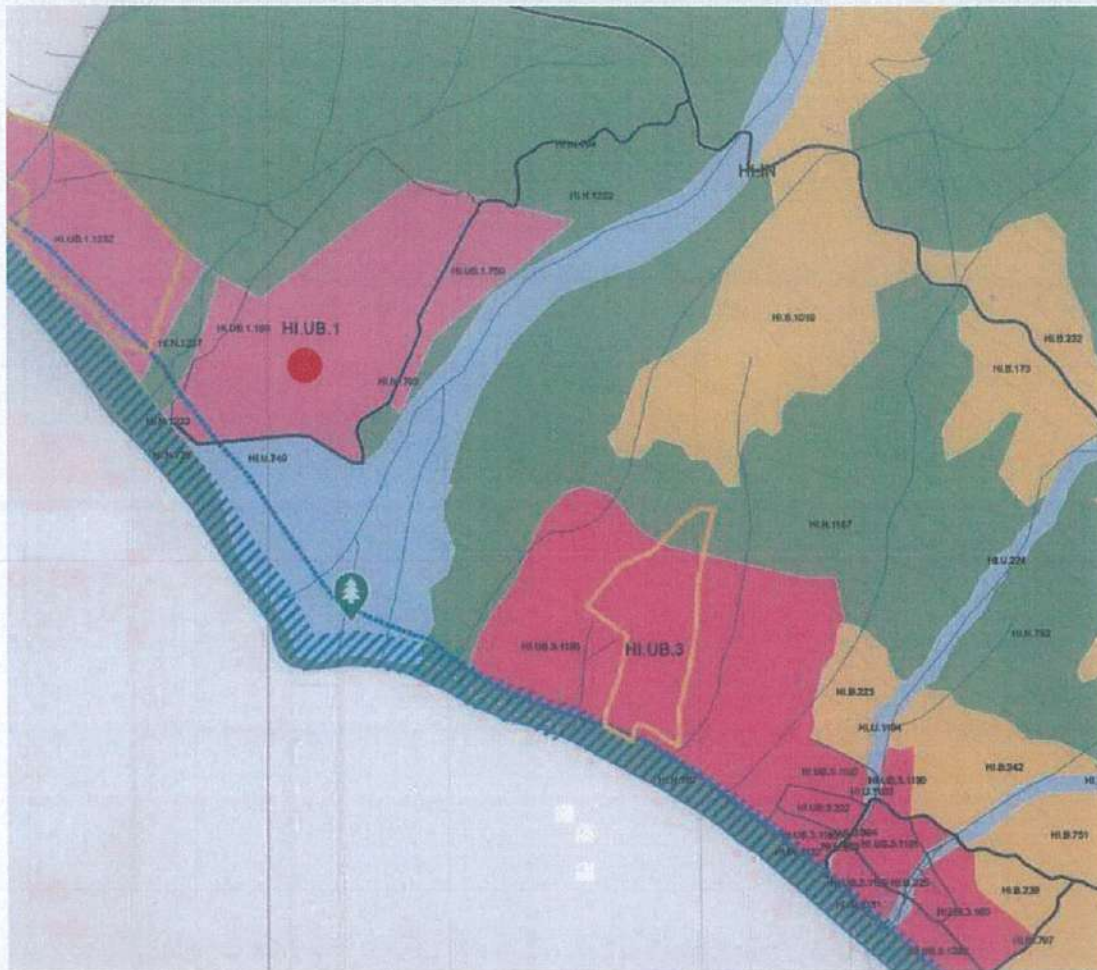


Fig. 5 Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësive strukturore HI.UB.1.168

