



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

**MIRATOHET**

KRYETARI I K.K.T-së

**Z. EDI RAMA**

NAKRYETARI I K.K.T-së

**Z. DAMIAN GJENURI**

Kryetari i Këshillit Bashkiak

**Znj. VOJSAVA SHKURTAJ**

Miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak

Nr.64 Datë 31.08.2017

Kryetari i Bashkisë

**Z. DRITAN LELI**

**PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË VLORE**

**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.1, Datë 16.10.2017

DPKZHT: ERJON AMATAJ

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 Vlorë**

- a.1 Zverneci-Novosela
- a.2 Vlora (Uji i Ftohtë)
- a.3 Bregdeti i Radhimës
- a.4 Radhimë (fshat)
- a.5 Orikum (Tragjas)
- a.6 Karaburun



## 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 te 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.
- ✓ 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 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 justifikuara. 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 siguruar 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, tarifaf, 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 përbashkët 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 pergjithshem te 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 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 m<sup>2</sup> / vizitor për hotele dhe vila mesatare (ose 100-150 vizitorë për ha)
  - 25-35 m<sup>2</sup> / 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.

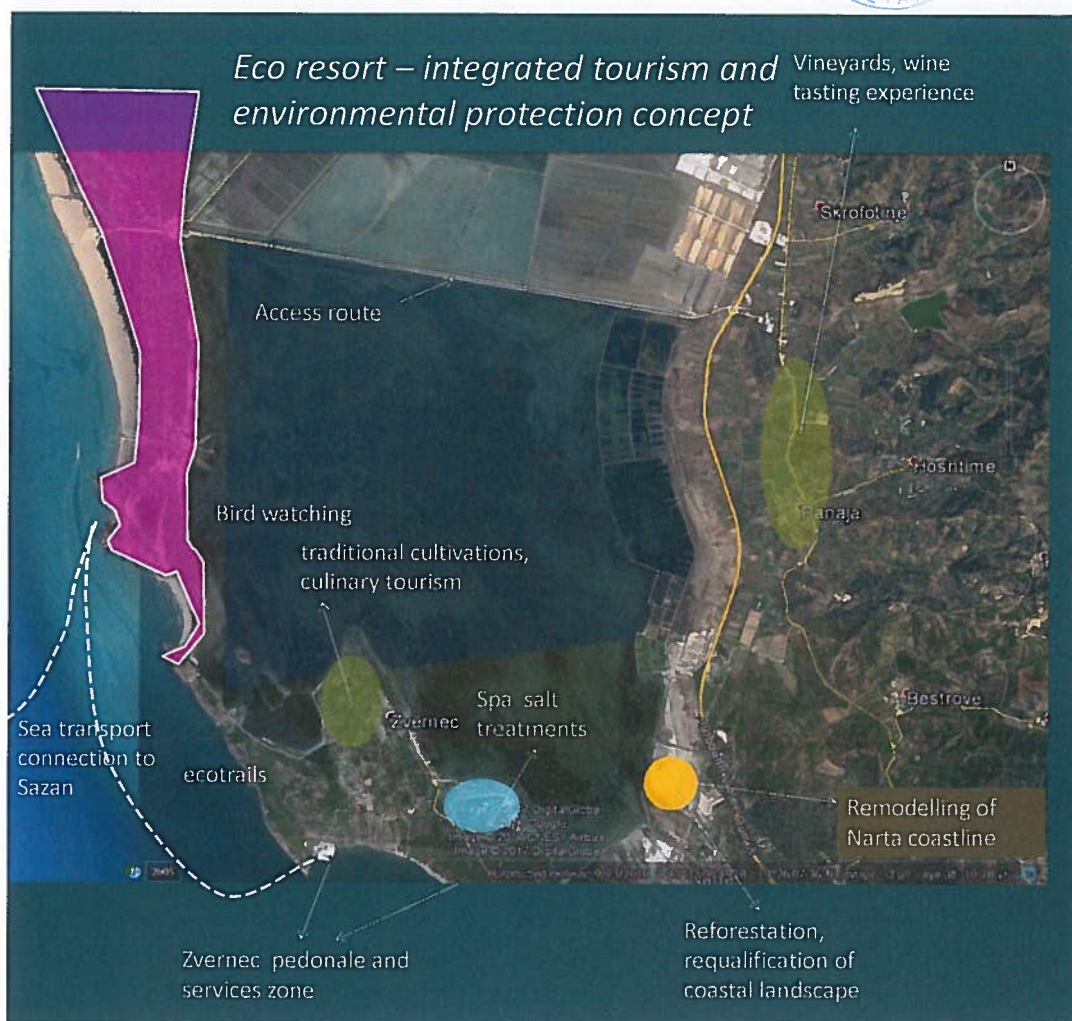
Shqyrtimi i aplikacionit për zhvillim nuk mund të vazhdojë nëse nuk është përfunduar procesi i regjistrimit paraprak të pronës me lëshimin e certifikatës së pronësisë.

### 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.



## A.1 Zverneci -Novosela



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë – Zvernec/Novosela		
Kodi GIS	NO.U.80, 103, NO.N.171 NO.U.87, 100,101, NO.N.65	NO.N.176	QE.N.19
Sipërfaqja (ha)		227ha	121ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale pa zhvillim		
Statusi	E vendosur brenda territorit të Pejsazhit të Mbrojtur Vjosë Narta, zona bazë e mbrojtjes (A2) Janë të lejuara aktivitetet rekreative dhe strukturat e turizmit të lehtë, por nuk ka ndërtim të banesave		
Përshkrimi i truallit	Peizazhi unik bregdetar, formimi i hollë i tokës në mes të detit Adriatik dhe lagunes së Nartës. Kombinimi i shkëmbinjve bregdetarë dhe zonat e sheshta të plazhit me rërë. Pemë pishe të dendura në zone të pyllëzuara. Dunat e rërës dhe ligatinat.		
Aksesibiliteti	Vendndodhja në distancë. Hyrje nga Zvernec përmes rrugës jo të asfaltuar 2km deri në bregdet dhe nga rruga nacionale		



	(dalja Panaja) përmes 6.5km rrugë të shtruar që kalon lagunën.
Kapaciteti i plazhit	Tre plazhe natyrale me karakteristika shumë të ndryshme: Zhuka: 800m/sipërfaqe rëre: 80.000m2 Plazhi i vogël: 220m/sipërfaqe rëre: 4000m2 (kapaciteti 200 persona) Novosela plazhi me rërë të bardhë: 3km/sipërfaqe rëre: 200.000m2
Problemet mjedisore	Zonë me vlera dhe funksione ekologjike, çështjet e mbrojtjes së biodiversitetit

## Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Zona e zhvillimit të integruar të turizmit për ekoturizëm të nivelit të lartë. Rezort me 5 yje ekskluzive eko lodge turistik, hotel dhe shtëpia druri. Objektet për seminare / aktivitete dhe SPA të përfshira në hotel. Mundësi për kurse golfi në afërsi të resortit. Statusi i rezervës natyrore bregdetare të menaxhuar zbatohet në të gjithë zonën.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Sot, ekosistemi bregdetar i lagunës Vjosë-Nartë, pavarësisht atraktivitetit të saj të lartë si aktivitet turistik për zonën e Vlorës, mbetet i pashfrytëzuar dhe i paarrtshëm për vizitorët. Ndërkohë burimet e menaxhimit të dobët sjellin një degradim të vazhdueshëm mjedisor dhe dobësim të vlerave ekologjike. Ek ZPZT on nevoja për të kombinuar burimet publike dhe private drejt qëllimit të përbashkët të ngritjes së kapaciteteve të menaxhimit mjedisor, duke promovuar konceptin e ekoturizmit brenda parametrave të pranueshëm dhe të kontrolluar të negociuar me Ministrinë e Mjedisit. Mundësia e ekoturizmit të nivelit të lartë mund të ndihmojë në mbështetjen e këtij qëllimi.
Koncepti i turizmit	Ekoturizmi - Turizmi i integruar dhe mbrojtja e mjedisit. Programi për aktivizimin e tërë zonës së lagunës që përfshin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Shtigje eko, observatorë për aktivitetet e shikimit të shpendëve</li> <li>• Cikël ushqimi lokal - ringjallja e kultivimeve tradicionale / produktet lokale të markës së Zvernecit dhe Nartës</li> <li>• Vreshtat, përvoja degustuese e verës</li> <li>• Turizmi kulinar</li> <li>• Trajtime spa kripte / sallone trajtimi</li> <li>• Turizmi kulturor (Manastiri i Zvernecit, Triporti)</li> <li>• Qendra e shërbimit lokal - pedonale me shërbime, si kafene, restorante, dyqane të vogla turistike, të vendosura në Zvernec dhe Nartë</li> </ul> Menaxhimi i mjedisit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pastrimi i sistemit të kanaleve, menaxhimi i ujërave të lagunës</li> <li>• Rikualifikimi i peizazhit bregdetar / Ripyllëzimi</li> </ul>



