



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 GJIKNURI

Kryetari i Këshillit Bashkiak

Znj. TATIANA ALIKAJ

Miratur me Vendim të Këshillit Bashkiak

Nr.31 Datë 24.08.2017

Kryetari i Bashkisë

Znj. FLORJANA KOKA

PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË SARANDË

**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.3, Datë 16.10.2017

DPKZHT: **HARALLAMB KOLOI**

STUDIO KONSULENTE "DEA STUDIO" Nr.Liç. 4919/4 dhe "THYMIO PAPA YANNIS &
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 Sarandë | c.1 Saranda (Kasolle) |
| | c.2 Bredenesh |
| | c.3 Manastir (Pulbardha) |
| | c.4 Ksamil |
| | c.5 Ksamil (Kanali i Vivarit) |



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 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 Turizmin"
- ✓ 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.
- ✓ Përgjatimisht, 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 Perdorimi 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 oponencave të projekteve arkitekturore 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 identifikuara 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 përmbajnë: 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 vendqendrimëve 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 perdorë 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. Një 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 dhënie 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 tejkalojnë 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 higjenes 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 indeksat 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.

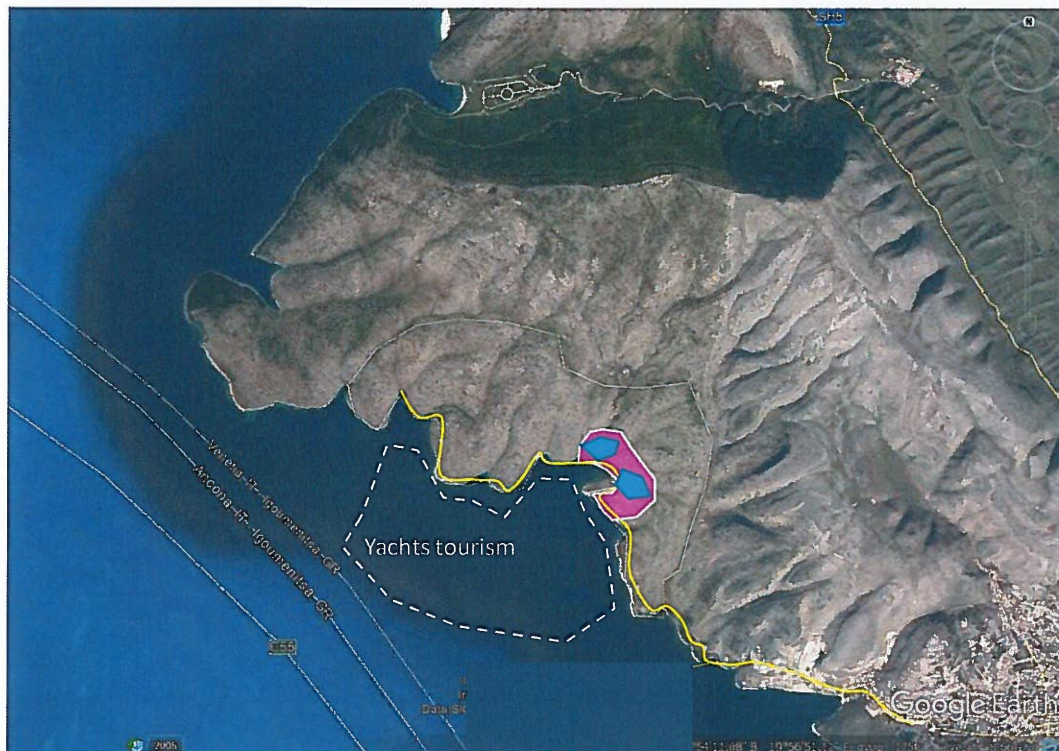
Shqyrtimi i aplikacionit për zhvillim nuk mund të vazhdojë nëse nuk është përfunduar procesi i regjistrimit paraprak të pronës me lëshimin e çertifikatës së pronësisë.

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.



C.1 Saranda – Kasolle



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Sarandë –Kasolle-Kepi Qefalit
Kodi GIS	SA.UB.5.166
Sipërfaqja (ha)	30ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / territor jo i urbanizuar
Statusi	Pronë private
Përshkrimi i truallit	Gji i vogël i vendosur në pjesën malore të vijës bregdetare midis Sarandës dhe Kakomesë, që formon kufirin natyror midis dy Bashkive. Bregdeti shkëmbor pa plazhe. Peisazhi atraktiv bregdetar, morfologjia tipike e vijës bregdetare të Sarandës.
Aksesibiliteti	Vend shumë i largët me qasje të vështirë. E vetmja mundësi për të hyrë në ZPZT është nga bregu i Sarandës në distancë prej 3 km me rrugë jo të asfaltuar dhe të vështirë. Nga Kakome ka një segment të rrugës së pashtruar (rruga) në distancën prej 4 km deri te Kapi Qefalit, por që nuk lidhet me rrugën bregdetare që vjen nga Saranda.
Kapaciteti i plazhit	Nuk ekzistojne kapacitete ne plazh
Problemet mjedisore	Vend i vështirë për zhvillim. Gërmimet në shpatet e larta për krijimin e qasjes mund të ndikojnë në cilësinë e peizazhit bregdetar.



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zhvillimi i integruar i turizmit nga një grup investitorësh i planifikuar si vendbanim i vogël bregdetar mesdhetar i përbërë nga komponente të ndryshme (hotele boutique, apartamente pushimi dhe shërbime, si dhe apartamente që mund të shiten si shtëpi të dyta). Zhvillimi gradual i projektit sipas planit me faza të investimeve.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Promovoni profilin turistik të Sarandës me një zhvillim të shquar që do të jetë në librat turistike. Valorizimi i një pjese tërheqëse të bregdetit që është i paarrtshëm dhe zgjerimi i Rivierës së Sarandës. Ofron strehim cilësor në vendosjen arkitektonike tërheqëse. Vend i përshtatshëm për tërheqjen e FDI-ve.
Koncepti i turizmit	Koncepti mesdhetar i qytetit bregdetar / siç mund të ketë qenë ego e vjeter e Sarandës. Opsioni alternativ i akomodimit turistik me hyrje të lehtë për në qytetin e Sarandës, hotele butik me 2,3, 4 dhe 5 yje Apartamente pushimi Belvedere rreth gjiut - ankorimi i anijeve të vogëla të peshkimit Shkallare publike për belvederen me kafene dhe restorante me pamje nga gjiri. Destinacion turistik ditor nga Saranda, (e pranueshme për grupe të ndryshme si vizitorë të krocerave, çiklistë). Turizëm marine/ shërbime për përdoruesit e jahteve
Parametrat e zhvillimit	Zhvillimi i grupuar së bashku në nënzonat për të krijuar përshtypjen e dendësisë së vendbanimeve me "lagje" të ndryshme. Zonat e zhvillimit nuk duhet të kalojnë 50% të sipërfaqes së përgjithshme të vendit. Të paktën 60% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e objekteve hoteliere, apartamenteve dhe shërbimeve për pushime (restorante, kafene, dyqane). Shërbimet e organizuara në dy nivele, niveli i parë dhe niveli i sipërm i belvederes. Komponentët rezidencialë të apartamenteve të shitur për shtëpi të dyta nuk mund të kalojnë 40% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit. Ata do të vendosen në skajet e zhvillimit dhe kryesisht zënë pjesën e sipërme të vendit. Zonat e pazhvilluara do të trajtohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë.
Koncepti i aksesibilitetit	Rruga e re hyrëse e Sarandës e propozuar nga plani lokal do të lehtësojë qasjen e drejtpërdrejtë në vend nga rruga nacionale e rrugëve duke anashkaluar qytetin. Koncepti i qasjes së vështirë përmes rrugës së ngushtë dredha-dredha bregdetare të gdhendura në shkëmb duke siguruar eksperiencë të vërtetë në Rivierë duke ndjekur modelin e bregdetit Amalfitana. Rruga bregdetare kalon nëpër vendin dhe bëhet rruga kryesore e brendshme e zhvillimit që siguron qasje në komponente të ndryshme.



