



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T-së

Z. EDI RAMA



N/KRYETARI I K.K.T-së

Z. DAMIAN GJIKURI



Kryetari i Këshillit Bashkiak

Z. FOTO KARAVELLA

Miratur me Vendim të Këshillit Bashkiak

Nr. 122 Datë 30.08.2017



Kryetari i Bashkisë

Z. JORGO GORO



PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË HIMARË

**RREGULLORET DHE PARAMETRAT CILESORE PER INVESTIMET STRATEGJIKE NE
VENDET E RENDESISE KOMBETARE PER ZHVILLIMIN E TURIZMIT**

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.2, Datë 16.10.2017

DPKZHT:  **GENTIAN STRATOBËRDHA**

STUDIO KONSULENTE "DEA STUDIO" Nr.Liç. 4919/4 dhe "THYMIO PAPAYANNIS &
ASSOCIATES INC"



Përmbajtja

1. Parathënie

- 1.1 Hyrje
- 1.2 Qëllimi i rregulloreve
- 1.3 Fokusi i rregulloreve
- 1.4 Zona e references
- 1.5 Statusi
- 1.6 Integrimi i rregulloreve me Planet Lokale
- 1.7 Përdorimi i rregulloreve për vlerësimin e propozimeve për investime

2. Përkufizime

3. Parametrat e zhvillimit

- 3.1 Parametrat e përgjithshme të zhvillimit
- 3.2 Standartet e zbatuara të planifikimit
- 3.3 Shërbimet e integruara, qendrat e emergjencës dhe mbrojtjes civile
- 3.4 Fazat e zhvillimit
- 3.5 Lejet e kërkuara
- 3.6 Çeshtjet e përdorimit të tokës

4. Zonat e propozuara me përparësi për zhvillimin e turizmit

- | | |
|----------------|----------------------|
| Bashkia Himarë | b.1 Draleos – Palasa |
| | b.2 Drimadhes |
| | b.3 Dhërmi |
| | b.4 Jalë |
| | b.5 Porto Palermo |
| | b.6 Lukova (Kakome) |



1. Parathënie

1.1 Hyrje

Që nga viti 2016 Qeveria Shqiptare ka miratuar Planin Kombëtar Hapësinor dhe konceptin e Brezit Bregdetar që përfshin të gjithë territorin e katër Bashkive bregdetare si territor me rëndësi kombëtare për turizmin dhe mbrojtjen e peizazhit dhe burime të vlefshme në nivel kombëtar. Ky status e bën territorin e Bregdetit Jugor si zonë përgjegjësie të përbashkët midis nivelit kombëtar dhe lokal, por pa ndonjë referencë konkrete territoriale se si ndahen këto fusha të ndryshme të përgjegjësisë. Përmes procesit të përgatitjes së Planeve të Përgjithshme Vendore që përfshijnë zonimin e detajuar të territorit të bashkisë, tani është bërë e mundur të përcaktohen më konkretisht fushat prioritare me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit dhe të përcaktohen termat dhe kushtet sipas të cilave bashkitë do të kenë të drejtën për të lëshuar leje zhvillimi për territorin që mbetet nën përgjegjësinë e tyre. Fushat e përcaktuara me rëndësi kombëtare do të rezervohen për investime strategjike të fokusuara në promovimin e qëllimeve të zhvillimit të turizmit në nivel rajonal dhe kombëtar dhe për këto zona do të marrin përgjegjësitë kryesore institucionet kombëtare të planifikimit.

1.2 Qëllimi i rregulloreve

- ✓ Promovimin e zhvillimit të turizmit cilësor në Bregdetin Jugor të Shqipërisë
- ✓ Përcaktimin e zonave me përparësi zhvillimin e turizmit.
- ✓ Mundësimin e tërheqjes së investimeve të huaja direkte dhe investitorëve strategjikë të fokusuar në përmbushjen e objektivave dhe prioriteteve kombëtare të turizmit siç specifikohet në këtë dokument dhe në politikat e tjera kombëtare dhe dokumentet e planifikimit.
- ✓ Përcaktimin e procesit të miratimit për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit dhe lidhjen midis tyre dhe rregulloreve të Planeve të Përgjithshme Vendore.

1.3 Objektivi i rregulloreve

- ✓ Të sigurojë informacion të përgjithshëm lidhur me karakteristikat specifike të secilës zonë me përparësi zhvillimin e turizmit.
- ✓ Të identifikojë konceptin e zhvillimit të sugjeruar, parametrat dhe kapacitetet e zhvillimit për çdo zonë me përparësi zhvillimin e turizmit sipas Neni 30 të ligjit Nr. 93/2015 "Per Turismin"
- ✓ Për të siguruar parametrat rregullatorë për këto zona dhe kushtet specifike që duhet ndjekur gjatë përgatitjes së propozimeve të investitorëve konkretë.
- ✓ Të ofrojë udhëzime të përgjithshme për projektimin duke iu referuar modeleve ideale të zhvillimeve të turizmit që përshtaten me karakterin e secilit zonë me përparësi zhvillimin e turizmit për orientimin e propozimeve të investimeve dhe studimeve të hollësishme të projektimit.



1.4 Zona e referencës

Zona e referencës së këtyre rregulloreve është territori administrativ i katër bashkive: Bashkisë Vlorë, Bashkisë Himarë, Bashkisë Sarandë dhe Bashkisë Konispol.

1.5 Statusi

- ✓ Rregulloret janë përkatësisht pjesë përbërëse e dokumentacionit të Planeve të Përgjithshme Vendore të Bashkive të Vlorës, Himarës, Sarandës dhe Konispolit, të cilat do paraqiten për miratim Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT).
- ✓ Para miratimit nga KKT, rregulloret do të miratohen nga Këshillat Bashkiakë të Bashkive përkatëse në përputhje me legjislacionin e planifikimit të territorit në fuqi.
- ✓ Pas miratimit, rregulloret do të përdoren si bazë për vlerësimin e propozimeve të investimit që do të dorëzohen pas procedurës për leje zhvillimore komplekse në KKT.
- ✓ Përjashtimisht, KKT mund të kërkojë në disa raste përgatitjen e një Plani të Detajuar për Zonat me Rëndësi Kombëtare (PDZRK) para dhënies së lejeve individuale të zhvillimit brenda zonës me përparësi zhvillimin e turizmit. Në këtë rast, PDZRK-ja duhet të respektojë parametrat dhe kushtet e parashikuara në këto rregullore dhe duhet të mbulojë tërë territorin e zonës me përparësi zhvillimin e turizmit. PDZRK do të jetë i detyrueshëm për çdo kërkesë të mëvonshme për zhvillim që mund të ndjekë brenda kufijve të saj.
- ✓ Rregullat e zonave me përparësi zhvillimin e turizmit do të mbeten në fuqi për sa kohë janë në zbatim Planet e Përgjithshme Vendore
- ✓ Kufijtë e zonës me përparësi zhvillimin e turizmit mund të modifikohen - për ndryshime në sipërfaqe deri në 10% - përmes vendimmarrjes së KKT-së pa nevojën e fillimit të procedurës për ndryshimin/rishikimin e Planeve të Përgjithshme Vendore.

1.6 Integrimi i rregulloreve me Planet Lokale

Rregulloret për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit janë pjesë përbërëse e rregulloreve të Planeve të Përgjithshme Vendore. Ato i referohen të njëjtës bazë ligjore dhe përkufizimeve të përgjithshme të rregulloreve të planeve. Gjithashtu, i referohen të njëjtit material hartografik dhe bazës së të dhënave GIS të Planeve të Përgjithshme Vendore

1.7 Përdorimi i rregulloreve për vlerësimin e propozimeve për investime

Rregulloret për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit kanë një format tjetër dhe janë më pak të detajuara se ato që aplikohen për pjesën tjetër të territorit të Planeve Lokale në mënyrë që të sigurojnë më shumë fleksibilitet për investimet potenciale.



ndërkohë, megjithatë, ato janë më të gjera në fushëveprim dhe përfshijnë parametra më cilësorë.

- ✓ Konceptet e "Linja blu", "Linja e gjelbër" dhe "Linja e kuqe " nuk janë fiksuar paraprakisht për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit. Ato do të përcaktohen me vlerësimin e propozimeve për investime konkrete, por duhet të respektojnë kufizimet e përcaktuara në këto rregullore.
- ✓ Rregulloret i përmbajnë te dy aspektet, detyruese dhe udhëzuese. Për aspektet që janë të detyrueshme mund të tolerohen vetëm devijime të vogla, në mënyrë që të përshtaten me nevojat e veçanta të investimit, sipas qasjes rast pas rasti, nëse KKT vendos që ato janë të justifikuar. Për aspektet që janë udhëzuese, qëllimi i tyre është që të ofrojnë kritere për vlerësimin cilësor të propozimeve specifike të investimeve.
- ✓ Propozimet e investimeve, para shqyrtimit nga KKT, do të kalojnë përmes vlerësimit të konceptit arkitekturor nga subjekt i licencuar për kryerjen e opionencave të projekteve arkitekurore dhe projekteve të zbatimit. Rregulloret të përdoren edhe nga departamentet e planifikimit urban të bashkive si referencë për projektet lokale në fushat që janë jashtë kufijve të zonave me përparësi zhvillimin e turizmit për orientimin e investitorëve potencialë.

2. Përkufizime¹

Apartament banimi: Një apartament përbën një grup prej tre (3) ose më shumë ambientesh banimi, ku secila është për një familje të vetme, që ndodhet brenda një strukture të përbashkët disakatëshe dhe me akses të përbashkët. *Sqarim: nëse është në pronësi private, apartamenti ka pronësinë ndaj volumit gjeometrik të njësisë dhe jo mbi ndonjë pjesë të tokës mbi të cilën qëndron ndërtesa e cila ndodhet në bashkëpronësi.*

Kondominium: është një apartament, grup apartamentesh apo grup vilash brenda një kompleksi të përbashkët me ambiente të përbashkëta për kohën e lirë, sportet dhe për aktivitetet argëtuese.