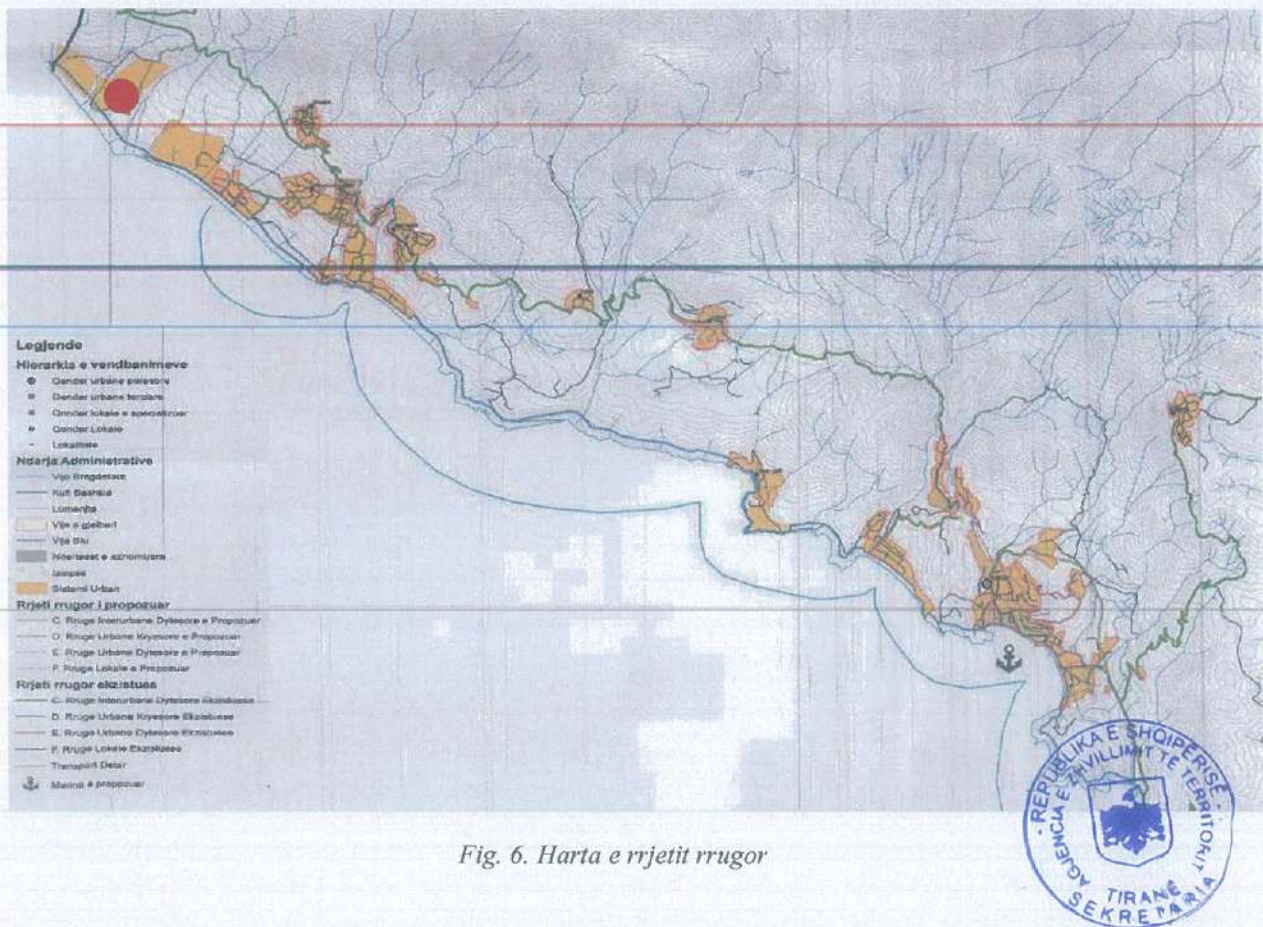


Fig. 6. Harta e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela në të cilën është parashikuar të ndërtohet Zona E, ndodhet në territorin administrativ të Bashkisë Himarë dhe është pjesë e kompleksit turistik Green Coast Resort and Residences. Sipërfaqja totale e parcelës Zona E, është 8398 m².

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë të rëndësishme të bregdetit të Palasës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të zonës.

Pronat për zhvillim të cilat formojnë zonën E, janë pasuri të llojit Kullotë, ZK.1739, NR.Pas. 68/119/11, 68/119/12, 68/119/25, 68/119/29, 68/119/31, 68/119/33, 68/119/35, 68/119/37, 68/119/39. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese, por zona përreth ka ndërtime të reja 2-3 kate, të ndërtuara së fundmi si pjesë e zhvillimit të kësaj zone. Terreni i parcelës, si fundi i shpatit të Malit të Llogarasë drejt plazhit të Dralleos, është terren kodrinor i pjerrët buzë detit, me një pjerrësi zbritëse në drejtimin Veri-Lindje Jug-Perëndim. Në Veri-Lindje, Jug-Perëndim dhe Veri-Perëndim do të kufizohet nga rrugët e brendshme të kompleksit, ndërsa në Jug-Lindje, Zona E do të kufizohet nga një brez gjelberimi të quajtura në masterplanin e përgjithshëm të zonës si korridore të gjelbëra të cilat janë në funksion të të gjithë kompleksit. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi të mira zhvillimi. 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. 7 . Foto të zonës