	Hapësira e kufizuar për parkim në nivel bregdetar. Vizitorët do të inkurajohen të përdorin lidhjen e transportit detar nga porti i Sarandës me anije të vogla / taksi (modeli i mini shkallës Kapri). Vendi duhet të trajtohet guidat turistike. Madje edhe vizitorët dhe klientët e hotelit kanë shumë të ngjarë të preferojnë transportin detar për vizitat e tyre në mbrëmje në Sarandë në sezonin e lartë për të shmangur të gjithë trafikun. Hapësira e mjaftueshme për lidhjen e jahteve
Kapaciteti	Minimumi 250 shtretër në total të mundësuar në hotel
Fazat e zhvillimit	<ul style="list-style-type: none"> • Faza e parë: ndërtimi i infrastrukturës dhe disa shërbimeve • Faza e dytë (pas fazës 1): ndërtimi i komponentëve të hotelit në kapacitet të plotë • Faza e tretë (pas fazës 2): ndërtimi i komponentëve shtesë të banimit

Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	10ha
Intensiteti maksimal	0.25 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë zonat natyrore (0.25x0.50x30ha)
Mbulimi i truallit	40% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto
Numri maksimal i kateve	3 kate (arkitekturë e taracuar)
Lartësia maksimale	12m
Rregullimi i plazhit	Pjesa qendrore e gjirit do të rimodelohet për të krijuar një vijë ujore publike me mundësi për ankorim të anijeve. Hapësira publike për notim do të krijohen përgjatë vijës bregdetare në vende të ndryshme përmes elementeve të peisazhit (shkallët, platformat e çimentos, kuvertat prej druri etj.). Në një pjesë do të krijohet një plazh i vogël me rërë.
Kushtet mjedisore	Trajtim i kujdesshëm i vijës bregdetare Rehabilitimi i peisazhit pas gërmimeve dhe punimeve të ndërtimit. Impianti i trajtimit të ujërave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Menaxhimi	Kërkohet bashkëpunim në mes të Bashkisë dhe investitorit për çështjet që kanë të bëjnë me infrastrukturën, menaxhimin e mjedisit, transportin detar, menaxhimin e vijës bregdetare, duhet të trajtohen përmes nënshkrimit të Memorandumit të Mirëkuptimit. Nevojitet financimi shtetëror për të mbështetur shtrimin dhe rindërtimin e rrugës bregdetare.
Kërkesat për lejen	Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për përbërësit e hotelit para dhënies së lejes për zhvillim Kërkesa për ndërtimin e rrugës bregdetare për të siguruar hyrje në çdo vend të veçantë. Kërkesa për sigurimin e parkimit për klientët e hotelit



Udhëzues për projektin arkitektonik



Banim i dendur bregdetar

Modeli i Referencës 26: Amalfi, Positano, Costiera Amalfitana, Cinque Terre, Itali



Vendbanimi bregdetar me belvedere ngritur

Modeli i Referencës 27: Polignano, Puglia, Itali

Tematika e projektimit	Ambicia per Sarandën si amfiteater skenik bregdetar mesdhetar
Koncepti arkitektonik	Qytete të qytetit amfiteatri Qytet bregdetar italian apo grek Dendësia / ndërtesa me fasada të vazhdueshme
Materialet/Morfologjia	Fasada suvatar, ngjyrosje të lehta me të kuqe dhe okër Hapje të vogla Çatitë me tjegulla Dyert dhe dritaret me ngjyra Pllaka dekoruar prej qeramike (stili i Kaprit)
Koncepti i peisazhit	Remodelim i bregut te gjirit si shëtitore ujore e fshatit të peshkimit Parkim i jahteve dhe shërbimeve për turizmin e marines, restorante, minimarket Koncepti i ujësjellësit për mbulimin e belvederes publike Bukavilia si bimë dominuese



C.2 Saranda – Bredenesh



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Sarandë –Bredenesh/Manastir		
Kodi GIS	KS.N.483	KS.UB.1.492	KS.UB.1.493
Sipërfaqja (ha)	61ha + 6ha +4ha		
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / vend i zhveshur pa zhvillim		
Statusi	Pronë private		
Përshkrimi i truallit	Segmenti i bregdetit midis Bredeneshit dhe Manastirit. Formimi gjatësor bregdetar malor që ndan luginën e brendëshme të Vurgut dhe lagunën e Butrintit nga deti. Peizazhi arid, toka pjerrta e zhveshur nga vejetacioni. Bregdeti shkëmbor pa plazhe.		
Aksesibiliteti	Vendi ndodhet në distancë të afert (5-7 km) nga qendra e qytetit të Sarandës dhe ngjitur me rrugën që lidh Sarandën dhe Ksamilin. Megjithatë qasja në bregdetin është e vështirë për shkak të pjerrësisë dhe mungesës së rrugëve dytësore hyrëse.		
Kapaciteti i plazhit	Ka një plazh të vetem me rërë 800m të gjatë / 10m të gjerë - 8000m ² sipërfaqe. Kapaciteti optimal: 400 persona		
Problemet mjedisore	Ruajtja e cilësive vizuale të peizazhit bregdetar. Integrimi vizual i ndërtimeve Cilësia e ujit të detit		