Shtëpi banimi për një familje të vetëm: kjo është një shtëpi e projektuar për të akomoduar një familje të vetme, e cila përbehet nga një banjë private e kuzhinë, dhe që ka leje për një përdorim të tillë. *Sqarim: një shtëpi banimi për një familje të vetme mund të jetë çdo lloj shtëpie që qëndron më vete, që është gjysmë e shkëputur ose shtëpi në një tarracë.*

Njësi banimi për një familje të vetme: Kjo është një banimi, e cila është projektuar për të akomoduar një familje të vetme, e cila përbehet nga një banjë private e kuzhinë, dhe që ka leje për një përdorim të tillë. *Sqarim: një njësi banimi për një*

¹ Përshtatur nga Raporti "Plani i Zhvillimit të Bregdetit Jugor" (SCDP), 2008

familje të vetme mund të jetë çdo lloj banimi dhe përfshin apartamente dhe kondominiume.

Trojet: Këto janë troje të veçanta zhvillimi të shënuara për shitje apo për qiradhënie afatgjatë, të cilat kanë rrugë dhe shërbimet kryesore infrastrukturore të siguruara pranë kufirit të çdo trualli.

Zona me përparësi zhvillimin e turizmit: hapësirë territoriale brenda së cilës ka mundësi që të ketë një ose më shumë zona të zhvillimit individual sipas kushteve dhe parametrave të përcaktuara në këto rregullore. Një zonë me përparësi zhvillimin e turizmit mund ose nuk mund të jetë tërësisht një zonë zhvillimi.

Kapaciteti Mbajtës i Turizmit (KMT): Kjo ka të bëjë me numrin maksimal të njerëzve që mund të vizitojnë një destinacioni turistik njëkohësisht, pa shkaktuar shkatërrim të mjedisit fizik, biologjik, ekonomik dhe social kulturor dhe/ose pa shkaktuar një ulje të papranueshme të cilësisë së 'eksperiencës së vizitorëve'.

Llojet e akomodimit turistik: Këto janë llojet e identifikuar në Vendimin e KM nr.730, datë 20.10.2016 "Për miratimin e rregulloreve për kushtet, kriteret, tarifat, afatet dhe procedurat për klasifikimin e strukturave të akomodimit".

Tipi i akomodimit turistik të përzierës: Janë tip kompleksi i qendrave turistike (rezorte) që kombinojnë përbërës të ndryshëm, p.sh. një hotel klasik me vila pushimi

Vilat e pushimeve: Janë tipe të akomodimit turistik që permbajnë: Apartamente me një apo më shumë hapësira, me dhoma dhe kuzhinë; Zonë të përbashket përdorimi; Zona qendrimi të përkohshëm; Hapësira ndihmëse. Vilat e pushimit janë një ose dy kate të larta, njësi të shkëputura, çdo njëra nga to ka hyrje të pavarur dhe të drejtpërdrejtë, që siguron privatësinë dhe janë të vendosura në të njëjtën parcelë. Prandaj, kjo kategori nuk përfshin banesat shumëkatëshe të blloqeve të banesave, të cilat kanë hyrje të përbashkët. Vilat e pushimeve mund të merren me qera në javë, ditë ose muaj. Ato mund të kenë nga 1 në 5 yje.

Vendqendrimet mjedisore (Ecolodge): Vendqendrimet mjedisore janë modele të raporteve miqësore me natyrën, që ka një ndikim pozitiv në mjedis dhe në komunitetin lokal. Turistët janë të inkurajuar për t'u angazhuar në aktivitetet e shumëllojshme kulturore, sportive dhe ato mjedisore. Objektet e vendqendrimeve mjedisore mund të menaxhohen dhe të furnizohen nga forma alternative të energjisë; përdorimit ditor të diellit dhe shiut, të përbërë nga kuzhina dhe tualetet, riciklimin e ujërave gri për ujitje etj, ndërsa projektimi i tyre duhet të ndjekë konsiderata bio-klimatike dhe të përdorë materiale natyrore lokale apo të ricikluara. Ky lloj i përzierjes së objekteve të hoteleve, duhet të zbatohet kryesisht në kuadër të zonave të caktuara për zhvillimin e turizmit. Ato duhet të jenë komplekse, që në tërësinë volumore të përbëjnë një njësi të vetme ekonomike brenda së njëjtes parcele. Nje tip i tillë i zhvillimit duhet të sigurojë te paktën 30 shtretër në total, dhe me standarte të kategorive 4 deri 5 yje.



3. Parametrat e zhvillimit

3.1 Parametrat e përgjithshëm të zhvillimit

Gjatë formulimit të propozimeve specifike të investimeve brenda zonave me përparësi zhvillimin e turizmit do të respektohen parimet e përgjithshme të mëposhtme:

- ✓ Sipërfaqja minimale e sipërfaqes totale që do të trajtohet nën studim për dhënien e lejeve për zhvillim dhe ndërtim, nëse nuk përcaktohet ndryshe me vendimin e KKT-së, nuk duhet të jetë më pak se 4ha.
- ✓ Brenda secilës zonë zhvillimi jo më pak se 25% të sipërfaqes së përgjithshme të vendit duhet të adresohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë.
- ✓ Jo më pak se 25% të sipërfaqes së përgjithshme të tokës të zonës së zhvillimit dhe në çdo rast jo më pak se 25% të volumit të ndërtimit të lejuar do të përdoren për objektet / strukturat e shërbimit të hoteleve.
- ✓ Për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit që përfshijnë zonat e plazhit brenda ose afër kufijve të tyre të përcaktuar, një përcaktim i qartë i pjesëve të plazhit që do të autorizohen dhe të hapur për përdorim publik duhet të përcaktohen si kusht i detyrueshëm pas dhënies së lejes për zhvillim. Për plazhet me rërë me sipërfaqe të plazhit që tejkalon 5000m², jo më pak se 20% të sipërfaqes totale të plazhit duhet të vihen në dispozicion për përdorim publik. Për këtë sipërfaqe, objektet minimale të higjienës do të sigurohen nga investitori.
- ✓ Numri maksimal i kateve, nëse nuk përcaktohet ndryshe, do të jetë 3 për hotelet dhe 2 për vilat e pushimit.

3.2 Standardet e zbatuara të planifikimit

Standardet e mëposhtme janë aplikuar për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit duke marrë parasysh indekset e OBT-së dhe studimeve ndërkombëtare:

- ✓ Kriteri kryesor për vendosjen e vendndodhjes së zonave me përparësi zhvillimin e turizmit dhe nivelet e lejuara të intensitetit do të konsiderohen duke marrë parasysh largësinë me bregun / rripin e rërës dhe kapacitetin e plazhit. Formula për llogaritjen e kapaciteteve merr parasysh raportin e sipërfaqes së ndërtimit të zonave të reja të planifikuara në përpjesëtim me sipërfaqen e rërës / plazhit dhe kapacitetet akomoduese të plazheve në dispozicion që ndodhen në zonën ku do të kryhet rivlerësimi i studimit.
- ✓ Për llogaritjen e kapacitetit të plazhit janë aplikuar standardet e përgjithshme të plazhit prej 10m² për secilën prej çader&krevat dielli dhe që mund të shkojnë nga 7m² për person për plazhe të vogla me sipërfaqe të përgjithshme deri në 5.000m², deri në 20m² për person për plazhe me shkallë të lartë të natyralitetit.



- ✓ Për llogaritjen e kapaciteteve turistike të zonave të reja të planifikuara të zhvillimit të turizmit, është përdorur indeksi i "sipërfaqes për banor" të "sipërfaqes për vizitor". Indekset e mëposhtme janë konsideruar:
 - 17-25 m² / vizitor për hotele dhe vila mesatare (ose 100-150 vizitorë për ha)
 - 25-35 m² / vizitor për vendpushimet luksoze (ose 70-100 vizitorë për ha)
- ✓ Për llogaritjen e numrit të punëtorëve krahasuar me numrin e shtretërve është konsideruar indeksi i mëposhtëm:
 - 20 persona për 10 dhoma për hotele me 5 yje
 - 12 persona për 10 dhoma për hotele me 4 yje
 - 8 persona për 10 dhoma për hotele 3 yje

3.3 Shërbimet e integruara, qendrat e emergjencës dhe mbrojtjes civile

- ✓ Në PPV do të planifikohet vendndodhja e zonës ku do të instalohen qendrat e integruara të shërbimeve, emergjencave dhe mbrojtjes civile, pranë vijës bregdetare të çdo bashkie dhe në një distancë maksimale prej 10 km nga njëra-tjetra.
- ✓ Përgjegjësia për funksionimin e këtyre qendrave do të merret nga Ministria e Brendshme në koordinim me pushtetin lokal dhe do të përfshijë shërbimet e rojes bregdetare, shërbimin shëndetësor dhe shërbimet e emergjencave civile, stacionin e transportit ajror me helikopter dhe atë të ndërhyrjes.

3.4 Fazat e zhvillimit

Fazat e projekteve të mëdha investuese (mbi 5ha), nëse nuk specifikohen ndryshe, duhet të strukturohen sipas parimeve të mëposhtme:

- ✓ Faza e parë do të përfshijë pjesën e territorit që është menjëherë ngjitur me vijën bregdetare (deri në 500 metra nga bregu).
- ✓ Faza e dytë përfshin pjesën e territorit që ndodhet midis 500-1000 m nga bregu.
- ✓ Faza e tretë do të përfshijë territorin që shtrihet përtej 1000m nga bregu.
- ✓ Në rast se të gjitha fazat e mësipërme të zhvillimit nuk zbatohen të gjitha në të njëjtën kohë, fazës së parë do ti jepet përparësi mbi të tjerat.
- ✓ Studimi për fazën e dytë do të përfundojë 2 vjet pas miratimit të fazës së parë.

3.5 Lejet e kërkuara

- ✓ Rrjeti rrugor përbën hapin e parë drejt procesit të vlerësimit të dokumentacionit të lejeve të një propozimi për investim.
- ✓ Vetëm pas ndërtimit të rrjetit rrugor dhe ofrimit të mundësive reale për qasje në rrugën nacionale dhe në zonat bregdetare, do të jetë e mundur të vazhdohet shqyrtimi i mundësisë për zhvillimin e projekteve të tilla.