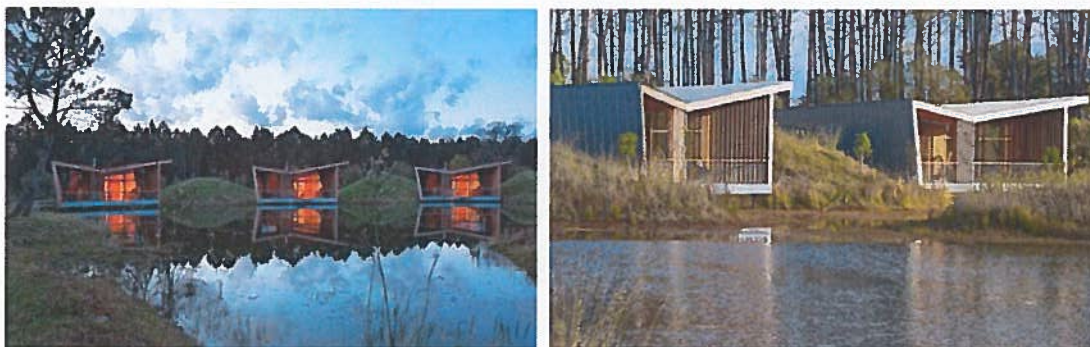
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Përtëritja e tokës së salicifikuar</li> <li>• Programi për mbrojtjen e biodiversitetit</li> </ul>
Parametrat e zhvillimit	<p>Zonat e zhvillimit nuk mund të kalojnë 15% të sipërfaqes totale të ZPZT -it.</p> <p>Pjesa tjetër e territorit të lihet në gjendje natyrore. Shtepizat e drurit ndodhen në zonën e plazhit si njësi të parafabrikuara - pa themel betoni.</p> <p>Ndërtimi i shtigjeve ekologjike në të gjithë zonën. Punimet e përmirësimit të peizazhit dhe rehabilitimit.</p> <p>Struktura të lehta për të mbështetur lehtësitë e vizitorëve si observatorët e vëzhgimit të zogjve, zonat e ulta dhe sinjale.</p>
Koncepti i aksesibilitetit	<p>Një ndalim i përgjithshëm i qarkullimit të automjeteve është imponuar me përjashtim të një korridori të vetëm të qarkullimit që del nga hyrja në vend në objektin kryesor të mjetit turistik. Qarkullimi i automjeteve do të jetë subjekt i rregullave operacionale / pa makina private.</p> <p>Qarkullimi i vizitorëve për qëllime të rekreacionit dhe ekoturizmit duhet të kufizohet vetëm përgjatë shtigjeve dhe zonave të përcaktuara posaçërisht.</p> <p>Kontroll i hyrjes publike në zonë.</p> <p>Lidhje të transportit detar në Zvernec dhe ekskursionet me anije në ishullin Sazan.</p>
Kapaciteti	<p>Kapaciteti i sugjeruar:</p> <p>100-120 dhoma ne hotelin ecolodge te resortit</p> <p>100 shtëpiza druri</p>

### Treguesit rregullatorë

Madhesia minimale e parcelës	10ha / Enklave e vetme për zhvillim
Intensiteti maksimal	Të negociohet me MoE-në në kontekst të propozimeve specifike të investimit - jo më shumë se 0.1 aplikohen vetëm në sipërfaqen e zonave të zhvillimit (0.1x0.15x227ha)
Mbulimi i truallit	Nuk tejkalon intensitetin Nuk ka struktura të përhershme të lejuara jashtë zonave të zhvillimit
Numri maksimal e kateve	2-3 (mbi tokë) për hotel 1 kat për bungaloës
Lartësia maksimale	11m për hotel 5m për shtëpiza druri
Plazhet	Hyrje per publikun e lejuar në plazhin e Zhukës. Hyrje e rezervuar në plazhin e vogël dhe ne nje pjesë e plazhit të Novoselës.
Parkimi	Detyrimi për zonën e parkimit të caktuar për vizitorët. Detyrimi për zonën e caktuar për parkim publik

Kushtet mjedisore	<p>Një zonë mbrojtëse minimale prej 50m nga kufiri i sipërm i nivelit të ujit vendoset për lagunën Limopua dhe Lagunën e Nartës me ndalim të përgjithshëm të çdo forme të ndërhyrjes së përhershme të njeriut në peizazh (si ngritja e strukturave, ndërtimi i rrugëve, ndriçimi etj) .</p> <p>Kushtet mjedisore që duhet të specifikohen përmes VNM-së duke mbuluar këto aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Konsumim i energjise</li> <li>Konsumi i ujit</li> <li>Trajtimi i ujërave të zeza</li> <li>Logistics / transportit</li> <li>Monitorimi i zhurmës (decibel)</li> <li>Kontrolli i ndriçimit të hapësirave në natyrë</li> <li>Përshtatshmëria e mbjelljes / peizazhit me speciet lokale të florës / endogjenit</li> <li>Mbrojtja e biodiversitetit</li> </ul>
Statusi i zhvillimit	<p>E detyrueshme për PDZRK dhe VNM</p> <p>Parametrat e zhvillimit dhe kushtet mjedisore të miratuara nga Ministria e Mjedisit.</p>
Problemet e menaxhimit	<p>Investitori nënshkruan një kontratë të veçantë me Komitetin e Menaxhimit të Peizazhit të Mbrojtur Vjosa-Narta duke specifikuar në detaje rregullat operationale që duhet të respektohen nga menaxhmenti i hotelit, si dhe obligime të tjera në menaxhimin e mjedisit si pjesë e një programi të përbashkët përgjegjësie.</p>
Kerkesat për lejen	<p>Ndërtimi i rrugës së aksesit dhe parkingjeve publike.</p> <p>Ndërtimi i objekteve të trajtimit të ujërave të ndotura.</p> <p>Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës para dhënies së lejes për zhvillim.</p>

### Udhëzues për projektin e arkitekturës



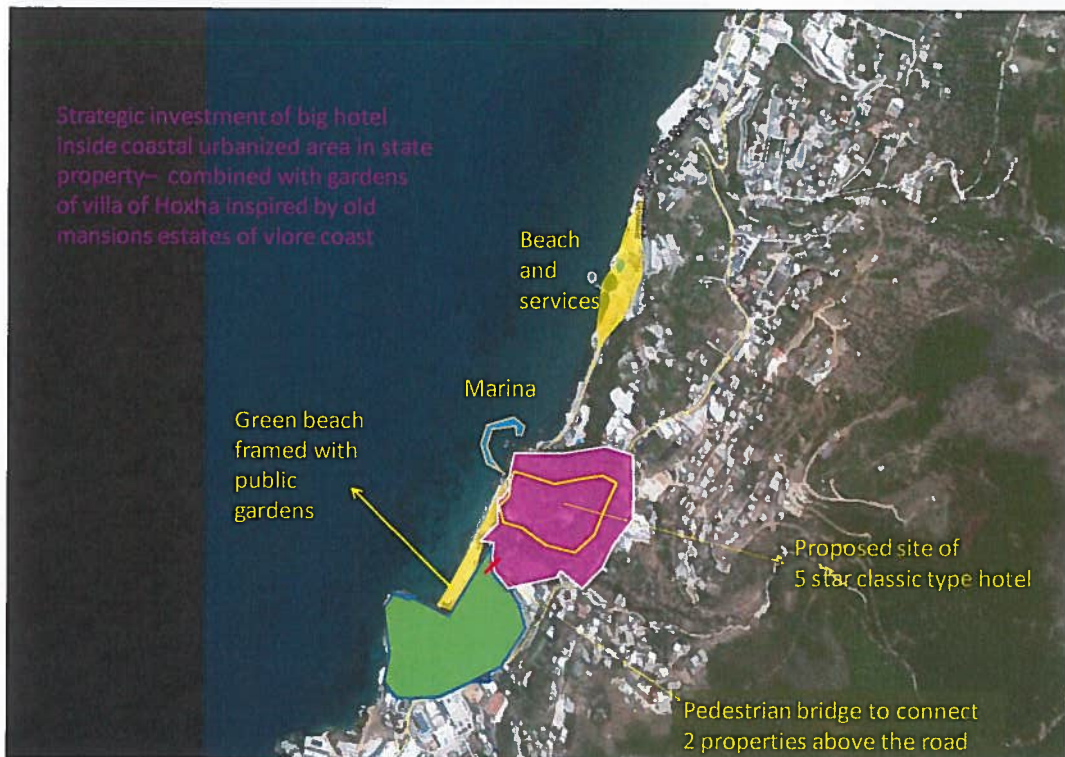
**Modeli i Referencës 1:** les Echasses Eco-Lodge, Aquitaine, France. Architect: Patrick Arotcharen



Shtëpizë luksoze në shkretëtirë pranë zonës së trashëgimisë natyrore  
**Model i Referencës 2: Longitude 131 – ULURU KATA TJUTA site, Australi**