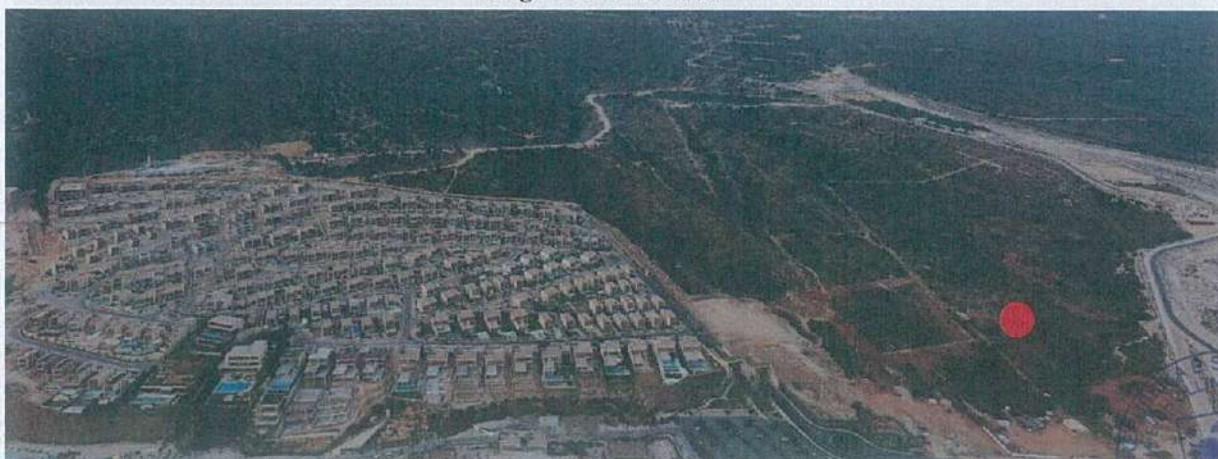


Fig. 8 . Foto të zonës

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)

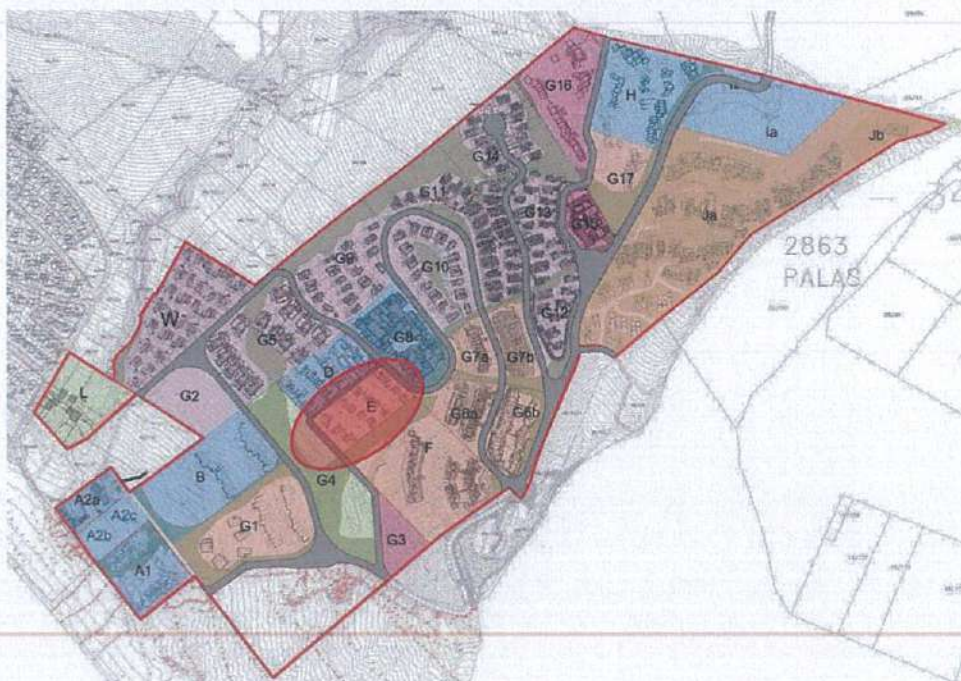


Fig. 9 Vëndndodhja e Nuklit E në Masterplanin e zonës

Zona E, është një parcelë e parashikuar si zonë me përdorim:

1. Residenciale me banesa individuale të tipit vila.
2. Sipërfaqja e katit përdhe është më e madhe se ajo e katit sipër, në mënyre që të reduktohet masa volumore në këtë kat duke bërë që kati i sipërm të fragmentalizohet.
3. Në varësi të topografisë, pjesa e pasme e katit përdhe është e konceptuar si e zhytur në terren.
4. Hyrja në vila aksesohet nga rrugët e brendëshme në projekt.
5. Parkimi i jashtëm i lejuar, minimumi janë parashikuar dy poste parkimi për vilë, me mundësinë e mbulimit me strehë të lehtësuar.
6. Pishina dhe oborre individuale për secilën vilë.
7. Trajtimi i pjesshëm i fasadës me hijezues (strehë/ konsola) midis katit përdhe dhe katit të parë.
8. Tarracat e objekteve ndërtimore janë të gjelbërta, min 70% e tyre.
9. Muret rrethuese të kompleksit pjesërisht b/a, kryesisht muri që ndan parcelën me koridorin e gjelbër në pjesën Veri-Lindore. Ky mur trajtohet i shkallëzuar dhe do të jetë jo më i lartë se 2m në pikën më të lartë të tij. Gjithahstu b/a do të jenë dhe muret që ndajnë zonën E me rrugët me pjerresi të kompleksit.

10. Muret rrethuese të oboreve do të trajtohen me gjelberim dhe në disa vende ku është e nevojshme për sistemimin e parcelave dhe parkimeve, do të kemi mure b/a me lartësi jo më shumë se 1.4m.

Shpërndarja kompozicionale në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit. Zona e ndërtimit karakterizohet nga një zonë me terren të pjerrët. Duke ju referuar kësaj pjerrësie dhe vendosja e objekteve është propozuar në mënyrë të tillë që asnjëra nga vilat nuk pengon pamjen e njera – tjetrës. Njollat e objekteve janë të rregullta, të shpërndara në terren duke ruajtur distancat mes tyre, dhe duke krijuar hapësira të jashtme individuale për secilën vilë. Kjo rregullsi do të bejë të mundur krijimin e një planimetrie të rregullt dhe shumë funksionale. Vilat janë vila banim me karakter individual. Kanë në funksion të tyre ambjentin e ditës në katin përdhe, zonën e natës e cila është e pozicionuar kryesisht në katin e parë të objektit, ambjentet teknike të vilave, si dhe oborret individuale ku janë të pozicionuara pishinat individuale me akses nga kati përdhe i secilës vilë. Parcelat e vilave janë të zhvilluara në dy nivele dhe aksesohen me shkallë të jashtme të pozicionuara në secilën nga parcelat.

