



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS HOTELERI, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME "LANA RIVERSIDE RESIDENCES", 1, 2, 3, 5, 8, 56 KAT MBI TOKË DHE 6 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN "GJERGJ FISHTA", BASHKIA TIRANË” ME ZHVILLUES FOREVER CONSTRUCTION” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJITIKES

Zpj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 32, Datë 01.08.2023

Projektues:

“MARCO CASAMONTI & PARTNERS”

“X-PLAN STUDIO” SH.P.K

XPLANSTUDIO

architecture & design NUIS: L01411038E

Porositës:

“FOREVER CONSTRUCTION” SH.P.K

FOREVER CONSTRUCTION
Sh.p.k.
NUIIS: L-82315015 Q
TIRANË - ALBANIA

ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L
LUNGARNO B. CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTITA IVA 0682890481

Handwritten signature

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

6. Përshkrimi i objektit të propozuar



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për : “Kompleks hotelieri, rezidencial dhe shërbime "Lana Riverside Residences", 1, 2, 3, 5, 8, 56 kat mbi tokë dhe 6 kat nëntokë, me vendndodhje në Bulevardin "Gjergj Fishta", Bashkia Tiranë” me Zhvillues Forever Construction” SH.P.K bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014 ,date 31.07.2014 “ Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”,i ndryshuar.
- Vendimin Nr.408, date 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 "Distanca minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19. të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar dhe në fuqi

1.2 Përshkrim i Kontekstit Urban

Tirana renditet mes kryeqyteteve europiane të cilët pas rënies së sistemit totalitar, gjatë fillimit të shekullit të XXI ka përjetuar një hov të konsiderueshëm në industrinë e ndërtimit si dhe zhvillime të projekteve arkitektonike të përmasave të mëdha. Kjo ka ardhur si pasojë e rëzimit të sistemit komunist, i cili la pas një nevojë emergjente në rradhë të parë për hapësira residenciale për shtrehim por edhe një treg të etur për mundësimin e shërbimeve dhe hapësira për aktivitet tregtar të munguara thuajse totalisht ndër vite. Nga ana tjetër, Tirana pësoi (dhe vazhdon të ketë) një rritje galopante të saj si në aspektin e shtrirjes territoriale, ashtu edhe në atë shtimin e përqendrimit e pjesës më të madhe të popullsisë në kryeqytet. Si rrjedhim ndër vite janë hapur shumë ‘site’ ndërtimi, dhe kohët e fundit në vëmendje të veçantë kanë qenë hapësirat të cilat gjatë sistemit socialist u ishin dedikuar industrive të ndryshme. Këto hapësira ish-industriale kanë qenë të pozicionuara në pika strategjike të qytetit dhe sidomos tashmë që Tirana është zgjeruar, duke bërë që distancat e raportet relative me kufinj të rinj të saj si dhe nyjet e rëndësishme të qytetit janë bërë gjithmonë e më e afërta e lehtësisht të aksesueshme, kanë rikonfirmuar vendndodhjen shumë të favorshme që zotërojnë.

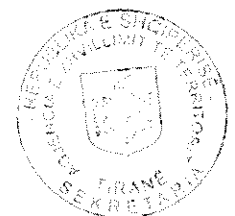




Fig.1. Fotografi ajrore, pozicioni i site-t të ndërtimit relativisht me pika të rëndësishme të Tiranës.

Edhe pse me një të kaluar me karakter të dominuar nga industrinë e ndryshme, këto zona të cilat momentalisht janë modifikuar dhe adaptuar për t'u shfrytëzuar për funksione të ekonomisë terciare, në kuadrin e zhvillimit të qytetit dhe rikualifikimit të tyre, premtojnë një rritje graduale të cilësisë së jetesës përmes ofrimit të hapësirave të reja për rezidenca si dhe zhvillimin e bizneseve, shërbimeve dhe aktiviteteve të ndryshme.

Kështu, hapësira në studim ku dhe propozohet projekti “Tirana Lana Riverside Residences” ka distanca të kënaqshme në lidhje me pika strategjike dhe atraktive të qytetit, ku mund të renditen distancat në vijë ajrore prej thuhetse 2 km nga sheshi “Skënderbej”, stadiumi kombëtar “Arena Kombëtare” si dhe Parku i madh i Liqenit artificial të Tiranës apo Kopshti Botanik dhe Zoologjik. Nga ana tjetër, vlen të nënvizohet lokacioni i favorshëm në raport me sistemin rrugor si dhe mbulimi i zonës nga transporti publik i qytetit.



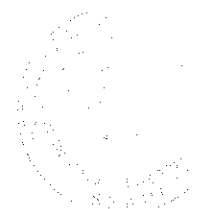
2. Situata e Pronësisë

Kufijtë e parcelës përcaktohen si më poshtë:

- Veri: Objekte 5, 7 dhe 8 katëshe përgjatë rrugës “Shefqet Musaraj”, Lindje:
Rrugë e brendshme, në kufi me objektet 2, 4 dhe 6 Katëshe.
(Universiteti Mesdhetar i Shqipërisë)
- Perëndim: Rruga “Sali Butka”.
- Jug: Bulevardi “Gjergj Fishta”, distancë 10 m nga aksi i rrugës.

Me një sipërfaqe totale prej 12 201.36 m², parcelat për zhvillim janë pasuritë e paluajtshme me numër:

1. 2/686 me sipërfaqe totale prej 2 925.2 m², nga të cilat 1 160.0 m² janë sipërfaqe e ndërtuar e cila do të shembet.
2. 2/336 me sipërfaqe totale prej 404.66 m², nga të cilat 197.32 m² janë sipërfaqe e ndërtuar e cila do të shembet.
3. 2/335 me sipërfaqe totale prej 1 640.0 m², nga të cilat 552.0 m² janë sipërfaqe e ndërtuar e cila do të shembet.
4. 2/297 me sipërfaqe totale prej 342.0 m², nga të cilat 342.0 m² janë sipërfaqe e ndërtuar e cila do të shembet.
5. 2/337 me sipërfaqe totale prej 6 000.0 m², nga të cilat 1 375.5 m² janë sipërfaqe e ndërtuar e cila do të shembet.
6. 2/338 me sipërfaqe totale prej 889.5 m².



