



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE KËSHILLI  
KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Strukturë shërbimi-hotel me 1 deri 6 kate dhe 7 kate, me 3 deri 7 kate nëntokë, Njësia strukturore HI.UB.1.750, me vendndodhje Bashkia Himarë, Zhvillues: Shoqëria "White Roads Hotel" shpk, dhe subjekt ndërtues shoqëria "Gjiguria" shp.k., në pasuritë 68/52/1, 68/51/2; 68/122 dhe 5240/5.",

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. 33, Datë 18.10.2023

Projektues:

"EMRE AROLAT ARCHITECTS"  
"ALBA MALO" SH.P.K.

Zhvillues:

"White Roads Hotel" 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 Funkcionet 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: "Strukturë shërbimi-hotel me 1 deri 6 kate dhe 7 kate, me 3 deri 7 kate nëntokë, Njësia strukturore HI.UB.1.750, me vendndodhje Bashkia Himarë, Zhvillues: Shoqëria "White Roads Hotel" shpk, dhe subjekt ndërtues shoqëria "Gjikuria" shp.k., në pasuritë 68/52/1, 68/51/2; 68/122 dhe 5240/5.", 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.

Zona në zhvillim, i përket njësisë strukturore HI.UB.1.750, sistem urban me kategori kryesore "Shërbime".

***Planvendosja dhe projekti janë hartuar nga arkitekti ndërkombëtar Emre Arolat në bashkëpunim me studio lokale Alba Malo, në rolin e udhëzuesit të rregulloreve të vendit. Gjithashtu, në këtë projekt, Arkitekti kryesor i është referuar edhe studimeve të zonave pranë sic është "Green Coast 2" e hartuar nga po ai, për të prodhuar një projekt të qëndrueshëm e për të respektuar kufijëzimet e zonave pranë.***

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Rezorti ndodhet në një sipërfaqe prej 12,157.2 m<sup>2</sup> përgjatë bregdetit me vendndodhje në Plazhin e Dralleos, Palasë, Bashkia Himarë", Shqipëri.

Koordinatat bazë gjeodezike të stacioneve topografike janë:

KOORDINATAT UTM SIPAS MATJEVE FAKTIKE

KOORDINATAT		
PIKAT	EASTING	NORTHING
01	38039.634	4447396.564
02	380425.711	4447379.502
03	380385.152	4447297.308
04	380939.209	4447293.041
05	380309.240	4447176.142
06	380295.685	4447170.155
07	380425.711	4447379.502
08	380267.808	4447255.013
09	380272.354	4447262.586
10	380285.866	4447272.505
11	380265.943	4447243.895
12	380359.454	4447317.885
13	380365.110	4447327.029
14	380374.116	4447346.497
15	380374.116	4447346.497

Tabela.1 Koordinatat e zonës

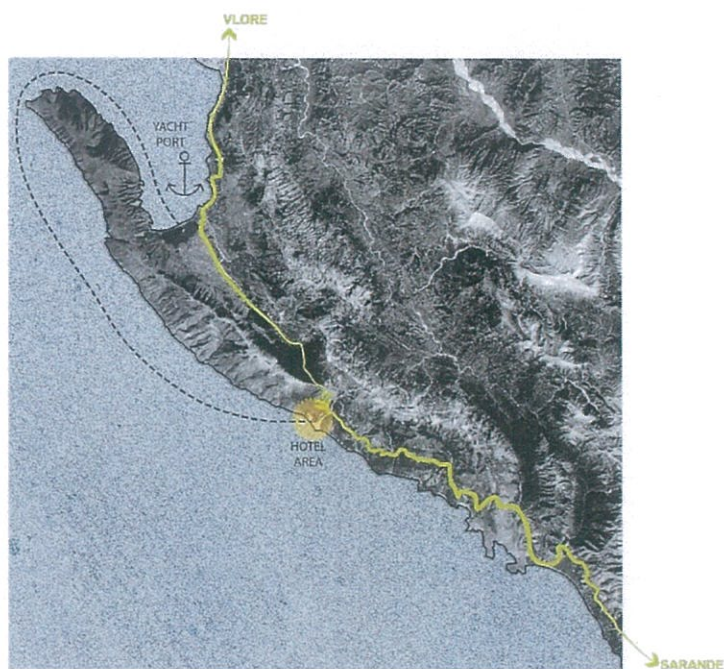


## ***Kushtet e Projektimit***

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë në vijën bregdetare të qytetit të Vlorës, në Palasë. Është e distancuar 300 km nga Tirana International Airport. Parcela ku rezorti ndodhet gjendet pranë resortit Green Coast 2, rreth 400 meter larg vijës bregdetare. Objektet përfaqë kanë karakter kryesisht hotelerie, rezidencial etj.

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standart për hotele me 5 yje;
- Konceptim si është përshkruar në zonë
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



*Fig.1 Vendndodhje e zonës në studim*



*Fig.2 Vendndodhje e zonës për Zhvillim*



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Objekti i propozuar është në përputhje me rregulloren e përgjithshme PPV të qytetit të Himarës dhe për më tepër është komform rregullores së zonës pranë Green Coast 2, referuar udhëzimeve të saj. Përdorimi i tokës dhe lloji i zhvillimit është komform rregullores.