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Një rezort me madhësi mesatare Numer i kufizuar vilave pushime luksoze të ndara në parcela individuale
Qëllimi kryesor / justifikimi	Saranda është zhvilluar shpejt si qytet turistik gjatë dy dekadave të fundit, por ofron mundësi të kufizuara të akomodimit, kryesisht apartamente pushimi dhe dhoma në hotelet urbane. Pothuajse tërësisht mungon komponenti i rezorteve dhe vilave turistike që mund të ofrojnë më shumë mundësi për vizitorët për strehim cilësor jashtë zonës së urbanizuar.
Koncepti i turizmit	Hotel butik në shkëmb Vila me arkitekturë të spikatur
Parametrat e zhvillimit	Zona e vilave do të ruajë karakterin e saj natyrore me jo më shumë se 15% zona zhvillimi. Vilat do të pozicionohet në vende të vecanta me pamje nga deti - Minimumi 100m tampon nga bregu Çdo vilë do të jetë në parcele individuale (të shkëputura) me pishinë private Vilat do të jenë e izoluar ose e organizuar në grupe prej jo më shumë se 5 vila secila. Minimumi 50% e vilave do të ofrohen si strehim turistik
Koncepti i aksesibilitetit	Rezorti ka akses të drejtpërdrejtë nga rruga kryesore Sarandë-Ksamil. Hyrja e brendshme e automjeteve për komponentët individualë i nënshtrohet masterplan të hollësishëm të investitorit. Të gjitha vilat do të kenë hyrje për automjete nga rruga kryesore përmes ndërtimit të rrugëve të dedikuara hyrëse. Një rrjet i unifikuar i këmbësorëve / çiklizmit do të kalojë në të gjithë zonën që formon pjesë të një rrugë më të gjerë çiklizmi që lidh Sarandën me Ksamilin, të propozuar nga plani lokal (PPV). Vetëm akses i këmbësorëve në plazhe dhe në det. Asnjë akses i makinave në plazhe.
Kapaciteti	Minimumi 80 shtretër hoteli të mundësuar nga rezorti Minimumi 100 shtretër të ofruara nga vilat e pushimit për 2-6 persona

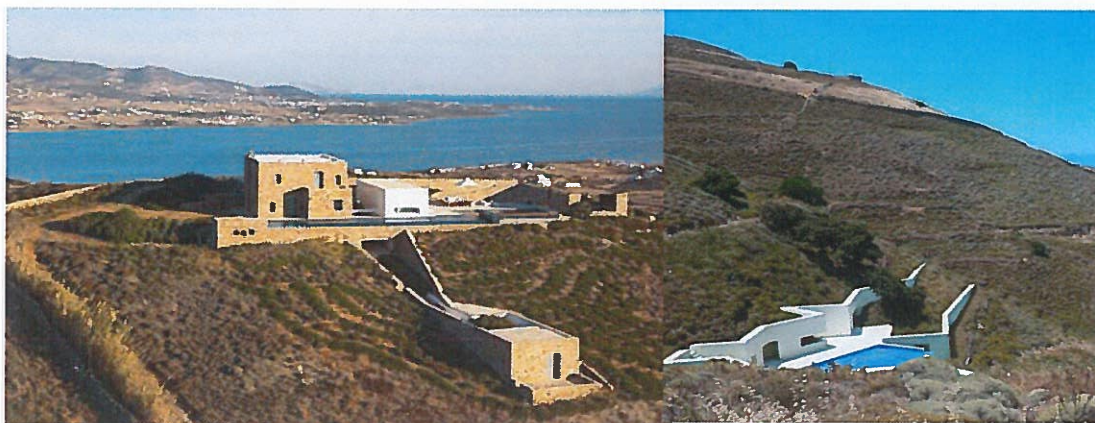
Parametrat rregullatorë

Madhësia e truallit	Madhësia minimale e parcelës për rezort: 2ha Madhësia minimale e parcelës për vila: 1500m ²
Intensiteti maksimal	Për rezort: 0.25 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto (0.25x0.70x6ha), (0.25x0.75x4ha) Për vila: 0.15 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto (0.15x0.15x61ha)
Mbulimi i truallit	Për rezortet: 30% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë edhe pishinat Për vilat: 10% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke



	mos përfshirë pishinën
Numri maksimal i kateve	3 kate per rezorte 2 kate për vila
Lartesia maksimale	12m
Rregulla për plazhin	Plazhi do të jetë i rezervuar për përdoruesit e rezortit
Kushtet mjedisore	Trajtim i kujdesshëm i vijës bregdetare Rehabilitimi i peizazhit pas gërmimeve dhe punimeve të ndërtimit Impianti i trajtimit të ujërave 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 lejeve të ndërtimit individuale. Ndërtimi i rrugës për qasje në parcela individuale nga parakushti kryesor i rrugës për dhënie të lejeve individuale për vila

Udhëzues për projektin arkitektonik



Vila të projektuara me qasje të veçantë të integruara me peizazhin
Modeli i Referencës 28: Oliaros, Deka Architecture, Antiparos, Greqi



Vilë e shkëputur me pishinë dhe grup vilash pushimi të përshtatura në tokë të pjerrët
Modeli i Referencës 29: Tzia (Kea), Greqi