3. Përshkrim i Gjendjes Ekzistuese

Zona në afërsi të hapësirës territoriale në studim përbën një kontekst formal të trashëguar nga koha e socializmit në formën e blloqeve të banimit të organizuar sipas një gjeometrie të pastër, me forma të drejta dhe kryesisht drejtkëndore. Këto objekte thuhet se janë monofunkionale banimi, në ditët e sotme vazhdojnë të përmbajnë funksione të reduktuara që ndahen mes banimit dhe adaptimeve të kateve përdhe për zhvillimin e aktiviteteve tregtare, duke krijuar kështu në një farë mënyre korridore modeste biznesi. E gjithë zona përmban gjurmët e karakteristikave të indeve urbane të stilit socialist që vërehen edhe në pjesë të tjera të qytetit si për shembull përgjatë rrugës “Myslym Shyri” apo zonës së “Komunës së Parisit” të ndërtuara gjatë viteve ’50 dhe ’7



Fig. 2. Fotografi ilustruese të kufinjve të sitet të ndërtimit

Në aspektin e një konteksti më të ngushtë urban, site në studim ka qenë pjesë e industrisë së veshjeve ushtarake. Në këtë territor bëjnë pjesë tre objekte në seri, me konstrukcion beton-arme të parapërgatitur të cilët i përkasin viteve ’75. Në kuadrin e transformimeve të ndodhura gjatë periudhës së tranzicionit këto objekte në një farë mënyre u përshtatën dhe u shndërruan në hapësira për zhvillimin e arsimit të lartë shtetëror dhe privat, duke krijuar kështu një imazh dhe emër të ri për zonën, por rrjedhimisht duke rritur gjithashtu vlerën ekonomike të truallit.



Site i ndërtimit kufizohet perimetralisht nga rrugë në tre anët e saj, të cilat janë: Bulevardi “Gjergj Fishta” në pjesën jugore, rruga “Sali Butka” në pjesën perëndimore dhe në atë lindore një rrugë për përdorim të brendshëm e cila ndaj kufirin e pronës nga Fakulteti Mesdhetar i Shqipërisë dhe Fakulteti i Shkencave Sociale. Në pjesën veriore të saj prona kufizohet nga një grup objektesh 5, 7 dhe 8 Katëshe të cilat janë të pozicionuara përgjatë rrugës “Shefqet Musaraj”.

Aktualisht, në brendësi të parcelës ndodhen disa ndërtesa të amortizuara të cilat i përkasin ish- Rrobaqepsisë Ushtarake, por gjithashtu edhe disa objekte më të vogla të tipit magazina apo struktura të tjera spontane e me dimensione modeste.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Projekti i propozuar “Tirana Lana Riverside Residences” zhvillohet në një nga hapësirat ish-industriale, në pjesën perëndimore të qytetit të Tiranës të trashëguara nga periudha e socializmit. Ai bën pjesë në vazhden e rikualifikimit dhe zhvillimit të këtyre zonave ku mund të përmenden gjithashtu hapësirat territoriale të ish-uzinës “Enver”, ish-ndërmarrjes “NSHRAK”, ish- Parkut të Autobusave si dhe projektet vitalizuese për zonën e ish-Kombinatit Ushqimor apo atij të Tekstileve. Ky trend ka filluar që pas rënies së sistemit komunist në fillimin e viteve '90 dhe ka evoluar me shpejtësi për shkak të kërkesës së lartë dhe tregut të etur për ndërtime residenciale gjatë rritjes së përshpejtuar të kryeqytetit në dimensione dhe popullsi.

Gjatë viteve të tranzicionit, dhe më pas, janë parë ndërtesa të tipologjive të ndryshme por së fundmi vërehet një rritje në cilësinë e ndërtimit e cila ka shkuar edhe në kuadrin e rikualifikimit të hapësirave që më parë i ishin dedikuar industrisë. Megjithatë, vërehet një nevojë dhe kërkesë në rritje veçanërisht për ndërtime cilësore të cilat ofrojnë rezidenca por edhe shërbime të ndryshme, gjë që lidhet me trendet bashkohore por edhe me rritjen e buxhetit për të blerë dhe investuar në tregun e pasurive të paluajtshme.

Kështu, në vazhden e zhvillimeve dhe rikualifikimeve të viteve të fundit mund të përmenden: në pjesën lindore të qytetit përgjatë bulevardit “Bajram Curri” projekti ‘Doëntoën One Tirana’, më tej projekti për Zonën e Shallvareve, projekti për kompleksin ‘Ekspozita Building’ në territorin e ish-ekspozitës “Shqipëria Sot”, ndërtesa e OSHEE përgjatë bulevardit “Gjergj Fishta” si dhe ‘Kompleksi Delijorgji’. Në këtë trend zhvillohet edhe projekti “Tirana Lana Riverside Residences” që synon përmbushjen e kërkesave cilësore residenciale dhe ofrimin e një shumëllojshmërie shërbimesh, që aspirojnë shndërrimin premtues në një pol të rëndësishëm për të gjithë kryeqytetin.

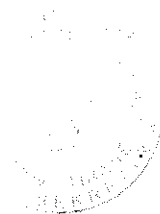




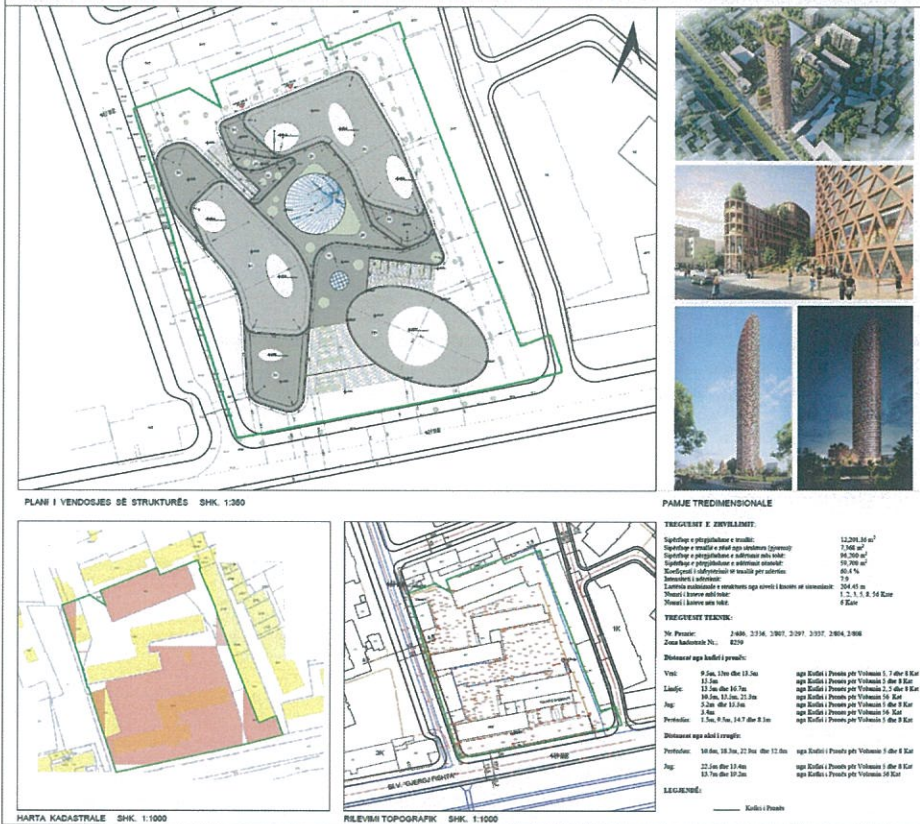
Fig.3. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit përgjatë Bulevardit “Gjergj Fishta”