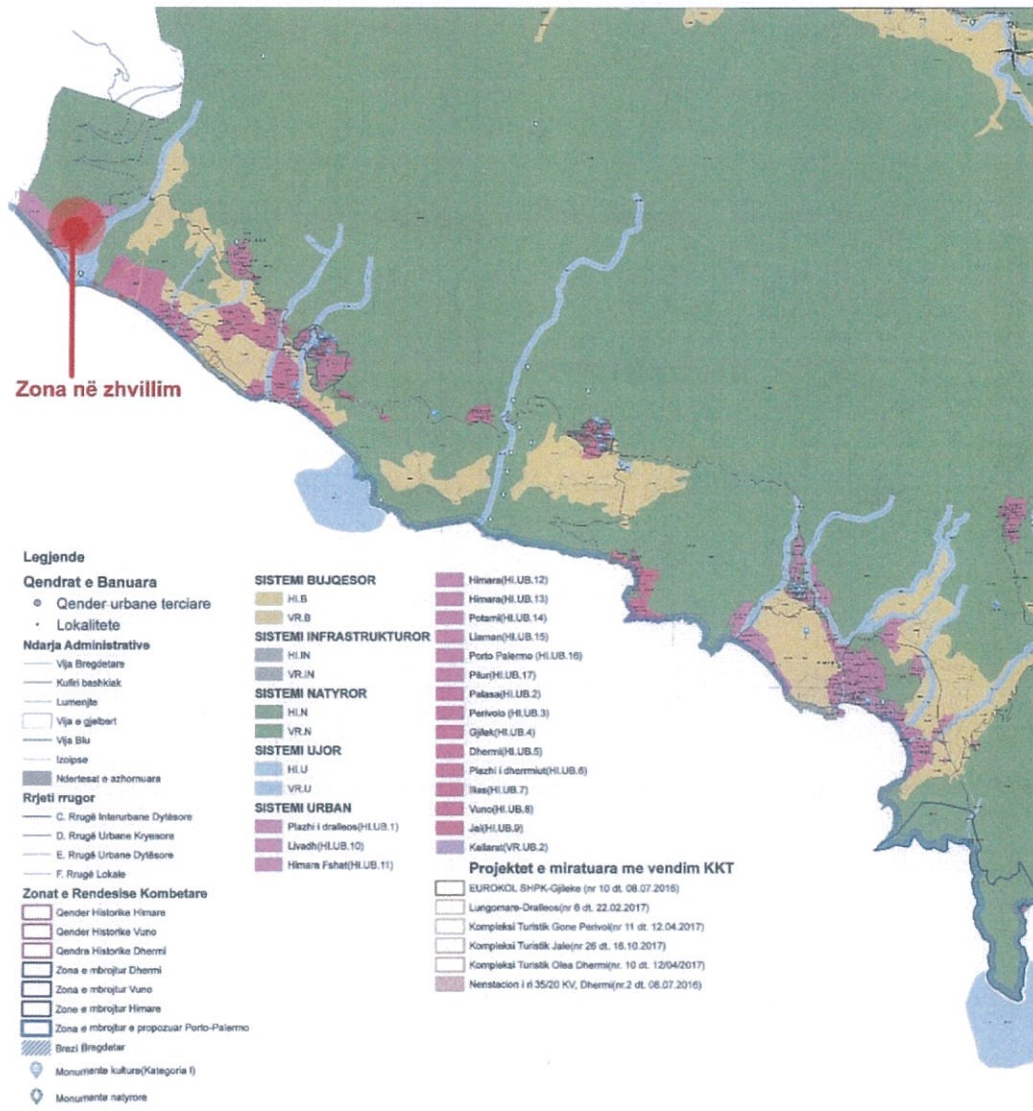


Fig.3 Harta e Njesisë strukturore Drimadhes, Himarë

Zona në zhvillim ndodhet në nënjësinë HI.UB.1.750, me vendndodhje Bashkia Himarë, me sistem "Urban", me kategori primare "Shërbime" dhe përdorime të lejuara AR\_Aktivitete sociale dhe rekreacion; S\_Shërbime; A.5\_Zona me shtëpi të dyta





Fig.4 Fragmente të PPV

**Planvendosja dhe projekti janë hartuar sipas propozimeve, sugjerimeve dhe Masterplanit të Përgjithshëm të hartuar nga arkitekti ndërkombëtar Emre Arolat.**

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Gjendja ekzistuese e zonës karakterizohet nga reliev i aksidentuar kodrinor, me praninë e përroit të Palasës në drejtim të lindjes dhe gjelberime të pakta në zonën e veriut. Prona prej 12,157.2 m<sup>2</sup> ka një mënyrë aksesimi nga rruga e plazhit të Palasës që vjen nga drejtimi perëndimor. Parcela ku objekti propozohet, ka një pozicion strategjik shumë pranë vijës bregdetare, dhe ka si sfond një pol shumë të rëndësishëm, kompleksin Green Coast. Vija bregdetare nga Palasa, deri në Dhërmiun e vjetër është në konsolidim e sipër nga ndërtime të hotelerive, gjë e cila i jep sheshit në studim potencial zhvillimi dhe konkurrencë si nga ana arkitektonike, ashtu edhe e biznesit.





*Fig.5 Foto të gjendjes ekzistuese*



*Fig.6 Foto të gjendjes ekzistuese*



Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen nga zonat:

Veri: Pasuria 68/52/4

Jug: Delta e Palases

Lindje: Delta e Palases

Perëndim: Pasuria 5240/4 "Rruga e Plazhit te Palases".