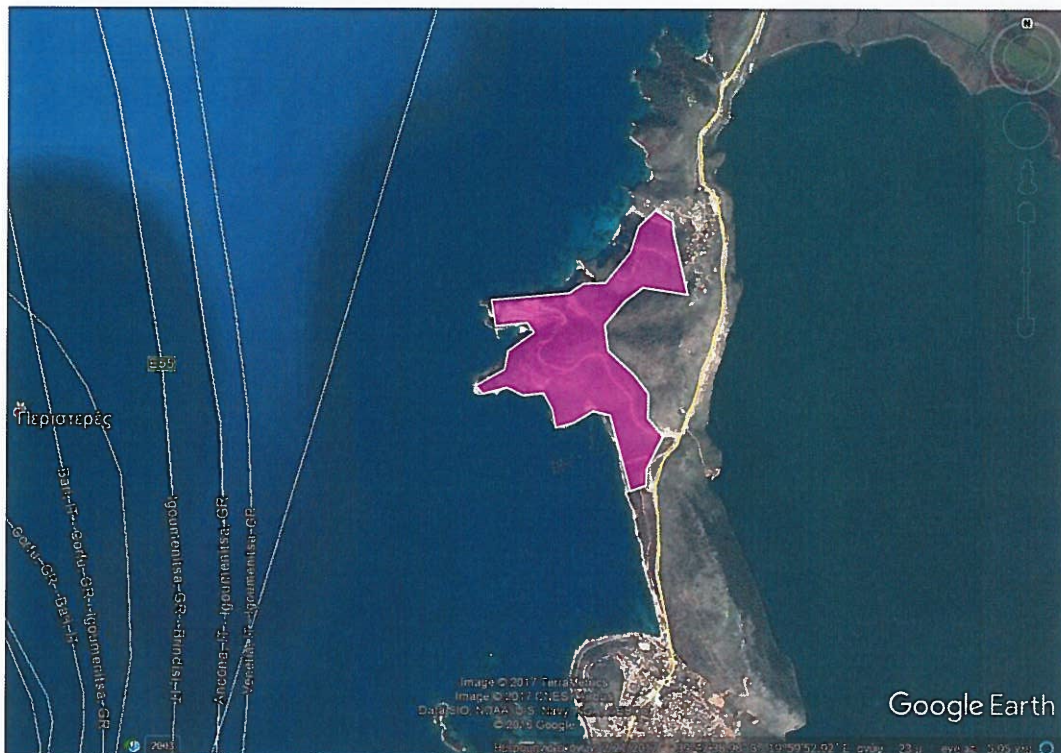


Hotel butik në majë të shkëmbit

Modeli i Referencës 30: CSky Hotel - Santorini, Greqi - Hotel butik luksoz

Tematika e projektimit	Projektim minimalist mbi shkëmbinjtë e vijës bregdetare të Sarandës Vila të projektuara në terren të pjerrët me pamje të hapur dhe pishina. Hotel butik në majë të shkëmbit
Koncepti arkitektonik	Skulpture me arkitekturë, pozicionuar në majë të malit Vëllime të pastra gjeometrike, kulmet e sheshta, mure të lira të qendrushme
Materialet/Morfologjia	Nivelimi i tokës, Elemente muri të niveluar Llaç çimentoje Ngjyrosja e pjesëve të suvatuara me fasadë
Koncepti i peisazhit	Bimësi e thatë (maquis) Bukavilia si bimë dominuese

C.3 Ksamil – Pulbardha



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Sarandë –Manastir/Ksamil
Kodi GIS	KS.N.130
Sipërfaqja (ha)	88.5ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / pjesë të pyllëzuara / një zhvillim ek ZPZT ues i shtëpive të dyta i papërfunduar
Statusi	Pronë private
Përshkrimi i truallit	I formuar si shtylla bregdetare me tre gishta i vendosur ndermjet detit dhe lagunes se Butrintit. E njëjta morfologji si bregdeti i Ksamilit me ndërrimin e shpateve të butë dhe pjesëve shkëmbore të mbuluara nga vegetacioni. Plazhe të vogla me rërë. Lokacioni i izoluar i pakompromizuar nga zhvillimi. Pamje tërheqëse e detit, pamje e largët e qytetit të Sarandës.
Aksesibiliteti	Zona ndodhet në afërsi të qendrës së shërbimit të Ksamilit dhe ka qasje nga rruga që lidh Sarandën dhe Ksamilin. Ek ZPZT on një rrugë e paasfaltuar me gjatësi prej përafërsisht 1.5 km që siguron hyrje të brendshme në vendin që çon në zhvillimin ek ZPZT ues, si dhe një rrjet të rrugëve ek ZPZT uese. Plazhet e Manastirit janë të arritshme nga vendbanimi i Manastirit. Gjithashtu nga rruga bregdetare e Ksamilit ka qasje në një plazh të vogël me shërbime në plazh përmes një segmenti rrugor prej 700m.
Kapaciteti i plazhit	Një numër plazhesh të vogla me kapacitet të limituar.



	<p>Tre plazhet e Manastirit me gjatësi totale prej 700m dhe gjerësi 15-30m me kapacitet maksimal prej 1400 personash që shërben edhe për banorët e Manastirit.</p> <p>Plazhi i Pulbardha, 90m i gjatë me kapacitet prej 100 personësh.</p> <p>Një plazh i vogël i zhvillimit ek ZPZT ues privat 50mx30m me kapacitet 150 persona.</p> <p>Një plazh me shërbime plazhi të vendosura afër Ksamilit me kapacitet 70-100 persona</p>
Problemet mjedisore	<p>Ruajtja e peizazhit bregdetar.</p> <p>Mbrojtja e cilësisë së ujit të detit</p>

Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zhvillimi i hoteleve butik / rezortet e vogla dhe vila pushimi. Zhvillime të madhesisë së mesme.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Ksamili është zhvilluar me shpejtësi si destinacion popullor turistik gjatë dy dekadave të fundit, por duke ofruar mundësi të kufizuara të akomodimit, kryesisht dhoma me qira brenda zonës së urbanizuar. Mungon thuajse tërësisht përbërësi i hoteleve butik dhe vila turistike që mund të ofrojnë më shumë mundësi për strehim cilësorë për vizitorët jashtë zonës së urbanizuar. Ruajtja e bregdetit të gjelbër është një aset i madh për të vendosur Ksamilin si destinacion turistik cilësor.
Koncepti i turizmit	Koncepti i bregut të gjelbër. Rezorte të vogla / hotele butik dhe vila pushimi të integruara në zonën e peizazhit të gjelbër. Opsion alternativ i akomodimit për Ksamilin.
Parametrat e zhvillimit	<p>Zonë mbrojtëse e gjelbër bregdetare rreth 50-100 m nga bregu në varësi të morfologjisë së vendit dhe vegjetacionit. Sipërfaqja maksimale e zonave të zhvillimit nuk mund të tejkalojë 20% të sipërfaqes totale të zonës duke përfshirë zhvillimin ek ZPZT ues të papërfunduar.</p> <p>Deri në 4 enklava zhvillimi duke përfshirë ndërtimin ek ZPZT ues të papërfunduar. 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. Ripyllëzimi i të gjitha tokave bregdetare të vendosura brenda 200m nga bregdeti që nuk është zhvilluar. Të paktën 25% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e rezorteve / hoteleve butik.</p> <p>Përqindja e vilave pushuese që mund të shiten si shtëpi të dyta nuk duhet të kalojë 25% të sipërfaqes totale të zhvillimit.</p>
Koncepti i aksesibilitetit	<p>Hyrja në të gjithë zonën duhet të rimodelohet në mënyrë të integruar me qëllim për të mbuluar të gjithë territorin duke minimizuar ndikimin negativ vizual në cilësinë e peizazhit.</p> <p>Hyrje e automjeteve e ofruar për çdo enklavë të zhvillimit individual.</p> <p>Një rrjet i përbashkët i këmbësorëve / çiklizmit do të kaldojë</p>