Koncepti arkitektonik	Hotel Eco-lodge frymëzuar nga vendpushimet e gjelbra të vendosura brenda rezervave natyrore (Bali, Kosta Rika, Tajlandë). Dizajni minimal arkitektonik me struktura të lehta - vetëm elemente të parafabrikuara prej betoni. Çatitë e pjerrëta, strukturat e ngritura nga toka, ndoshta themelet mbi shtylla. Integrimi i zonave të brendshme dhe të jashtme. Komponentët e parafabrikuara prej druri të vendosura në dunat e rërës dhe nën pisha (koncepti i fshatit të peshkimit)
Materialet/Morfologjia	Sipërfaqe druri, fasada dhe dysheme Dyer dhe dritare druri
Koncepti i paisazhit	Elemente bambu dhe hamocks Rrjetat e peshkimit Bimësi natyrore e ligatinave

## A.2 Vlora – Ujet e Ftohtë



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë –Skela e Vlorës (tuneli)	
Kodi GIS	VL.UB.1.1071	VL.UB.1.587
Sipërfaqja (ha)	7.9ha + 6.1ha pronë Vila Hoxha	
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë e lirë / zonë e gjelbër Ndërtesa institucionesh	
Statusi	Pronë shtetërore	
Përshkrimi i truallit	Vend bregdetar tërheqës i vendosur në buzë të zonës së vazhdueshme të urbanizuar të bregdetit Jon të Vlorës me qasje të drejtpërdrejtë në bregdet. Duke përfshirë edhe vendin e Tunelit të Ujetit të Ftohtës, që është një pikë reference, pikë referimi në Vlorë. ZPZT ndahet nga rruga bregdetare në dy pjesë, njëra pas rrugës dhe tjetra, duke përfshirë edhe vilën e kopshteve të Hoxhës, ndodhet drejtpërsëdrejti në bregdet. Zona e gjelbër me pjesët e mbjella me pemë të larta (pisha)	
Aksesibiliteti	Pozicion shumë qendror me akses të lehtë për të gjitha shërbimet turistike të bregdetit të Vlorës. Hyrja e drejtpërdrejtë nga rruga bregdetare dhe në brendësi nga rruga e zgjeruar Dhimitri Ekonomi. Qasja me transport publik	
Kapaciteti i plazhit	Plazh i madh me rërë 2.4 km / sipërfaqe rere: 40.000m <sup>2</sup> 1000 persona kapacitet	
Problemet mjedisore	Asnjë çështje e veçantë përveç mbrojtjes së peizazhit	



	<p>bregdetar. Lidhja e lehtë me rrjetet urbane të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve.</p>
--	---

## Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Investimi strategjik i një hoteli të rëndësishëm në brendësi të zonës bregdetare të urbanizuar - e integruar me kopshte landscaped të vilës së Hoxhës të frymëzuar nga pallate të vjetra të pasurive të bregdetit të Vlorës, mund të bëhet një markë për profilin e turizmit të Vlorës.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Vlora nuk ka një hotel të madh me standarde ndërkombëtare për të promovuar profilin e saj si destinacion turistik bregdetar. Ky është vendi ideal për shfrytëzimin e kësaj prone shtetërore për tërheqjen e një investimi strategjik me operatorin ndërkombëtar që mund të ofrojë shërbime të vlefshme, të veprojnë si model dhe të rrisë standardet për të gjithë zonën. Vlora e shtuar për të hapur dhe vlerësuar pasurinë e vilës së Hoxhës.
Koncepti i turizmit	Turizmi bregdetar, diell dhe plazh, (Calella, Salou, Spanjë) Turistet ndërkombëtare (udhëtimet e paketave 7-10 dite) Turizmi i biznesit Objektet e hapura për ngjarjet dhe aktivitetet lokale / rajonale dhe ndërkombëtare.
Parametrat e zhvillimit	Hotel klasik me 5 yje Terraca/ pishinë shumë e madhe me bar në pishinë / restaurant në kopësht / taracë e gjelbëruar Sallë konferencash Qendër Spa /Gym / Sallë atletike Mundësi që një port i vogël të vendoset afër tynelet Transformim i Vilës Hoxha në një kopësht bashkiak në pronësi dhe menaxhim publik
Koncepti i aksesibilitetit	Hyrja kryesore e hotelit nga rruga e bregut. Dalja nga parkingu tek rruga Dhimitër Konomi. Lidhja e zonës së zhvillimit të hotelit dhe vilës së Hoxhës nëpërmjet një ure këmbësore.
Kapaciteti	Kapaciteti minimal: 200 dhoma me mundësi për tu zgjeruar deri në 350 dhoma.

## Parametrat rregullatorë

Madhesia minimale e parcelës	4ha / enklave e e vetme për zhvillim
Intensiteti maksimal	0.6 llogaritur për 4ha zone zhvillimi për hotel 0.18 llogaritur për të gjithë ZPZT -in duke përfshirë pronën e vilës Hoxha
Mbulimi i truallit	30% llogaritur mbi zonën e zhvillimit të hotelit 4ha Duke përfshirë pishina dhe hapësira gjysmë të mbuluara.
Numri maksimal e kateve	6 + taracë e gjelbëruar
Lartësia maksimale	22m
Plazhet	Plazhi i menaxhuar me akses të kontrolluar / Një pjesë e

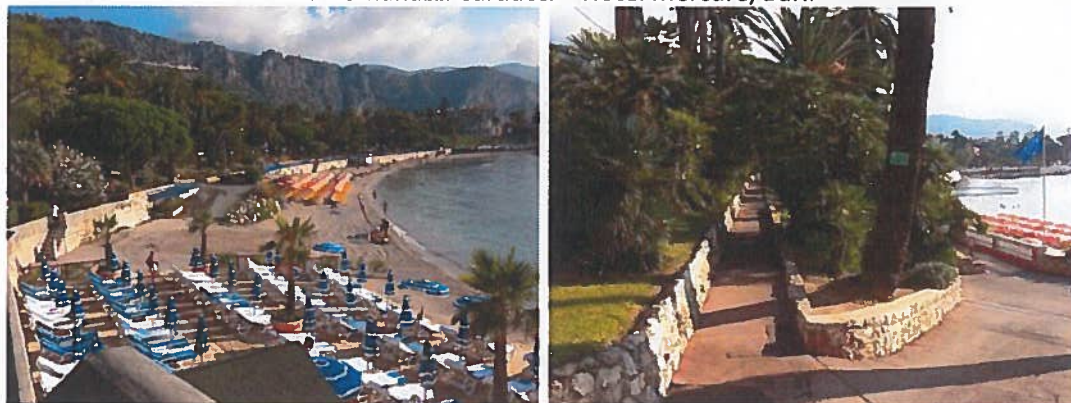


	plazhit të rezervuar për klientet e hotelit. Qasje e sigurtë për këmbësorë në plazh nga hoteli.
Parkimi	Detyrimi për zonën e parkimit të caktuar për vizitorët. Detyrimi për zonën e caktuar për parkim publik
Kushtet mjedisore	Ripyllëzimi i të gjithë lokacionit (pishat Aleppo) Mbjellja e zonave të parkimit Koncepti i trajtimit dhe riciklimit të ujërave të zeza
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Problemet e menaxhimit	Kërkesa për ndërtimin e parkimit publik para aktivizimit të lejes për zhvillim. Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për hotelin para dhënies së lejes për zhvillim.

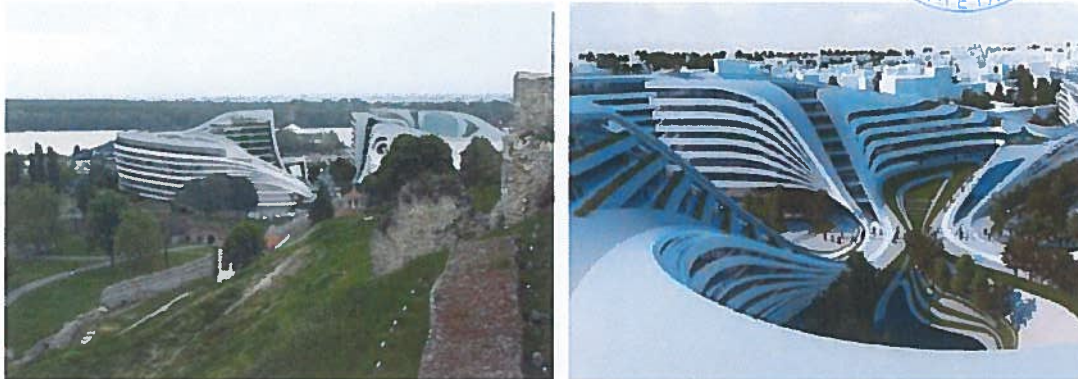
### Udhëzim për projektin arkitektonik



Kontrasti në mes të vjetrës dhe të resë. Një hotel modern i vendosur brenda pronës së vjetër  
**Modeli i Referencës 3: Villa Romanazzi Carducci – Hotel Mercure, Bari.**



Plazhi i mbyllur i përshtatur nga kopshte jeshile publike në sfond.  
**Modeli i Referencës 4: Beaulieu sur Mer, South of Francë**