Aksi që përshkon drejtimin Perëndim-Lindje të qytetit të Tiranës përmban një potencial të konsiderueshëm zhvillimi sidomos me prezantimin dhe vënien në jetë të projekteve të rëndësive të mëdha infrastrukturore të Unazës së madhe të Tiranës e cila do të mundësojë lidhjen e rrugës së “Kavajës” me rrugën “Teodor Keko” me drejtimin e autostradës “Tiranë-Elbasan”. Njëkohësisht zhvillimet infrastrukturore në pjesën lindore të qytetit, së bashku me plotësimin e Unazës së madhe në zonën e Astirit, mendohet të lidhen më pas me rrugën e Arbrit duke kompletuar në një tjetër shkallë sistemin infrastrukturor. Kjo shmangie e deritanishme nga aksi dominant dhe qendra më e ngushtë e Tiranës, ku deri më tani është përqëndruar pjesa më intensive e trafikut, u jep mundësi të reja dhe avantazhe zonës Lindore dhe Perëndimore të qytetit në aspektin e zhvillimit të qendrave të reja residencale si dhe atyre të shërbimeve e bizneseve. Shtrija përgjatë lumit të Lanës, konkretisht në pjesën perëndimore të tij, karakterizon dhe ofron një lidhje të kënaqshme me qendrën e qytetit nëpërmjet të dy anëve të bulevardit “Gjergj Fishta”, por edhe një fleksibilitet lëvizje në raport me portat hyrëse të qytetit siç janë: sheshi “Shqiponja”, ish-Kombinati i Tekstileve apo rruga shumë e frekuentueshme “Tiranë-Elbasan” si pasojë e pozicionimit të qendrave tregtare dhe strukturave të biznesit.

Brenda kontekstit të parcelës mund të veçojmë impaktin dhe lidhjen e saj me bulevardin, lumin e Lanës dhe korridorin e gjelbërt të tij duke ofruar kështu mundësinë e distancimit të objekteve të propozuara në frontin ballor, por duke krijuar gjithashtu edhe një shkëputje vizuale nga objektet e tjera në afërsi të cilat i përkasin periudhës socialiste dhe tranzicionit.



LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: KOMPLEKS HOTELERI, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME "LANA RIVERSIDE RESIDENCES", 1, 2, 3, 5, 8, 56 KAT MBI TOKË DHE 6 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN "GJERGJ FISHTA", BASHKIA TIRANË



REPUBLICA E SHQIPËRISE
KESHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Zoj. Belinda Balluku

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjitikës

Miruar me vendim të K.K.T. Nr.32, datë 01.08.2023

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: KOMPLEKS HOTELERI, REZIDENCIAL DHE SHËRBIME "LANA RIVERSIDE RESIDENCES", 1, 2, 3, 5, 8, 56 KAT MBI TOKË DHE 6 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN "GJERGJ FISHTA", BASHKIA TIRANË

EMËRTIMI I FLETES:	PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS	
POBOSITËS:	FOREVER CONSTRUCTION SH.P.K	
PROJEKTUES:	MARCO CAIAMONTI & PARTNERS X PLAN STUDIO SH.P.K	
ZHVILLUES:	FOREVER CONSTRUCTION SH.P.K	
FAZA E PROJEKTIUT:	PROJEKT IDE	
SHKALLA 1:300	NR. I FLETES A-01	NR. I FOLIJEVE 0100-0000

Fig. 4. Leja e Ndërtimit për Projektin Lana Riverside Residences.

Projekti arkitektonik "Tirana Lana Riverside Residences" për Miratimin e Lejes së Ndërtimit në Këshillin Kombëtar të Territorit si një "Kompleks hoteleri, rezidencial dhe shërbime "Lana Riverside Residences", 1, 2, 3, 5, 8, 56 kat mbi tokë dhe 6 kat nëntokë, me vendndodhje në Bulevardin "Gjergj Fishta", Bashkia Tiranë dhe me Zhvillues Forever Construction Shpk paraqet treguesit teknik të mëposhtëm:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	12 201.36 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	12 201.36 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndërtimi (gjurma):	7 368 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi mbi tokë:	96 200 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi nëntokës:	59 700 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	60.4 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	39.6%
Intensiteti i ndërtimit:	7.9
Lartësia maksimale e objektit nga niveli i kuotës së sistemimit:	204.45 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 5, 8, 56 Kate
Numri i kateve nën tokë:	6 Kate



Tregues Teknik:

Zona Kadastrale Nr. 8250.

Pasuritë Nr. 2/686, 2/336, 2/335, 2/297, 2/337, 2/338.

Kufizimet:

Jug: Bulevardi "Gjergj Fishta"

Perëndim: Rruga "Sali Butka"

Distancat nga kufiri i Pronës:

Veri:	9.5m, 13m dhe 13.5m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 5,7 dhe 8 Kat.
	15.5m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 5 dhe 8 Kat.
Lindje:	13.5m dhe 16.7m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 2,5, dhe 8 Kat.
	10.5m, 13.5m, 21.3m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 56 Kat.
Jug:	5.2m dhe 15.3m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 5 dhe 8 Kat.
	3.4m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 56 Kat.
Perëndim:	1.5m, 9.5m, 14.7m dhe 8.1m	nga Kufiri i Pronës për Volumin 5 dhe 8 Kat.

Distanca nga Aksi i Rrugës:

Perëndim: 10.6m, 18.3m, 22.9m dhe 12.6m nga Kufiri i Pronës për Volumin 5 dhe 8 Kat.

Jug: 22.5m dhe 13.4m nga Kufiri i Pronës për Volumin 5 dhe 8 Kat.
13.7m dhe 19.2m nga Kufiri i Pronës për Volumin 56 Kat.