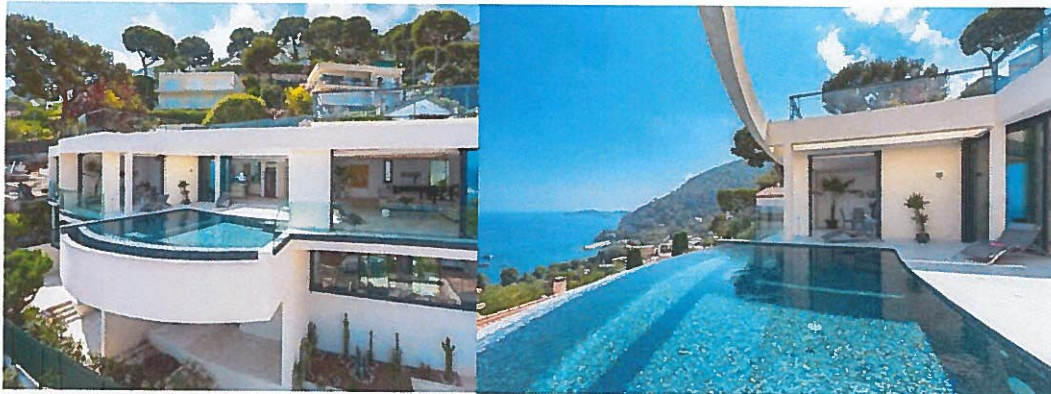
	<p>gjithë zonën që formon pjesë të një rruge më të gjerë çiklizmi që lidh Sarandën me Ksamilin, të propozuar nga plani lokal (PPV).</p> <p>Vetëm akses i këmbësorëve në plazhe dhe në det.</p> <p>Asnjë qasje e makinave në plazhe</p>
Kapaciteti	<p>Minimumi 200 shtretër të ofruara në hotelet butik / rezortet.</p> <p>Minimumi 200 shtretër të ofruara në vila pushimi prej 2-6 personash.</p>
Fazat e zhvillimit	<p>Aplikimi i konceptit me faza në zbatim me prioritizimin e fazës së parë mbi të tjerët:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faza e parë: zona brenda 300m nga bregu • Faza e dyte (pas fazes 1): zona ne mes 300-600m nga bregdeti • Faza e tretë (pas fazës 2): zona në mes 600-1000m nga bregu

Parametrat rregullatorë

Madhësia e truallit	2ha
Intensiteti maksimal	0.20 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto pa përfshirë zonat natyrore (0.20x0.20x88.5ha)
Mbulimi i truallit	25% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto perfshire pishinat
Numri maksimal i kateve	3 kate për hotele 2 kate për villa
Lartesia maksimale	11m
Rregullat për plazhin	Hyrja e publikut e ofruar për të gjitha plazhet Kapaciteti shtesë i plazhit do të krijohet nga investitorët përmes ndërtimeve të lehta të shkallëve publike, shtigjeve, sipërfaqeve të çimentos të parkuara dhe platformave prej druri. Këto ndërtime do të jenë një model për aplikim në të gjithë bregdetin e Ksamilit
Kushtet mjedisore	Trajtim i kujdeshem i vijës bregdetare Minimizimi i prerjes së pemëve / rrypëllëzimit Impiante të trajtimit të ujërave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kerkesat për lejen	Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për komponentët e hotelit para dhënies së lejeve të ndërtimit individuale. Ndërtimi i rrugës për hyrje në parcelat individuale nga rruga kryesore si parakusht për dhënien e lejeve individuale për vila

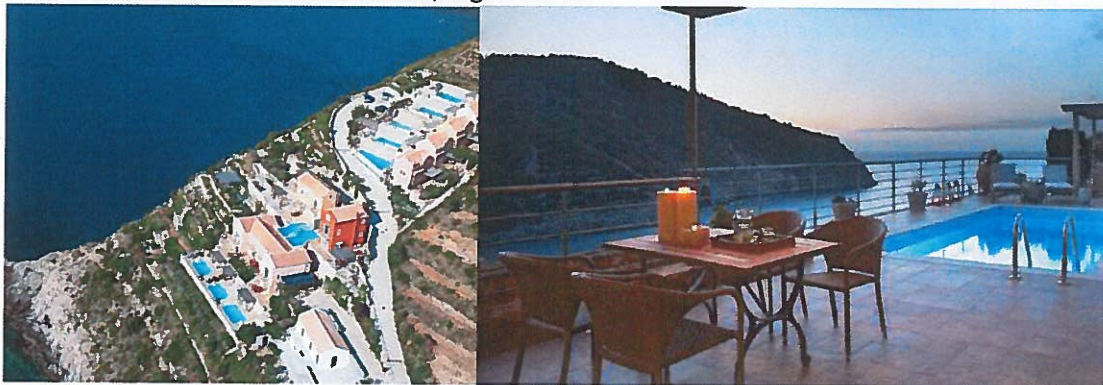


Udhezim për projektin arkitektonik



Vila pushimi me pishina private

Modeli i Referencës 31: Eze sur mer, Jug i Francës



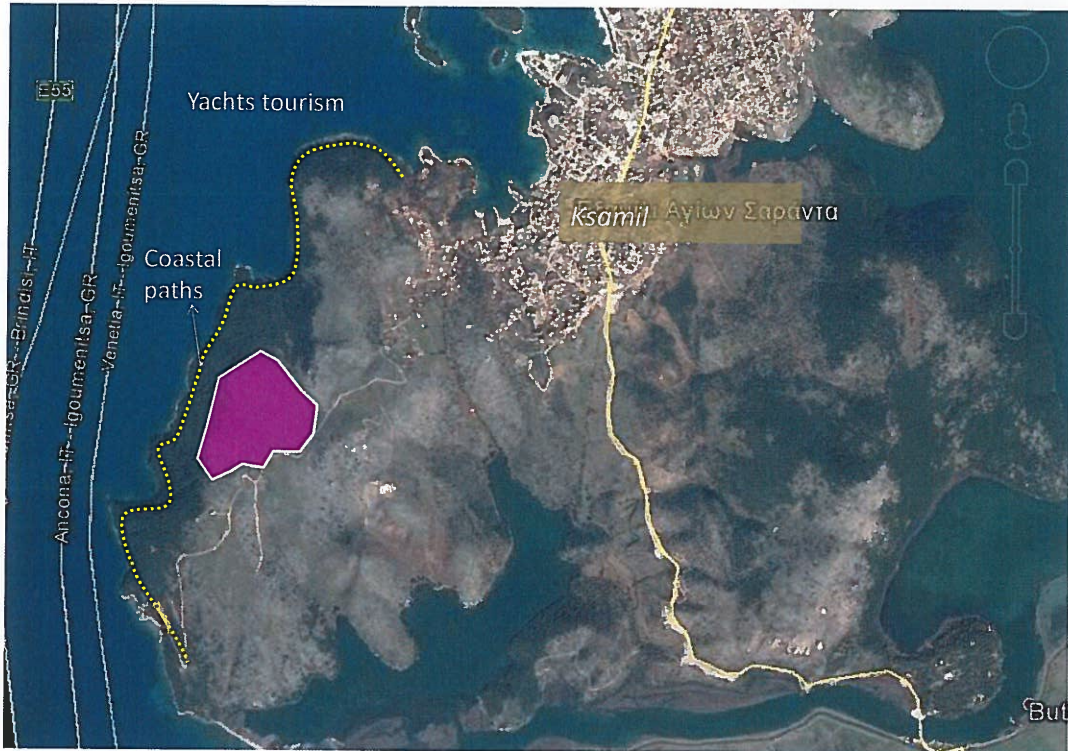
Kompleks vila për pushime në bregun shkëmbor të pjerrët