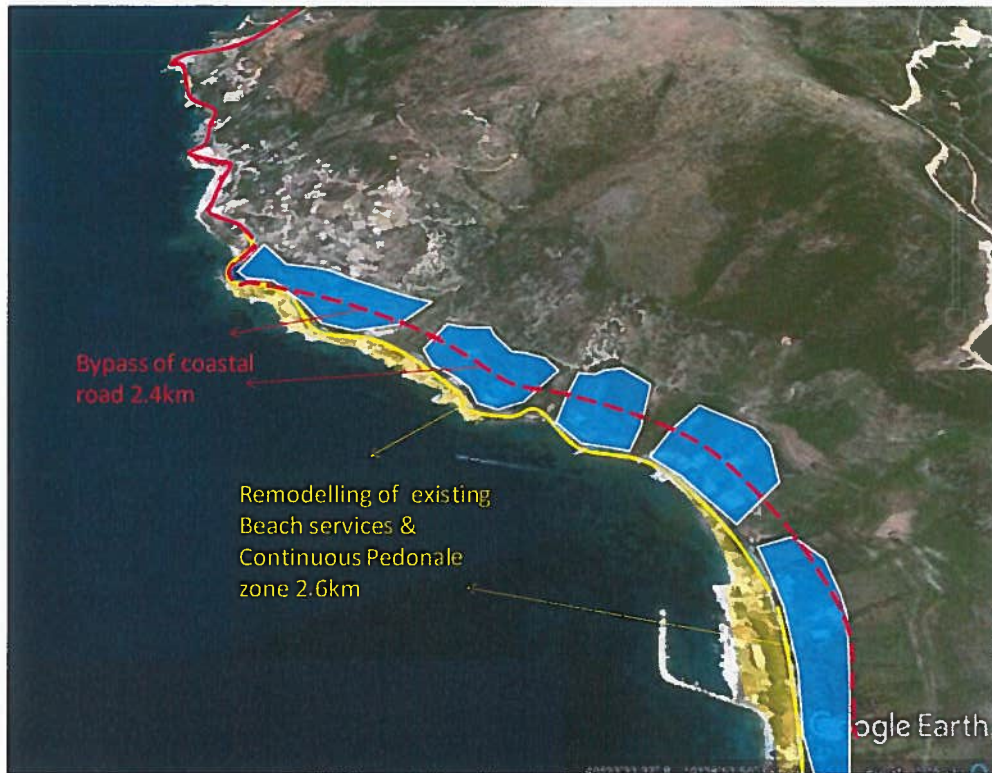


Projekt i vecantë arkitektonik për hotelin.

Modeli Referencës 5: Zaha Hadid, Beko Masterplan, Beograd

Tematika e projektit	Koncepti i veçante i arkitekturës me vendndodhje në kopshtet e vilës së Hoxhës - kontrast midis projektit bashkëkohor të hoteleve dhe arkitekturës historike dhe peisazhit - zhvillim i një teme rreth kopshteve private të Hoxhës si markë për hotelin
Koncepti arkitekturor	Hotel i mbyllur në zonën e gjelbër mbrojtëse për të siguruar izolimin nga zonat përreth urbanizuar Ndërtesë me vendndodhje me prani volumetrike dhe arkitekturë të veçantë Pishinë e madhe në kopshtin e gjelbër me pamje nga gjiri i Vlorës. Dhomat dhe objektet e zakonshme hoteliere të pozicionuara në mënyra për të përfituar nga pikëpamjet e detit. Objektet atletike dhe lehtësitë e hoteleve (sallat e konferencave, qendra SPA) mund të organizohen në mënyrë që të jenë të hapura për t'u shërbyer banorëve të Vlorës me hyrje të kontrolluar.
Materialet/Morfologjia	Trajtimi i fasadave me sipërfaqe të lakuara të unifikuar, plasticitet, parapet xhami, karakteristika metalike. Rehabilitimi dhe rikualifikimi i ndërtesave ek ZPZT uese dhe elementeve të zonës.
Koncepti i pejsazhit	Kopshte me pejsazh me mure guri dhe dysheme. Rrjet i unifikuar i rrugës në tërë faqen. Ura e këmbësorëve për të lidhur faqen e hotelit me vendin e Hoxhës. Projekt atraktiv i ndriçimit të jashtëm të kopshteve
Koncepti i plazhit	Plazhi me rërë i përshtatur nga vendkalimi perimetrik dhe vendosja e gjelbër e kopshteve të Hoxhës në sfond.

### A.3 Bregdeti i Rradhimës





## Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë – Bregdeti i Rradhimës	
Kodi GIS	VL.UB.8.1633	VL.UB.8.1635
Sipërfaqja (ha)	12ha+19ha	
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / zhvillime të shpërndara te shtëpive individuale	
Statusi	Pronësi private	
Përshkrimi i truallit	Zona bregdetare shtrihet per rreth 1.3 km dhe 150 metra e gjerë përgjatë vijës bregdetare të Rradhimes mbi rrugën bregdetare. Zona karakterizohet nga një pjerrësi uniforme rreth 20% pas kthesave të bregdetit me pamje madhështore mbi gjirin e Vlorës.	
Aksesibiliteti	Zona mund të arrihet drejtpërsëdrejti nga rruga bregdetare por mungon rrjeti rrugor dytësor. Ka disa gjurmë të rrugëve / shtigjeve jo të asfaltuara që çojnë në shtëpitë individuale. Aksesimi i këmbësorëve në bregdet pengohet nga qarkullimi i trafikut në rrugën bregdetare.	
Kapaciteti i plazhit	Disa plazhe të vogla shtrihen përgjatë 1.3 km bregdet pjesërisht natyror dhe pjesërisht artificial me shërbime plazhi të vendosura nën rrugën bregdetare.	
Problemet mjedisore	Asnjë çështje e veçantë përveç mbrojtjes / përmirësimit të cilësisë së peizazhit bregdetar. Nevoja për të siguruar infrastrukturë mjedisore për ruajtjen e cilësisë së ujit të detit.	

## Koncepti i zhvillimit

Tipi i zhvillimit	Vila turistike dhe hotele butik me pamje nga deti te organizuara në grupe të enklavave të veçanta përgjatë vijës bregdetare.
Qëllimi kryesor / justifikimi	Gjatë dy dekadave të fundit ka pasur një tendencë për zhvillimin e shtëpive të dyta përgjatë bregdetit Jonian të Vlorës me tendencën përkatëse të zgjerimit të zonës urbane në jug. Megjithatë, këto zhvillime, që janë skema individuale jo të planifikuara, komprometojnë cilësinë vizuale të peizazhit bregdetar, dhe nuk janë gjithashtu një vlerë e shtuar për ekonominë lokale të turizmit, pasi janë shtëpi private që nuk kanë funksion turistik. Sot, komponenti i vilave turistike që janë ose të pavarura ose të bashkangjitura në një njësi hoteliere / shërbimi, mungon tërësisht në Vlorë pavarësisht faktit se ky është një trend i fortë i turizmit ndërkombëtar në të gjithë Mesdheun dhe mund të jetë një model i përshtatshëm për shkallën e Investimet dhe karakterin e turizmit në bregdetin e Jugut.
Koncepti i turizmit	Zhvillimet e organizuara të vilave të pushimeve dhe / ose disa hoteleve butik që ofrojnë strehim të nivelit të lartë me karakter lokal dhe shtëpi që mund të merren me qera për qëndrime të shkurtra (3-7 ditë) ose me qira afatgjate (baze mujore). Vila do të paiset dhe menaxhohet nga sipërmarrësit vendas si strehim turistik me disa shërbime. Disa vila mund