Fig. 5. Skemë Planvendosje e Projektit të Propozuar



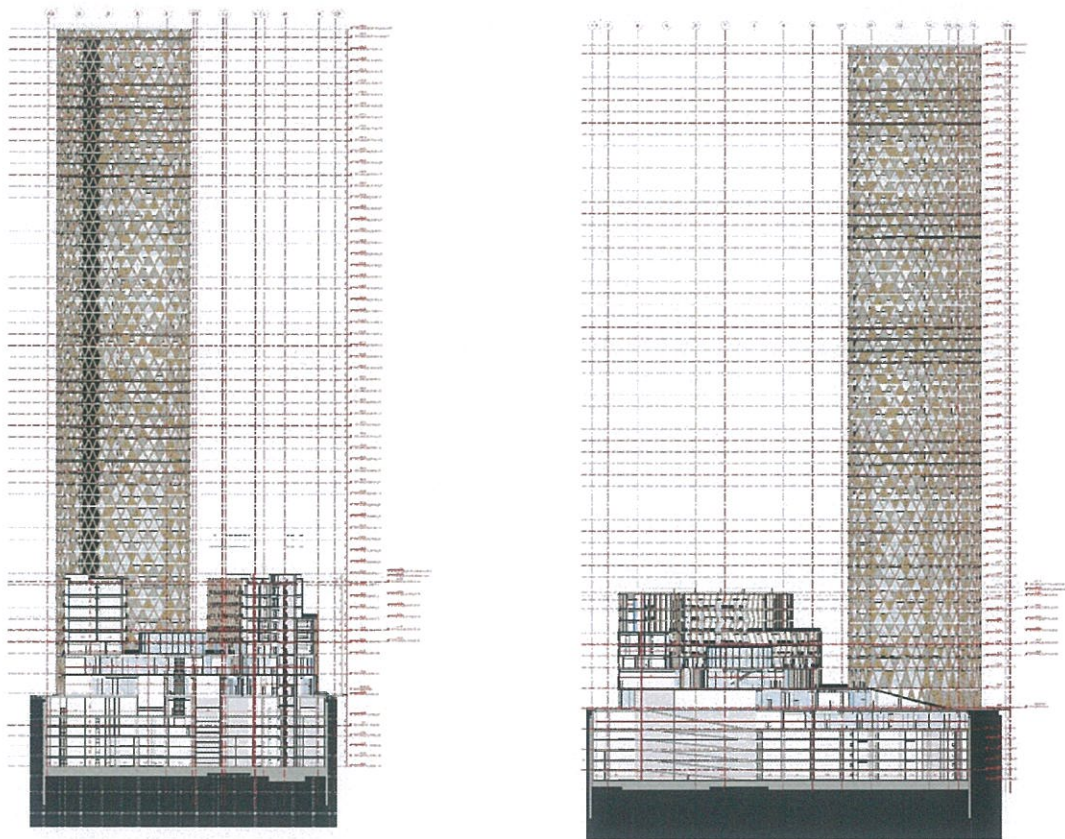


Fig. 6. dhe Fig. 7 Prerje tërthore të Projektit të Propozuar

4.1 Analiza arkitektonike e objekteve të propozuara

Projekti “Tirana Lana Riverside Residences” konsiston në rikonceptimin e parcelës duke e rikualifikuar atë nëpërmjet një propozimi kompleks dhe një arkitekture bashkohore, me funksione të përzjera mes atyre residenciale, hotelierisë, shërbimeve wellness, aktiviteteve tregtare e komerciale. Një fusion funksionesh të mirëmenduara dhe organizuara, të lidhura me një design të qëndrueshëm dhe modern, e bëjnë këtë projekt premtues, një atraksion me standarte të larta duke ofruar benefite arkitektonike dhe ekonomike për gjithë qytetin e Tiranës. Kompozimi volumetrik i projektit zhvillohet kryesisht përgjatë perimetrit të site-t të ndërtimit, duke e rrethuar dhe konturuar atë me forma gjatësore lineare sipas një shtrirje horizontale, por gjithashtu raportohet në vertikalisht nëpërmjet volumetrisë së lartë që synon të shndërrohet në një simbol rë ri të bulevardit “Gjergj Fishta” si dhe një landmark i ri për kryeqytetin.





Fig.8. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit, pamje ajrore.

4.1.1 Funkionet dhe aktivitetet

Projekti “Tirana Lana Riverside Residences” është konceptuar i përbërë prej tre objektsh kryesore (të referuar si Ndërtesa 1-perendim, 2-verilindje dhe 3-juglindje, në sensin orar), dy prej të cilëve kanë forma të zgjatura të cilat shkojnë harmonikisht sipas perimetrit të site-t të ndërtimit, me lartësi maksimale 8 kate dhe sfazime të moderuara volumetrike në lartësinë e 5 kateve. Ndërsa objekti i tretë, dominon me lartësinë e tij që shkon deri në 56 Kate, me bazën e një elipsi dhe me një raport dinamik me objektet e tjerë si dhe gjithë zonën, duke përbërë në një farë mënyre dhe simbolin e gjithë kompleksit të propozuar.

Konkretisht objektet janë të organizuara si më poshtë:

Ndërtesa 1:

Numër Maksimal Katesh: 8 Kate
 Sipërfaqe totale e ndërtuar: 9845.4 m² (L2 – L7)
 Funkzioni: Ambjente komerciale në katet e para (L0, L1, L2)
 Banim në katet (L3 – L7)

Ndërtesa 2 :

Numër Maksimal Katesh: 8 Kate
 Sipërfaqe totale e ndërtuar: 9147.6 m² (L2 – L7)
 Funkzioni: Ambjente komerciale në katet e para (L0, L1, L2)
 Banim në katet (L3 – L7)



Ndërtesa 3:

Numër Maksimal Katesh: 56 Kate

Sipërfaqe totale e ndërtuar: 68 335.1 m² (L2 – L55)

Funksioni:

Zyra (L+2 – L+13)

Hoteleri (L+14 – L+55)