Modeli i Referencës 32: Braunishorio, Assos, Cephalonia, Greqi

Design theme	Rezorte te madhesise se vogël Vila pushime me arkitekturë të veçantë
Koncepti arkitekturor / Materialet/Morfologjia	Arkitektura moderne, fasadat e bardha të ngjyrosura, qelqi, metali, hapje të mëdha, ballkone të gjera, pishina private, mbrojtje natyrore nga pemët.
Koncepti i peisazhit	Rrjet i unifikuar çiklizmi / ecjeje Peizazh plazhi për krijimin e spoteve per notim në bregun shkëmbor me bimë oukaville bimore e cila është në masë në të gjithë territorin



C.4 Ksamil



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Sarandë –Manastir/Ksamil
Kodi GIS	KS.UB.5.491
Sipërfaqja (ha)	20.5ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / zona pyjore
Statusi	Prona private
Përshkrimi i truallit	Bregdeti perëndimor i gadishullit të Ksamilit. Morfologjia tipike e bregdetit të Ksamilit. Toka e pjerrët e mbuluar me bimësi. Ballë për ballë me pamje direkte të Korfuzit. Faqja e parë që ndodhet ngjitur me Ksamilin ofron pamje mbi qytetin e Ksamilit.
Aksesibiliteti	Vendndodhja ndodhen në afërsi të qendrës së shërbimit të Ksamilit dhe ka qasje nga rruga rurale Ksamil-Peme e thatë.
Kapaciteti i plazhit	Bregdet shkëmbor pa plazhe
Problemet mjedisore	Ruajtja e pejsazhit të bregdetit. Mbrojtja e kualitetit të ujit të detit

Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zhvillimi i hoteleve Boutique / vendpushimet e vogla dhe vila pushimi. Enklavat zhvillimore do të ndahen në vende individuale të zhvillimit, 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 korporatës e financuar nga një tarifë vjetore e caktuar për pronarët ose qiramarrësit (burimi: SCDP, Banka Botërore, 2007)</i>
Qëllimi kryesor / justifikimi	Ksamili është zhvilluar me shpejtësi si destinacion popullor turistik gjatë dy dekadave të fundit, por duke ofruar mundësi të kufizuara të akomodimit, kryesisht dhoma për qera brenda zonës së urbanizuar. Mungon thuajse tërësisht përbërësi i hoteleve boutique dhe vila turistike që mund të ofrojnë më shumë mundësi për strehim cilësorë për vizitorët jashtë zonës së urbanizuar. Ruajtja e bregdetit të gjelbër është një aset i madh për të vendosur Ksamilin si destinacion turistik cilësor.
Koncepti i turizmit	Koncepti bregut të gjelbër. Vendpushimet e vogla / hotelet butik dhe vila pushime të integruara në vendosjen e peizazhit të gjelbër. Opsioni alternativ i akomodimit për Ksamilin. Turizëm me jahte
Parametrat e zhvillimit	Mbrojtja e zones së bregut tampon të gjelbër 100m nga bregu. Sipërfaqja maksimale e zonave të zhvillimit nuk mund të tejkalojë 60% të sipërfaqes së përgjithshme të vendit. Jo më pak se 25% e sipërfaqes së përgjithshme të çdo trualli do të adresohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si një e tërë. Të paktën 40% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të ndahen për ndërtimin e një hoteli butik/resort Përqindja e vilave pushuese që mund të shiten si shtëpi të dyta nuk duhet të kalojë 25% të sipërfaqes totale të zhvillimit.
Koncepti i aksesibilitetit	Rrjeti i rrugëve të ngushta rurale Hyrja në të gjithë zonën duhet të rimodelohet në mënyrë të integruar me qëllim për të mbuluar të gjithë territorin duke minimizuar ndikimin negativ vizual në cilësinë e peizazhit. Hyrje për e automjeteve e ofruar për çdo enklavë të zhvillimit individual Asnjë qasje e makinave në plazhe. Vetëm akses i këmbësorëve sigurohet përmes një rruge bregdetare në vazhdimin e shëtitorës bregdetare të Ksamilit të propozuar nga plani lokal (PPV)
Kapaciteti	Minimum 200 dhoma hoteli të ofruara nga hotelet butik /resortet. Minimumi 200 krevate të ofruara nga vilat e pushimit për 2-6 persona.
Fazat e zhvillimit	Aplikimi i konceptit me faza në zbatimin me priorizimin e fazës së parë mbi të tjerët: <ul style="list-style-type: none"> • Faza e parë: zona brenda 500m nga bregu • Faza e dyte (pas fazes 1): zona në mes 500-800 m nga



bregdeti

Parametrat rregullatorë

Madhësia e truallit	Minimumi i parces për enklavën e zhvillimit: 5ha Madhësia minimale e parcelës individuale: 1000m ²
Intensiteti maksimal	0.25 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke mos përfshirë rrugët dhe hapësirat e gjelbra (0.25x0.60x20.5ha)
Mbulimi i truallit	15% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë edhe pishinat
Numri maksimal i kateve	3 kate për hotelet 2 kate për vilat
Lartësia maksimale	12m
Regullat për plazhin	Hyrje publike e ofruar për të gjithë vijën bregdetare Disa kapacitete të plazhit do të krijohen nga investitorët përmes ndërtimeve të lehta të shkallëve publike, shtigjeve, sipërfaqeve të çimentos dhe platformave prej druri. Këto ndërtime do të jenë një model për aplikim në të gjithë bregdetin e Ksamilit
Kushtet mjedisore	Trajtim i kujdeshem i vijës bregdetare Minimizimi i prerjes së pemëve / rrypëllëzimit Impiante të trajtimit të ujërave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Kerkesat për lejen	Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për komponentët e hotelit para dhënies së lejeve të ndërtimit individuale. Ndërtimi i rrugës për qasje në parcela individuale nga rruga kryesore si parakusht për dhënien e lejeve individuale për vila

Udhëzues për projektin arkitektonik

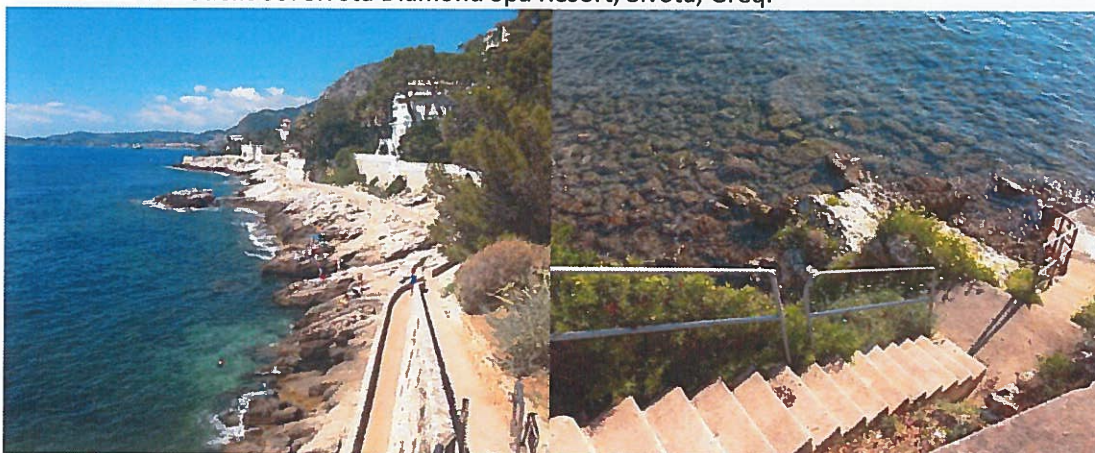


Bregdeti i gjelbër me ishuj të vegjël dhe formacione ranore të ngjashme me Ksamilin
Referenca e Modelit 32: Sivota, Greqi





