



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES
LEJE ZHVILLIMORE KOMPLEKSE PËR KOMPLEKSIN TURISTIK
"HOTEL PALACE" - KOMUNA KASHAR

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



ZËVENDËS KRYETARE E K.K.T.

Znj. EGLANTINA GJERMENI
Ministër i Zhvillimit Urban dhe Turizmit



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 5, Datë 07.03.2014

Projektues: CONCEPT STUDIO ARCHITECTURE



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 1.3 Përshkrimi i termave të përdorur

2. Ekstrakte të Instrumentit të Përgjithshëm Vendor (nëse zona ku parashikohet zhvillimi ka një IPV të miratuar në KKT)

- 2.1 Orientimet dhe Detyrimet që rrjedhin nga IPV
- 2.2 Rregullat, normat dhe standartet e zhvillimit
- 2.3 Seti i fragmenteve të hartave të IPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e elementeve të territorit

- 3.1 Informacion për topografinë e zonës.
- 3.2 Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore. (nëse IPV ka parashikuar zona të tilla)
- 3.3 Informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike.
- 3.4 Informacion mbi infrastrukturën ekzistuese të zonës për zhvillim dhe zonave përreth saj.
- 3.5 Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të Analizës të Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet
- 4.2 Hapësirat e zëna nga objektet e kompleksit
- 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi arkitektonik
- 4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim
- 4.5 Rregullat e zhvillimit
- 4.6 Vendqëndrim për automjetet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore
 - 5.1.1 Rrjeti Rrugor
 - 5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike
 - 5.1.3 Sistemi i mbrojtjes kundra zjarrit
 - 5.1.4 Sistemi i shkarkimit të ujrave të zeza
 - 5.1.5 Sistemi i furnizimit me ujë
 - 5.1.6 Sistemi i shkarkimit të ujrave të shiut
- 5.2 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

6. Fazat e Zhvillimit të Lejes Zhvillimore Komplekse

7. Menaxhimi i inerteve të dalta si rezultat i punimeve

8. Harta në format A3

1. Dispozita të Përgjithshme

Përcaktimi i idesë për zhvillimin e kompleksit turistik ka ardhur si pasojë e mungesës në rajon të një produkti të tillë, që i përgjigjet normave dhe kërkesave bashkëkohore në fushën e industrisë së turizmit, i pasuar edhe nga studime të ndryshme të kryera nga profesionistë të fushës, në ndikim të potencialit lokal në turizëm.

Koncepti i zhvillimit të turizmit, në një gamë të mesme dhe të lartë në aspekt ndërkombëtar, është mishëruar në një stil arkitektonik-ndërtimor në mënyrë që t'i përshtatet më së miri qëllimit të kërkuar.

Ky kompleks turistik «Urban Resort Palace», do të operojë me dy nga korporatat të mirënjohura botërisht me cilësinë dhe kapacitetin e tyre në fushën e turizmit, hotelerisë, aktiviteteve kulinare dhe aktiviteteve artistike.

1.1 Baza ligjore

Kompleksi turistik është objekt i lejes ndërtimore nr. 25 datë 27.03.2011, leje e miratuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit të Komunës Kashar pas marrjes në shqyrtim të relacionit të paraqitur nga seksioni i Urbanistikës, në mbështetje të ligjit Nr. 8405 date 17.09.1998 “Për Urbanistikën” i ndryshuar, si dhe Udhëzimit nr. 4 date 11.08.2004 “Për mënyrën e ushtrimit të kompetencës për planifikimin e territorit nga Njësitë e Qeverisjes Vendore”.

Meqënëse zhvillimi i këtij projekti për arsye të domosdoshmërisë së paraqitur nga grupet operatore ndërkombëtare është në vijim të objektit ekzistues, duke qënë pjesë e pandarë e tij dhe duke vepruar si një ndërtesë e vetme, kompleksit turistik “Hotel Palace” është bërë objekt i kushteve dhe dispozitave ligjore në fuqi për marrjen e lejes zhvillimore komplekse nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

- Ligji nr. 10 119, date 23.04.2009 “Për Planifikimin e Territorit”, i ndryshuar
- VKM nr. 502, date 13.07.2011 “Për miratimin e Rregullores Uniformë të Kontrollit të Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar.
- Norma e Standarteve Europiane – “Hotel Equipment Definition & Split”, International Edition 1.3 December 2009 – NA0002

1.2 Përshkrim i zonës së studjuar

Kompleksi Turistik në versionin “Urban Resort Palace” është ndërtuar dhe do zgjerohet në anën perëndimore të kodrës së Kasharit, e ashtuquajtur “Kodra e Bukur”. Kjo zonë e gjelbërt, e rrethuar nga kodrat e ulura të rrethit të Tiranës, ndodhet në pozicion interesant në ndërlidhjen e akseve kryesore të Tiranës, Aeroportit të Rinasit dhe aktualisht mbizotëron aksesin nga i gjithë vendi nëpërmjet tokës, detit dhe ajrit.

Infrastruktura ekzistuese në këtë zonë, ka mundësuar instalimin e shoqërive dhe industrive më të mëdha të vendit përgjatë gjithë aksit kryesor rrugor, në të gjitha fushat e aktivitetit : telekom, agro-ushqimore, industri e lehtë, hotele, institucione, spitale, qendra komerciale etj.

1.3 Përkufizimi i termave të përdorur

KKT – KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MZHUT – Ministria e Zhvillimit Urban dhe Turizmit

VKM – Vendim i Këshillit të Ministrave

IPV – Instrument i Përgjithshëm Vendor

Nën-njësi strukturore – është qeliza territoriale më e vogël e parashikuar nga IPV e Komunës Kashar për të drejtuar zhvillimin e zonës.

Kodi për njësinë strukturore KASHAR – Kodi 2 sipas IPV Kashar

Kodi për Nën-njësinë Strukturore ku shtrihet Kompleksi - Kodi 2/35 sipas IPV Kashar

2. Ekstrakte të Instrumentit të Përgjithshëm Vendor (IPV e Komunës Kashar miratuar më 10.05.2013)

Qëllimi i rregullores vendore të planifikimit për Komunën Kashar është të përcaktojë rregullat, normat, standartet dhe instrumentat e zbatueshme, si dhe të orientojë procedurat për përdorimin dhe zhvillimin ekzistues dhe të ardhshëm të tokës dhe të garantojë se propozimet për zhvillim të sektorit publik dhe privat janë të balancuara dhe përmbushin qëllimet dhe objektivat e planeve territoriale.