- ✓ Studimi rrugor duhet të marrë parasysh densitetin e banorëve sezonalë ose të përhershëm të zonave të formuara dhe të zonave në zhvillim.

Shqyrtimi i aplikacionit për zhvillim nuk mund të vazhdojë nëse nuk është përfunduar procesi i regjistrimit paraprak të pronës me lëshimin e çertifikatës së pronësisë.

3.6 Çështjet e përdorimit të tokës

Të gjitha tokat e përcaktuara për sistemin e infrastrukturës nën zonimin e PPV-ve, duke përfshirë dhe rrugët e propozuara brenda territorit të zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, do të transferohen nën pronësinë dhe administrimin e autoriteteve lokale. Kjo klauzolë synon të sigurojë që nuk shfaqen pengesa për të lehtësuar procedurat e transferimit të pronësisë.



B.1 Draleos - Palasë



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Palasë		
Kodi GIS	HI.UB.1.1232	HI.UB.1.168	HI.UB.1.750
Sipërfaqja (ha)	67.8ha		
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / livadhe-kullota / Projekti <i>Greencoast</i> në ndërtim e sipër		
Statusi	Pronë private		
Përshkrimi i truallit	Një dritare e madhe e peizazhit në bregdetin e Himarës e dukshme nga kalimi i Llogarasë. Pozicionuar në mes të buzës shkëmbore të malit Llogara, formon një peisazh unik të grykës aluviale të Palasës. Zonë e madhe si një shkallare gjigande dhe bukuri unike të peizazhit. Toka e pjerrët paksa e ngritur nga niveli i detit. Deti i hapur me rryma.		
Aksesibiliteti	Vendndodhja relativisht e largët në distancë të konsiderueshme nga zonat e banuara dhe qendrat urbane. Hyrja sigurohet drejtpërdrejt nga rruga kryesore kombetare përmes rrugës së asfaltuar kohët e fundit.		
Kapaciteti i plazhit	Plazhi i gjerë me rërë 1 km i gjatë / më shumë se 100 metra i gjerë Sipërfaqja e rërës: 110.000m² Kapaciteti optimal: 1800 persona		
Problemet mjedisore	Ruajtja e cilësisë së peizazhit Cilësia e ujërave të detit Mbrojtja e grykës aluviale të Palasës nga nxjerrja ilegale e materialit të shtratit të lumit		

Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zonë e zhvillimit të integruar të turizmit Rezort ekskluziv me pjesët e banimit të vilave si pjesë e zhvillimit të rezortit. Një ose më shumë enklava zhvillimi
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vija bregdetare e Himarës përfaqëson një pasuri të çmuar për promovimin e turizmit të cilësisë në bregun jugor të Shqipërisë dhe destinacionin e preferuar veçanërisht për banorët e Tiranës. Zhvillimi gjatë dekadave të fundit ka qenë i shkurtër duke përbërë skema spekulative individuale që komprometojnë vlerën e zonës afatgjatë. Duhet të krijohet një standard i ri i fokusuar në investime cilësore që mund të përpunojnë zgjidhje të integruara për financimin e infrastrukturës.
Koncepti i turizmit	Promovimi i Drimadhes si destinacion i përsosur turistik. Hotel me 5 yje me operator ndërkombëtar Komponentët rezidencialë të shtëpive të dyta (vila)
Parametrat e zhvillimit	Deri në 3 enklava të ndryshme zhvillimi. Brenda secilës enklavë zhvillimi, jo më pak se 25% e sipërfaqes së përgjithshme të vendit do të trajtohet si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë. Të paktën 25% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e hoteleve të organizuara. Vila të organizuara në grupime
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrja përmes rrjetit rrugor kryesor që ofrohet për çdo enklavë zhvillimi. Organizimi i sistemit të brendshëm rrugor dhe parkingu i cili i nënshtrohet planit të detajuar të investitorit. Studimi i rrugës së hyrjes do të marrë parasysh densitetin e banorëve (sezonal apo të përhershëm) dhe përdoruesit e tjerë të zonave të formuara dhe zonat në zhvillim.
Kapaciteti	Minimumi 500 shtretër hoteli të siguar
Fazat e zhvillimit	Aplikimi i konceptit me faza në zbatimin e projektit me prioritizimin e fazës së parë mbi të tjerat: - Faza e parë: zona brenda 500m nga bregu - Faza e dytë: zona në mes 500-1000 m nga bregdeti (pas fazës 1) - Faza e tretë: zona në mes 1000-2000m nga bregdeti (pas fazës 2)
Cështjet e menaxhimit	Bashkia dhe investitori do të trajtojnë çështjet e përgjegjësisë së përbashkët: - Ngritja dhe funksionimi i Qendrës së Integruar të Emergjencave dhe Mbrojtjes Civile të operuar nga Bashkia. - Për të gjitha rrugët e parapara nga PPV, transferimi i pronësisë dhe administrimi i tokës tek autoriteti lokal - Ofrimi i shërbimeve minimale të higjienës për zonën e plazhit të operuar nën përdorim publik



Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	5ha / Çdo zone planifikohet si enklavë e vetme zhvillimore
Intensiteti maksimal	0.25
Mbulimi i truallit	15% duke mos përfshirë pishinat.
Numri maksimal i kateve	3 kate mbi tokë për hotel 2 kate për vila
Lartësia maksimale	12m për hotel; 8m për vila
Parkimi	Zonë e përcaktuar publike e parkimit ndodhet afer hyrjes kryesore për vizitorët e ditore dhe klientet e hotelit Parkim nëntokë për klientet dhe stafin e hotelit
Plazhet	Të paktën 20% të gjatësisë totale të plazhit do të jenë në dispozicion për përdorim publik falas në zonat e caktuara afër pikës së mbërritjes së vizitorit nga rruga kryesore
Kushtet mjedisore	Implanti i trajtimit të ujrave të zeza
Statusi i zhvillimit	Obligim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kerkesat për lejen	Ndërtimi i rrugës që lidh çdo parcele individuale me rrugën kryesore si parakusht për të shqyrtuar kërkesën për leje zhvillimi. Kërkesa për ndërtimin e parkimit publik për vizitorët në plazh Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësin e hotelit para dhënies së lejes për zhvillim

Udhëzues për konceptin arkitektonik



Rezort i madh bregdetar me komponentë shtëpizash druri dhe akses ekskluziv në plazhin e gjatë ranor.

Modeli i Referencës 15: Olympia Riviera thalasso – Grecotel, Kyllini, Greqi





Modeli i Referencës 16: Projekti Greencoast, Palasë, Draleos

Tematika e projektimit	Greencoast, rezort luksoz
Koncepti arkitektonik	Hotel klasik i kombinuar ne krah me shtepiza druri në grupe. Koncepti i valëzimit. Asnjë strukturë e izoluar ndërtimi. Llojet e ndryshme të vilave me identitete të dallueshme, disa me pishina private. Pedonale me shërbime përgjatë pjesës së plazhit Komponentët rezidencialë të vilave pushimi të frymëzuara nga stilet tipike të arkitekturës tradicionale të zonës së Himarës
Materialet/Morfologjia	Çatitë e sheshta Kombinimi i gurëve dhe fasadave të suvatuara /Hapësira të mëdha në pamjen nga deti Tarraca me hije me shtylla druri Parapete qelqi
Koncepti i peisazhit	Peisazhi vijes se bregut / kuvertë prej druri Sipërfaqet e gjelbra të vazhdueshme / strukturat e ndërtimit të fshehura nga bimësia e dendur tampon

B.2 Drimadhes



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Drimadhes
Kodi GIS	HI.UB.3.1188
Sipërfaqja (ha)	58ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / livadhe-kullota
Statusi	Pronë private
Përshkrimi i truallit	Vendndodhja e vendosur në pjesen perëndimore të bregdetit të Drimadhes në distancë të afërt me zonën e argëtimit plazh dhe shërbimeve. Ajo përbëmban një bregdet 1 km dhe shtrihet përgjatë zonës prej 1 km në brendësi nga bregu. Terreni i pjerrët që përbëhet kryesisht nga toka të zhveshura me disa zona të vegjetuara.
Aksesibiliteti	Hyrje e kufizuar vetëm nga bregu përmes rrugës së plazhit të Drimadhes duke kaluar nga qendra kryesore e shërbimit të plazhit.
Kapaciteti i plazhit	Pjesa e bardhë me rërë e plazhit Drimadhes 700m e gjatë /20-50m e gjerë + plazhet e vogla mes shkëmbinjve 300m. Kapaciteti optimal: 1400 persona
Problemet mjedisore	Ruajtja e cilësisë së peizazhit. Cilësia e ujit të detit. Mbrotjtja e konionit aluvional të Palasës nga shfrytëzimi i materialit të shtratit të lumit.