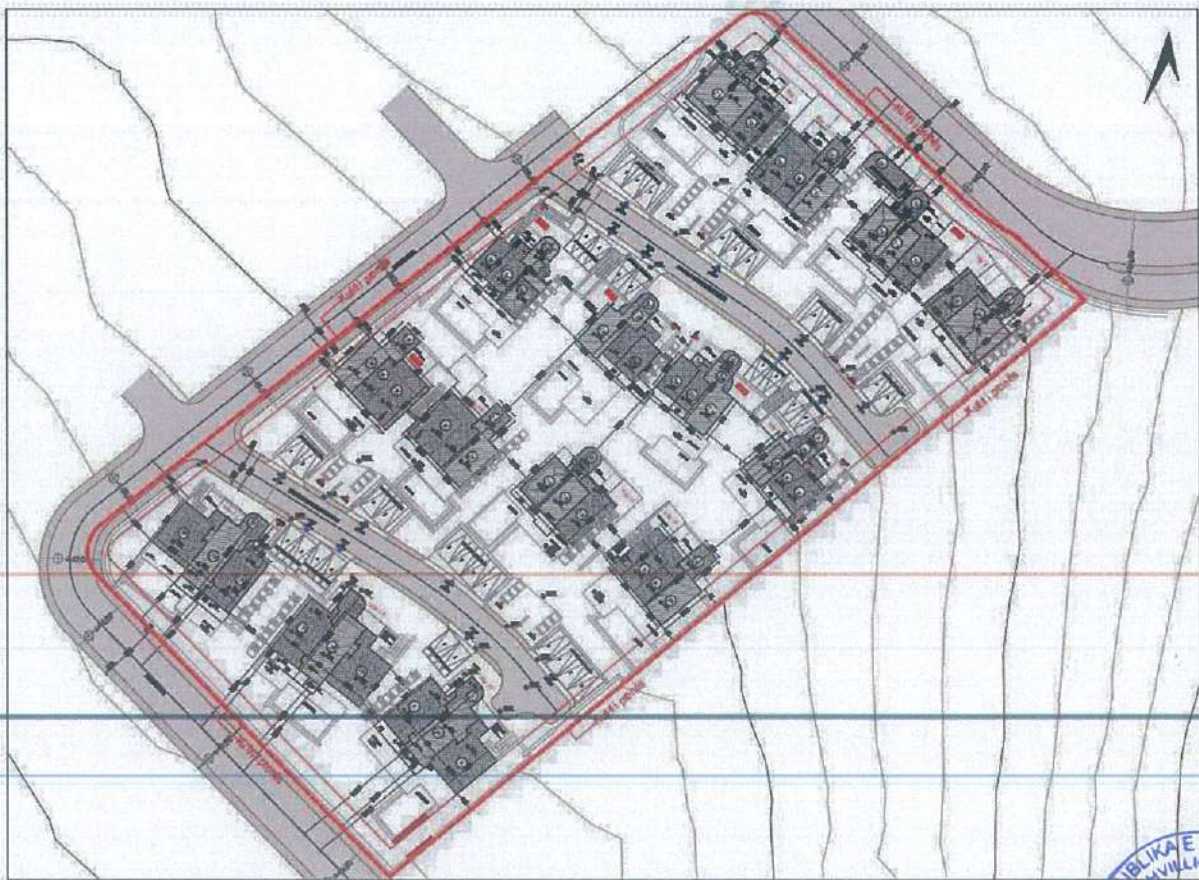


Fig. 10 Plani i vendosjes së Zonës E



Aksesi për në pronë bëhet nepermjet njërës prej rrugëve kryesore të kompleksit e cila lidhet në krahun veri-perëndimor me dy rrugët e brendshme të parcelës, nëpërmjet të cilave bëhet e mundur aksesi për në secilën vilë. Rrugët janë të propozuar me dy sense lëvizjeje për automjetet, gjithashtu këto akse shërbejnë dhe për kalimin e këmbësorëve në kompleks. Parkimi i makinave ka akses direkt nga rrugët e brendshme të kompleksit dhe mund të trjtohen të mbuluara me streha.



Fig. 11 Pamje aksonometrike e plotit E

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

Volumetria

Arkitektura e objektit është e frymëzuar nga shumëllojshmëria e formave, ngjyrave të rajonit të Mesdheut si dhe është diktuar nga pjerrësia e terrenit. 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 vila me veranda të gjelbëruara dhe secila prej tyre të ketë pamje të papenguar nga deti. Arkitektura dinamike karakterizohet nga ngjyrat e saj të hapura dhe tarracat konsolore të cilat do të luajnë rolin e hijëzuesve natyralë në stinën e verës. Të orientuar nga bregu i detit, vilat janë projektuar për të shijuar pamjen e detit Jon. Volumet dhe pozicionimi i vilave në parcelë, janë konceptuar në mënyrë që të maksimizojnë mundësinë për pamje nga deti në të dyja katet e vilës. Pozicionimi i volumeve dhe vilave për të shfrytëzuar maksimalisht pamjen, duke u vendosur njëra mbi tjetrën formon, parcela individuale dhe hera herës tarracime të cilat propozohen të mbillen me gjelbërim të ulët. Fragmentalizimi i kateve dhe modulimi i volumeve duke iu përshtatur terrenit ka krijuar raporte shumë të favorshme në volumetrinë e vilave duke krijuar një siluet shumë natyrale të kompleksit në tërësi.