2.1. Orientimet dhe Detyrimet që rrjedhin nga IPV

Kriteret e përcaktimit të nën-njësive strukturore

1. Ndarja në nën-njësi strukturore bëhet për qëllime të planifikimit, të zbatimit të Planit të Përgjithshëm, të realizimit dhe kontrollit të zhvillimit dhe përbën qelizën më të vogël të planifikimit dhe qelizën më të madhe të zhvillimit në një territor. Cdo kërkesë për zhvillim bazohet në treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit që vendosen në nën-njësine strukturore përkatese.
2. Nën-njësitë strukturore krijohen në përputhje me përcaktimet e dhëna dhe nga mbivendosja e hartës së kategorive të përdorimeve të tokës dhe strukturave në të, sipas rasteve të propozuara apo ekzistuese, me hartat e tjera të planit të propozuar të përdorimit të tokës, planit të infrastrukturave dhe shërbimeve sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.
3. Kufijtë e nën-njësive strukturore, janë përcaktuar duke iu referuar këtyre kriterëve të detyrueshme, por pa u kufizuar në to:
 - 3.1. Kufizimi nga rrjeti kryesor ekzistues dhe / ose i propozuar, dhe sipas rastit edhe nga kufizues të tjerë natyrale e artificiale, të cilët krijojnë elemente me karakter qartësisht të matshëm në territor, dhe sipas rastit mund të përfshijnë linja hekurudhore, vija ujore, lumenj ose përrenj, kanale të hapura, breza sanitare, dhe të tjera të kësaj natyre.
 - 3.2. Ekzistenca e një ekuilibri midis përdorimeve dhe funksioneve brenda çdo nën-njësie strukturore, që përcaktohet përmes treguesve të planifikimit dhe të zhvillimit të cilët garantohen në çdo njësi.

- 3.3. Ekzistenca e funksioneve urbane që plotesojnë njëri-tjetrin dhe nevojat e popullatës urbane;
- 3.4. Bashkekzistenca e përdorimeve të tokës dhe strukturave në një njësi strukturore që janë të përputhshme dhe nuk paraqesin raste të përdorimeve të ndaluara, ose sipas rastit ekzistenca e përdorimit homogjen të tokës dhe strukturave në të, në të gjithë njësinë;
- 3.5. Rëndësia që ka nën-njesia strukturore në historinë territoriale të territorit përkatës;
- 3.6. Ekzistenca e identiteteve dhe karakteristikave të veçanta që nën-njesia strukturore mund të ketë, duke përfshirë vlerat e trashëgimisë kulturore dhe vlera të rëndësishme mjedisore.

2.2. Rregullat, Normat dhe standartet e zhvillimit

Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në :

- Zhvillim i strukturave të ulët (deri në 3k)
- Zhvillim i strukturave të mesëm (3-6K)
- Zhvillim i strukturave të lartë (mbi 6k)

Në kategoritë e mëposhtëme, tregohen se çfarë funksionesh dhe aktiviteteve përmban çdo kategori bazë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të :

Zona Ekonomike – E – të gjitha tipet e aktiviteteve ekonomike

Zona Residenciale – A – Përdorime rezidenciale me intensitet të ulët, të mesëm dhe të lartë

Zona Miks – M – Struktura dhe territore të përshtatura për aktivitete dhe funksionim të përzier

Zona Rekreative – R - Struktura dhe territore të përshtatura për aktivitetet e rekreacionit (hotel, bar, restorant, park, sport etj).

Nën-njesia strukturore 2/35 në Komunën e Kasharit në të cilën zhvillohet kompleksi në fjalë paraqet rregullat dhe normat e mëposhtëme :

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.

- Nën-njësi e tipit Rezidencial, Ekonomik, Rekreacion dhe të tipit Miks.

Llojet e lejuara të përdorimit dhe zënies së territorit

- Lejohen zhvillime brënda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të si rekreative, arsimore etj.
- Përdorimi dhe zënia e territorit lejohet vetëm për zhvillimin e banesave me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e nën-njësisë strukturore. Transformimet e banesave në objekte tregtare ose zyra janë të lejuara. Aktivitetet tregtare janë të lejuara sipas legjislacionit përkatës.

Përdorimet e papërthushme

- Cdo lloj përdorimi i papërthushëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.

Tipologjitë e propozuara të strukturave

- Zhvillime të strukturave të mesme.

Llojet e ndërhyrjes në territor

- Rindërtim ose rihvillim dhe Rigjenerim

Vija e ndërtimit

- Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar.

3. Analiza e elementeve të territorit

3.1. Informacion për topografinë e zonës

Për sheshin e ndërtimit ku është ndërtuar kompleksi dhe do zhvillohet zgjerimi i tij, është hartuar raporti mbi kushtet gjeologo-inxhinierike nga studio përkatëse.

Në bazë të studimeve të kushteve në këtë raport, janë dhënë këto informacione :

- Në sheshin e ndërtimit takohen depozitimet e kuaternarit që përfaqësohen nga suargjila dhe argjila si dhe depozitimet neogjenike që përbëhen nga argjilite, ranore, konglomerate.
- Ujërat janë neutrale, nuk janë agresive ndaj hekurit dhe betonit.
- Nuk paraqiten fenomene negative fiziko-gjeologjike në sheshin e ndërtimit që të rrezikojnë qëndrueshmërinë e kompleksit.
- Komuna e Kasharit ndodhet në perëndim të qytetit të Tiranës, në lindje kufizohet me Bashkinë e Vorës dhe në veri me Bashkinë e Kamzës. Relievi i komunës është kodrinor dhe fushor, por kryesisht dominojnë hapësirat fushore. Klima është kryesisht mesdhetare me dimër të butë dhe të lagësht dhe verë të nxehtë.
- Kompleksi hotelier zhvillohet në shpatin perëndimor të kodrës së butë të Qafe-Kashar-it, e quajtur ndryshe “ Kodra e Bukur”. Tërësia e terrenit në të cilin ndërtohet objekti ndodhet në disnivel, për shkak të vendosjes në kodër dhe kuota +0,00 është piketuar për terësinë e kompleksit në lartësinë e kodrës. Toka ku zhvillohet kompleksi në vijim të lejes se mëparshme, është toke e lirë pa ndërtesa, dhe peisazhi është brënda konturit estetik të një zone të pa ndërtuar dhe Industriale.