	<p>të kenë pishina private me pamje të pakufizuara.</p> <p>Një përqindje e stokut total të banesave (jo më shumë se 50%) mund të shiten si shtëpi të dyta për të mbështetur skemën financiare të investimit, por vetëm si pjesë organike e enklavës zhvillimore që i nënshtrohet menaxhimit të përbashkët të vendit, jo prona e rrethuar.</p> <p>Ky lloj zhvillimi mund të ndihmojë në promovimin e stilit të bregdetit të Mesdheut në Vlorë dhe të kontribuojë në tërheqjen e rajonit të Vlorës si destinacion turistik bregdetar.</p>
Parametrat zhvillimore	<p>Sipërfaqja maksimale e enklavave të zhvillimit nuk duhet të tejkalojë 70% të sipërfaqes së përgjithshme të ZPZT-it.</p> <p>Territori i mbetur duhet të jetë i rezervuar si një tokë natyrore që formon zone buferike midis enklavave të ndryshme të zhvillimit. Në tërësi do të zhvillohen më shumë se 5 enklava të veçanta zhvillimi.</p> <p>Në secilën enklavë të zhvillimit min 30% e parces do të lihet për gjelbërim, hapësira publike-hapësira dhe ambiente të përbashkëta të tilla si fusha sportive, kafene dhe mini market. Në to nuk llogariten rrugët e asfaltuara dhe parkimi që nuk duhet të kalojnë më shumë se 10% të sipërfaqes së përgjithshme të enklavës.</p>
Koncepti i aksesibilitetit	<p>Një rrugë e re me anashkalim do të ndërtohet në brendësi përgjatë distancës prej 2.4 km që do të mundësojë qasje të lehtë në çdo enklavë të zhvillimit individual nga maja.</p> <p>Rruga ek ZPZT usese bregdetare do të rimodelohet për të ngadalësuar trafikun në mënyrë që të lehtësojë kalimet e këmbësorëve në plazh.</p> <p>Krijimi i një shëtitore të vazhdueshme publike përgjatë vijës bregdetare prej 2.6 km duke ndjekur modelin e Lungomares në Vlorë.</p> <p>Çdo zonë zhvillimi duhet të ketë një hyrje për këmbësorë nga bregu.</p> <p>Në çdo zonë zhvillimi, qarkullimi i brendshëm i këmbësorëve do të bëhet me rrugë publike dhe me shkallë publike</p>
Kapaciteti	<p>Minimumi 250 krevate për akomodim në vila për 2-6 persona.</p> <p>Minimum 2 hotele butik me kapacitet total jo më pak se 60 dhoma.</p>
Skema e zhvillimit	<p>Suksesi i projektit varet nga financimi publik për:</p> <p>a) ndërtimin e bajpasit që do të sigurojë qasje nga lart tek pronat.</p> <p>b) remodelimin e rrugës bregdetare ek ZPZT usese në kombinim me krijimin e pedonales dhe riorganizimin e shërbimeve të plazhit.</p>

## Parametrat rregullatorë

Madhësia e truallit	Madhësia e parcelës minimalisht: 3ha / Maksimumi i parcelës: 4ha
Intensiteti maksimal	Intensiteti maksimal: 0.3 e llogaritur mbi sipërfaqen neto të

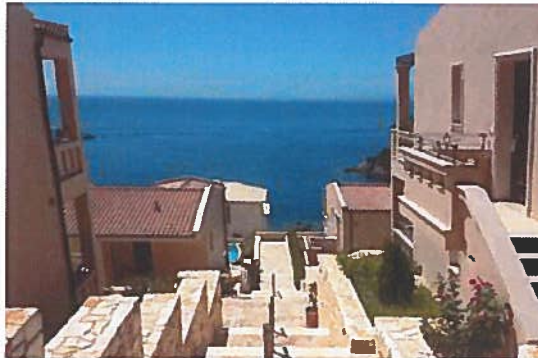


	zhvilluar (0.3x0.60x(19ha+12ha)) 0.18 llogaritur për të gjithë ZPZT-in përfshirë zonat tamponore natyrore
Mbulimi i truallit	30% e llogaritur mbi sipërfaqen neto të zhvilluar duke përfshirë edhe pishinat
Numri maksimal i kateve	2-3 kate, struktura të përshtatura të lehtësuara
Lartësia maksimale	10m
Plazhet	Riorganizimi i zonave plazh përgjatë të gjithë segmentit të bregdetit me qëllim të: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ të lehtësojë qasjen e publikut në kombinim me pedonale</li> <li>✓ heqja e strukturave penguese, gardhe, mbyllje nga bizneset private, riorganizimi i shërbimeve</li> <li>✓ përmirësimet e peizazhit (te sigurohet rimbjellje dhe zona të mbrojtura)</li> </ul>
Parkimi	Detyrimi për zonat e përcaktuara të parkimit publik përgjatë vijës bregdetare Parkimi i organizuar në zonat komunitare brenda secilës enklavë të zhvillimit - pa hapësirë individuale parkimi për parcelë
Kushtet mjedisore	Sigurimi i zonave të gjelbra dhe mbrojtje nga drita Koncepti i trajtimit dhe riciklimit të ujërave të zeza Përdorimi i energjisë diellore
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Fazat e kërkuara	Kërkesa për ndërtimin e rrjetit rrugor dytësor para dhënies së lejes për zhvillim. Kërkesa për ndërtimin e parkut publik para aktivizimit të lejes për zhvillim. Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për hotelet para dhënies së lejeve individuale për zhvillim.

### Udhezues për projektin arkitektonik

Tematika e projektit	Vila mesdhetare me pamje nga deti të përshtatura si banime përgjatë taracave dhe përshtatur organikisht me pjerrësinë
Koncepti arkitektures	Koncepti i arkitekturës me tarracë Vila të organizuara në nivele të ndryshme Qasja në njësi individuale të siguruara nëpërmjet rrugëve publike dhe shkallëve Ndryshim në vëllime për të shmangur uniformitetin dhe për të theksuar karakterin organik
Materialet/Morfologjia	Kalldrem dhe shkallë guri. Çati me tjegulla qeramike. Tarraca me hije me elemente druri. Fasada të suvatuara, ngjyrosje terrakote. Shmangje të hapjeve të mëdha që mos kalojë 35% të fasadës
Koncepti i pejsazhit	Ndriçim diskrete i rrugëve publike Ndërhyrja e zonave të vogla të mbjella për të siguruar hije dhe gjelbërim në hapësirat publike Bimët ngjitëse si bukavilia dhe gjethet e hardhisë në mënyrë

	që të krijojnë mbrojtje nga drita dhe të rrisin efektin e gjelbërimit
Koncepti i rrugës kembësore të plazhit	Pedonale dedikuar për ecje / vrap / biçikletë. Pedonalja do të bëhet pikë e takimit të banorëve lokalë dhe komunitetit të pushuesve



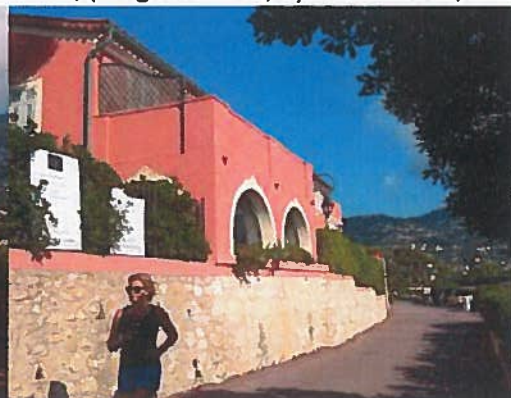
Vila guri mesdhetare organizohen si vendbanim me tarraca.  
**Referenca e modelit 6:** Sivota diamond spa resort, Sivota, Greqi



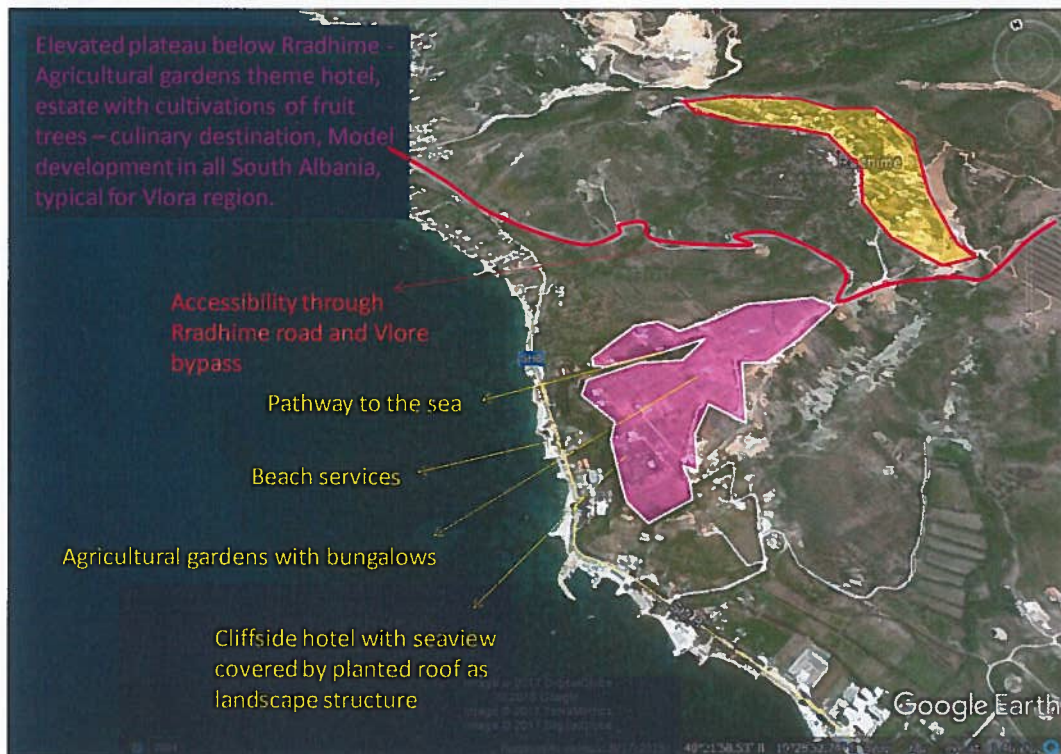
Koncepti i arkitekturës me tarracë për hotel butik.  
**Referenca e Modelit 7:** Monastero Santa Rosa, (Bregu i Amalfit, Tyrhennian Sea, Itali)