Parcelat për zhvillim:

Pronat e zhvillimit të Hotelit me 5 yje		
Nr. Rendor	Nr. i Prones	Sip. (m <sup>2</sup> )
1	68/122	2055
2	5240/5	544.2
3	68/51/2	6558
4	68/52/1	3000
<b>Total Siperfaqe Prone</b>		<b>12157.2</b>

Tabela 2. Pasuritë në Zhvillim



Në Pasuritë në zhvillim me sipërfaqe totale 12,157 m<sup>2</sup>, nuk ka asnjë ndërtim ekzistues.

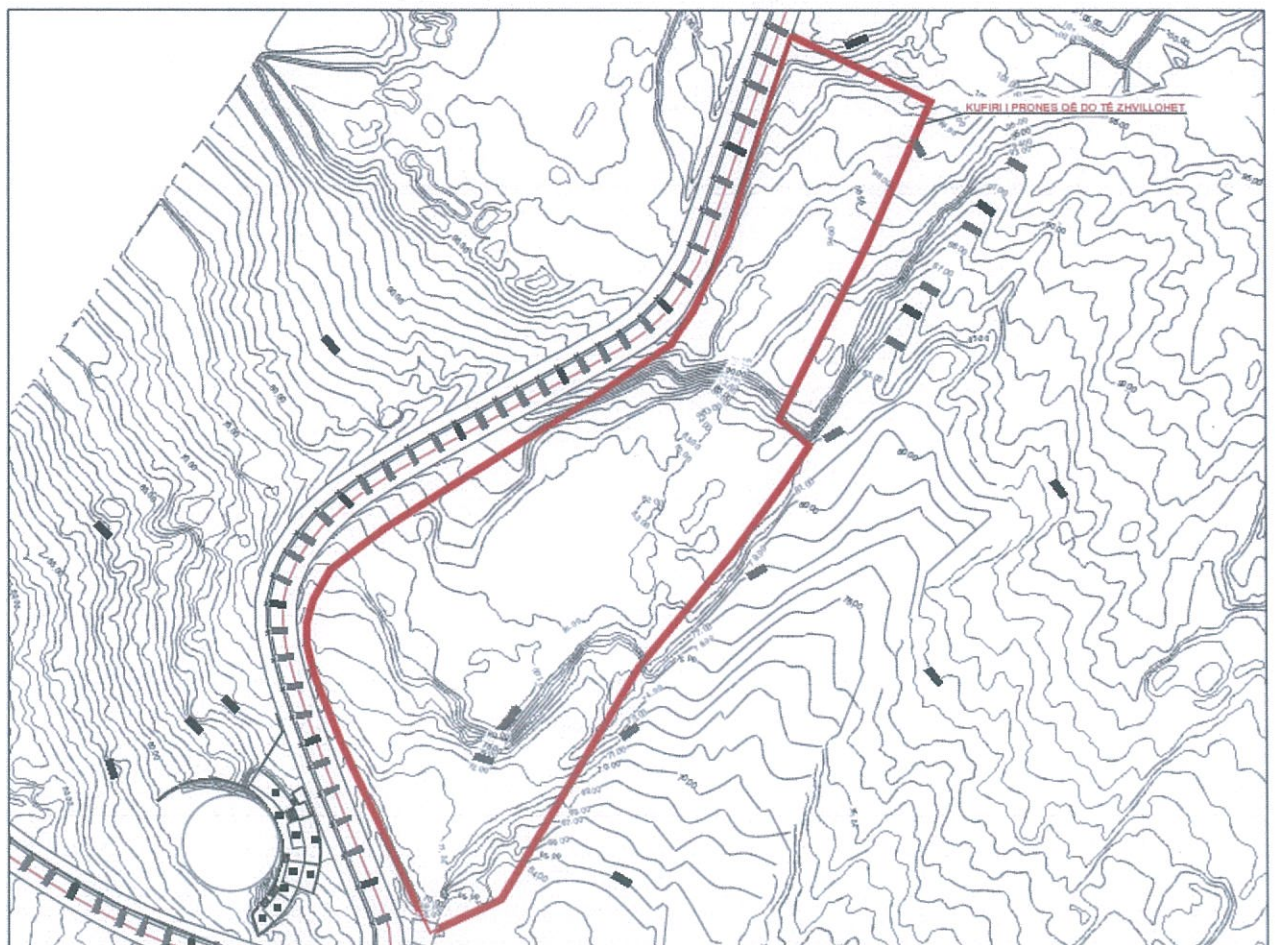


Fig.6 Rilevim topografik i gjendjes ekzistuese



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Rezorti është konceptuar si një zhvillim i rëndësishëm për zonën duke rritur diversitetin e aktiviteteve në zonë. Rezorti do të përfshijë hapësira akomoduese përfshirë suita, dhoma standarte, dhoma të ndërlidhura, suite presidenciale me cilësi të lartë, funksione të tjera si SPA, pishina të brendshme e të jashtme, Restorante të ndryshme, bar, hapësirë vëzhgimi, Palestër, Sallë eventesh, sallë konferencash etj.

Duke marrë parasysh kërkesat e klientit, hoteli do të organizohet me 167 dhoma të cilat kanë të siguruara rreth 180 parkime si dhe dyqane e zona argëtimi për fëmijët për një akomodim më të mirë të familjeve. Objekti do të ndërtohet me një nivel standart dhe me kualitete të larta ndërtimi.



Fig.9 Planvendosje e objektit



Projekti është i përbërë nga ndërtesa kryesore hoteli. Ndërtesa në total ka një sipërfaqe të ndërtuar prej 42933.83 m<sup>2</sup> ku pjesa më e madhe e tyre shpërndahen nën tokë. Të gjitha funksionet dytësore janë vendosur nën tokë dhe janë pajisur me puse ndricimi dhe ventilimi natyror për të mos pasur impakt të madh në natyrë.