3.2. Informacion për burimet natyrore dhe mjediset pyjore

Në terrenin e destinuar për ngritjen e kompleksit, nuk ka asnjë veçanti të përcaktuar persa i përket burimeve natyrore apo ndonjë mjedisi pyjor. Në zonën ku do zhvillohet dhe zgjerohet sheshi i ndërtimit nuk ka burime sipërfaqësore dhe përreth saj nuk ka zona të lundrueshme, nuk ndodhen lumenj, liqene etj. Zona është në një distancë mbi 25km nga vija bregdetare pa cënuar rrugët dhe burimet ujore.

Në zgjerimin e këtij shesh ndërtimi për kompleksin në fjalë, vihet re se nuk ka bimësi dhe përjashtohet mundësia e ndikimit në mjedis në këtë aspekt. Edhe në IPV e miratuar për Komunën e Kasharit, nuk ka asnjë specifikë të përcaktuar për zonën në fjalë.

3.3. Informacion mbi zonë të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike.

Territori në studim nuk është i përfshirë në mënyrë të drejtpërdrejtë në zonë të mbrojtur si :

- Rezervë strikte natyrore
- Park Kombëtar
- Monument Natyror
- Rezervat natyror i menaxhuar
- Peisazh i mbrojtur
- Zonë e mbrojtur e burimeve të menaxhuara

Zona në fjalë nuk bën pjesë në zonat e mbrojtura me interes ndërkombëtar, dhe nuk ka objekte arkitektonike, arkeologjike, kulturore dhe me interesa historike.

3.4. Përmbledhje dhe gjetjet kryesore të Analizës së Gjëndjes Ekzistuese

Siç është përmendur edhe më lart, zona në të cilën do të zhvillohet dhe zgjerohet kompleksi turistik hotelier do të sjellë një impakt estetik pozitiv në krahasim me gjëndjen ekzistuese, duke kontribuar për zhvillime të mëtejshme në parametra ndërkombëtare si dhe duke ndikuar në zhvillim racional dhe pozitiv.

Ndër efektet pozitive është për t'u përmendur zhvillimi i industrisë së hotelierisë me standarte ndërkombëtare, imazhi i ri i vendit në arenën ndërkombëtare në sajë të një arkitekture dhe koncepti që gjeneron gërshetimin e historisë dhe kulturës së lashtë shqiptare me atë europjane, imazhi i ri i gjeneratës së re shqiptare, gjithmonë mikpritëse dhe me traditë por tashmë e akredituar në fushën e shërbimit të industrisë hoteliere.

E rëndësishme është të theksojmë që zona ku zgjerohet kompleksi nuk sjell asnjë impakt negativ në ndikimin tokësor dhe topografik të terrenit, në cilësinë e ajrit, në ndikimin mbi florën dhe faunën, në ndikimin mbi burimet ujore, në ndikimin mbi ndotjen dhe zhurmat, në

ndryshime apo shkatërrime të sipërfaqeve tokësore të dedikuara, në ndikimin për trashëgiminë kulturore, arkeologjike, në ndikimin e transportit, qarkullimit apo infrastrukturës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet

Koncepti gjenerues në realizimin e këtij projekti është i lidhur me studimet e ndryshme për të identifikuar segmentin e caktuar mungues në fushën e zhvillimit përkatës.

Në rastin konkret, ideja është gjeneruar nga mungesa në Shqipëri dhe rajon të një kompleksi turistik të cilësisë së lartë, i cili jo vetëm ofron shërbimet bazike të turizmit (në lidhje me akomodimin dhe aksesorët e tij) por njëkohësisht ofron mundësi argëtimi, kulturore dhe artistike si dhe një njohje më të mirë të historisë, evoluimit dhe zhvillimeve të vendit apo rajonit.

Mbi këte bazë është ndërtuar koncepti gjenerues, duke u bërë si trung themelor i zhvillimit të kompleksit që në gjëtitjen e lokacionit, vendodhjes së tij, si dhe nëpërmjet prezantimit të parë që vijon me arkitekturën, stilin, ndërthurjen e elementeve prezentative të kompleksit.

Natyrisht që qëllimi I këtij koncepti është të nxjerre në pah dhe evidencë jo vetëm kombëtare por internacionale pasurinë kombëtare historike kulturore të zonës, nëpërmjet një realizimi komercial, i cili e elaboron akoma më tej, në sajë të shërbimeve dhe atraktivitetit që ai prezanton si për popullsinë lokale ashtu edhe për turistët e ndryshëm nga mbarë bota.

4.2. Hapësira e zënë nga objektet e Kompleksit

Përzgjedhja e vendodhjes së kompleksit është shikuar në relacion me ambjentin dhe respektimin e tij. Për vetë karakterizimin e kompleksit turistik në « Urban Resort », është përcaktimi i realizimit në një zonë të caktuar, i vetëmjaftuar si zonë urbane edhe pse është i veçuar nga qendra historike e qytetit.

Përzgjedhja e një zone të gjelbër, në afërsi të kryeqytetit, në arterien kryesore ku janë të instaluar bizneset dhe kompanitë më të mëdha të vendit, si dhe ruajtja dhe respektimi i proporcioneve të gjelbërimit në raport me ndërtimin, i japin një frymëmarrje ambientaliste tërësisë së kompleksit.

Realizimi i kondicioneve urbane është parashikuar në respektim të kushteve aktuale dhe me perspektivën e zgjerimit të mëtejshëm të nevojave shfrytëzuese në rastin e zhvillimeve të tjera zonale, qofshin të karakterit turistik (ambiente argetuese në ajër) apo të karakterit polifunksional tregtar.

| | |
|--|---------------------|
| •Siperfaqe e përgjithshme e pronës | 15000m ² |
| •Siperfaqe e zenë nga objektet gjurma (A+B+C) | 4880 m ² |
| •Siperfaqe e zenë nga objekti A (ekzistues) | 1200 m ² |
| •Siperfaqe e zenë nga objekti B (per t'u ndërtuar) | 1720 m ² |
| •Siperfaqe e zenë nga objekti C (per t'u ndërtuar) | 911 m ² |

(mbulesa e objektit /meeting room/ del në nivelin -1 të kompleksit)

| | |
|--|---------------------|
| •Siperfaqe e zenë nga objekti D (per t'u zgjeruar) | 1124 m ² |
|--|---------------------|

(mbulesa e objektit /dhoma teknike e kompleksit/ del në nivelin – 1 të kompleksit)

| | |
|---|-------------------|
| •Siperfaqe e zenë nga çatia e pishinës (ekzistuese) | 582m ² |
| •Koeficienti i shfrytëzimit sipas sheshit | 32.5% |

4.3. Pamja e jashtme/ Trajtimi arkitektonik

Një ndër cilësitë e dallueshme në këtë projekt është ai pamor i sipërfaqeve dhe vëllimeve, të cilët duke përkrahur dhe mbështetur njëri-tjetrin krijojnë kontekstin vizual të dëshirueshëm për publikun.