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zona e zhvillimit të integruar të turizmit Resort me komponentët rezidenciale të vilave si pjesë e zhvillimit të turistik Më shumë se një enklavë zhvillimi
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vija bregdetare e Himarës/Drimadhes përfaqëson një pasuri të çmuar për promovimin e turizmit të cilësisë në bregun jugor të Shqipërisë dhe destinacionin e preferuar veçanërisht për banorët e Tiranës. Zhvillimi gjatë dekadave të fundit ka qenë i shkurtër duke përbërë skema spekulative individuale që komprometojnë vlerën e zonës afatgjatë. Duhet të krijohet një standard i ri i fokusuar në investime cilësore që mund të përpunojnë zgjidhje të integruara për financimin e infrastrukturës.
Koncepti i turizmit	Promovimi i Drimadhes si destinacion i përsosur turistik Hotele 4-5 yje dhe vila pushimi Komponentët rezidenciale të shtëpive të dyta (vila)
Parametrat e zhvillimit	20% e territorit do të mbetet toke natyrore duke formuar një tampon të gjelbër në mes vendeve të ndryshme të zhvillimit. Këtu nuk përfshihet rrjeti kryesor rrugor që ndodhet jashtë enklavave të zhvillimit Deri në 5 enklava të ndryshme zhvillimi Brenda secilës enklavë të zhvillimit, jo më pak se 25% e sipërfaqes së përgjithshme të vendit do të adresohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë. Të paktën 25% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e hoteleve të organizuara ose vila pushime të marra me qira për turistët. Enklavat zhvillimore të organizuara në disa nivele paralelisht me bregdetin. Drejtimi i rrugëve paralel me drejtimin e pjerrësisë Ripyllëzimi: 50% e sipërfaqes së përgjithshme të zonës së ripunuar me pemë të njëjta të tipit ek ZPZT ues (lisi, pemë ulliri).
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrja ek ZPZT uese në zone nuk është e përshtatshme. Rruga ek ZPZT uese bregdetare e plazhit të Drimadhes është duke shërbyer në shërbimet e plazhit dhe në aktivitetet rekreative publike dhe nuk do të përkeqësohet më tej nga trafiku shtesë i shkaktuar nga zhvillimi. Lidhjet rrugore hyrëse shtesë do të krijohen në 2 nivele pas fazës të zhvillimit në distancën prej 250-300 m dhe 600m nga bregu. Hyrja përmes rrjetit rrugor kryesor duhet t'i ofrohet secilës enklavë zhvillimi. Organizimi i qarkullimit të brendshëm dhe parkimi brenda secilës enklavë të zhvillimit do të trajtohet nga plani i detajuar i investitorit Studimi i rrugës do të marrë parasysh densitetin e banorëve (sezonal apo të përhershëm) dhe përdoruesit e tjerë të zonave të formuara dhe zonat në zhvillim.
Kapaciteti	Minimum 300 dhoma hoteli



Fazat e zhvillimit	Aplikimi i konceptit me faza në procesin zbatimin me prioritizimin e fazës së parë mbi të tjerët: - Faza e parë: zona brenda 250m nga bregu - Faza e dytë: zona në mes 250-600 m nga bregdeti (pas fazës 1) - Faza e tretë: zona në mes 600-1000m nga bregdeti (pas fazës së dytë)
Ceshtjet e menaxhimit	Bashkia dhe investitori do të trajtojnë çështjet e mëposhtme të përgjegjësisë se perbashket: - Ngritja dhe funksionimi i Qendrës së Integruar të Emergjencave dhe Mbrojtjes Civile në qendrën e plazhit Drimadhes - Për të gjitha rrugët e parapara nga PPV, transferimi i pronësisë dhe administrimi i tokës tek autoriteti lokal

Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	5ha / Çdo zone planifikohet si enklavë e vetme zhvillimore
Intensiteti maksimal	0.25 llogaritur mbi sipërfaqen neto të enklavave të zhvillimit duke përjashtuar zonat buferike natyrore dhe rrjetin rrugor (0.25x0.65x58ha)
Mbulimi i truallit	15% llogaritur mbi sipërfaqen neto të enklavave të zhvillimit duke mos llogaritur pishinën
Numri maksimal i kateve	3 kate mbi tokë për hetele 2 kate për vilat
Lartësia maksimale	12m
Parkimi	Zonë e përcaktuar publike e parkimit ndodhet pranë hyrjes kryesore për vizitorët e përditshëm dhe klientet e hotelit Parkim nëntokë për klientet dhe stafin e hotelit
Plazhet	Të paktën 20% e gjatësisë totale të plazhit duhet të jenë të disponueshme për përdorim publik në zonat e caktuara pranë pikave së mbritjes së vizitorëve nga rrugët kryesore
Kushtet mjedisore	Impiant i trajtimit të ujrave të zeza
Statusi i zhvillimit	Koordinimi i zhvillimit të zones dhe rrjetit rrugor Detyrimi për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kerkesat për lejen	Lidhja rrugore e ndërtuar midis çdo parcele individuale dhe rrjetit rrugor kryesor si parakusht për të shqyrtuar aplikimin për leje zhvillimi. Kërkesa për ndërtimin e parkimit publik për vizitorët në plazh. Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësin e hotelit para dhënies së lejes për zhvillim.

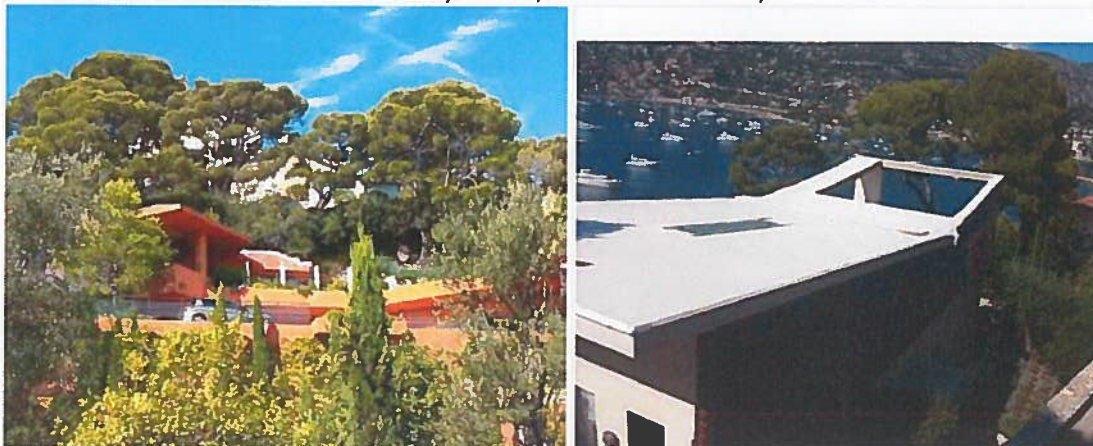


Udhëzues për projektin arkitektonik



Shembull i një rezorti sensual

Modeli i Referencës 17: Qualia Luxury Resort, Great Barrier Reef, Australi



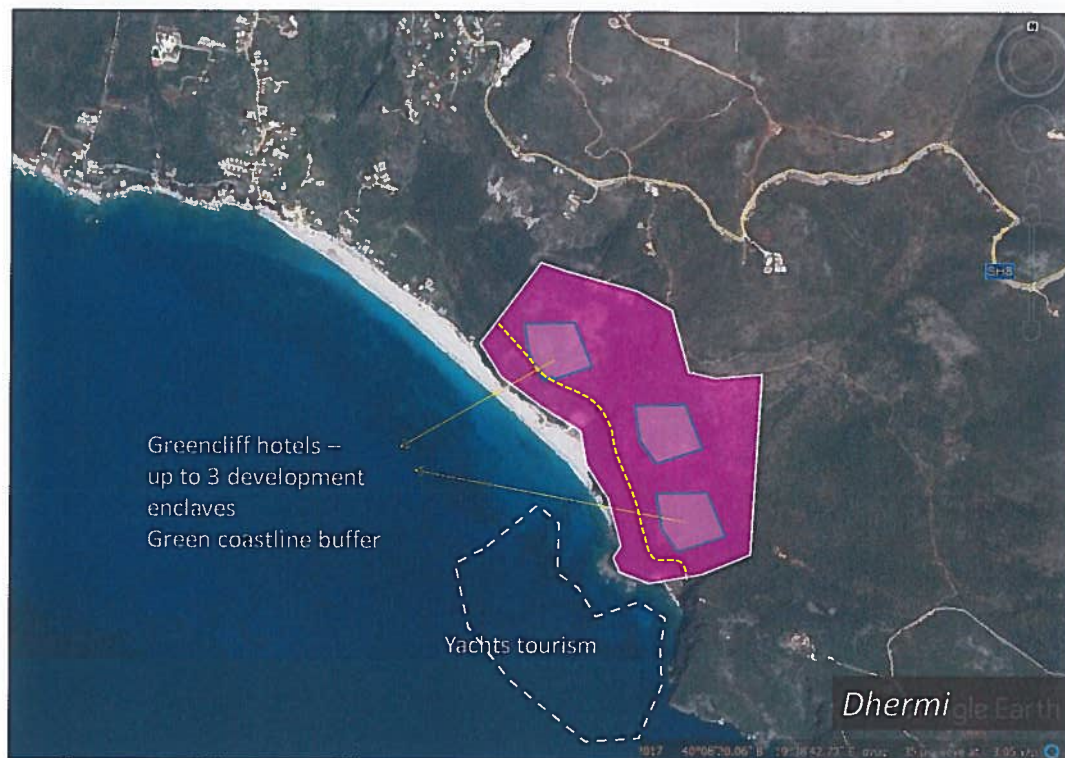
Villa bregdetare, arkitekture rezidenciale

Modeli i Referencës 18: Cap Ferrat, Eze sur Mer, South of France

Tematika e projektimit	Qetësi dhe qartësi, rivitalizimi i shqisave, përvoja e kohës që shtrihet.
Koncepti arkitektonik	Organizimi gjatësor i vëllimeve drejtkëndëshe përgjatë drejtimit të detit, duke ofruar pamje të mrekullueshme private. Strukturat e akomodimit në pavionet e veshur në grupe në disa nivele. Forma të thjeshta dhe të pastra Hapje të gjera me dyer qelqi të anulueshme, integrim në mes të hapësirave të brendshme dhe të jashtme. Pishina private
Materialet/Morfologjia	Materialet natyrore, guri, druri, qelqi, hekuri Sipërfaqe të mëdha prej druri dhe dysheme druri Dritare druri Kulmet e pjerrët / pa pllaka qeramike Sipërfaqet me llaç çimento
Koncepti i peisazhit	Bimesia e dendur për të fshehur efektin e ndërtimit dhe kornizuar privatisht pamjen e detit



B.3 Dhermi



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Dhermi
Kodi GIS	HI.N.1228
Sipërfaqja (ha)	45ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / Zonë pyjore
Statusi	Pronë private
Përshkrimi i truallit	Vendndodhja e vendosur në skajin lindor të bregdetit të Dhermiut në terren të pjerrët me bimësi të dendur. Vija bregdetare 1km duke përfshirë pjesën e pazhvilluar të plazhit të Dhermiut dhe një pjesë e bregdetit shkëmbor të formuar nga shkëmbi ngritur nga niveli i detit.
Aksesibiliteti	Aktualisht nuk ka akses. Akses i vështirë nga bregu për shkak të pjerrësisë. Lokacioni ndodhet 1 km nga qendra e shërbimit të Dhermiut.
Kapaciteti i plazhit	Segmenti i Dhermiut plazh i bardhë me rërë 700m i gjatë / 20-40m i gjërë Kapaciteti optimal: 800 persona
Problemet mjedisore	Rruajtja e cilësive të peisazhit Cilësia e ujit të detit