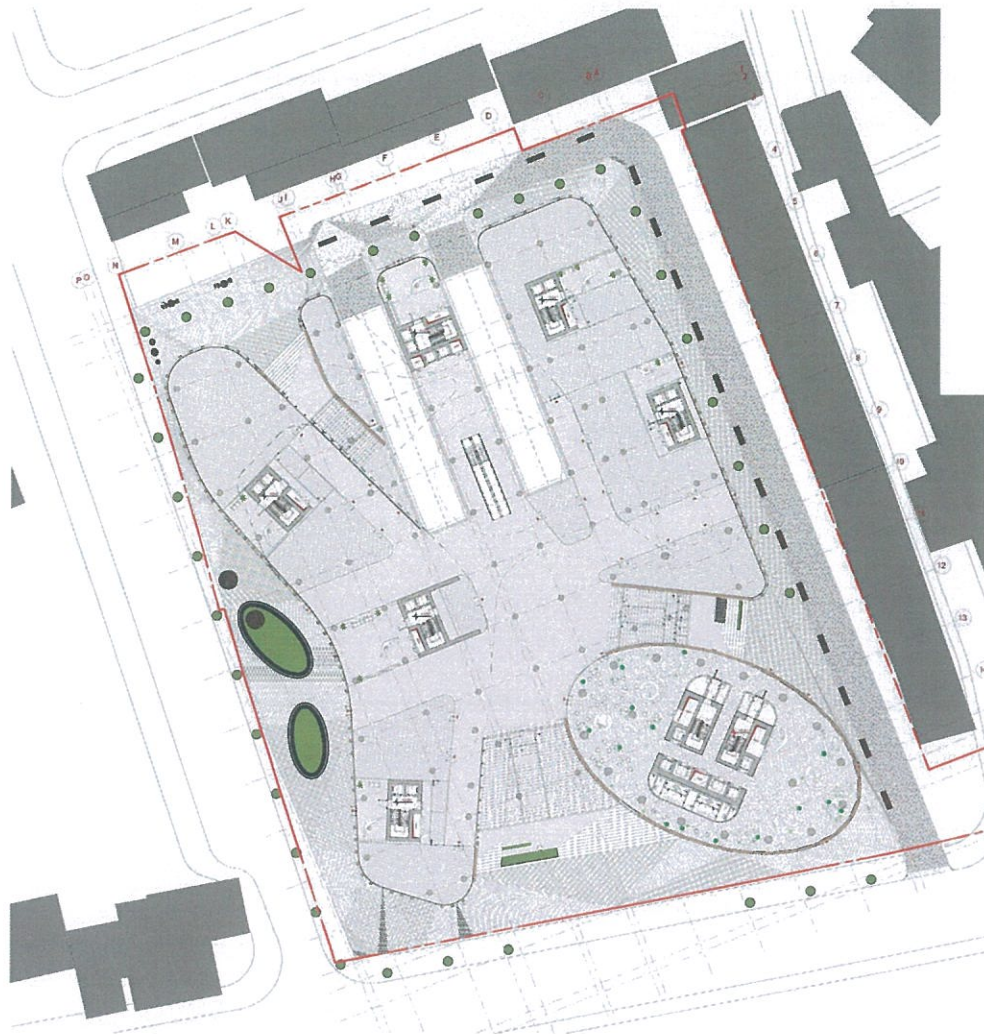


Fig. 9. Skemë shpjeguese organizimi në Katin Përdhe.

Një veçanti e projektit është ofrimi i hapësirave të përbashkëta e pedonale, rekreative dhe stimuluese të bashkëveprimit social, të cilat janë të pozicinuara në brendësi të kompozimit dhe marrin formën e një sheshi të brendshëm apo të shkallareve në formë itinierari por edhe vendqëndrimi të cilat shoqërohen gjithmonë me elementë të ndryshëm të vegjetacionit. Nga ana tjetër, shndërrimi i sfazimeve volumetrike në taraca të gjelbërta, me gjelbërim të variueshëm nëpër to, është jo vetëm një efekt i kënaqshëm kompozicional sipas një shkalle të gjerë të projektit por përbën një mundësi unike për cdo hapësirë e cila ka akses në shfrytëzimin e tyre.





Fig. 10. Skemë shpjeguese e organizimit të Katit të Parë.

Hapësirat e përbashkëta të hapura e rekreative, por edhe ato të dedikuara për shërbimet komerciale janë të pozicionuara kryesisht në katet e para të objekteve (Niveli 0 dhe Niveli +1) ku realizohet më së miri fusionimi i tyre nga vizitorët, residentët si dhe lidhja me katet nëntokësore të parkimit.

Ato janë të ndara sipas kateve dhe funksioneve si më poshtë:

Niveli 0:	Sipërfaqe Kati prej 7 367.7 m ² Hapësira komerciale / Hapësira holli / Hapësira qarkullimi
Niveli 1:	Sipërfaqe Kati prej 5895.8 m ² Hapësira komerciale / Hapësira holli / Hapësira qarkullimi



Niveli -1:

Hapësira parkimi me sipërfaqe totale 9 950 m²

Hapësira parkimi të dedikuara hotelerisë

Niveli -2, -3, -4, -5, -6 :

Hapësira parkimi me sipërfaqe kati 9 950 m²

836 poste parkimi në total, përfshirë poste për persona me aftësi të kufizuar për kat