Hoteli do të ketë 168 dhoma nga ku 143 janë King Rooms dhe 25 Suita, si dhe shërbime të tjera ndihmëse dhe argëtuese.

Në katin përdhe janë pozicionuar funksionet pritëse sic janë, hyrja kryesore, ku pushuesit marrin dijeni për te gjitha hapësirat dhe aktivitetet e tjera që ndodhen në hotel dhe përreth tij. Holli I shoqëruar me një bar që mund të ndihmojë në lodhjen dhe pritjen e pushuesve. Receptsi ben të mundur shpërndarjen e pushuesve në dy krahët e hotelit. Po ashtu në katin përdhe ndodhen dhe disa dhoma e suita me pamje madhështore nga deti. Në katet me poshte vazhdojmë dhomat e pushuesve, restorantet e hotelit, parking si dhe Spa e cila do të jetë në shërbim të klienteve.

Në veri të objektit është pozicionuar salla e eventeve e cila shërben edhe për takime, konferenca, edhe për festa apo evente të vecanta. Ky funksion është shoqëruar me hyrje të vëçantë, me ashensor dhe parkim të vëçantë për të mos përplasur fluksin e të ftuarve me atë të pushuesve.

Gjithashtu në pjesën më të sigurt të hotelit, është pozicionuar dhe një hapësirë që do të shërbejë për femijet. Familjarët që do pushojnë me femijet e tyre do të kenë mundësi të kenë hapësira të pershtatshme për të luajtur, për të fjetur, për tu argetuar dhe për të ngre Brenda hapësirave të hotelit.

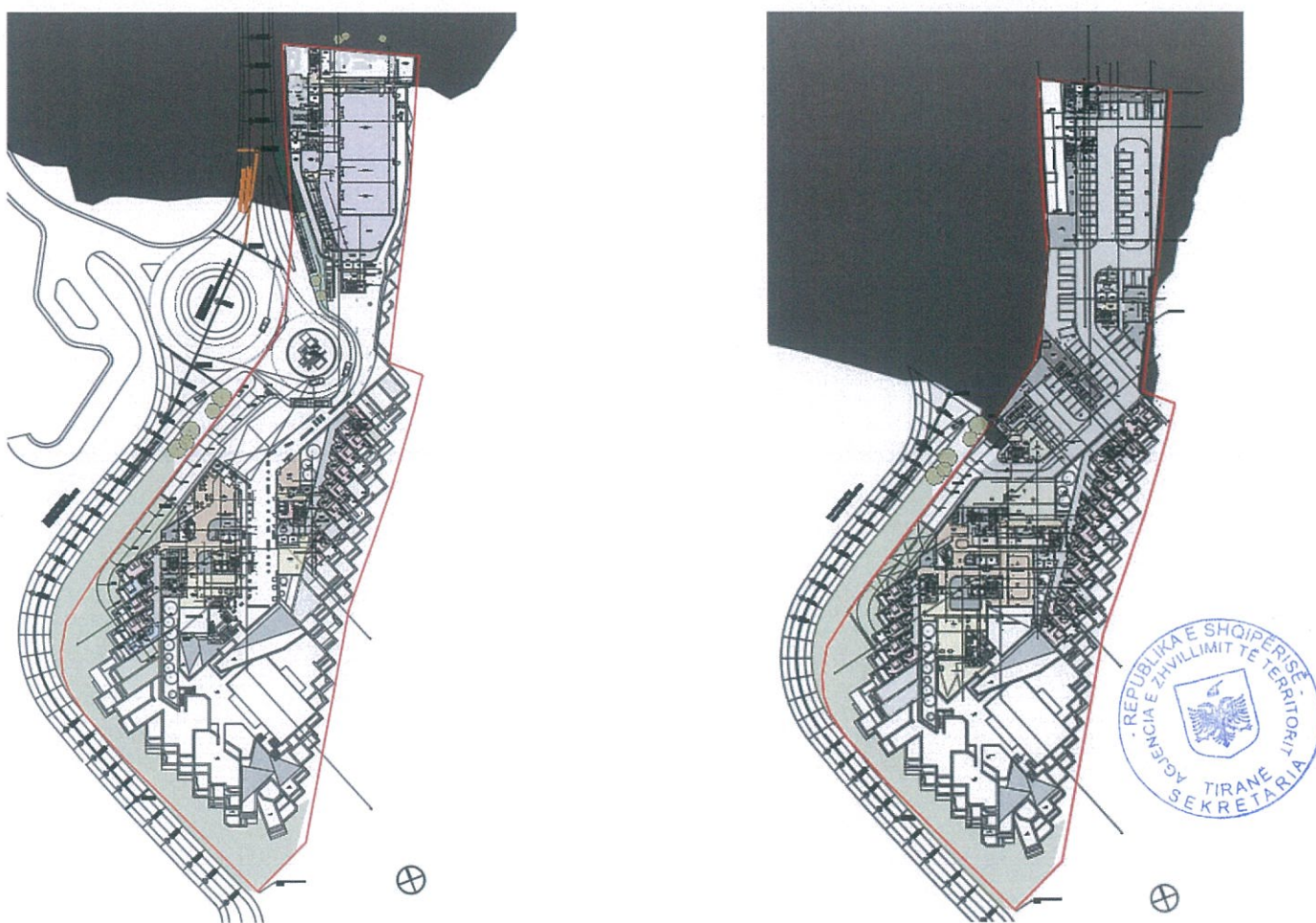


Fig.10- Planimetria e katit përdhe (majtas) dhe katit -1 (djathtas)

Në katin -1 është vendosur restoranti i specialiteteve, hapësira qendrimi, pushimi, hapësira të përbashkëta pune, dyqan etj.