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Rezorte mesatare të izoluara me komponentë rezidenciale të vilave si pjesë e zhvillimit të turistik të pozicionuar në distancë nga njëri-tjetri në vendosjen natyrore.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vija bregdetare e Himarës / Drimadhes përfaqëson një pasuri të çmuar për promovimin e turizmit të cilësisë në bregun jugor të Shqipërisë. Zhvillimi gjatë dhjetëvjeçarëve të fundit ka qenë me kohë të shkurtër që përbëhet kryesisht nga dhomat me qira të turizmit informal. Ekziston nevoja për të ruajtur disa vende për zhvillimin e hoteleve për investime cilësore.
Koncepti i turizmit	Promovimi i Drimadhes si destinacion i përsosur turistik me hotele me 4-5 yje me pishina dhe ambiente të përbashkëta. Vila pushimi ose shtëpitë e dyta si komponent turistik me jahte.
Parametrat e zhvillimit	Vendi do të mbetet kryesisht tokë natyrore. Do të lejohet vetëm 3 enklava zhvillimi me sipërfaqe të përgjithshme jo më shumë se 11ha. Zona tampon e Greencoastit: Asnjë ndërtim apo shërbim nuk duhet të bëhet brenda një distance prej 100m nga burimet e ujit të lartë, për të siguruar karakterin jeshil të vijës bregdetare. Të paktën 60% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen në hotelet e organizuara. Pjesa tjetër e sipërfaqes së zhvillimit mund të ndahet në vila pushimi me qira për turistët ose shtëpitë e dyta që do të integrohen brenda të njëjtës enklavë zhvillimi. Të paktën 50% e intensitetit të përgjithshëm të grupuar në një vëllim të vetëm të ndërtesës ose grup të unifikuar të ndërtesave që do të formojnë hotelin. Brenda secilës enklavë zhvillimi jo më pak se 25% të sipërfaqes së përgjithshme të vendit duhet të adresohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë
Koncepti i aksesibilitetit	Hapësira fillestare e hyrjes do të sigurohet nga brendësia, përmes ndërtimit të një rruge të re hyrëse nga rruga kombetare para fshatit Dhërmi. Drejtimi i saktë i rrugës do të vendoset në kombinim me vendndodhjen e zhvillimeve. Hyrja përmes rrjetit rrugor kryesor duhet t'i ofrohet secilës enklavë zhvillimi. Hyrja në plazh do të planifikohet veçmas për secilën vend zhvillimi, rast pas rasti / hyrjes ideale për këmbësorë
Kapaciteti	Kapaciteti minimal i hotelit në çdo vend zhvillimi 50 dhoma
Ceshtjet e menaxhimit	Bashkia dhe investitori do të trajtojnë çështjet e mëposhtme të përgjegjësisë: • Ngritja dhe funksionimi i Qendrës së Integruar të Emergjencave dhe Mbrojtjes Civile në Dhërmi • Për të gjitha rrugët e parapara nga PPV, transferimi i pronësisë dhe administrimi i tokës tek autoriteti lokal



Parametrat rregullatorë

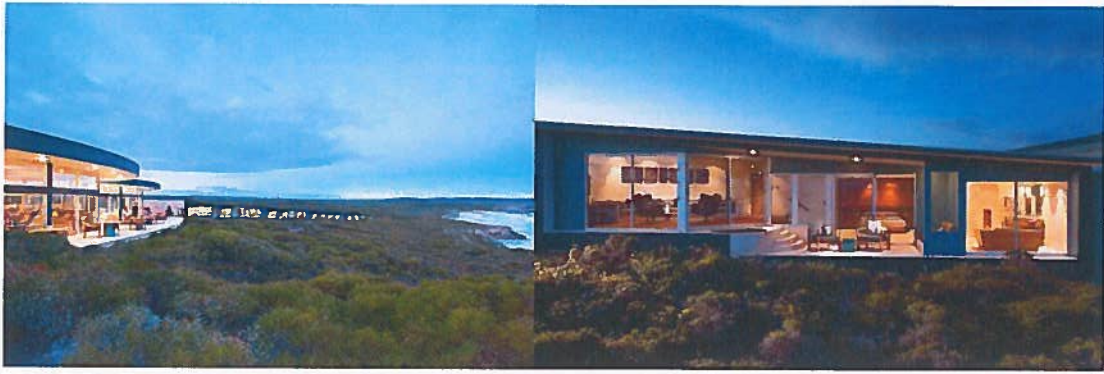
Madhësia e truallit	Sipërfaqja minimale 2ha. Maksimumi i sipërfaqes për zhvillim 5ha Çdo zone planifikohet si enklavë e vetme zhvillimore
Intensiteti maksimal	0.25 llogaritur mbi sipërfaqen neto të zonave të zhvillimit duke përjashtuar zonat natyrore dhe rrugët kryesore (0.25x0.25x45ha)
Mbulimi i truallit	15% llogaritur mbi sipërfaqen neto të zonave të zhvillimit
Numri maksimal i kateve	3 kate mbi tokë për hotel 2 kate për vila
Lartësia maksimale	12m
Parkimi	Parkimi për vizitorët që do të sigurohet në parkimin nëntokësor të hotelit
Plazhet	Pjesë e plazhit (jo më shumë se 50%) do të rezervohet për përdoruesit e hoteleve
Kushtet mjedisore	Impianti i trajtimit të ujrave të zeza
Statusi i zhvillimit	Koordinimi i zhvillimeve të zones dhe rrjetit rrugor Detyrimi për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kërkesat për lejen	Lidhja rrugore e ndërtuar midis çdo parcele individuale dhe rrjetit rrugor kryesor si parakusht për të shqyrtuar aplikimin për leje zhvillimi Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësit e hotelit para dhënies së lejeve të ndërtimit individuale

Udhëzues për projektin arkitektonik



Hotel kompakt i izoluar në distancë nga bregu i detit me breg jeshil

Modeli Referencës 19: Skiathos Palace, Skiathos, Greqi



Model reference 20: Southern Ocean Lodge, Kangaroo Island, Australi

Tematika e projektimit	Hotele në shkëmbinj të gjelber Pamje panoramike mbi bregun e Dhermiut
Koncepti arkitektonik	Hotel i grupuar në një kompleks ndërtimi kryesor Ndërtesa me vendndodhje e dalluar në shkëmbin e gjelbër Pishinë me pamje të hapur Të gjitha dhomat me ballkone dhe pamje nga deti Vila të integruara në peizazh nën pemë
Materialet/Morfologjia	Muret e mbajtjes së gurit Baza e ndërtimit të investuar me gurë Niveli i lartë i suvatuar me hapje të mëdha drejt pamjes Kulmet e pjerrët dhe elementet prej druri
Koncepti i peisazhit	Rrugët dhe shkallët në plazh Qasja në det për notim do të krijohet përmes ndërtimit në vend të platformave të vogla dhe shkallëve me çimento në mes formacioneve të shkëmbinjve



B.4 Jala



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Jalë
Kodi GIS	HI.UB.9.1205
Sipërfaqja (ha)	15.80ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / tokë jo e urbanizuar
Statusi	Pronë private
Përshkrimi i truallit	Vendi ndodhet prapa gjirit të Jales, prapa kodrës së ish hotelit qeveritar në lindje, në afërsi nga qendra e shërbimit të plazhit të Jales. Teren i sheshtë, ngritur pak nga niveli i detit, bregdet shkëmbor 1.2km.
Aksesibiliteti	Hyrja e siguruar nga rruga e detit te Jales dhe nga rruga qe lidh Jalën me Livadhen
Kapaciteti i plazhit	Nuk ka kapacitet të plazhit. Nje plazh i vogël në të gjithë vijën bregdetare. Plazhi Jalës i cili ndodhet në distancë të vogël është i tejmbushur
Problemet mjedisore	Ruajtja e peizazhit bregdetar Cilësia e ujërave të detit

Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Vila turistike dhe hotele butik. Territori ndahet në zona zhvillimore individuale, me akses rrugor dhe shërbime kryesore të trungut që ofrohen në kufirin e çdo vendi.
-------------------	--



	<i>Sqarim: i) koncepti i përgjithshëm i zhvillimit në përgjithësi reflektohet në një përmbledhje individuale të zhvillimit për çdo vend; li) pajtueshmëria me raportet e zhvillimit është në përgjithësi një kusht i shitjes ose i një qiraje të gjatë; dhe iii) zona menaxhohet në përgjithësi nga një agjenci e vetme e korporatave e financuar nga një tarifë vjetore e vendosur mbi pronarët ose qiramarrësit individualë (burimi: SCDP, Banka Botërore, 2007)</i>
Qëllimi kryesor / justifikimi	Jala është bërë një destinacion tërheqës për qytetarët dhe të rinjtë që tërheqin investime të konsiderueshme private për shërbimet e rekreacionit. Qeveria tashmë ka investuar duke siguruar aksesueshmërinë dhe tani është duke projektuar një pedonale të re përgjatë vijës bregdetare në plazhin kryesor. Zhvillimi i propozuar synon të krijojë një strehim cilësor turistik duke shtuar identitetin e markës në zone si "Mykonos of Albania"
Koncepti i turizmit	Strehim në vila pushimi të bardha të stilit të ishujve të Egjeut dhe / ose hotele me pishina dhe mure të thata guri. Referenca: Mykonos, Folegandros, Greqi Vilat do të ofrojnë strehim të nivelit të lartë me karakter lokal dhe ndjesinë e shtëpisë që mund të merret me qira për qëndrime të shkurtra (3-7 ditë) ose qira afatgjatë (baze mujore). Ata do të paisen dhe menaxhohen nga sipërmarrësit vendas si strehim turistik me disa shërbime. Pronat që do të shiten si shtëpi të dyta nuk duhet të kalojnë 60% të totalit të aksioneve dhe do të jenë pjesë e strategjisë së investimeve të integruara të pasurive të patundshme.
Parametrat e zhvillimit	Të paktën 25% të territorit duhet të mbetet toke natyrore duke formuar tampon të gjelbër mes vendeve të zhvillimit. Këtu do të përfshihen shtigjet e vogla të krijuara në mes të zonave zhvillimore për të mundësuar aksesin e këmbësorëve të pronave të brendshme në bregdet. Në të do të nuk përfshihet gjithashtu një zonë tampon 20 metra nga bregu i detit që korrespondon me formimin bregdetar të shkëmbinjve që do të mbetet e lirë për përdorim publik e rezervuar për notim. Rrjeti rrugor i rezervuar për qarkullim automjetesh nuk do të zërë më shumë se 10% të totalit të zones përveç rrugës ek ZPZT uese Jal-Livadhe, do të formohen nga rrugë rurale që do të jenë jo të shtruara ose të shtruara me gurë ose çimento. Asnjë rrugë asfaltuar Toka e zhvilluar nuk duhet të kalojë 65% të sipërfaqes së përgjithshme të zonës. Parcelat do të jenë të parregullta të grupuara së bashku në formacione gjashtëkëndore. Ata do të rrethohen me gurë të latuar përgjatë perimetrit të tyre. Ndërtesat do të vendosen në distancë nga kufijtë e parcelës dhe do të përafrohen me një sistem koordinativ të ndryshëm nga ai i kufijve të parcelës.
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrje e makinave në çdo parcelë individuale nëpërmjet rrjetit rrugor dhe përmes rrugës kryesore Jal-Livadhe që përshkon zonën



