



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI KOMBËTARI TERRITORIT

**MIRATONET**

KRYETARI I K.K.T-së

**Z. EDI RAMA**

KRYETARI I K.K.T-së

**Z. DAMIAN GJIKNURI**

Kryetari i Këshillit Bashkiak

**Z. SHKËLQIM SHIBO**

Miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak

Nr. 27 Datë 16.08.2017

Kryetari i Bashkisë

**Z. SHUAP BEQIRI**

## PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË KONISPOL

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

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.4, Datë 16.10.2017

DPKZHT: **ARTUR BEQIRI**

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 Konispol                      d.1 Kepi Stillos



## 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 - përndryshime 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 detajuar 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. Përkufizime<sup>1</sup>

**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*

<sup>1</sup> 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 identikuara në Vendimin e KM nr.730, datë 20.10.2016 "Për miratimin e rregulloreve për kushtet, kriteret, tarifrat, 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 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 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 tejkalon 5000m<sup>2</sup>, 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 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 10m<sup>2</sup> për secilën prej çader&krevat dielli dhe që mund të shkojnë nga 7m<sup>2</sup> për person për plazhe të vogla me sipërfaqe të përgjithshme deri në 5.000m<sup>2</sup>, deri në 20m<sup>2</sup> 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.

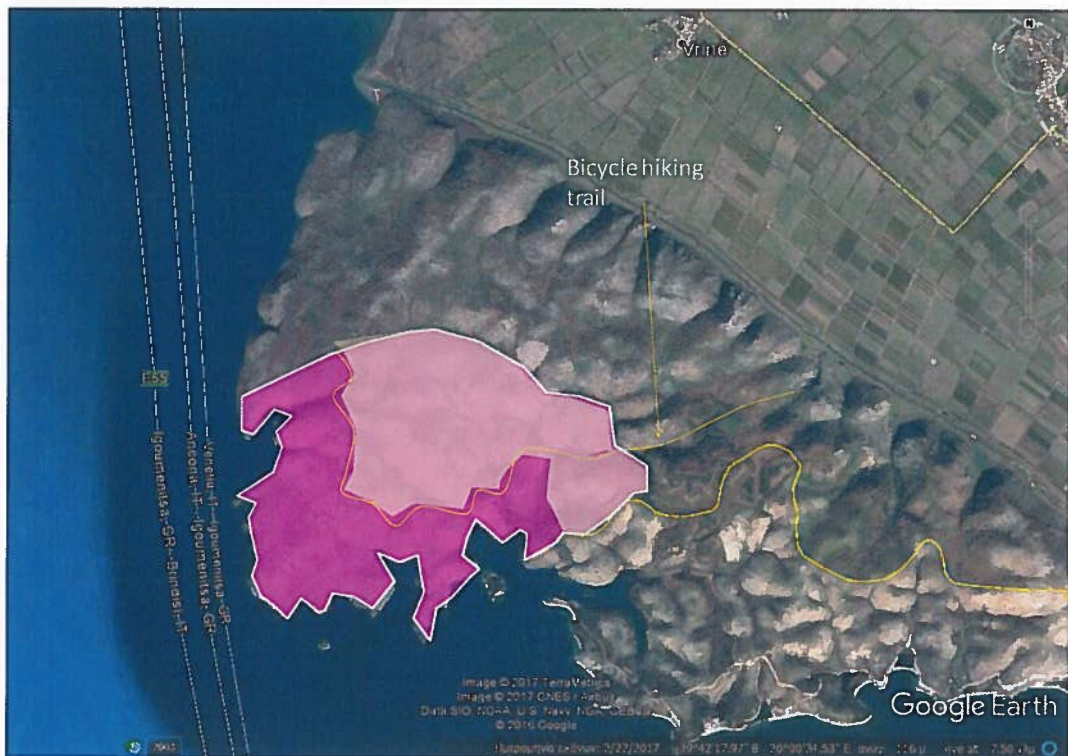
Shqyrtimi i aplikacionit për zhvillim nuk mund të vazhdojë nëse nuk është përfunduar procesi i regjistrimit paraprak të pronës me lëshimin e certifikatës së pronësisë.

### 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.



## D.1 Konispol – Kepi Stillo



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Konispol –Xarrë/Kepi i Stillos
Kodi GIS	XA.N.426
Sipërfaqja (ha)	200ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / zonë jo e urbanizuar
Statusi	Zonë e mbrojtur e vendosur brenda zonës së mbrojtur të Parkut Kombëtar të Butrintit i caktuar për ekoturizëm
Përshkrimi i truallit	Zonë bregdetare malore e thatë që ndodhet në kufirin me Greqinë. Peisazhi atraktiv - morfologjia e larmishme bregdetare me gjiret e vogla dhe gadishuj.
Aksesibiliteti	Vendndodhja e largët. Nuk ka akses. Duhet të krijohet rruga e hyrjes nëpër territorin malor për të hyrë në këtë zonë
Kapaciteti i plazhit	Bregdet shkëmbor pa plazhe
Problemet mjedisore	Vendi me karakter natyral jo i përshtatshëm për ndërtim. Komponentët e turizmit duhet të respektojnë në të gjitha aspektet dhe në parim të gjithë parametrat rregullator të parkut kombëtar.

### Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Strehim Ecolodge në eko-resort i orientuar në natyrë dhe veprimtari aktive të turizmit
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vizioni i Planit Lokal të Konispol ka identifikuar mundësinë



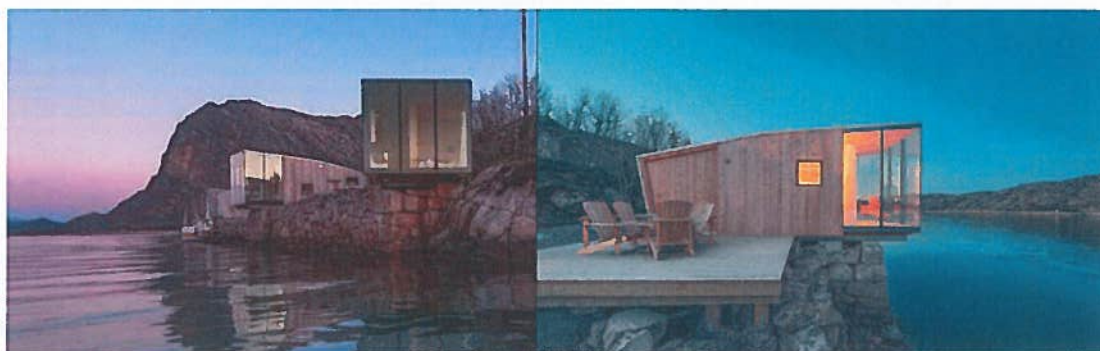
	për të promovuar ekoturizmin në rajon. Një faktor kufizues është mungesa e qasjes në bregdetin për shkak të pozitës së kufirit grek që e izolon Bashkinë nga bregu. Kepi Stillo është burimi i vetëm bregdetar i Bashkisë që përfaqëson pikën më jugore të Bregut Jugor përpara kufirit grek. Në këtë pozitë vlen të shqyrtohet mundësia për krijimin e akomodimit të ekoturizmit në lidhje me promovimin e aktiviteteve të natyrës dhe aktivitetit turistik.
Koncepti i turizmit	Turizmi natyror, turizmi aktiv i orientuar për udhëtarët e huaj dhe aktivitetet e fundjavës për shqiptarët. Turizmi gjatë gjithë vitit (sezoni 8-10 muaj), ecje, ngjitje, çiklizëm (me mountainbikes), noti natyror, aktivitete ne grup. Akomodimi në kushte të thjeshta në harmoni me mjedisin natyror. Koncepti i jetesës në natyrë, dushe në natyrë dhe gjumë jashtë
Parametrat e zhvillimit	Zonat e zhvillimit nuk duhet të kalojnë 5% të sipërfaqes totale të ZPZT -it Shtëpi / strehëza me 30-40 dhoma dhe shtëpiza druri per 2 ose më shumë persona që mund të rezervohen edhe nga grupet në lidhje me ekskursionet pritëse ose aktivitet e firmave. Objektet e përbashkëta të kompleksit me restorant dhe vende të qëndrimit. Vendosje tërheqëse natyrore dhe qasje direkte në det. Portil i vogël për të mundësuar ankorimin e anijeve të vogla. Deri në dy zona zhvillimi në total.
Koncepti i aksesibilitetit	Krijimi i rrugës panoramike që kalon në të gjithë vendin e përshtatshëm për ecje / çiklizëm dhe hyrje të kufizuara (të vështirë) në automjete. Te sigurohen zona për tu ndalur me pika pamore dhe vende për tu ulur përgjatë rrugës.
Kapaciteti	Kapaciteti maksimal 150 krevate për të gjithë zonën

## Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	2ha
Intensiteti maksimal	0.1 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto pa përfshirë pjesën natyrore të territorit (0.1X0.05X200ha)
Mbulimi i truallit	15% llogaritet mbi sipërfaqen e zhvillimit neto
Numri maksimal i kateve	2 kate, Struktura të përshtatura në lehtësim
Lartësia maksimale	8m
Plazhet	Plazhe natyrore
Parkimi	Parkim për 15-20 makina të garantuara në çdo zonë Parkim për biçikleta
Kushtet mjedisore	Zgjidhje ekologjike për mbledhjen e ujërave të ndotura dhe menaxhimin e mbeturinave
Statusi i zhvillimit	Detyrim për PDZRK dhe VNM
Fazat e kërkuara	Kërkesa për krijimin e rrugës së hyrjes Kërkesa për sigurimin e infrastrukturës mjedisore, miqësore me mjedisin



## Udhezues për projektin arkitektonik



Njësi akomoduese Ecolodge (ecocabins)

**Modeli i References 40:** Manshausen ecoresort, Norway, Architect: Snorre Stinessen

Tematika e projektimit	Bashkëjetësë në harmoni me natyrën Arkitektura ekologjike. Stili skandinav ecolodge me shtëpiza druri (ecocabins)
Koncepti arkitektonik	Strukturat prej druri idealisht pa ose me themele minimale betoni, të pozicionuara drejtpërdrejt në vendosjen natyrore (tokë, pjerrësi, shkëmb etj).
Materialet/Morfologjia	Materialet natyrore pa finitura (pa llaç) Platforma natyrore prej druri, guri natyror (ideale pa llaç), xhami, metali, Kulmet e pjerrët me pllaka metalike që mbulojnë
Koncepti i peisazhit	Peizazhe natyrore të hapësirave të jashtme me gurë, zhavorr dhe kuvertë druri dhe stola Ndriçimi ekologjik