Restoranti A la Carta është pikë atraksioni sipas planit të biznesit i cili të jetë cilësia më e mirë e shërbimit dhe gatimit. Përveç restorantit të mbyllur, A La Carte ka gjithashtu taracën e vet për të gjithë pushuesit që duan të shijojnë ushqimet e tyre në ajrin e pastër që ofron Palasa.

Ky restorant shërbehet nga kuzhina kryesore e cila është pozicionuar 1 kat më poshtë, pranë restorantit kryesor, ndërkohë që ka edhe një kuzhinë satelit pranë. Qarkullimi midis kateve bëhet nëpërmjet ashensorëve dhe korridoreve të shërbimit të cilët nuk shikohen apo përdoren nga pushuesit. Gjithashtu në këto kat ndodhen edhe zyrat e administratës të cilat sigurojnë që çdo gjë shkon siç duhet në hotel. Parkimi në këto kat i shërben i gjithi sallës së eventeve dhe është i lidhur me atë me anë të qarkullimit vertikal.

Dhomat janë vendosur në lindje dhe përzemë për të ruajtur privatësinë dhe qetësinë.

Në katet e tjera të mëposhtme është vendosur restoranti kryesor me kapacitet prej 100+ personash në ambientet e brendshme dhe 80 në terracën e jashtme. Back of house është gjithashtu në të njëjtin kat, i cili mbulon të gjitha restorantet e hotelit si dhe një pjesë për marrjen dhe dërgimin e ushqimeve nga një rrugë dytësore duke bërë kështu diferencën e hyrjes së klienteve dhe stafit. Gjithashtu parkimi i stafit është në këto kat.