Rezort turistik luksoz me 5 yje ndodhet në nivel më të lartë nga deti me pamje panoramike
Referenca e Modelit 33: Sivota Diamond Spa Resort, Sivota, Greqi



Krijimi i aksesit në bregdetin shkëmbor për të notuar përmes rrjetit të unifikuar bregdetar
Referenca e modelit 34: Eze sur Mer dhe Cap Ferrat, në jug të Francës

Design theme	Vendpushimet e vogla të pasura dhe vila pushimi të vendosura në distancë nga deti, por duke ofruar pamje të mrekullueshme në mjedisin e peizazhit të gjelbër.
Koncepti arkitekturor / Materialet/Morfologjia	Arkitektura moderne, fasadat e bardha të ngjyrosura, qelqi, metali, hapje të mëdha, ballkone të gjera, pishina private, mbrojtje natyrore nga pemët. Referenca: Eze sur mer, në jug të Francës
Koncepti i peisazhit	Peizazh plazhi për krijimin e vendeve për not në bregun shkëmbor të bukavies si bimë dekorative dominuese. Zëvendësimi i pemëve të prera me të njëjtin lloj pemësh që merren nga një vend tjetër.



C.5 Ksamil (Kanali Vivarit)



Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Sarandë –Ksamil
Kodi GIS	KS.N.488
Sipërfaqja (ha)	50ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale /kullotë /zonë pyjore
Statusi	Pronë private / zonë e përfshirë brenda Parkut Kombëtar të Butrintit me statusin e rekreacionit të natyrës
Përshkrimi i truallit	Territori tërheqës bregdetar në pjesën jugperëndimore të gadishullit të Ksamilit që ndodhet në gjirin e rrethuar me fiord, është një tokë me pjerrësi të butë me vegetacion të rrallë që shikon në drejtim të grykës së Kanali Vivarit. ZPZT -i është e izoluar nga zonat e urbanizuara.
Aksesibiliteti	Vendndodhja në distancë. Qasja në zonë mund të sigurohet përmes rrugës rurale që të çon nga Ksamili te 'Pema e thatë' në distancë prej 3 km nga qendra e Ksamilit
Kapaciteti i plazhit	Vija bregdetare e gadishullit është shkëmbore pa plazhe. Te Pema e thate Që është e mundur të formohen pikat e plazhit. Ka një plazh me rërë tek Kanali Vivarit 400m i gjatë / 20m i gjerë / kapacitet optimal 500 persona
Problemet mjedisore	Ruajtja e peizazhit bregdetar. Mbrojtja e cilësisë së ujit të detit



Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zona e zhvillimit të integruar të turizmit. Zhvillimi i një vendpushimi të veçantë ekskluziv të lidhur me turizmin e Korfuzit dhe disa vila bashkangjitur kompleks banimi të organizuara si enklava të vetme zhvillimore
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vendndodhje ideale për resort turistik i vendosur brenda Parkut Kombëtar të Butrintit, brenda distancës së afërt nga vendi arkeologjik dhe Kanalit Vivarit. Afërsia me Korfuzin që tërheq 2 milionë turistë në vit është një avantazh strategjik për tërheqjen e vizitorëve në bregdetin shqiptar që mbetet e papërdorur deri në ditët e sotme. Prania e një vendpushimi të madh tematik në kombinim me pika të tjera turistike mund të krijojë një nxitje të fortë për vizitorët që të kalojnë në bregdetin shqiptar. Investimi mund të shkaktojë përmirësimin dhe rikualifikimin e të gjithë zonës që rrethon zonën arkeologjike të Butrintit.
Koncepti i turizmit	Resort i madh i frymëzuar nga qyteti antik romak i Butrintit i vendosur brenda territorit të Parkut Kombëtar si pikë kryesore e tërheqjes për vizitorët e huaj. Paketa e rezervimit do jete gjysmë bordi për 7-10 ditë përmes operatorëve ndërkombëtarë, përmes Korfuzit dhe shërbim i lehtë i transportit i rregulluar nga Resorti. Marrëveshje doganore me Greqinë është e nevojshme. Shërbim makine me qira i ofruar në hotel. Resort gjithëpërfshirëse me atraksione të ndryshme: pishina të mëdha, terma, spa, amfiteatër i hapur frymëzuar nga romaket për argëtim të mysafirëve, program aktivitetesh (klasa vallëzimi, aerobe, zhytje në skuba, gatim etj). Qasja në plazhin e Kanali Vivarit. Tregu i hapur peshkut si tërheqje turistike për të promovuar vende pune për vendasit. Turizmi kulturor në zonat arkeologjike të Butrintit. Ture ecoturizmi dhe udhëtime me anije të ofruara në lagunën e Butrintit. Vizita ditore në plazhet e Ksamilit. Aktivitete në mbrëmje / darkë në qytetin e Sarandës ose në Korfuz.
Parametrat e zhvillimit	Zona e gjelber mbrojtëse buferike e bregdetit: Nuk ka ndërtime dhe ndërhyrje që mund të ndikojnë në vegjetacionin natyror të lejuar brenda 50m nga bregu, përveç vendndodhjes ku do të formohet pika e mbërritjes së portës së detit nga Korfuzi. Të paktën 40% e sipërfaqes së përgjithshme të zonës do të mbetet tokë natyrale pa zhvillim. Aty nuk do të përfshihet toka e marrë për ndërtimin e rrugëve dhe komponentëve të izoluar të infrastrukturës. Të paktën 25% e tokës natyrore do të adresohen si një sipërfaqe e gjelbër e bashkuar, e organizuar si tërësi dhe ripyllëzuar për të krijuar efektin e greencoastit. Sipërfaqja maksimale e lokacionit që mund të përdoret për zhvillimin jashtë infrastrukturës nuk mund të kalojë 50% Të paktën 40% të sipërfaqes totale të lejuar të zhvillimit do të