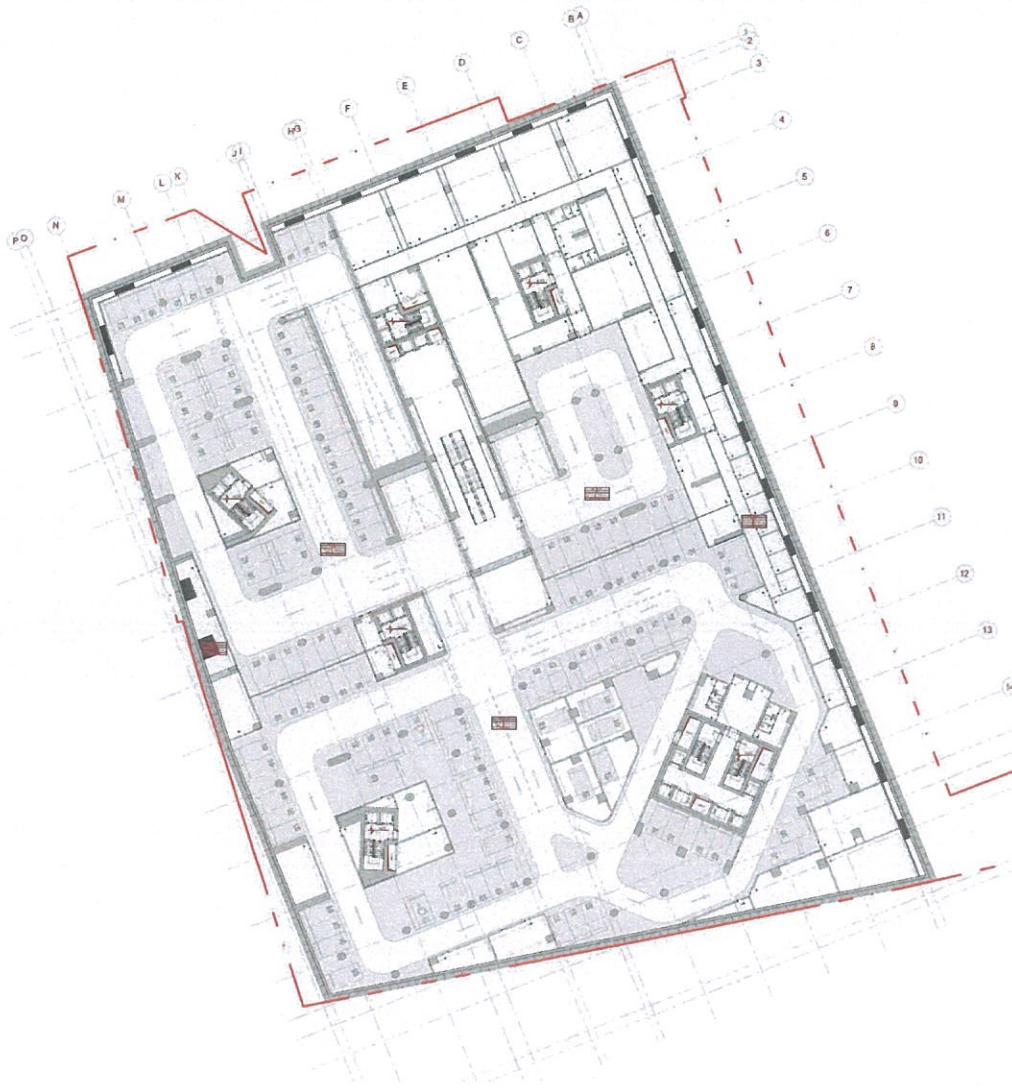


Fig. 11. Skemë shpjeguese e organizimit të Katit të Parë Nëntokësor.



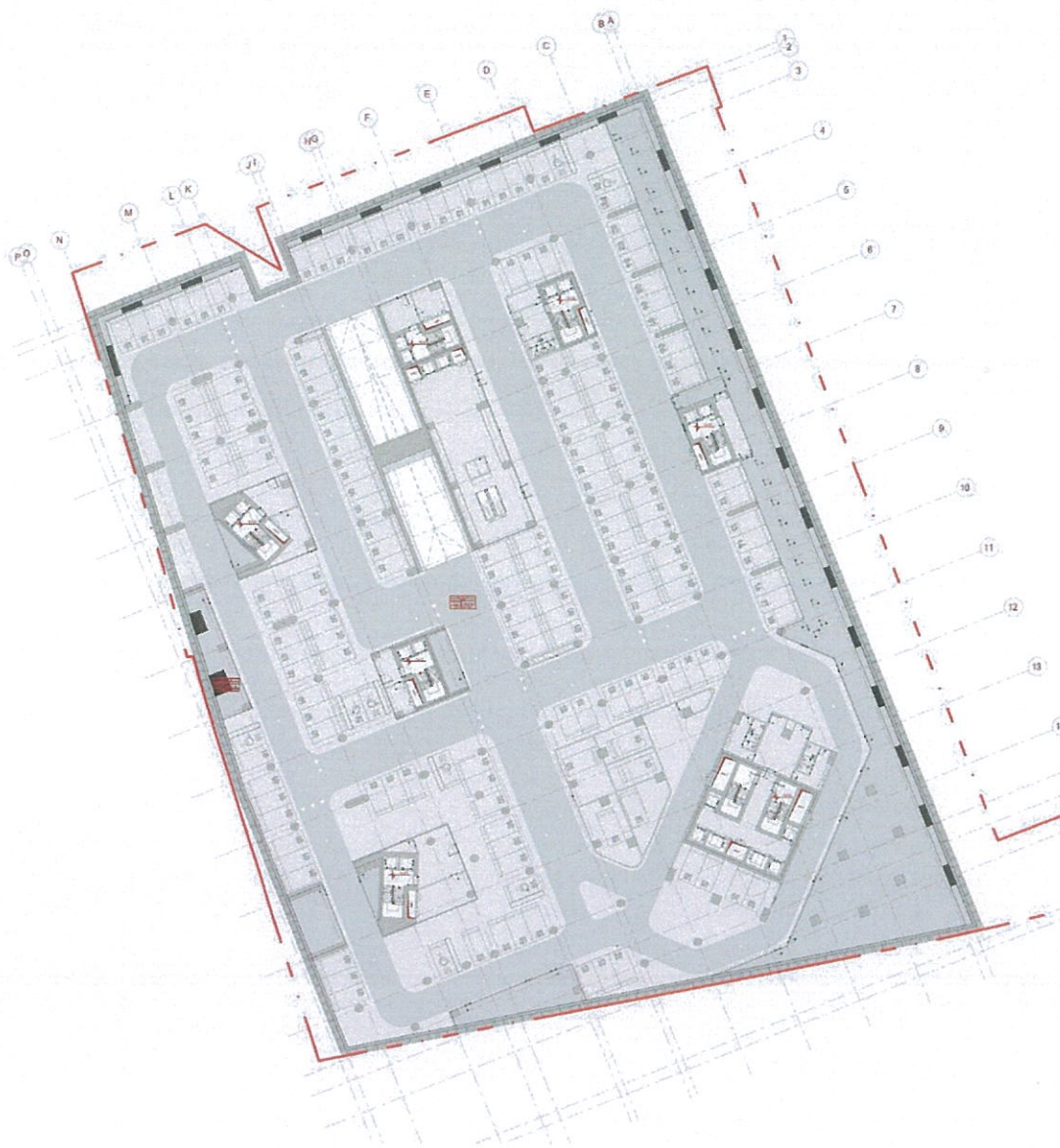


Fig. 12. Skemë shpjeguese organizimit të Katit të Dytë Nëntokësor.

4.1.2 Organizimi i Hapësirave të zyrave dhe Hotelarisë

Njësitë e zyrave janë organizuar pjesërisht në objektin e tretë nga L+2 deri në L+13. Hapësirat e qarkullimit kanë pozicion gjatësor dhe qendror, të pajisur me disa 2 ose 3 grupe shkallësh dhe ashensorësh dhe ndërmejt tyre. Apartamentet e banimit, të përmasave dhe formacioneve të ndryshme dhe të pajisur me ballkone ose terraca private të gjelbëruara zhvillohen sipas një drejtimi pingul me fasadën. Është synuar drejt një optimizimi të sipërfaqeve dhe racionalizimi të llojeve të njësive të zyrave, por gjithashtu duke ofruar hapësira të bollshme, me standarde bashkohore dhe me mundësinë e individualitetit e fleksibilitetit sipas dëshirës së përdoruesve, gjë që përkon dhe me cilësinë e lartë të përgjithshme të të gjithë kompleksit “Tirana Lana Riverside Residences”.