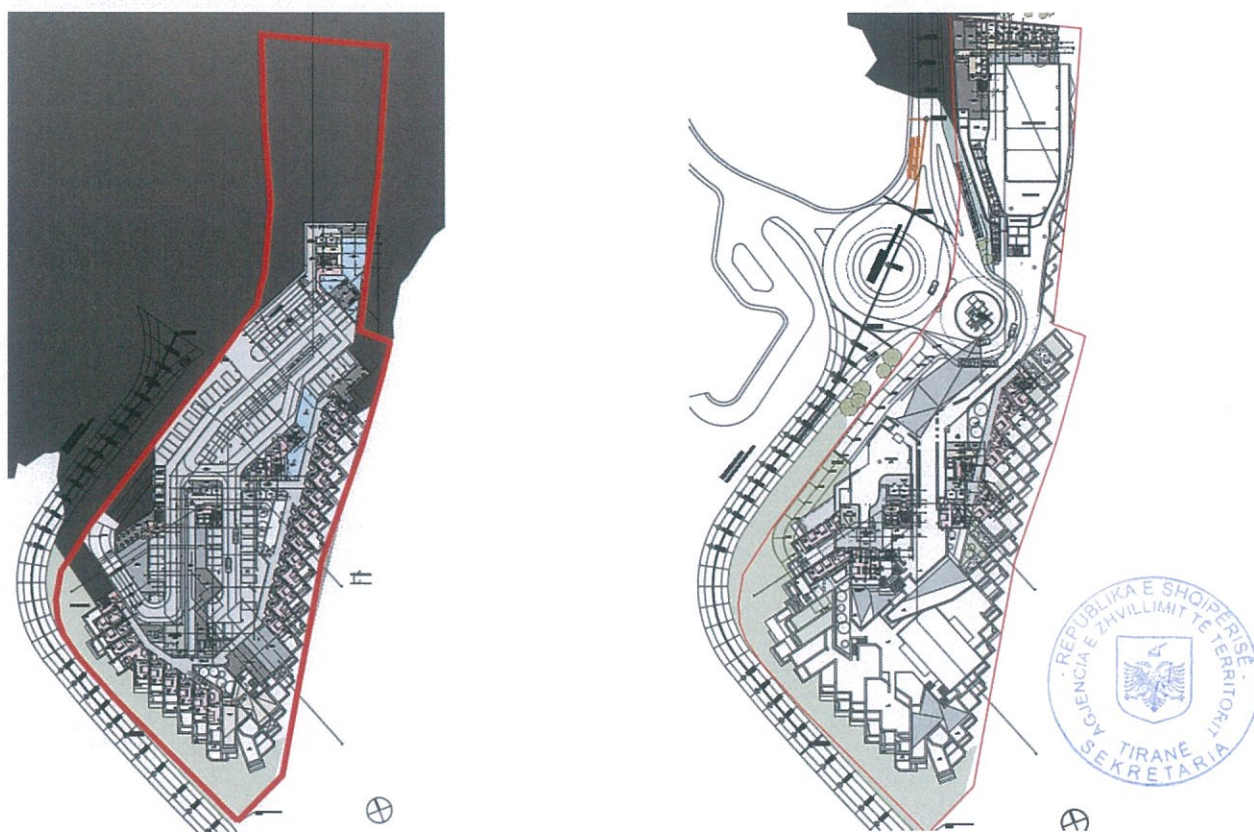


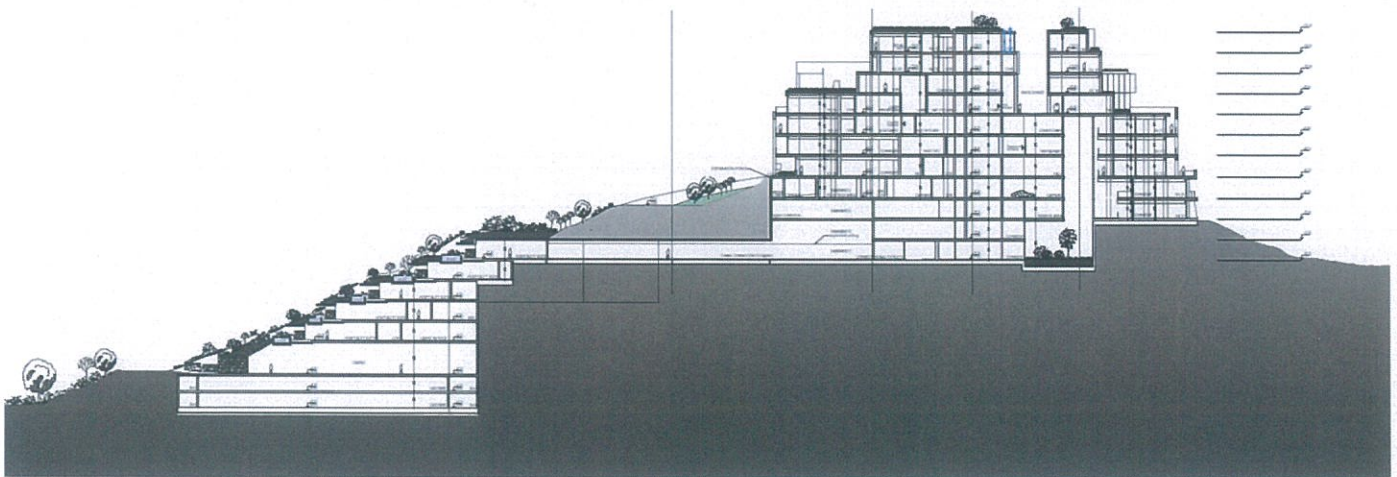
Fig.11- Planimetria e katit -4 në të majtë dhe katit +1 në të djathtë.

Në katin -3 është vendosur ambient i SPA i pajisur me të gjitha fasilitetet e nevojshme në mënyrë që të shërbejë klienteve në kohën e tyre me pushime. Në këto kate janë edhe pishinat e jashtme dhe të brendshme si dhe një xhakuzi. Në katet -2, -3 dhe -4 janë edhe terracat e përzemimit, ku klientet mund të kalojnë kohë pas pushimit të tyre në det apo në pishinë. Dhomat gjithashtu janë të vendosura përgjatë katit në mënyrë që të kenë pamje dhe të marrin dritën e nevojshme.

Parkimi është i vendosur në 4 kate me një kapacitet prej 165 vendesh. Katet aksesohen me anë të rampave të brendshme. Kati -5 ka hapësirën më të madhe të parkimeve për klientet dhe dhomat e tyre në skaje. Kati -6 dhe -7 kanë vetëm dhoma dhe suita që përdoren nga pushuesit.

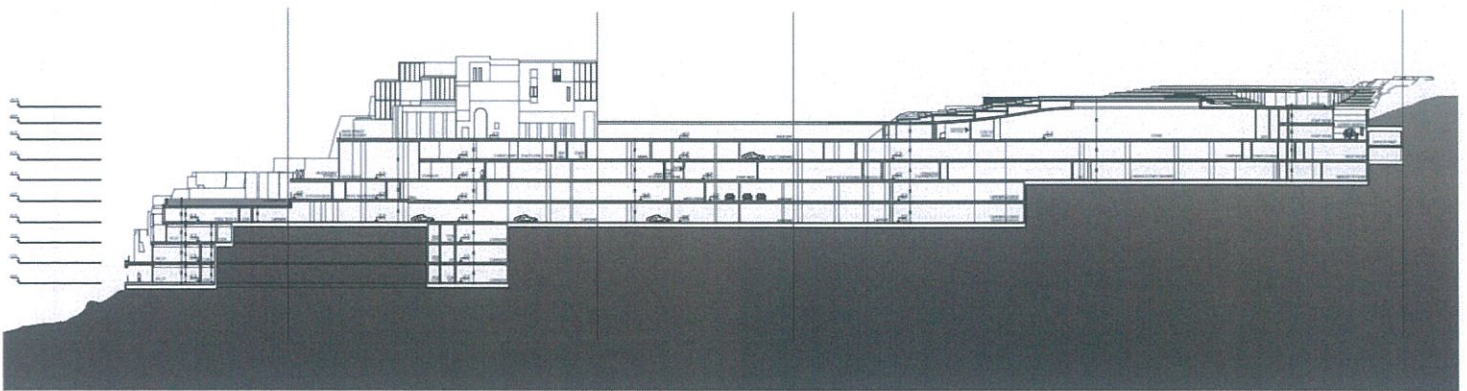
Nr i Katit	Kuota relative e Dyshemes	Kuota absolute e Dyshemes	Sip. Nen Toke	Sip. Mbi Toke	Sip. Totale Kati
-7	-27.80	+69.35	1542.78	800.65	2343.43
-6	-24.10	+73.05	1207.34	896.31	2103.65
-5	-20.40	+76.75	1350.27	1300.59	2650.86
-4	-16.70	+80.45	5608.9	1580.81	7189.71
-3	-12.50	+84.65	4140.75	1870.03	6010.78
-2	-8.70	+88.45	5726.41	1766.66	7493.07
-1	-4.3; -5.05	+92.85; +92.10	5508.61	1540.1	7048.71
0	0.00; -1.30	+97.15; +95.85	838.38	2907.8	3746.18
+1	+3.7; +1.50	+100.85; 99.10	1271.1	563.87	1834.97
+2	+7.4; +5.15	+104.55; 102.30	0	1692.26	1692.26
+3	+11.10	+108.25	0	820.21	820.21
Tarraca	+14.95, +8.90	+112.10; 106.05			
<b>Total Sip. Ndertimi</b>					<b>42933.83</b>