Rrugë bregdetare për këmbësorë e lehte në akses pranë zonës së vilave të pushimeve  
**Referenca e modelit 8:** Cap Ferrat, në jug të Francës



## A.4 Fshati Rradhimë



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë – fshati Rradhimë	
Kodi GIS	OR.B.1632	OR.B.484
Sipërfaqja (ha)	1.23ha	12.41ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale / Livadhe-Kullota / pak struktura individuale	
Statusi	Pronësi private	
Përshkrimi i truallit	Rrafshnaltë e ngritur me prirje të lehtë të pjerrësisë drejt detit, e vendosur në një shkëmb mbi rrugën bregdetare drejtpërdrejt nën fshatin Rradhimë. Vendi ofron pamje panoramike mbi gjirin e Vlorës dhe Orikumin brenda një peisazhi të gjelbërt që nuk është komprometuar nga zhvillimi.	
Aksesibiliteti	Qasje e lehtë nga rruga bregdetare nëpër rrugën drejt fshatit Rradhime. Akses i dyfishtë i ardhshëm nga bypasi i daljes në Vlorë nga Rradhima.	
Kapaciteti i plazhit	ZPZT-ti nuk ofron qasje të drejtpërdrejtë në det. Ajo është e vendosur më lartë nga niveli i detit (mbi hotelin Regina). Plazhet me shërbime ndodhen në nivelin e detit poshtë kësaj zone.	
Problemet mjedisore	Ruajtja e peizazhit të shkëmbit të gjelbëruar bregdetar. Nevoja për të siguruar infrastrukturë mjedisore për objektet hoteliere.	

### Koncepti i zhvillimit

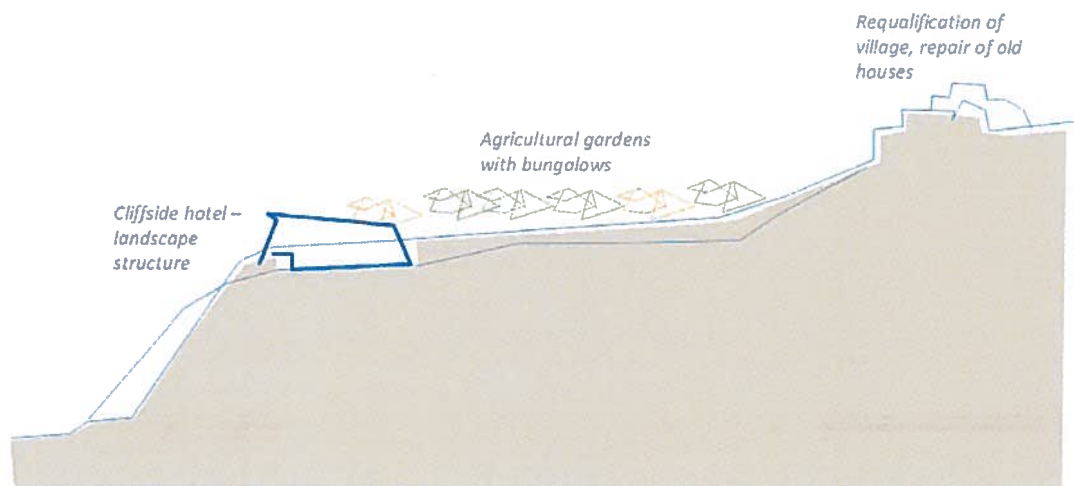




<p>Tipi i zhvillimit</p>	<p>Hotelet me kopshte bujqësore me kultivimin e pemëve frutore dhe njësive të vogla të përpunimit të ushqimit për qëllime rekreative dhe edukative. Strehim në shtëpiza druri në mes të kopshteve të pemëve frutore - destinacion kulinar dhe zhvillimi i modelit në të gjithë Shqipërinë e Jugut për të promovuar agroturizmin dhe produktet vendore, tipike për rajonin e Vlorës.</p>
<p>Qëllimi kryesor / justifikimi</p>	<p>Vlora dallon për shumëllojshmërinë e produkteve vendore dhe kapacitetin për t'u bërë një destinacion agroturizmi. Megjithatë sot turistët nuk kanë mundësi të kenë këtë përvojë. Ky është një projekt në shkallë rajonale për të nxitur zhvillimin e turizmit në Jug duke krijuar një aksesor të rëndësishëm turistik që mund të ndihmojë në promovimin e produkteve vendore. Gjithashtu do të mbështesë rikualifikimin e fshatit Rradhime dhe do të gjenerojë të ardhura për vendasit.</p>
<p>Koncepti i turizmit</p>	<p>Një kopsht me peme frutore ngritur mbi gjirin e Vlorës do të bëhet një pikë tërheqëse për vizitorët e huaj që do të regjistrohen në librat turistikë si vendndodhje për testimin / blerje të produkteve lokale, destinacion rekreativ për familjet lokale për festat dhe ngjarjet dhe një pikë e preferuar për udhëtarët përgjatë bregdetit. Hoteli i ndodhur në buzë të shkëmbit me pamje panoramike. Restorant i madh me tarraca natyrale. Ambjente për organizim festash dhe sallat e seminareve të integruara pjesërisht brenda hotelit dhe pjesërisht jashtë. shtëpiza e drurit të organizuar në grupe e të përhapura brenda kopshte bujqësore. Njësi të vogla biznesi për përpunimin e ushqimit, reklamimin e produkteve dhe shitjes së produkteve vendase (gliko, likere, llokume) dhe dhurata.</p>
<p>Parametrat zhvillimore</p>	<p>Ky projekt duhet të hartohet si një partneritet publik privat me mbështetje financiare nga donatorët si fondet e IADSA-s të GTZ-së për krijimin e kopshteve bujqësore dhe mbështetjen e prodhimit / markës së produkteve vendore me përfshirjen e komuniteteve lokale. Shteti duhet të marrë përgjegjësinë për investitorin kryesor strategjik për hotelin dhe blerjen e tokës. Bashkia gjithashtu do të përfshihet në skemën e bashkëpunimit për këtë projekt. Hoteli me objekte të përbashkëta do të ketë një sipërfaqe totale prej 1 ha</p>
<p>Koncepti i aksesibilitetit</p>	<p>Hyrja kryesore për vizitorët nga fundi i rrugës së Rradhimes. Prona e rrethuar me porta të mëdha. Rruga e shërbimit të brendshëm siguron akses automobilistik në hotel për sjelljen e klienteve dhe furnizimeve. Rrjeti i rrugëve të brendshme për qarkullimin e këmbësorëve. Shkallët e peisazhit të ndërtuara brenda grykës së vogël mundësojnë hyrjen e këmbësorëve në nivelin e detit dhe plazhet.</p>

Kapaciteti	Kapaciteti i sugjeruar i hotelit për minimumin 50 dhoma + shtëpizat e drurit që përbëjnë 50% të kapacitetit total të hotelit
------------	--

*Rradhime –  
An elevated fruit  
garden over  
Vlore bay*



### Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale truallit	5ha / Enklavë e vetme zhvillimi
Intensiteti maksimal	0.125 bruto, e llogaritur mbi të gjithë ZPZT –in
Mbulimi i truallit	10% e llogaritur mbi të gjithë ZPZT –in
Numri maksimal i kateve	2 kate mbi tokë për hotel +2 nivele shërbime mbështetëse nëntokë 1 kat për shtëpizat e drurit
Lartësia maksimale	8m
Parkimi	Zonë e përcaktuar parkimi publik pranë hyrjes kryesore për vizitorët e përditshëm dhe të hotelit. Parkim nëntokë për klientet dhe stafin e hotelit
Kushtet mjedisore	Koncepti i trajtimit dhe riciklimit të ujërave të zeza. Dekompozim i mbetjeve bujqësore Çati e gjelbër për hotelin
Statusi i zhvillimit	Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM
Fazat e kërkuara	Kërkesa për krijimin e kopshteve bujqësore dhe ngritjen e njëjësive të seminarit para ndërtimit të hotelit Kërkesa për ndërtimin e parkut publik dhe infrastrukturës mjedisore. Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës para dhënies së lejes së zhvillimit për hotelin.