	<p>ndahen për ndërtimin e kompleksit kryesor të turistëve. Komponentët rezidencialë të vilave dhe apartamenteve për pushime të aneksuara në hotelin kryesor do të zënë pjesët më të ngushta të vendit.</p> <p>Deri në 4 enklava të veçanta të zhvillimit duke përfshirë kompleksin kryesor të turistëve.</p> <p>Përçindja e vilave të pushimit që mund të shiten si shtëpi të dyta nuk duhet të kalojë 50% të sipërfaqes së përgjithshme të zhvillimit.</p>
Koncepti i aksesibilitetit	<p>Pika hyrëse kryesore në vendin e pozicionuar në nivelin më të lartë në fund të rrugës rurale Ksamili-Peme. Kjo hyrje në vijë ajrore e ofruar për secilën enklavë të zhvillimit individual përmes rrjetit të brendshëm të rrugës që do i nënshtrohet planit të detajuar të investitorëve.</p> <p>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.</p> <p>Bankinë e krijuar për ardhjen e vizitorëve nga deti (vendi i propozuar të Pema e thatë)</p> <p>Sigurim për qasje të këmbësorëve në plazh</p>
Kapaciteti	<p>Minimumi 500 shtretër të hoteleve të ofruara në rezort</p> <p>Minimumi 200 shtretër të ofruara në vila pushimi prej 2-6 personash.</p>
Fazat e zhvillimit	<p>Aplikimi i konceptit me faza në zbatimin e zhvillimit me prioritizimin e fazës së parë kundrejt të tjerave:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faza e parë: zona brenda 400m nga bregu • Faza e dyte (pas fazes 1): zona nga 400-800m nga bregdeti • Faza e tretë (pas fazës 2): Zona nga 800-1500 metra nga bregu

Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	20ha
Intensiteti maksimal	Objekti i negociatave me Ministrinë e Mjedisit pasi që toka gjendet brenda zonës së mbrojtur. Intensiteti i rekomanduar 0.1 llogaritur në të gjithë ZPZT
Mbulimi i truallit	Nuk tejkalon intensitetin
Numri maksimal i kateve	3 kate për hotele 2 kate për vilat
Lartësia maksimale	12m
Rregullat për plazhin	Përdorimi i rezervuar i plazhit për klientet dhe i menaxhuar nga resorti
Kushtet mjedisore	<p>Kushtet e mjedisit që duhet të specifikohen nga një komponent i veçantë studimor pjesë e dokumenteve të aplikimit për zhvillim, që mbulojnë këto aspekte:</p> <p>Konsumi i energjisë / Konsumi i ujit</p> <p>Trajtimi i ujërave të zeza / transportit</p> <p>Monitorimi i zhurmës (decibel)</p> <p>Kontrolli i ndriçimit të hapësirave në natyrë</p>

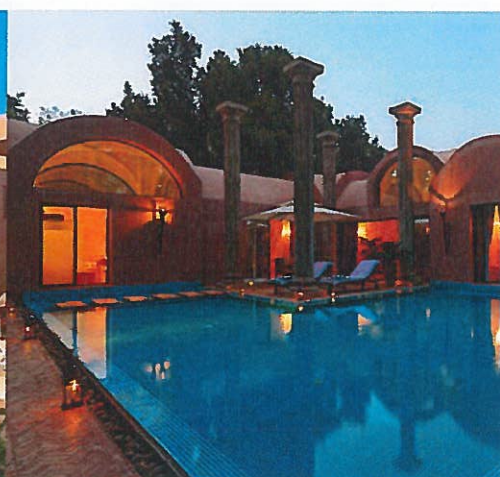


	Rimbjellje në përputhshmëri me karakteristikat lokale të florës / faunës
Statusi i zhvillimit	Detyrim për PDZRK dhe VNM
Ceshtjet e menaxhimit	Investitori do të nënshkruajë një kontratë të veçantë me Komitetin e Menaxhimit të Parkut Kombëtar të Butrintit duke specifikuar në detaje rregullat operationale që duhet të respektohen nga menaxhmenti i hotelit, si dhe detyrime të tjera të pjesëmarrjes në menaxhimin mjedisor të zonës si pjesë e një programi të përbashkët përgjegjësie.
Kërkesat për lejen	Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për resortin para dhënies së lejeve individuale të ndërtimit. Ndërtimi i rrugës për hyrje në parcela individuale nga rruga kryesore si parakusht për dhënien e lejeve individuale për vila.

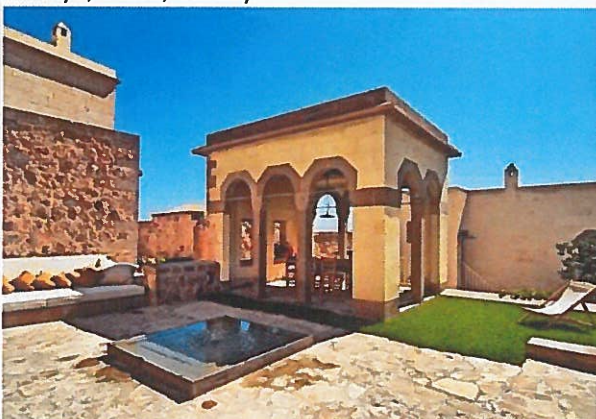
Udhëzues per projektin arkitektonik



Resort tematik ne afersi te detit
Model i References 35: Gloria Serenity Resort,
Antalya, Belek, Turkey



Historicist Arkitekture
Model i References 36: Roman Vila, Es
Saadi Marrakesh resort



Historicist Arkitekture
Modeli i References 37: Argos in Cappadocia
Hotel Nevsehir, Turkey



Elemente të jashtëm te arkitekturës
klasike
Model i References 38: Capri, Italy





Platformë me struktura druri për shërbime dhe çadra mbi bregdetin shkëmbor /portil për pritjen e anijes nga Korfuzi.

Referenca e Modelit 39: Amfora Hvar Grand Beach Resort, Kroaci

Tematika e projektimit	Rezort tematik gjithëpërfshirës i frymëzuar nga modeli i një qyteti romak
Koncepti arkitektonik	Rezorti i organizuar në sistemin kardinal të qytetit romak (Cardo dhe Decumanus Maximus) në nivele të ndryshme të përshtatur për territorin e pjerrët të vendit. Qasje e vazhdueshme e siguruar nga diga. Ndërtesat e strukturuar rreth oborret e atriumeve sipas vendosjes së vilave romake. Spa / Therma. Amfiteatri për aktivitetet. Galeri në natyrë me kolonada. Pishina të mëdha të organizuara në nivele si kaskada. Elemente të parkut ujor argetues. Disa dhoma-suita të tipit pavilon me pishina private
Materialet/Morfologjia	Çati me tjegulla qeramike. Pllaka majolike të brendshme dhe të jashtme. Kolona, kupola dhe porta të harkuar. Llaçi i kombinuar me gëlqere. Xham me ngjyrë dhe mermer. Pllaka mozaiku. Elementet gjeometrike uji për qëllime dekorative. Efektet e ndriçimit në natyrë për të theksuar arkitekturën. Perde të jashtme / tenda për hije në zonat e pushimit / vegla gjimnastike
Koncepti i peisazhit	Elementet e mbjelljes gjeometrike. Portil prej druri për pritjen e vizitorve. Platformë druri për çadra dielli dhe për plazh