Ky kontekst vizual karakterizohet nga komponentë, tekstura, forma, masë vëllimesh dhe elementë arkitektonikë mjaft të pasuruar me varietete të shumta.

Pikërisht, shumëllojshmëria e varieteteve bën që konteksti vizual të jetë i pëlqyeshëm, duke ruajtur gjithmonë balancën e duhur për të mos patur tepri në paraqitje.

Kompleksi i projektuar ka forma të rregullta gjeometrike duke i zhvilluar ato në stilin e arkitekturës baroke, me një fjalor estetik të një forme të re të arkitekturës së Rilindjes, duke e përdorur atë akoma më retorike, teatrale dhe në shërbim të projektit në mënyrë triumfale.

Arkitektura Barok është e karakterizuar nga një përdorim opulent dhe shumëformësh të materialeve, elementeve, me lojëra drite, hije dhe ngjyrash.

Mbi këtë bazë është projektuar kompleksi me elementë shumë të pasur të punuara në fasadë me gur, me detaje të pafundme skulpturore në gur, me kollonat e larta dhe kapitelet madhështore që plotësojnë më së miri arkitektonikën baroke. Gjithashtu, fasada kompletohet me dyer dhe dritare të punuara në vetrazhe, me zbukurime dhe dekore që gërshetohen më së miri me elementet e gurit të fasadës.

Duhet nënvizuar fakti që edhe pse dominon në tërësi arkitektura baroke, kompleksi turistik mbetet një referencë kryqëzuese e rrymave historike, kulturore dhe artistike që kanë depërtuar në vend, duke e kthyer në një destinacion të veçantë.

4.4. Përcaktimi i treguesve për zhvillim

Në paraqitjen teknike të projektit, është paraqitur tërësia e sheshit të ndërtimit, me një pamje totale të pozicionimit të objekteve, me kufijtë e pronës, akseset e ndryshme dhe strukturat rrethuese.

Meqënëse një pjesë e kompleksit është tashmë e ndërtuar sipas lejes perkatëse (Godina A së bashku me mbulesën e pishinës), për një lexim më të mirë është paraqitur tërësia e planimetrisë duke përfshirë edhe pjesën e ndërtimit të realizuar tashmë.

Sipërfaqja e pronës dhe shesh ndërtimit në total përfaqëson 15,000m² ndër të cilat sheshi i ndërtimit ekzistues do të zgjerohet në terësinë e pronës për realizimin e projektit.

Të dyja godinat qendrore përbëhen nga 6 nivele mbitokë dhe 2 nëntokë për godinën A dhe 4 nivele nëntokë për godinën B. Midis dy godinave mbizotëron hapësirë e gjelbërt dhe distanca të mjaftueshme për të perfituar plotësisht dritën, hapësirat ajrore të nevojshme për të shijuar ambjentin dhe fasadat respektive.

Godina ekzistuese (A) së bashku me godinat e tjera që do zgjerohen apo ndërtohen terësisht (B+C+D) mbulojnë një sipërfaqe me gjurmë totale ndërtimi prej 4880m² duke mundësuar një sipërfaqe gjelbërimi rreth e përqark ndërtimit rreth 10,000m², pra me një intensitet ndërtimi 32.5%.

Kompleksi në tërësi zhvillohet në bazën e hotelerisë së nivelit të lartë, me aftësi akomoduese për 180 dhoma dhe suita me standarte ndërkombëtare për këtë kategori, me aktivitetete të ndryshme, gjithmonë me cilësi në shërbim dhe paraqitje. Kompleksi ofron shërbime gastronomike me 1 restorant dhe 1 bar qëndror në hyrje të kompleksit, 1 bar-brasseri terrace gjithmonë në nivelin e përdhësës dhe një restorant gastronomik në katin e fundit të tij, një bar-jazz në nivelin -2, dhe një restorant dhe bar VIP në nivelin -2 dhe -1.

Gjithashtu, kompleksi ofron dhe shumë aktivitete zbavitëse, argëtuese apo profesionale për klientët si SPA me ambientet e saj, salla sportive, pishina $\frac{1}{2}$ olimprike, ambiente tregtare, salla konferencash, galeri arti, Amfiteatri për 1500 persona të ulur, për konferenca ndërkombëtare, qeveritare, në fushën e biznesit, spektakle, festa private etj. me një aftësi pritje publiku mbi 2000 persona.

Në këtë kompleks janë parashikuar 2 kate parking të brëndshëm me kapacitet për 600 persona si dhe sipërfaqe anekse për parking të përkohshëm në hyrje apo dalje të kompleksit me kapacitete deri në 300 vënde.

4.5. Rregullat e zhvillimit

Kompleksi Turistik në versionin "Urban Resort Palace" bazohet në norma dhe standarte europjanë për kategorinë më të lartë të hotelerisë. "Palace", për vetë e tij, është Art i Mikpritjes (Art de Revoir) dhe fisnikëria e diturisë së punës (le savoir-faire) duke e kthyer në një kuintesencë (quintessence) të Hotelerisë.

Vizioni i operatorëve ndërkombëtarë në zhvillimin e kësaj kategorie turizmi është transmetimi i elegancës nëpërmjet objekteve unike duke ju ofruar klientëve dhe të ftuarve një shërbim të personalizuar, të pasuruar me emocion, performancë dhe një pasion për ekselencën.

Meqënëse godina A e ndërtuar tashmë është pikëtuar në nivelin e kodrës në kuotën 0.00, në zgjerimin e këtij projekti, për vetë karakterin e aktivitetit, terrenin që paraqitet dhe hapësirën në dispozicion, ishte e domosdoshme ruajtja e kuotes 0.00 për godinën B dhe 2 godinat ndihmëse C + D të cilat në këte kuote kanë vetëm mbulimin e tyre me gjelbërim.