*Tabela. 3 Tabela kuotave dhe e sipërfaqeve mbi dhe nën tokë për secilin kat.*



*Fig.12 Prerje te objektit*





*Fig.13 Prerje te objektit*



*Fig. 14 Pamje 3 Dimensionale*



## 5.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Ky projekt përfshin ndërtim të ri hotelerie dhe shërbime. Kompleksi do të ofrojë një larmishmëri shërbimesh hotelerie të një niveli ndërkombëtar nëpërmjet arkitekturës së spikatur dhe brandeve të mirënjohura nëpër botë.

Materialet lokale si pllaka gur vendi, travertine dominojnë në shtrim dhe veshje të fasades.

Hijezauesit do të jenë prej alumini për të rezistuar temperaturave e kushteve atmosferike.

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

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

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	12,157.2 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3,746.18 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	15,739.29 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	27,194.54 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	42,933.83 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	<b>30.8%</b>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	69.2%
Intensiteti i ndërtimit:	<b>1.29</b>
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.95m
Numri i kateve mbi tokë:	1 deri në 6 kate dhe 7 kate.
Numri i kateve nën tokë:	3 deri në 7 kate

#### **TREGUESI TEKNIK:**

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 68/122; 5240/5; 68/51/2; 68/52/1. ZK 1739

Kufizimet:

Veri: Pasuria 68/52/4

Jug: Delta e Palases

Lindje: Delta e Palases

Perëndim: Pasuria 5240/4 "Rruga e Plazhit te Palases"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 0-3m;

Jug: 7.8-11.0m;

Lindje: 0.9-4.3m;

Perëndim: 0-3.9m

Distancat nga aksi i rrugës: 8.5-17.7m

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

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, me gjelbë rim dhe pishina të jashtme njëra prej të cilave është pishinë infinit. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

Pothuajse 69% e planit të projektit përbëhet nga rrugë, zona të gjelbërta dhe zona të tjera të përbashkëta