## Udhezues për modelin arkitektonik

Tematika e projektimit	Kopshte bujqësore që ndodhen në rrafshnaltën e ngritur mbi gjirin e Vlorës
Koncepti arkitektonik	Koncept hoteli shkëmbor si "vetull" Peisazhi i struktures se ndertesës të pozicionuar përgjatë buzës së shkëmbit të integruar pjesërisht brenda në tokë të mbuluar nga çatia e mbjellë. Objektet e përbashkëta të lobi dhe restorante të mëdha të vendosura në nivel terren me 2 nivele të dhomave dhe lehtësirave mbështetëse më poshtë. Të gjitha dhomat me pamje nga deti Struktura 1-katëshe prej guri me tarraca të vogla
Materialet/Morfologjia	Cati e gjelber / me pamje për hotelin. Pjesët e zhveshura të shkëmbit të integruar në hotel. Llaç me çimento, dysheme me pllaka terrakote. Strukturat prej druri për gardhe, kioska / pavijone për sminare. Hapesira qelqi për seminare
Koncepti i peisazhit	Zona të hijezuara për ulje për piknik. Ndriçim diskret i rrugëve publike dhe vendeve për ulje

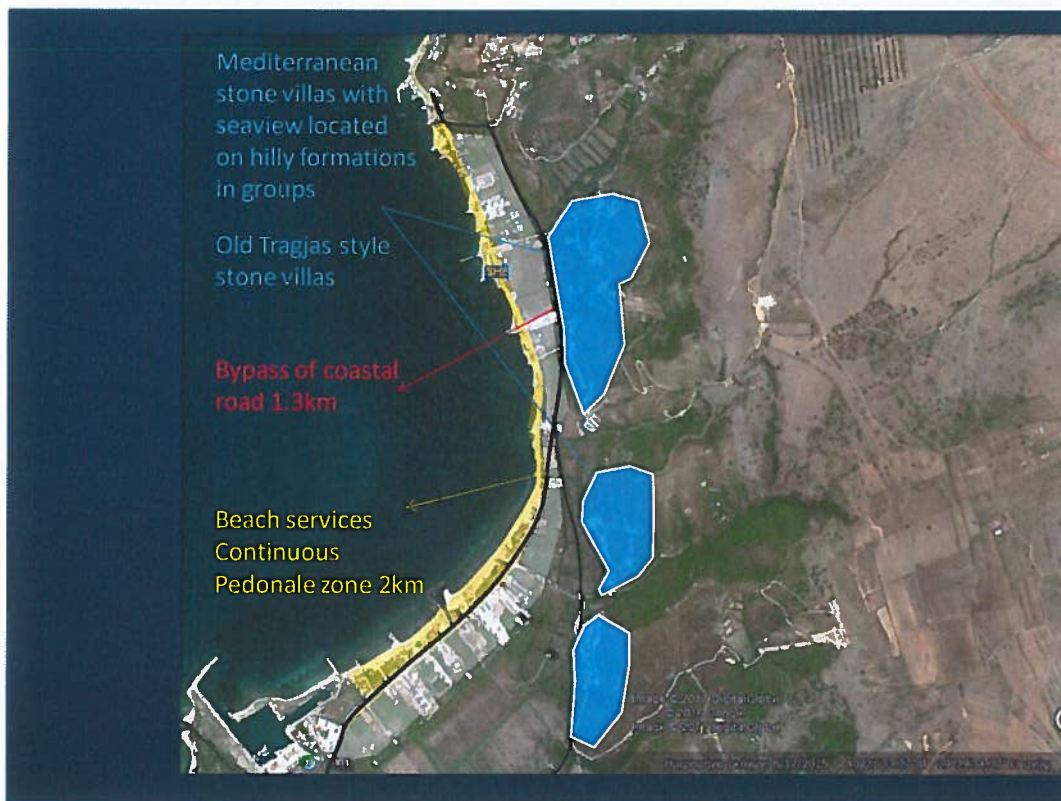


**Modeli i Referimit 9:** Vila Giulia, Hotel Boutique (majtas). Peisazh i shkallareve nga shkëmbi në det (djathtas), Sorrento, Itali



**Referenca e Modelit 10:** Kopshte bujqësore me pemë frutore dhe produkte të markës vendase, Sorrento, Itali

## A.5 Tragjas - Orikum



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë – bregdeti i Tragjas/Orikumit		
Kodi GIS	OR.UB.6.709	OR.UB.5.1075	OR.UB.5.1431
Sipërfaqja (ha)	3 zona 33.5ha në total		
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë bujqësore sekondare - kultivime të përziera / disa shtëpi individuale		
Statusi	Pronë private		
Përshkrimi i truallit	Formacionet e kodrave bregdetare të vendosura në Tragjas në distancë 200-300m nga bregu. Zonat karakterizohen nga kodra me formë ovale me pjerrësi rreth 20% me pamje nga zona e plazhit dhe gjiri i Orikum-Karaburunit. Zona e plazhit është kompromentuar tashmë nga disa zhvillime të hoteleve dhe shtëpive të dyta.		
Aksesibiliteti	ZPZT -tet mund të arrihen direkt nga rruga bregdetare, por mungojnë rrjetet rrugore dytësore. Ka disa gjurmë të rrugëve / shtigjeve jo të asfaltuara që çojnë në shtëpitë individuale përpjetë.		
Kapaciteti i plazhit	Plazhi i Orikum-Tragjas 870m i gjatë /sipërfaqja e rërës: 17.400m <sup>2</sup>		
Problemet mjedisore	Asnjë çështje e veçantë përveç mbrojtjes / përmirësimit të cilësisë së peizazhit bregdetar Nevoja për të siguruar infrastrukturën mjedisore.		



## Koncepti i zhvillimit

<p>Tipi i zhvillimit</p>	<p>Vila turistike dhe hotelet butik me pamje bregdetare të organizuara në tre enklava të veçanta të zhvillimit në formë të vendbanimeve. Këto enklava do të ndahen në vende individuale të zhvillimit, me aksesin rrugor dhe shërbimet kryesore 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 financiar nga një tarifë vjetore e vendosur mbi pronarët ose qiramarrësit (burimi: SCDP, Banka Botërore, 2007)</i></p>
<p>Qellimi kryesor / justifikimi</p>	<p>Gjatë dy dekadave të fundit ka pasur një tendencë për zhvillimin e shtëpive të dyta përgjatë bregdetit Jonian të Vlorës. Megjithatë, këto zhvillime janë kryesisht skema jo të planifikuara individuale që komprometojnë cilësinë vizuale të peizazhit bregdetar dhe nuk janë gjithashtu një vlerë e shtuar për ekonominë lokale të turizmit sepse janë shtëpi private që nuk kanë funksion turistik. Sot, komponenti i vilave turistike që janë ose të pavarura ose të bashkangjitura në një njësi hoteliere / shërbimi, mungojnë tërësisht në Vlorë pavarësisht faktit se ky është një trend i fortë i turizmit ndërkombëtar në të gjithë Mesdheun dhe mund të jetë një model i përshtatshëm për shkallën e investimeve dhe karakterin e turizmit në bregdetin e Jugut.</p>
<p>Koncepti i turizmit</p>	<p>Zhvillimet e densitetit të ulët të shtëpive të dyta dhe vila pushimi dhe / ose hotelesh të shkëputura ose gjysmë të shkëputura me kopshte private në komplete individuale pas skemës së detajuar të planit të planit.</p> <p>Vilat do të ofrojnë strehim të nivelit të lartë me karakter lokal dhe ndjenjë të shtëpisë që mund të merret me qira për qëndrime të shkurtra (3-7 ditë) ose me qira afatgjatë (baza mujore). Ata do të mobilizohen dhe menaxhohen nga sipërmarrësit vendas si strehim turistik me disa shërbime. Disa vila mund të kenë pishina private. Pronat që do të shiten si shtëpi të dyta nuk do të kalojnë 70% të totalit të aksioneve dhe do të jenë pjesë e strategjisë së investimeve të integruara të pasurive të patundshme.</p> <p>Ky lloj zhvillimi mund të ndihmojë në promovimin e stilit të bregdetit të Mesdheut që jeton në Vlorë dhe të kontribuojë në tërheqjen e rajonit të Vlorës si destinacion turistik bregdetar.</p>
<p>Treguesit e zhvillimit</p>	<p>Në secilën enklavë të zhvillimit minimumi 20% e parces do të ndahet në gjelbërim, hapësira publike-hapësira dhe ambiente të përbashkëta të tilla si fusha sportive, kafene dhe minimarket. Në to nuk llogariten rrugët e asfaltuara që nuk duhet të kalojnë më shumë se 15% të sipërfaqes së përgjithshme të vendit.</p>



<p>Koncepti i aksesibilitetit / Parkimi</p>	<p>Një rrugë e re me anashkalim do të ndërtohet në brendësi përgjatë distancës prej 1.3 km që do të mundësojë qasje të lehtë në çdo enklavë të zhvillimit individual.</p> <p>Rutimi ek ZPZT ues i rrugës bregdetare do të rimodelohet për të ngadalësuar trafikun në mënyrë që të lehtësojë kalimet e lehtë të këmbësorëve në plazh.</p> <p>Krijimi i një shëtitore të vazhdueshme publike përgjatë vijës bregdetare prej 2 km duke ndjekur modelin e Lungomare të Vlorës.</p> <p>Rruga dytësore paralele me rrugën bregdetare do të mundësojë pikë hyrje të vetme për çdo enklavë zhvillimi nga poshtë.</p> <p>Një rrugë e vetme e brendshme në secilën enklavë të zhvillimit do të sigurojë qasje të drejtpërdrejta të makinave në pronat individuale.</p> <p>Parkimi brenda parcelave individuale</p>
<p>Kapaciteti</p>	<p>Për çdo enklavë zhvillimi: Minimumi 75 shtretër strehim në vila me 2-6 persona ose në hotelet Butik.</p>