Për sa i përket funksionit të Hotelarisë e cila është e përqëndruar në objektin 56K ,respektivisht nga kati L+14 deri në katin L+55, skema funksionale e saj është tipike e një objekt të tipit kullë me vendosjen në qendër të nuklit të shkallë ashensorëve dhe shpërndarjes së dhomave përgjatë perimetrit të tij. Në planimetri është parashikur dhe një ambient teknik dhe hapësira e qarkullimit të cila komunikojnë në mënyrë të drejtpërdrejtë me nuklin vertikal. Në secilin nivel parashikohen 12 dhoma hoteli me sipërfaqe duke filluar nga 47 m² e deri në 66 m², me hapsira dhe konfigurim sipas standarteve më të fundit hoteliere dhe të gjitha me akses në ballkonet e tyre private.

Objekti 56 K:

12 dhoma hoteli në kat (L14-L55)

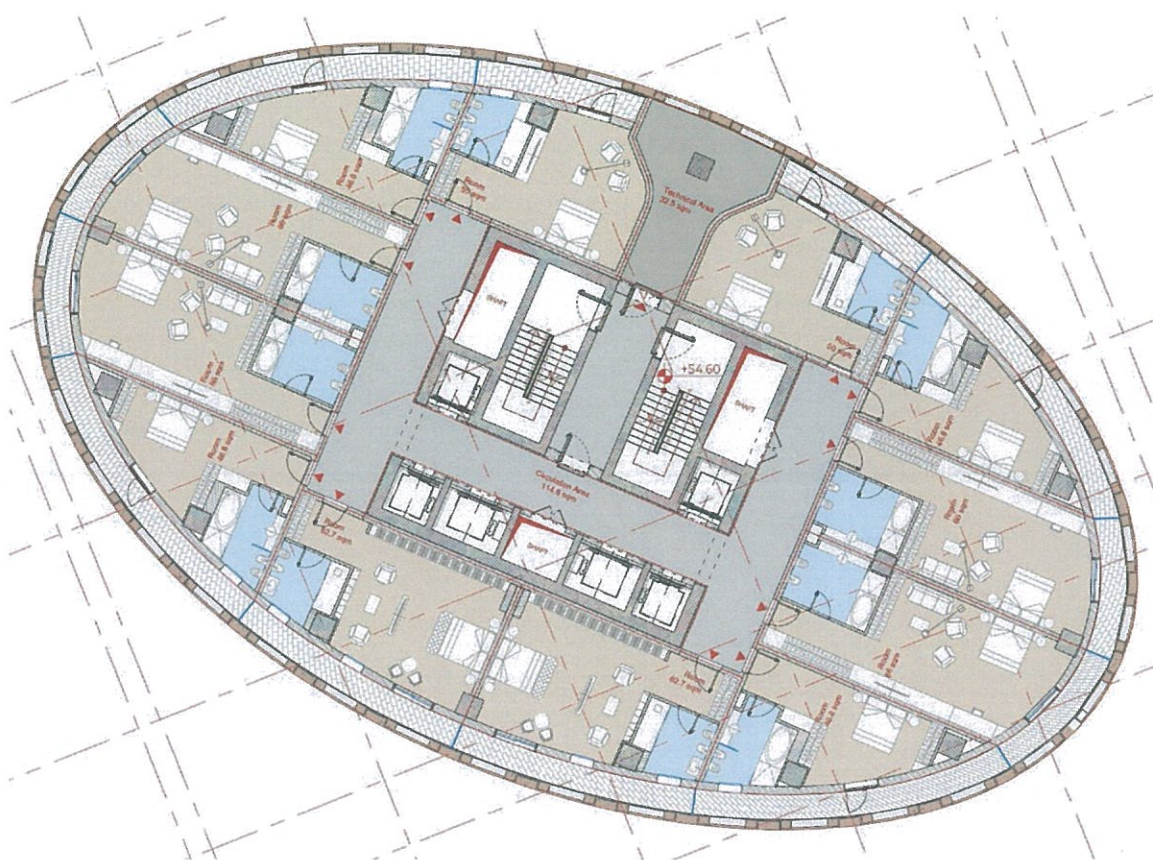


Fig. 13. Skemë shpjeguese organizimi e hotelarisë në katin e katërbëdhjetë.

Objekti 2-13 K:

Zyra
Total 72 zyra

72 Zyra

Objekti 1-8 K:

Apartamente (1+1)
Apartamente (2+1)
Apartamente (3+1)
Total 68 apartamente

17 Apartamente
45 Apartamente
6 Apartamente

Objekti 2-8 K:

Apartamente (1+1)
Apartamente (2+1)
Apartamente (3+1)
Total 63 apartamente

19 Apartamente
42 Apartamente
2 Apartamente

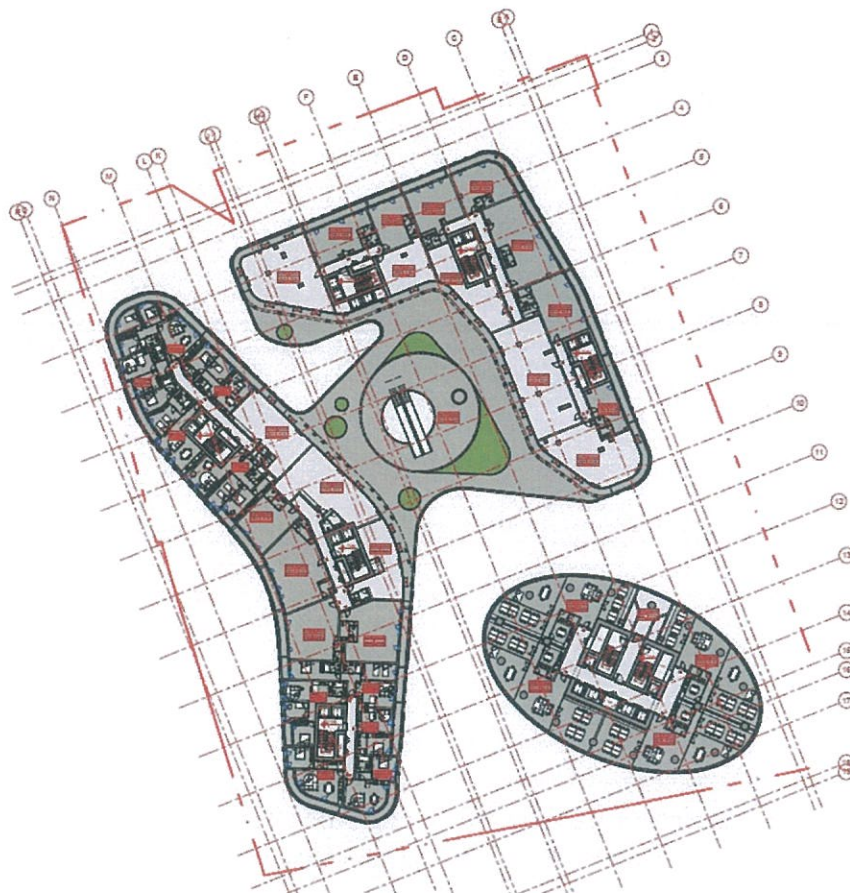


Fig. 14. Skemë shpjeguese organizimi në katin e dytë.