Në të dyja godinat, katet nga i pari te i pesti janë me dhomat e hotelit dhe suitat e ndryshme. Në godinën B, në katin e gjashtë janë prap suita hoteli me tarracë private dhe në duplex nëpërmjet 2 kullave (tower) dekorativë. Kurse në godinën A, ndërtesa ekzistuese është një restorant panoramik dhe gastronomik, me një edhe kupolë qendrore dhe dy kupola anësore ndihmëse.

Gjithashtu në respekt me normat e zhvillimit të industrisë së hotelerisë janë instaluar kuzhina qendrore, aksesit i dhomave të ftohta dhe shumë sipërfaqe të tjera të nevojshme në një hotel palace për mbarëvajtjen e shërbimeve. Pjesa më e madhe e sipërfaqeve dhe vëllimeve janë të studiuara për destinacione shërbimi dhe për të qënë totalisht të shkëputura nga publiku. Në këtë nivel është gjithashtu e pozicionuar godina D e cila është tërësisht me ambientet teknike si në kuotën -1 ashtu edhe në kuotën -2 për të krijuar një pavarësi totale në nevojat energjitike, emergjente dhe kondicionet e tjera.

Amfiteatri për 1500 persona ka hapësirat e nevojshme për të siguruar aspektin teknik të këtyre eventeve të ndryshme (skenat, prapaskena, ndriçimi, fonia) është i shtrirë deri në nivelin -1 të godinës nëpërmjet mezaninës në kuotën -8.42). Natyrisht mbeten gjithmonë ambiente shfrytëzuese nga stafi dhe për aspekte sigurie, administrative etj.

4.6. Vendqëndrim për automjetet

Në keto dy nivele (Niveli -3 / Kuota -14.36 & Niveli -4 / Kuota -17.86) është projektuar parkim i brendshëm për klientët dhe personaliteteve të kompleksit si dhe për nevoja shfrytëzimi vetjakë.

Gjithashtu, në hyrjen kryesore të kompleksit, është parashikuar vendqëndrim i përkohshëm i automjeteve që lejojnë zbritjen e të ftuarve të nderit, personaliteteve të ndryshme të rëndësishme, pa shqetësuar funksionalitetin e fluksit lëvizës deri në sistemimin përfundimtar të automjeteve në parking-un final.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore

Ndërtimi i objektit ekzistues është bërë në përputhshmëri të plotë me kushtet urbane të dhëna nga Komuna e Kasharit në momentin e marrjes së lejes së ndërtimit (2011) dhe në konformitet me lejen e ndërtimit të miratuar nga K.RR.T Kashar, Tiranë.

Meqënëse zhvillimi i këtij projekti është në vijim të objektit ekzistues, duke qënë pjese e pandare e tij dhe duke vepruar si një kompleks i vetem, kuptohet që respektimi i kushteve urbanë do të behet sipas normave dhe ligjeve në fuqi.

Realizimi i kondicioneve urbane është parashikuar në respektim të kushteve aktuale dhe me perspektivën e zgjerimit të mëtejshëm të nevojave shfrytëzuese në rastin e zhvillimeve të tjera zonale, qofshin të karakterit turistik (ambiente argëtuese në ajër) apo të karakterit polifunksional tregtar.

Pozicionimi i rrjetit rrugor në raport me kompleksin është bërë në mënyrë natyrale sipas infrastrukturës ekzistuese me rrugën dytësore paralele me aksin rrugor Tiranë-Durrës si dhe me rrugën kombëtare të Komunës Kashar.

Për pozicionimin e rrjetit të furnizimit me energji elektrike, infrastruktura ekzistuese është e shfrytëzueshme për kompleksin me kalimin e linjës së 20Kv. Gjithashtu, objekti D që është parashikuar në këtë leje zgjeruese është i dedikuar si dhomë teknike për vendosjen e të gjitha pajisjeve dhe sistemeve të nevojshme për funksionimin e projektit.

Për vetë natyrën e kompleksit hotelier, sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, i shkarkimit të ujërave të zeza është i pozicionuar në terësinë e kompleksit, në ambientet e brëndshme dhe të jashtme. Gjithashtu, është parashikuar edhe akses i plotë rrugor përbrënda kompleksit për të evituar çdo rrezik zjarri.

Ndërsa pozicionimi i furnizimit me ujë dhe sistemit të shkarkimit të ujërave të shiut është i vendosur sipas kondicioneve urbane ekzistuese.

5.1.1. Rrjeti rrugor

Pozicionimi kyç i kompleksit në kodër, në kryqëzim midis akseve kryesore të vendit (veri- jug & lindje-perëndim) si nëpërmjet autostradës kryesore të vendit Tiranë-Durrës dhe drejt vendeve të rajonit (Kosovë, Maqedoni, Greqi), ashtu edhe me praninë e Aeroportit Internacional « Nënë Tereza » i mundëson aksesë të plota rrugore nga të gjitha anët.

Hyrja në kompleks realizohet nëpërmjet rrugës dytësore paralele me rrugën kryesore Tiranë-Durrës dhe vazhdon me rrugën drejtuese në godinën A, ku ndodhet edhe hyrja kryesore e Kompleksit Turistik.

Është e parashikuar mundësia e aksesit dalës nëpërmjet rrugës anësore që lidhet me rotondën e Qafë-Kasharit ose nëpërmjet parkingut të brendshëm dhe sërish në dalje me rrugën dytësore.

5.1.2. Rrjeti I furnizimit me energji elektrike

Objekti do furnizohet me energji në tension të mesëm (20 kV) nga ndërmarrja CEZ Shpërndarje. Linja kablllore e tensionit të mesëm që kalon fare pranë objektit do kalojë në kabinën e transformimit të objektit që do jetë e tipit Hyrje – Dalje për një siguri dhe fleksibilitet të lartë. Në kabinë do vendosen dy transformatorë paralel. Si burime rezervë të energjisë do përdoren grupi i gjeneratorëve diesel si dhe sistemi UPS.

Shpërndarja do bëhet nëpërmjet sistemit të kanaleve dhe tubave të cilat janë të vecanta për kabllo të fuqisë dhe kabllo të rrymave të dobëta. Kabllo të energjisë janë me izolim FROR 450 – 700 V dhe G7 600 – 1000 V.

Ndricimi i objektit, si i brendshëm ashtu edhe ai i fasadës, do bëhet nga ndricues të tipit LED me efikasitet të lartë, i zgjedhur në përputhshmëri të plotë me stilin arkitektonik të objektit.