Fasada / Rifiniturat

Duke konsideruar dinamiken kompozicionale të fasadave edhe trajtimi i tyre nëpërmjet materialeve të ndryshme është po ashtu dinamik dhe i shumëllojshëm. Fasadat e vilave do të trajtohen me sistem kapotë të vendosur në sipërfaqen e jashtme të muraturës perimetrale. Ky sistem do të sigurojë izolimin termik të objekteve duke marrë në konsideratë edhe kushtet atmosferike të zonës në të cilin zhvillohet ky projekt. Rifinitura do të jetë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, të një standarti të lartë ndërtimi. Materialet e rifiniturës janë kryesisht suva grafiato e pigmentuar me disa ngjyra të ndryshme për ti dhënë një larmishmëri bllokut të banimit. Gjithashtu një rol të konsiderueshem në trajtimin e fasadës do të zërë edhe guri natyral i cili do të veshë fasadën në një pjesë të caktuar të disa prej vilave. Disa nga vilat



jane të trajtuara me cati me tjegulla dhe disa të tjera me tarraca, ku një pjesë e ketyre tarracave janë trajtuar si tarraca të gjelberuara, duke krijuar kështu dhe një fasadë të pestë për objektet dhe duke e perafuar kompleksin me mjedisin natyror gjithnjë e më tepër. Ky trajtim minimizon impaktin vizual të ndërtimit në mjedisin e zonës. Gjithashtu vlen të thekësohet që në projekt janë përdorur strehat, konsol masive si elementë arkitektonikë të cilat krijojnë hijëzim natyral në fasadën jugore të vilave.

Përveç materialeve natyrore të përdorura në fasada, mureve të gurit, gjelbërimit, këtij kompleksi i shtohet edhe elementi ujqor, me anë të pishinave në secilën parcelë. Pishinat e jashtme janë një element mjaft i rëndësishëm i konceptit arkitektonik, të pozicionuara në oborret e seciles prej vilave dhe të aksesueshme direkt nga kati përdhe. Vëmendje e madhe gjithashtu iu kushtua pranisë së gjelbërimit përreth: zona të gjelbërta dhe mbjellja e pemëve të zonës 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. Fasadat e objekteve karakterizohen nga një harmoni në materialet dhe ngjyrat e përdorura, vetrata të gjëra si dhe prania e gjelbërimit nëpër tarracat e krijuara si rezultat i fragmentalizimit të volumnit në katin sipër, verandat dhe ballkonet e dala krijojnë mundësinë e hijëzimit natyral. Pjesët e tjera të fasadave, ato anësore dhe të mbrapme, janë më rigjide dhe të ndërthurura me terrenin e pjerrët. Gjithashtu krijimi në pjesën e pasme të vilës të oborreve të brendëshme i japin gjithnjë dhe më tepër vilës lidhje me natyrën.