### Parametrat rregullatorë

<p>Madhësia e truallit</p>	<p>Madhësia minimale e enklavës së zhvillimit: 4ha Madhësia minimale e parcelave individuale brenda vendit: 1000m<sup>2</sup></p>
<p>Intensiteti maksimal</p>	<p>0.15 llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto duke përfshirë rrugët dhe hapësirat e gjelbra (0.15x0.65x33.5ha) 0.1 bruto, e llogaritur mbi të gjithë ZPZT –in</p>
<p>Mbulimi i truallit</p>	<p>20% llogaritur mbi sipërfaqen e zhvillimit neto përfshirë pishinat private</p>
<p>Numri maksimal i kateve</p>	<p>2 kate</p>
<p>Lartësia maksimale</p>	<p>8m</p>
<p>Parkimi</p>	<p>Parkimi i siguruar në çdo parcele individuale Hapësira të kufizuara të parkimit publik përgjatë rrugës</p>
<p>Kushtet mjedisore</p>	<p>Kërkesa për njësinë e trajtimit të ujërave të ndotura</p>
<p>Statusi i zhvillimit</p>	<p>Detyrim për leje zhvillimi KKT dhe VNM</p>
<p>Fazat e kërkuara</p>	<p>Kërkesa për ndërtimin e rrjetit rrugor dytësor që siguron hyrje në pronat individuale dhe sistemin e trajtimit të ujërave të ndotura para dhënies së lejeve të ndërtimit. Kërkesa për mbjelljen e sipërfaqeve të gjelbra publike Kërkesa për pagesën e taksës së infrastrukturës për hotelet / vilat përbërëse para dhënies së lejeve për parcela individuale.</p>



## Udhëzimi për projektin arkitekturor



Koncepti i vendosjes me terraca për vila të shkëputura dhe gjysmë të ndara në parcela individuale.

**Referenca e Modelit 11:** Projekti i Zhvillimit të Integruar të Turizmit në Oman, Thymio Papayannis and Associates INC



Vilë pushimi me një pishinë dhe pamje panoramike të detit

**Modeli referencës 12:** <http://www.tuscanynoëandmore.com/villas/ciclopica/>

Tematika e projektit	Vilat e vjetra prej guri te Tragjasit te rrethuara me kopshte private, të pozicionuara në mënyrë të terracuar për të siguruar privatësinë dhe pamje të pa penguara të detit. Mbjellja e gjelbërimit ndërmjetës midis zonave siguron integrim të peizazhit.
Koncepti arkitekturor	Grupimet e vilave rurale me kopshte (stil Toscana) në prona individuale të përshtatura për morfologjinë e relievit. Ndryshim në vëllime për të shmangur uniformitetin dhe për të theksuar karakterin organik Pronat e rrethuara me mure me porta / dyert e garazhit që vijnë direkt nga rruga kryesore
Materialet/Morfologjia	Muret e gurit / Fasadat e ngjyrosura me ngjyrë të verdhe në kafe Duhet shmangur hapësirat e mëdha që nuk duhet kalojnë 35% të fasadave Çati me pllaka qeramike



	<p>Kate me tjegulla qeramike Dritare druri Tarraca me hije me elemente druri Zonë e gjelbëruar përreth pishinave</p>
Koncepti i peisazhit	<p>Sistemi i rrugicave publike të organizuara përgjatë zonave të gjelbra publike në formë pingule drejt rrugës kryesore (si gishtat) sigurojnë qarkullimin e brendshëm të këmbësorëve dhe çojnë në disa pika të zakonshme publike. Mbjellja me pemë me gjelbërim të përjetshëm, ullinj, selvi Bimëve mesdhetare (rozmarinë, sage, livando, trumzë)</p>



## A.6 Karaburun



### Informacion për zonën

Vendndodhja	Bashkia Vlorë – Gadishulli i Karaburunit
Kodi GIS	OR.N.490
Sipërfaqja (ha)	927ha
Përdorimi ekzistues i tokës	Tokë natyrale Natural land / zonë jo e urbanizuar
Statusi	Zonë e mbrojtur që shtrihet brënda Parkut Kombëtar të Llogara Karaburunit, i përcaktuar për ecoturizëm
Përshkrimi i truallit	Zona bregdetare e gjelbër e pjerrët që formon vijën bregdetare të gadishullit të Karaburunit në gjirin e Vlorës me gjatësi 13km dhe gjerësi prej 500m
Aksesibiliteti	Akses i vështirë përmes rrugës ushtarake të pashtuar që kalon përgjatë bregdetit
Kapaciteti i plazhit	Bregdeti shkëmbor me ndërhyrje të plazheve të vogla (xhepa) me rërë, secila me kapacitet prej 20-30 personash.
Problemet mjedisore	Vendi me karakter kryesisht natyral jo të 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 në shtëpiza ekologjike në bujtina të vogla të orientuara drejt natyrës dhe aktiviteteve të turizmit aktiv
-------------------	---

Qëllimi kryesor / justifikimi	Qarku i Vlorës me bukuritë natyrore ka kapacitet të madh për promovimin e natyrës dhe turizmit aktiv. Zonat e mbrojtura të parqeve kombëtare, në veçanti Karaburun Llogara ofrojnë të gjitha mundësitë për promovimin e aktiviteteve rekreative që janë plotësisht në përputhje me natyrën natyrore të zonës. Sot Karaburuni, përkundër faktit se formon një pjesë organike të Rivierës së Vlorës, mbetet një aset i pashfrytëzuar që është i paarritshëm për vizitorët dhe i zënë nga përdorimi i dikurshëm për qelime ushtarake që nga periudha e komunizmit.
Koncepti i turizmit	Turizmi natyror, turizmi aktiv i orientuar për vizitorët e huaj dhe aktivitetet e fundjavës për shqiptarët. Ecje, shëtitje, çiklizëm (bicikleta malore), peshkim amator, aktivitete ne grup. Akomodimi në kushte të thjeshta në harmoni me natyrën
Parametrat e zhvillimit	Shtëpitë e vogla 10-15 dhoma dhe / ose zona të përbashkëta gjumi që mund të rezervohen edhe nga grupet në lidhje me ekskursionet pritëse ose ngjarjet e korporatave. Zona e përbashkët e jetesës me oxhak dhe kuzhinë. Vendosje tërheqëse natyrore dhe qasje direkte në det Skelë e vogël për të mundësuar barkat e vogla për vizitorët që vijnë me anije nga Orikumi dhe planifikimin e udhëtimeve varkë në shpella dhe përgjatë vijës bregdetare Deri në 5 vende të zhvillimit në total.
Koncepti i aksesibilitetit	Hapni pikat e hyrjes në ish bazën ushtarake të Karaburunit për vizitorët për të mundësuar vazhdimin e Rivierës bregdetare të Vlorës. Riparimi i rrugës ushtarake ek ZPZT use bregdetare të pashtuara për të lehtësuar aksesin si rrugë e përshtatshme për ecje / çiklizëm dhe qasje të kufizuar (të vështirë) në automjete. Sigurimi i pikave të pushimit për soditje dhe ulje përgjatë rrugës.
Kapaciteti	Kapaciteti maksimal 150 shtretër për të gjithë zonën

## Parametrat rregullatorë

Madhësia minimale e truallit	3000m <sup>2</sup>
Intensiteti maksimal	1000m <sup>2</sup>
Mbulimi i truallit	20%
Numri maksimal i kateve	2 kate, struktura të adoptuara sipas topografisë
Lartësia maksimale	8m
Plazhet	Plazhe natyrore
Parkimi	Parkim për 8-10 makina të mundësuar në çdo zonë Parkim për bicikleta
Kushtet mjedisore	Zgjidhje ekologjike për mbledhjen e ujërave të zeza dhe menaxhimin e mbeturinave
Statusi i zhvillimit	Obligim për PDZRK dhe VNM
Fazat e kërkuara	Riparimi i rrugës bregdetare Kërkesa për sigurimin e infrastrukturës miqësore me mjedisin

## Udhëzim për projektin arkitektonik



Shembull i shtëpizave në anë të liqenit në rezervë natyrore

**Modeli i Referencës 13:** Stone Creek Camp, Montana, US, Andersson-Wise Architects



Struktura strehëze të çmontueshme

**Modeli i Reference 14:** Alpine Shelter Skuta / OFIS arhitekti + AKT II + Harvard GSD Students

Tematika e projektimit	Arkitekture ekologjike
Koncepti arkitektonik	Strukturat prej druri idealisht pa ose me themele minimale betoni dhe gërmime, të pozicionuara drejtpërdrejt në vendosjen natyrore (tokë, pjerrësi, shkëmb etj).
Materialet/Morfologjia	Materialet natyrore të pa përpunuara (pa llaç). Dru natyror, gur natyror (ideale pa llaç), qelq, metal, kulmet e gjelbra për të zvogëluar efektin vizual.
Koncepti i peisazhit	Peisazh natyror i hapësirave të jashtme me gurë, zhavorr dhe kuvertë druri dhe stola.