Sistemi i menaxhimit BMS (Building Management System) do komandojë të gjithë automatikën e objektit, ku përfshihet “Domotika” që përfshin kontrollin inteligjent të ambjenteve të tipit hospitality ashtu edhe sistemet teknologjike si energjitika, ventilimi, kondicionimi, security etj.

5.1.3. Sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit

Sistemi i Alarmit të zjarrit përbëhet nga detektore të adresueshëm të tipit Optik, Heat dhe multi. Detektorët do të montohen si mbi tavanin e varur dhe në të. Të gjithë shënohen me adresën përkatëse në sistem.

Kabli i Alarmit të zjarrit është rezistent ndaj zjarrit për 90 minuta. Sistemi do të komandojë të gjithë dyert e hotelit që janë me Access Controll për rrugët e kalimit, do të mbyllë damperat e rrugëve të ajrimit, do të c'aktivizojë magnetet që mbajnë të hapura dyert e korridoreve , do të aktivizojë sirenat si dhe sistemin Voice Alarm.

Nisur nga integrimi që do të bëhet do të programohet që kamera që ndodhet më afër me pikën ku është sinjalizuar alarmi zjarrit, të shfaqet menjëherë në pamje duke marrë përparësi nga kamerat e tjera.

Rrugët e evakuimit janë të pajisura me sinjalistikën përkatëse konform standarteve, e cila është e ndricuar edhe nga burime rezervë të energjisë.

Në ambientet e përbashkëta dhe pranë zonave të evakuimit të godinave janë vendosur hidrante për nderhyrjen e shuarjes së zjarrit. Në parkingun nëntokësor të objektit funksionon sistemi "sprinkler" për shuarjen automatike të zjarrit.

5.1.4. Sistemi i shkarkimit të ujrave të zeza

Sistemi i shkarkimit të ujrave të zeza siguron shkarkimin dhe kanalizimin e ujrave të perdorura. Ky sistem është i ndarë nga sistemi i shkarkimit të ujrave Atmosferikë, dhe përfundon me shkarkimin e këtyre ujrave në rrjetin e shkarkimeve të ujrave të zeza të zonës.

Sistemi përbëhet nga kollonat e shkarkimit të cilat janë lidhura përkatësisht me kollonat e ventilimit për nxjerrjen e gazrave. Në sistem janë vendosur pika kontrolli dhe puseta që sigurojnë mirëmbajtjen dhe ndërhyrjen e shpejtë në rast defektesh.

Në katet nëntokesore vendoset një sistem pompimi për garantimin e largimit të ujrave të zeza.

5.1.5. Sistemi i furnizimit me ujë

Sistemi i furnizimit me ujë përfshinë tubacionet, kolektorët, kollonat, sistemin e pompimit, rezervat e ujit, kontaktorët etj.

Sistemi i furnizimit me ujë të objektit do të lidhet në rrjetin e ujësjellësit Tiranë-Vorë, por njëkohësisht do shfrytëzohet edhe një sistem pusesh që do vendoset në zonën ujë mbajtëse më të afert duke bërë të mundur furnizimin me ujë nga dy pika të pavarura.

Impianti i ujësjellësit përfshin edhe një sistem përpunimi e filtrimi të ujit në mënyre që uji në dalje të jetë i pijshem me parametrat sipas normave përkatëse.

Depozitat e ujit janë të dimensionuara në mënyrë të tillë që të sigurojnë autonomi të një afati kohor 2 javor pa furnizim me ujë.

Dimensionimi i sistemit ujesjelles është projektuar duke marrë parasysh koeficientin e njëkohshmerise që parashikohet për hotelerinë sipas normave Europiane

Materialet e përdorura do të jenë të certifikuara dhe të garantuara për cilësinë e ujit dhe për jetëgjatësinë e sistemit.

5.1.6. Sistemi i shkarkimit të ujrave të shiut

Sistemi i shkarkimit të ujrave të shiut të objektit është sistem i vecuar nga ai i ujrave të zeza. Ky sistem garanton largimin e ujrave atmosferikë nga sipërfaqet e jashtme të objektit.

Pikat ujëmbledhëse lidhen me kollonat e shkarkimit dhe me tubacionin përbërës të sistemit dhe perfundojnë në rrjetin e shkarkimit të ujrave të përdorura të zonës.

Në Sistem janë vendosur pika kontrolli dhe puseta që sigurojnë mirëmbajtjen dhe ndërhyrjen e shpejtë në rast defektesh.