Fig. 12 Pamje e kompleksit tipologji të vilave





Fig. 13 Pamje nga vilat e kompleksit

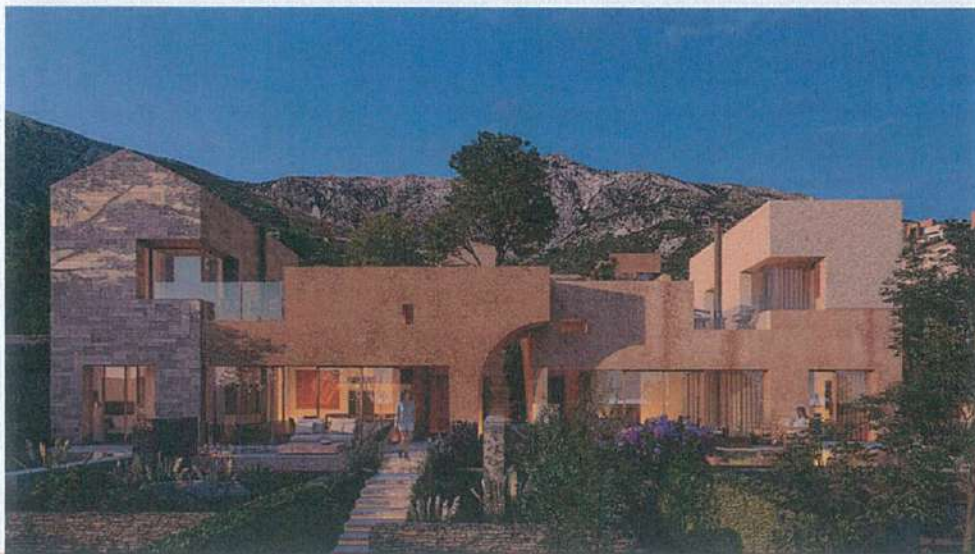


Fig. 14 Trajtimi i fasadës

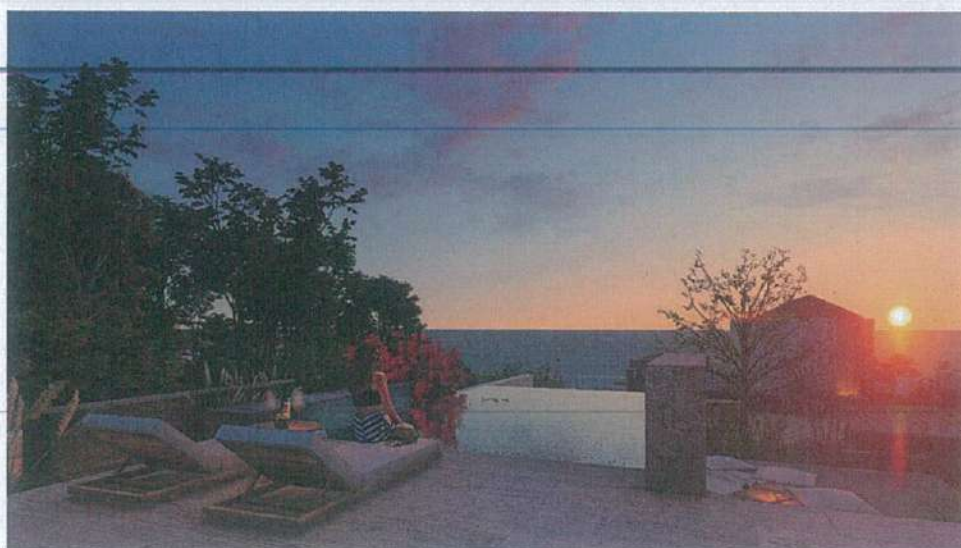


Fig. 15 Pamje nga oborret e kompleksit





Fig. 16 Pamje e trajtimit të terracave të kompleksit

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. Përveç trajtimit të sistemit kapot me grafiato edhe guri natyror do të përdoret si material për veshje. Ngjyra e gurit natyral duhet të zgjidhet nga gurë të lehtë tokësorë. Guri natyral do të përdoret edhe për shtrimin e verandave.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8398 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	8398 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura:	1647 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë :	2430 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit pjesërisht nëntokë:	427 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit :	2857 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e verandave të shfrytëzueshme:	1342 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e pishinës	589 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	20 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.29
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	8.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat (pjesërisht nëntokë)



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale 1739,
Nr. i pasurisë 68/119/11, 68/119/12, 68/119/25, 68/119/29, 68/119/31
68/119/33, 68/119/35, 68/119/37, 68/119/39

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Perëndim	3.0 m - 6.7 m
Jug-Perëndim	7.7 m - 13.1m
Veri-Lindje	3.0 m - 5.9 m
Jug-Lindje	3.0 m - 3.2 m

Volumi i objektit respekton distancën 3m majtas/djathtas kufirit të parcelës.

Hyrjet për në kompleks do të realizohen nga pjesa Veri-Perëndimore.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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

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

Duke marrë parasysh formën dhe karakterin e ndërtimit në zonën E, hapësirat e gjelbërta dhe të lira nga ndërtimi janë të fokusuara përreth objekteve, në të katërta anët e vilës duke krijuar kështu oborret e parcelave për secilën vilë. Gjithashtu është parashikuar një gjelbërim i ulët edhe ndërmjet rrugëve që rrethojnë kompleksin, rrugëve të brendshme dhe mureve rrethuese.

Zona e ndërtimit karakterizohet nga një terren me pjerrësi. Aksesit në zonë bëhet nga rrugë të brendshme, të cilat bëjnë të mundur aksesin në kompleks nëpërmjet rrugëve të brendshme të projektit. Rrugët janë të propozuara me dy sense lëvizjeje për automjetet, gjithashtu këto akse shërbejnë dhe për kalimin e këmbësorëve. Kompleksi është parashikuar të ketë dy hyrje paralele direkte nga i njëjti pozicion në rrjetin rrugor kryesor të kompleksit. Të dyja hyrjet në kompleks janë hyrje për makinat, makina të cilat kanë postin e tyre të parkimit të jashtëm për secilën vilë. Numri i parkimeve në projekt është parashikuar minimalisht dy poste parkimi për vilë..