Kapaciteti	Kapaciteti minimal prej 300 shtretërve të siguruar në të gjitha ZPZT -at në hotelet butik dhe vilat e pushime
Ceshtjet e menaxhimit	Bashkia dhe investitori do të trajtojnë çështjet e mëposhtme të përgjegjësisë se perbashket: • Ngritja dhe funksionimi i Qendrës së Integruar të Emergjencave dhe Mbrojtjes Civile në Jal • Për të gjitha rrugët e parapara nga PPV, transferimi i pronësisë dhe administrimi i tokës tek autoriteti lokal

Parametrat rregullatorë

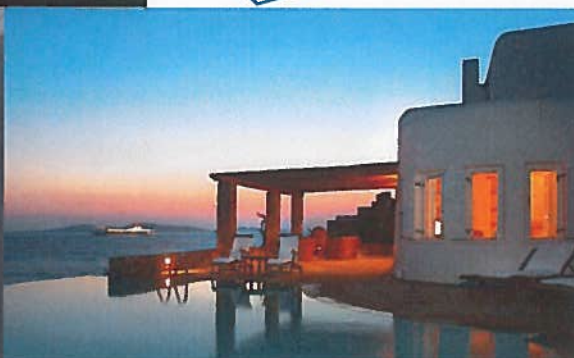
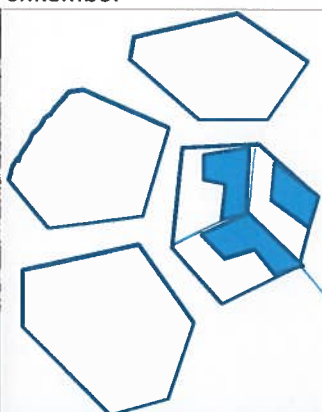
Madhësia e truallit	2000m ² për hotel ose grup të villave në të njëjtën zonë 1000m ² për vilat individuale të shkëputura
Intensiteti maksimal	0.25 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto, duke përfshirë rrugët dhe hapësirat e gjelbërta (0.25x0.65x15.80ha)
Mbulimi i truallit	30% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto, duke përfshirë rrugët dhe hapësirat e gjelbërta përfshirë pishinën
Numri maksimal i kateve	2 kate
Lartësia maksimale	8m
Parkimi	Parkimi për vizitorët duhet të sigurohet brenda parcelave individuale
Regullat për plazhin	Të gjitha bregdeti duhet të jetë i hapur për përdorim publik. Një shteg i ngushtë perimetrike do të krijohet përgjatë anës së secilit grup të pronave për të mundësuar aksesin publik me lidhje brenda në çdo 100 metra. Pronat individuale të vendosura në anën e detit do të lejohen të hapin dyert në kopshtet e tyre për të siguruar qasje të drejtpërdrejtë në bregdet. Qasja në det për notim do të krijohet përmes ndërtimit në vend të platformave të vogla dhe shkallëve me çimento në mes formacioneve shkëmbore Remodelim i vijës bregdetare në disa vende për të krijuar plazhe të vogla me rërë është e mundur, duke iu nënshtruar studimit të detajuar të paraqitur nga investitori.
Kushtet mjedisore	Lidhja me impiantin e trajtimit të ujërave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kërkesat për lejen	Të sigurohet ndërtimi i rrjetit rrugor dytësor dhe lidhja me impiantin e trajtimit të ujërave të zeza. Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për hotelet / komponentët e akomodimit turistik përpara dhënies së lejeve të ndërtimit individuale.

Udhëzim për projektin arkitektonik

Tematika e projektimit	Strehim në shtëpi rrethore rurale dhe vila pushimi luksoze
Koncepti arkitektonik	Çatitë e sheshta Ndarja e volumeve të ndërtesës / volumet drejtkëndëshe Parregullsi në formën e parcelave dhe shtrirjen e

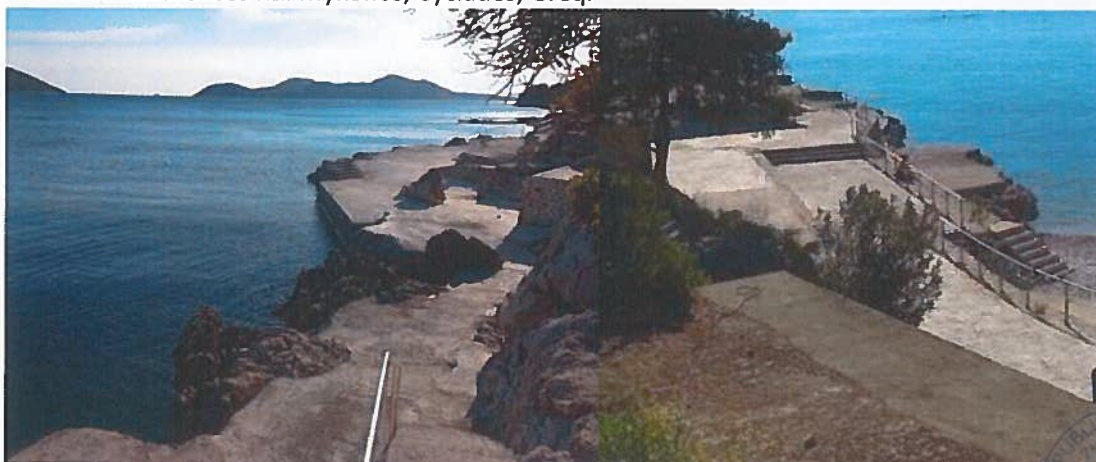


	ndërtesave Hapësira të hapura në natyrë pa mbulim për tu mbrojtur nga era / dielli. Dritare drejtkëndëshe Vila të organizuara rreth pishinave
Materialet/Morfologjia	Fasada te bardha e suvatuar me skaje të lakuara Gardhe me gurë të sheshtë Struktura druri mbrojtëse Portat e pronave të harkuara
Koncepti i peisazhit	Ruajtja e bimësisë ek ZPZT uese natyrore. Rjeti i rrugëve që të çojnë në bregdet. Peizazh plazhi me formacione çimentoje në bregun shkëmbor



Vila pushimi dhe hotel butik

Modeli i Referencës 21: Mykonos, Cyclades, Greqi

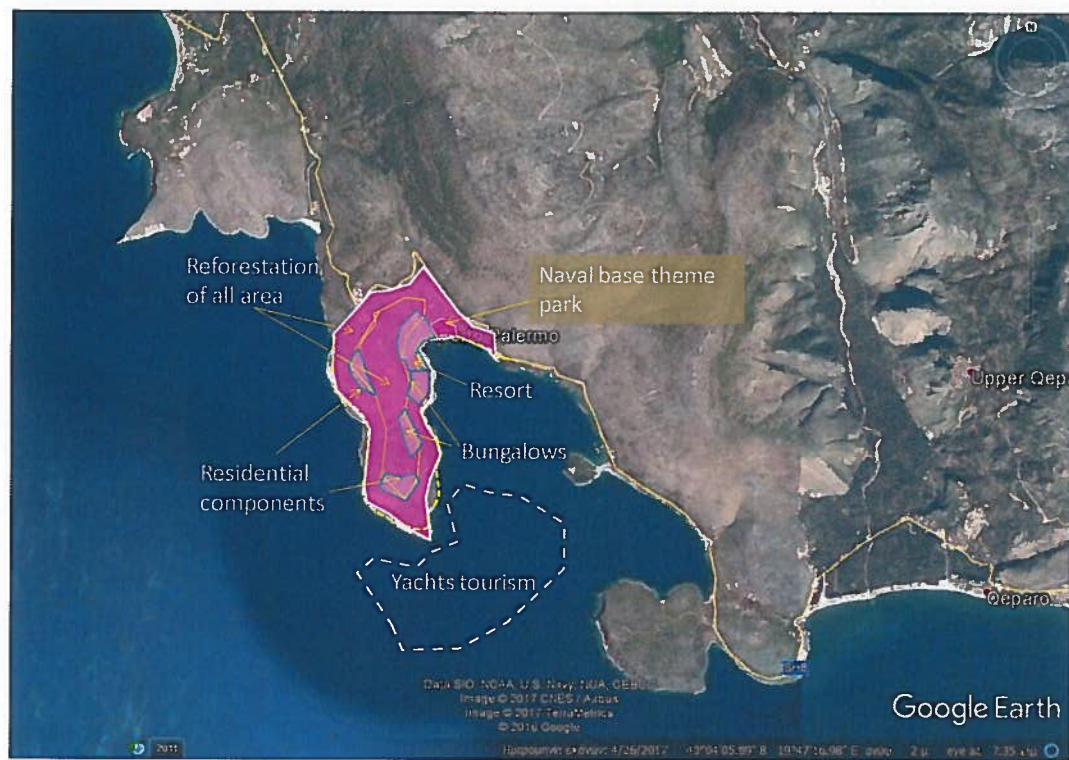


Peisazh plazhi me beton në bregun shkëmbor.