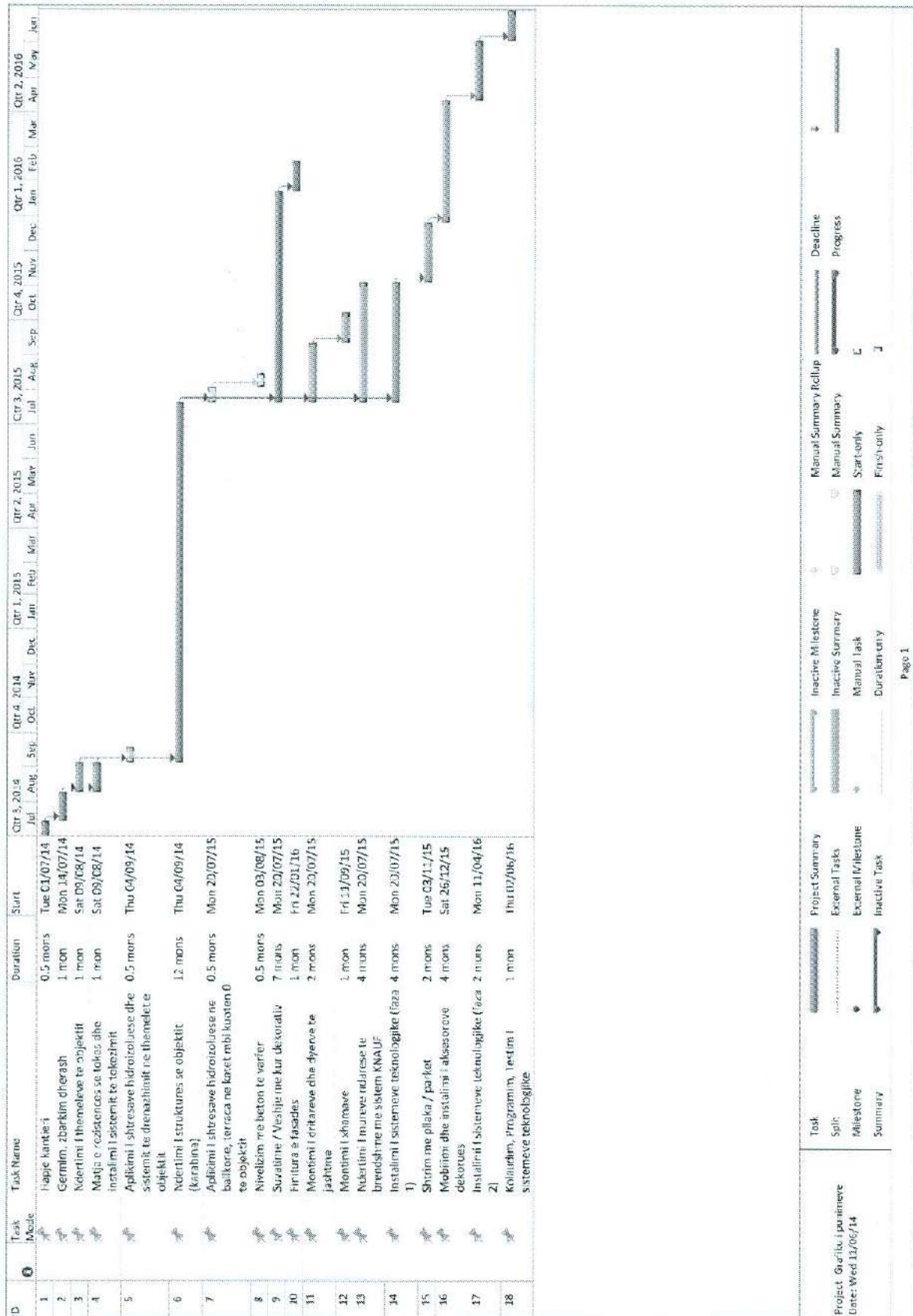
5.2. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Përzgjedhja e një zone të gjelbërt, në afërsi të kryeqytetit, në arterien kryesore ku janë të instaluar bizneset dhe kompanitë më të mëdha të vëndit, si dhe ruajtja dhe respektimi i proporcioneve të gjelbërimit në raport me ndërtimin i japin një frymëmarrje ambientaliste tërësisë së kompleksit.

Kompleksi është i rrethuar nga sipërfaqe të gjelbërta si dhe kopshte zbukurues dhe dekorativ sipas stilit francez. Edhe midis godinave kryesore është një « garden » i këndshëm me gjelbërim, hapësirë vizuale dhe pamore për të optimizuar ambjetin.

E tërë hyrja e kompleksit si dhe rreth e perqark tij, është e rrethuar me gjelbërim, drurë frutorë (agrumë) me lule zbukuruese etj. duke ruajtur proporcione gjelbërimi rreth 2/3 në tërësi të sipërfaqeve në dispozicion.

6. Fazat e zhvillimit të projektit (file format pdf bashkangjitur)



7. Menaxhimi i inerteve të dala si rezultat i punimeve

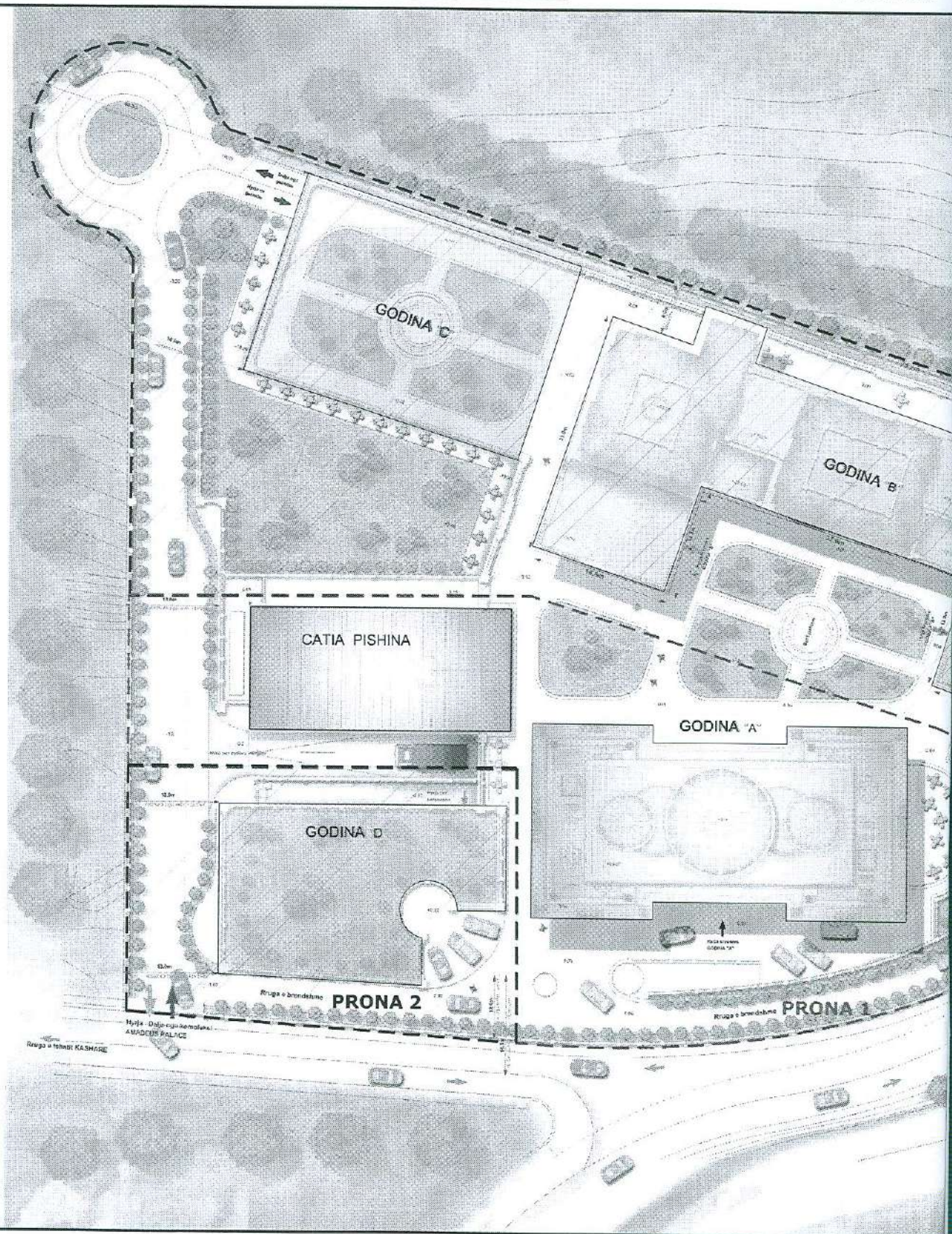
Në një kompleks të tillë, me ruajtjen e parametrave europjanë në ndërtim dhe funksionim, është një standard dhe parim vijueshmërie marrja e masave siguroese për largimin e inerteve nga kantjeri.