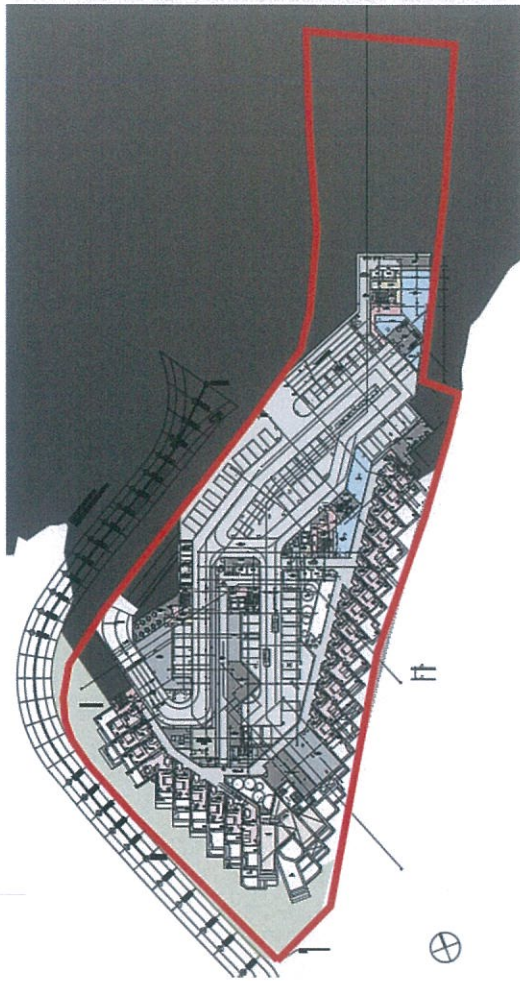


Fig. 15 Parkim nentokësor



Fig 16. Pamje 3 Dimensionale



*Fig 17. Pamje 3 Dimensionale*



*Fig 18. Pamje 3 Dimensionale*







*Fig 19. Pamje 3 Dimensionale*



*Fig 20. Pamje 3 Dimensionale*





*Fig 21. Pamje 3 Dimensionale*

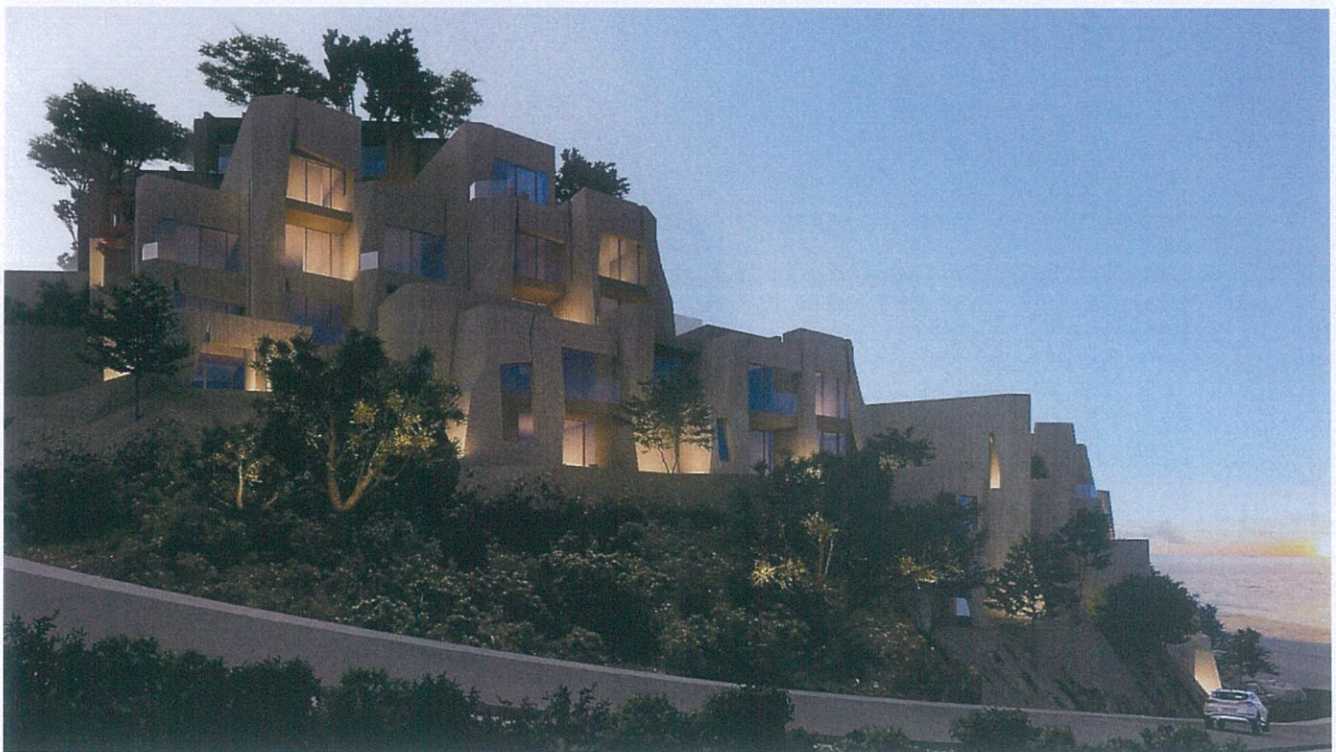


*Fig 22. Pamje 3 Dimensionale*





*Fig 23. Pamje 3 Dimensionale*



*Fig 24. Pamje 3 Dimensionale*

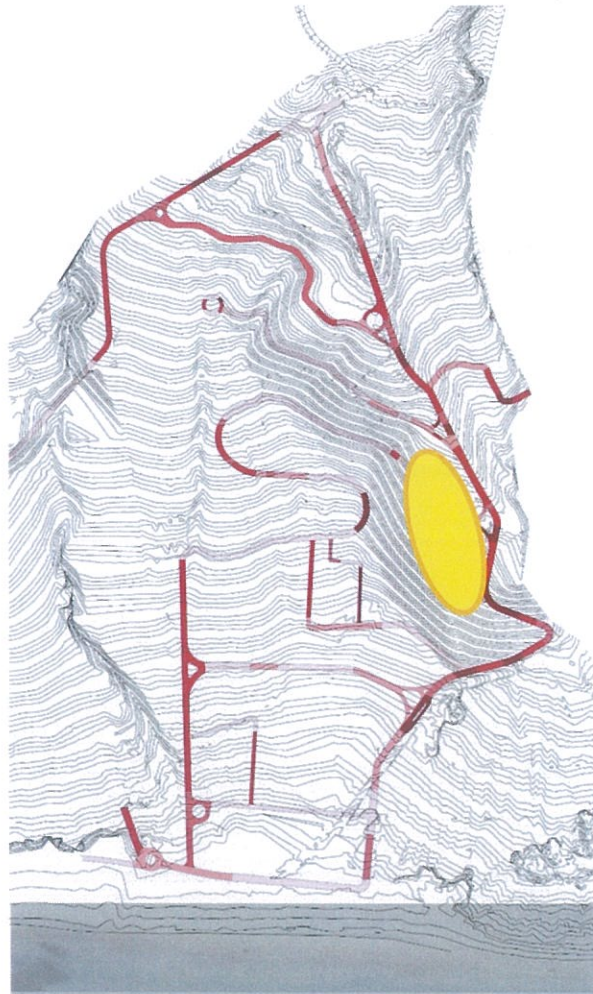
## 6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastruktururës

### 6.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ka rrjet ekzistues te zones, por do të shtohen propozime te reja dhe do të implementohen rrjete të tjera të infrastrukturës për përmirësimin dhe zhvillimin e zonës.



Objektet do të zhvillohen në truallin e vet, me akses nga rruga e plazhit të Palasës. Parcela ku objekti propozohet shumë pranë vijës bregdetare. Do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore. Më poshtë harta e miratuar në KKT për zhvillimin e zonës ku tregohet edhe rrjeti rrugor i propozuar i cili i shërben njëkohësisht zhvillimit në fjalë.



*Fig. 25. Infrastruktura e zonës pranë.*

Me ngjyrë të verdhë është shënuar parcela për zhvillim.