Referenca e Modelit 22: Bregdeti i Dubrovnikut, Kroaci / Nafplion, Greqi



B.5 Porto Palermo



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Porto Palermo
Kodi GIS	HI.N.1230
Sipërfaqja (ha)	136ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / livadhe-kullota / ish baza ushtarake e nëndetseve / zonë jo e urbanizuar
Statusi	Pronë shtetërore dhe private
Përshkrimi i truallit	Rrafshnaltë bregdetare që mbyll pjesën perëndimore të gjirit të Porto Palermos që ndodhet në mes të Himarës dhe Qeparos. Element i veçantë është gadishulli i vogël i kalasë së Ali Pashës dhe baza ushtarake. Një nga monumentet më të njohura dhe karakteristike të bregdetit Jugor dhe pjesët me tërheqëse të rivierës me rrugë bregdetare të vendosura në nivelin e detit. Terren i pjerrët pa bimësi.
Aksesibiliteti	Hyrje shumë e mirë direkt nga rruga kombëtare. Asnjë rrugë të brendshme.
Kapaciteti i plazhit	Bregdet shkëmbor, asnjë plazh
Problemet mjedisore	Ruajtja e mjedisit bregdetar detar sipas rekomandimeve të studimit të parkut kombëtar. Ruajtja e cilësive vizuale të vendit dhe pamja për / nga gjiri i Porto Palermos. Përmirësimi i cilësisë së peisazhit bregdetar



Koncepti zhvëllimor

Tipi i zhvillimit	Zona e zhvillimit të integruar të turizmit. Resort me shtëpiza druri dhe disa grupe të banesave të planifikuar si enklavë të vetme të zhvillimit me komponente të ndryshme.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Nxitja e Porto Palermos si destinacion i njohur me Bregdetin Jugor të Shqipërisë në shkallë ndërkombëtare. Krijimi i një hoteli të vecantë, si <i>landmark</i> (si Splendid në Mal të Zi)
Koncepti i turizmit	Theme Park tek baza detare e Porto Palermos / ekspozita të përhershme / pika informacioni për vizitorët / lojra fati. Kalaja e Ali Pashës - vendi për ngjarje kulturore në orët e mbrëmjes Hotel me 5 yje: Objektet e përbashkëta / restorant i madh me pamje të mrekullueshme mbi gjiu / sallën e pritjes me kopsht. Shtëpiza druri me pishina private Komponentë të veçantë të banimit të shtëpive të dyta (vila) Opsion për kazino Turizëm marine
Parametrat e zhvillimit	75% e territorit total të gadishullit të mbetet tokë natyrore. Këtu nuk përfshihet rrjeti kryesor rrugor që siguron qasje në komponente të ndryshme të zhvillimit. Të paktën 50% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e resortit (objekte të përbashkëta dhe shtëpizat e drurit me mundësi për zgjerim) Komponentët rezidencialë do të përbëhen nga vila të shkëputura në parcela individuale të organizuara në pjesë të ndryshme të vendit, duke iu nënshtruar konceptit me faza të planit të përgjithshëm të investimeve. 70% e sipërfaqes totale të vendit të rimbillet me pemë dhe vegjetacion endogjen (ripyllëzimi). Trajtimi i zonave të mbjella si hapësira të gjelbra të unifikuar të organizuara si një e tërë. Zonë tampon mbrojtjeje 50-100m nga bregu për të ruajtur karakterin natyror të bregdetit shkëmbor pas sugjerimeve të Planit të Menaxhimit të propozuar. Ndërtimi i vëllimeve të integruara në anët e pjerrësisë. Asnjë strukturë ndërtimi të tejkalojë vijën skenike të gadishullit
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrja kryesore në objekt nga maja sipas lidhjes me pikën e belvederes. Hyrja e veçantë për zonën e izoluar të vendpushimit dhe komponentëve të banimit nga brenda vendit. Hyrja në shtëpizat e drurit të siguruar përmes qarkut të brendshëm nga makinat e golfit. Hyrja në përbërësit rezidencial të siguruar nëpërmjet rrugës rrethore që rrethon gadishullin e fshehur nga plantacioni dendur. Studimi i rrugës së hyrjes do të marrë parasysh densitetin e banorëve (sezonal apo të përhershëm) dhe përdoruesit e tjerë të zonave të formuara dhe zonat në zhvillim.



Kapaciteti	Minimumi 600 shtretër hoteli në total
Fazat e zhvillimit	- Faza e parë: Krijimi i Parkut tematik - ndërtimi i pjesës kryesore të vendpushimit - Faza e dytë (pas fazës 1): ndërtimi i disa komponentëve rezidencialë - Faza e tretë (pas fazës së dytë): ndërtimi i komponentëve të mbetur të banimit dhe / ose zgjerimi i rezortit
Ceshtjet e menaxhimit	Investitori do të nënshkruajë një kontratë të veçantë me Bashkinë dhe Ministrinë e Mjedisit, ku do përcaktohen përgjegjësitë dhe angazhimet e përbashkëta në lidhje me menaxhimin e parkut detar bregdetar të Porto Palermos, detajet e aktiviteteve të lejuara, masat për mbrojtjen dhe përmirësimin e peizazhit dhe trashëgimisë kulturore. Menaxhimi i vendpushimit, duke përfshirë detyrimin për ripyllëzim dhe sigurimin e aksesit të publikut në Parkun tematik të Bazës së nëndetseve

Parametrat rregullatorë

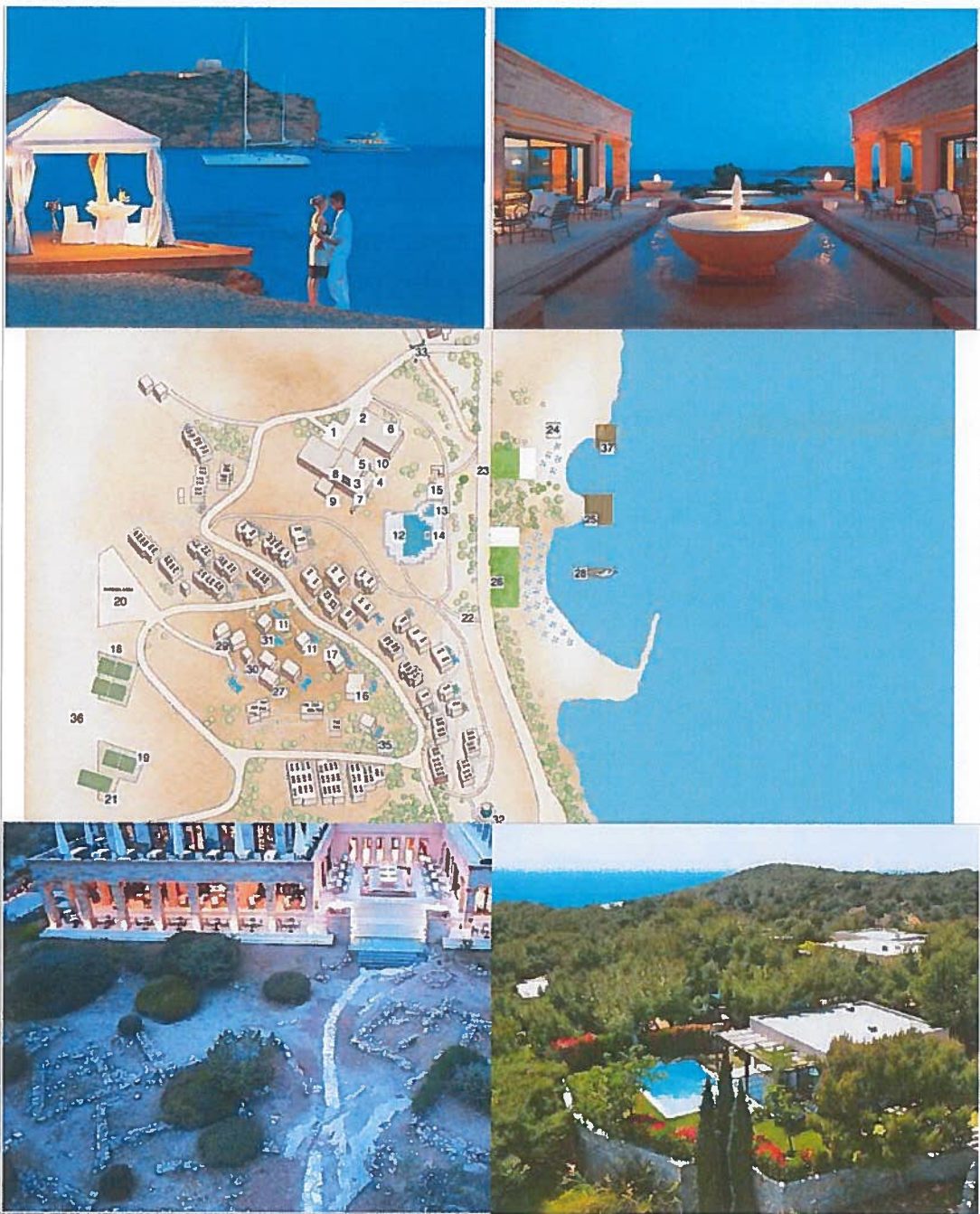
Madhësia e truallit	Minimumi i parcelës për rezortin: 25ha Maksimumi i parcelës për çdo komponent banimi: 4ha Minimumi i parcelës individuale për vilë: 1000m ²
Intensiteti maksimal	0.15 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë rrugët dhe zonat natyrore (0.15x0.20x136ha)
Mbulimi i truallit	për rezort: 20% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto pa përfshirë pishinat për vila: 15% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto pa përfshirë pishinat
Numri maksimal i kateve	3 kate mbi tokë për ambientet e hotelit 1 kat për shtëpizat e drurit 2 kate për vila
Lartësia maksimale	12m
Parkimi	Parkim publik për vizitorët e jashtëm që gjenden pranë nivelit të detit në lidhje me Parkun e tematik të Bazës së nëndetseve. Parkimi i resortit i organizuar pranë objekteve të përbashkëta të hotelit. Parkimi për komponentët e banimit të parashikohen në secilën parcelë
Rregullat për plazhin	Hyrja në det për notim do të krijohet përmes ndërtimeve të platformave të vogla prej druri dhe shkallëve në formë shkëmbore (pa struktura betoni). Remodelim i një pjese të vijës bregdetare për të krijuar një plazh me rërë objekt negocimi dhe miratimi të veçantë të dhënë nga Ministria e Mjedisit.
Kushtet mjedisore	Implant i trajtimit të ujrave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM Masterplan përfshirë komponentët të Theme Park dhe VNM
Kërkesat për lejen	Krijimi i Parkut Theme dhe krijimi i aksesit publik dhe parkimi për vizitorët.



Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësin e hotelit para dhënies së çdo leje zhvillimi individuale.

Ndërtimi i rrjetit rrugor të brendshëm si parakusht për të shqyrtuar aplikimin për lejet individuale të zhvillimit.

Udhëzues për projektin arkitektonik



Rezort bregdetar luksoz me pamje kryesore drejt zonës arkeologjike.
Referenca e modelit 23: Cape Sounion, Grecotel, Attica, Greqi



Tematika e projektimit	Tema e hotelit Pallat mitik si versioni modern i Kështjellës së Ali Pashës
Koncepti arkitektonik	Trajtimi i objekteve të përbashkëta të hotelit me vëllime të thjeshta, hapësira të mëdha me kolonada dhe tarraca të shumta me pamje nga gjiri i Porto Palermos Shtëpizat e drurit plotësisht të integruara në peizazh në mes të bimësisë së harlisur (cabanas) me pishina private. Vila me arkitekturë moderne por të fshehura nga vegjetacioni përreth.
Materialet/Morfologjia	Ngjyrosje e fasadave me ngjyrën e tokës - Asnjë ndërtesë e bardhë - Elementë gëlqerorë, karakteristika mbrojtëse prej druri
Koncepti i peisazhit	Integrimi i peizazhit - Vegjetacioni i dendur për të fshehur efektin e ndërtimit, lisi, pisha, agave



B.6 Lukova (Kakome)



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Himarë –Lukovë
Kodi GIS	LU.UB.13.1018
Sipërfaqja (ha)	51.3ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / tokë e zhveshur pa zhvillimin / pjesë të pyllëzuara
Statusi	Pronë shtetërore dhe private
Përshkrimi i truallit	Gji i vogël i mbyllur me plazh me rërë që ndodhet në skajin juglindor të bregdetit të Lukovës në pikën e takimit të dy vargmaleve.
Aksesibiliteti	Qasje e mirë nga rruga nacionale përmes rrugës ek ZPZT uese të asfaltuar që të çon në vend. E izoluar nga zonat e afërta të urbanizuara.
Kapaciteti i plazhit	Plazhi i Kakomesë: gjatësi 300m dhe gjerësi 20m / 6.000m ² - Kapaciteti maksimal: 500 persona Plazhi i Krurezes 1: 450 km i gjatë dhe 50 metra i gjerë / 22.500 m ² - Kapaciteti optimal: 1000 persona Plazhi i Krurezes 2: 550 km i gjatë dhe 20-30 metra i gjerë / 13750 m ² - Kapaciteti optimal: 600 persona
Problemet mjedisore	Ruajtja e cilësisë së peisazhit bregdetar



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zona e zhvillimit të integruar të turizmit Rezort ekskluziv me pjesët e banimit të vilave si pjesë e zhvillimit të rezortit. Enklavë e vetme zhvillimi
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vendosja ideale për rezort ekskluziv në distancë nga zonat e banuara të pakompromituara nga zhvillimi brenda zones së peisazhit atraktiv. Vendosur në mënyrë strategjike në mes të qendrave të shërbimit të Himarës dhe Sarandës dhe arrihet lehtë nga aeroporti i ardhshëm i Sarandës. Vendi i përshtatshëm për tërheqjen e FDI-ve dhe operatorit ndërkombëtar për rezortin.
Koncepti i turizmit	Hotel me 5 yje / objekteve të përbashkëta / dyqane / shërbime Zonat rekreative në natyrë dhe kopshte Pishinë e madhe me bar dhe seksioni me lojëra uji për fëmijët Klubi i natës / disko Hapësirë e hapur me fushat sportive / shesh lojërash për fëmijët Komponentët rezidencialë të shtëpive të dyta (vila)
Parametrat e zhvillimit	Të paktën 30% e territorit do të mbetet tokë natyrore duke formuar një tampon të gjelbër në mes vendeve të ndryshme të zhvillimit. Të paktën 45% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e rezortit që do të zërë jo më pak se 40% të sipërfaqes së përgjithshme të zonës, duke përfshirë zonat rekreative në natyrë dhe parkimet. Rezorti do të zërë pjesën e ultësirës së vendit. Objektet e përbashkëta të hotelit do të vendosen brenda një distance të afërt me pjesën e përparme të plazhit. Komponentët rezidencialë të shtëpive të dyta (vila) duhet të ndahen nga zona e hotelit dhe do të vendosen në pjesën e pjerrët konkave të ZPZT-it përballë zonës së hotelit nga sipër. Ata do të zënë jo më shumë se 35% të sipërfaqes së përgjithshme të zonës. Kopshtet e peisazhit në natyrë të rezortit dhe zonat e gjelbërta të mbrojtura në përbërësit e ndryshëm të banimit do të trajtohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë.
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrja nga rruga kombëtare në hyrjen në objekt tashmë ek ZPZT on. Organizimi i sistemit të brendshëm rrugor dhe parkingu i cili i nënshtrohet planit të detajuar të investitorit. Do të mundësohet akses i automjeteve për zbritjen e vizitorëve në ndërtesën kryesore të hotelit. Komponentët rezidencialë do të arrihen përmes rrugës së veçantë të shërbimit anësor që devijon nga hyrja kryesore.
Kapaciteti	Minimum 500 shtretër hoteli të ofruara
Fazat e zhvillimit	Aplikimi i konceptit faza në zbatimin e zhvillimit me prioritizimin e fazës së parë mbi të tjerët:



	- Faza e parë: zona brenda 300m nga bregu - Faza e dytë (pas fazes 1): zona në mes 300-600m nga bregdeti - Faza e tretë (faza e dytë pasuese): Zona në mes 600-1000m nga bregu i detit
--	--

Parametrat rregullatorë

Madhësia e truallit	Minimumi i sipërfaqes për rezort: 15ha Maksimumi i sipërfaqes së parcelës për cdo komponent rezidencial: 4ha Madhësia minimale e parcelës individuale për vila: 1000m²
Intensiteti maksimal	për rezort: 0.15 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë zonat buferike natyrore dhe rrugën për vilat: 0.15 llogaritur mbi sipërfaqen neto të zhvilluar (parcele individuale)
Mbulimi i truallit	për rezort: 20% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke mos përfshirë pishinat për vilat: 15% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto
Numri maksimal i kateve	3 kate për hotel 2 kate për vilat
Lartësia maksimale	12m
Parkimi	Parkimi për klientet dhe vizitorët e hotelit do të sigurohet pranë hyrjes kryesore të objektit. Parkimi për zonat e banimit duhet të organizohet veçmas për secilën zonë
Rregullat për plazhin	Plazhi i Kakomës do të rezervohet ekskluzivisht për shfrytëzimin e klienteve të rezzortit dhe banorëve vendas. Duke pasur parasysh se plazhi ka kapacitet të kufizuar, duhet të sigurohet shërbimi transporti me anije në plazhet fqinje me rërë të Koroze që kanë kapacitet të madh për të shmangur mbipopullimin e plazhit. Pishinë e madhe në natyrë për rezortin, e vendosur më shumë në brendësi, do të ofrojë një alternativë freskuese rillaksuese krahas plazhit.
Kushtet mjedisore	Impiant për trajtimin e ujrave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kërkesat për lejen	Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësin e hotelit para dhënies së lejes për zhvillim Kërkesa për ndërtimin e rrjetit rrugor të brendshëm për të siguruar qasje në çdo vend të veçantë nga hyrja kryesore si parakusht për të dhënë leje individuale.

Udhëzues për projektin arkitektonik

Tematika e projektimit	Rezort gjithë përfshirës me 4-5 yje i organizuar si një fshat turistik me temë të qytetit mesdhetar bregdetar
------------------------	---



Koncepti arkitektonik	Hotel klasik me objekte të përbashkëta të përqendruara në ndërtesën kryesore të hotelit. Shesh, galeri me dyqane / shërbime. Dhomat e grupuara në ndërtesa të ndryshme të organizuara rreth pishinës si tipar kryesor. Shumica e dhomave do të kenë pamje të pishinës, numër i kufizuar i dhomave me pamje të drejtpërdrejtë nga deti.
Materialet/Morfologjia	Për komponentët rezidencialë, koncepti i arkitekturës së taracuar me vila të integruara në pjerrësitë e lehta, të organizuar në grupe me zona mbrojtëse të gjelbra. Vila me tarraca që ofrojnë pamje ansore në bregdet.
Koncepti i peisazhit	Fasadat e ngjyrosura Çatitë me tjegulla Shkallare të dekorura me pllaka qeramike Elemente druri per hijëzim
	Pejsazh kopshti rreth pishinës Hije me pemë dhe zona të ulta me kafene, atmosfera e sheshit të një vendbanimi të relaksuar bregdetar



Rezort bregdetar i organizuar rreth pishinës së brendëshme
Modeli i Referencës 24: Puente Romano Beach resort and spa, Marbella, Spanjë





Komponenti i banimit të vilave të pushimit ngjitur me rezortin me 5 yje
Modeli i Referencës 25: Radisson Blu Sun Gardens residences, Dubrovnik, Kroaci