Për efekt të gërmimeve dhe punimeve në kompleks që parashikojnë krijimin e inerteve, ato do të largohen nga kantjeri pasi të jenë marrë masat siguroese në mbulimin dhe mbrojtjen nga rrëshqitjet eventuale si dhe rregullave standarte të pastrimit të mjeteve.

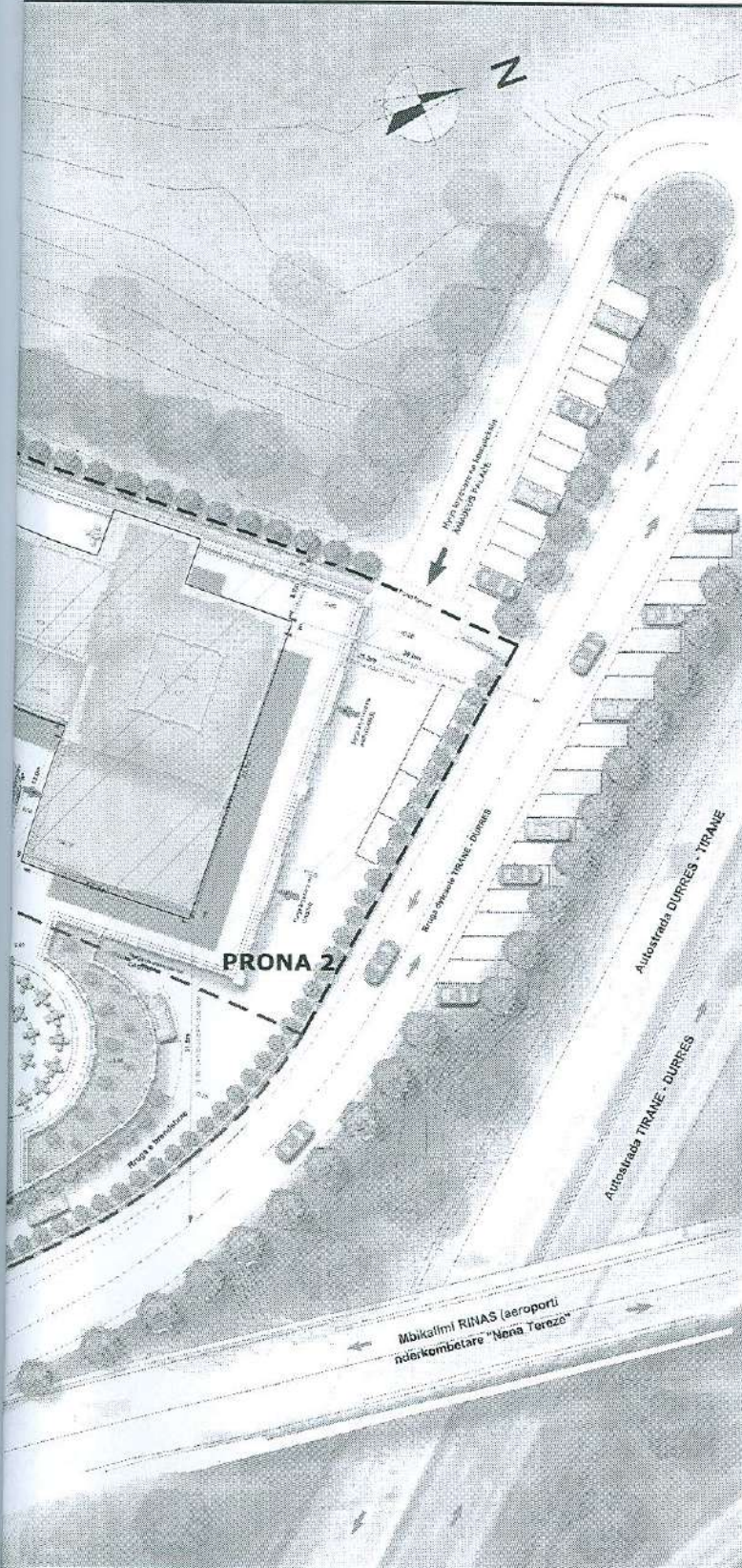
Sipas natyrës së inerteve (dheu, guri, druri etj), ato do të depozitohen në vëndet e caktuara përkatësisht dhe të rregulluara sipas dispozitave ligjore.

Për inertet të cilat mund të rihyjnë në proces riciklimi, është parashikuar mundësia e bashkëpunimit me shoqëritë të cilat respektojnë rregullat përkatëse në perpunimin e tyre.





8. Anekse : Harta e Planvendosjes se Strukturave (në format A3)



PLEKSI TURISTIK 'HOTEL PALACE' KOMUNA KASHAR



LEGJENDA:

1. GODINA A+ CATIA PISHINA : GODINA EKZISTUESE 
2. GODINA B: GODINE E RE E PROPOZUAR (HOTEL, SUITA, RESTORANT-BAR, AMFITEATER, PARKIM) 
3. GODINA C: GODINE E RE E PROPOZUAR DERI NE PERDHESE (SALLE KONFERENCE) 
4. GODINA D: GODINE E RE E PROPOZUAR DERI NE PERDHESE (SIPERFAQE TEKNIKE) 

FUNKSIONI:

5. GODINA TE REJA TE PROPOZUARA B+C+D:
HOTEL PALACE ME AKTIVITETE:

DHOMA HOTELI; SUITA; AMFITEATER; HAPESIRA PUBLIKE; SALLA KONFERENCE; RESTORANT; SPA; SALLA SPORTIVE; SIPERFAQE TEKNIKE.

6. KUFI I PRONES

-  KUFI PRONA 1 (LEJA E MEPARSHME)
-  KUFI PRONA 2 (LEJA E RE)