Fig. 17 Plani i përgjithshëm i vendosjes dhe sistemeve

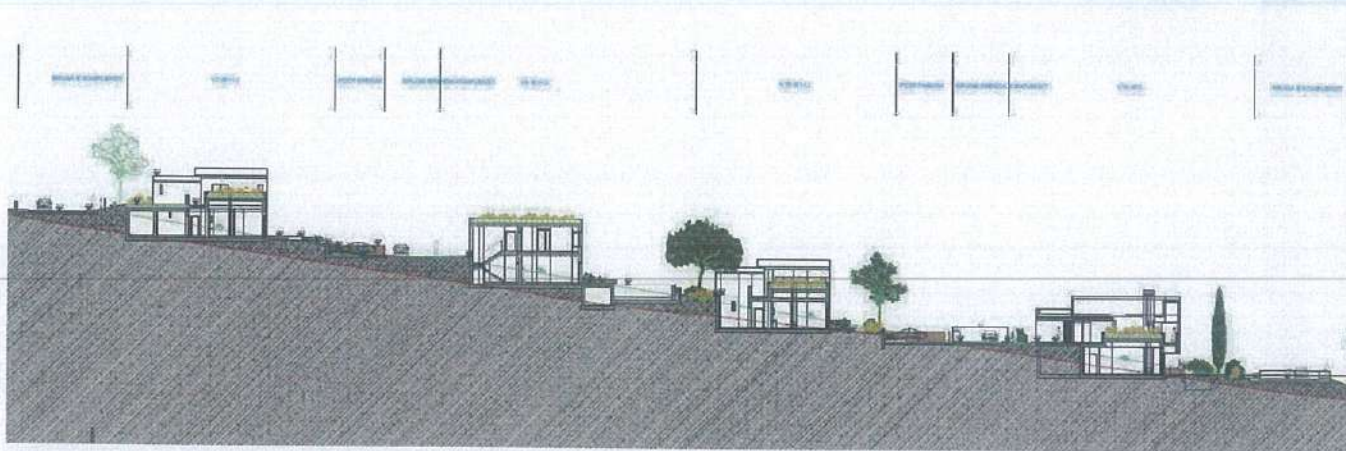


Fig. 18 Prerja A-A e zonës

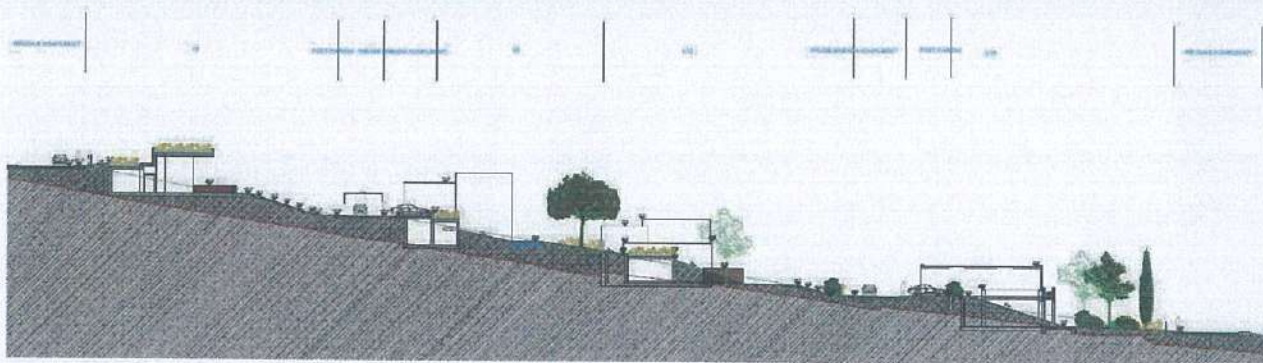


Fig. 19 Prerja B-B e zonës

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin lotin E, 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 ambjente 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), do 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. 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 ai i ndricimit të rrugës; rrjeti i furnizimit me ujë, etj. duhet të parashikohen të ndërtohen në zonën e përcaktuar në projekt si trotuarë. Ky rrjet kryesor për zonën E do të jetë i shtrirë në të dyja rrugët e brendëshme të projektit dhe do të lidhet me rrjetin kryesor të kompleksit në pikat e përcaktuara në projekt, të cilat janë kryeshit në infrastrukturen rrugore që rrethon kompleksin. Në zonën E, në pjesën veri – lindore të kompleksit është pozicionuar edhe kabina elektrike.