Niveli L+2, L+4

Objekti 56 K: Sipërfaqe totale kati 1,178.1 m²

Dy nukle shkallë ashensorë (tre ashensorë secila)

Zyra: njësi zyrash të pajisura me nukle shërbimi në afërsi të nyjeve të qarkullimit vertical.

Objekti 1-8 K: Sipërfaqe totale kati 2070.2 m²

Tre nukle shkallë ashensorë (dy ashensorë secila) L+2, Hapësira komerciale, zyra dhe apartamente

L+3, L+4 Hapësira banimi

Objekti 2-8 K: Sipërfaqe totale kati 1,695.2 m²

Tre nukle shkallë ashensorë (dy ashensorë secila)

L+2, Hapësira komerciale, zyra dhe apartamente

L+3, L+4 Hapësira banimi

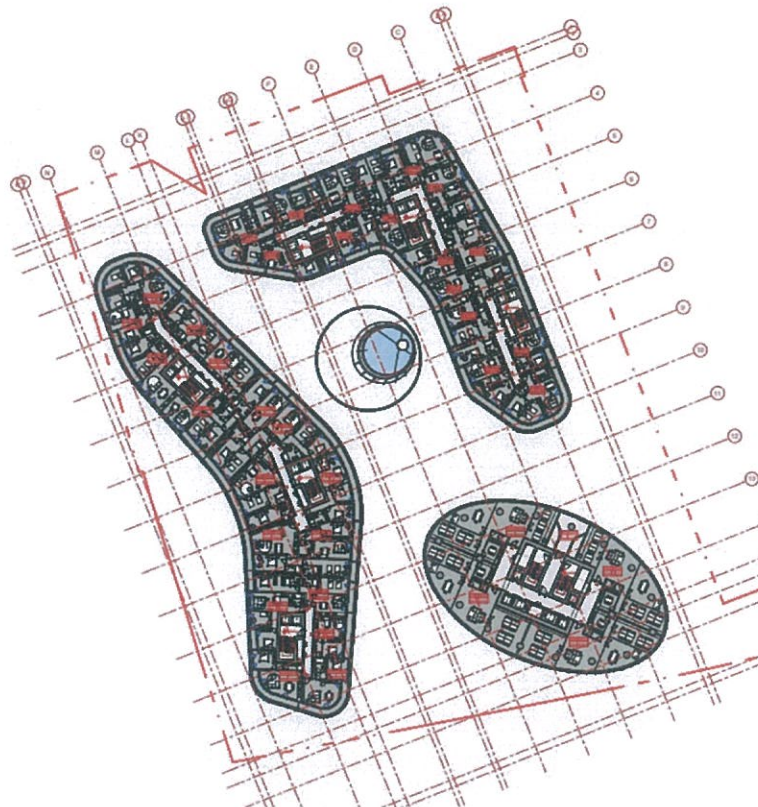


Fig. 15. Skemë shpjeguese organizimi në katin e tretë



Niveli L+5, L+7

Objekti 56 K: Sipërfaqe totale kati 1,178.1 m²

Dy nukle shkallë ashensorë (tre ashensorë secila)

Zyra: 4 njësi zyrash të pajisura me nukle shërbimi në afërsi të nyjeve të qarkullimit vertical.

Objekti 1-8 K: Sipërfaqe totale kati 1211.6 m²

Sipërfaqe totale kati 1211.6 m²

Dy nukle shkallë ashensorë (dy ashensorë secila)

Hapësira apartamentesh

Objekti 2-8 K: Sipërfaqe totale kati 1354 m²

Tre nukle shkallë ashensorë (dy ashensorë secila)

Hapësira apartamentesh

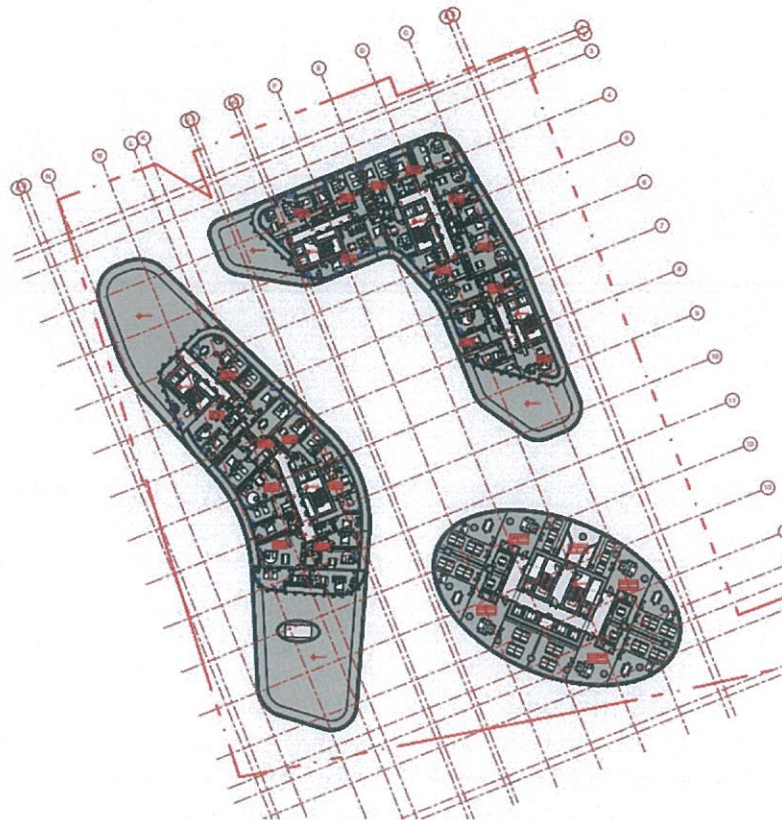


Fig. 16. Skemë shpjeguese organizimit në katin e pestë.



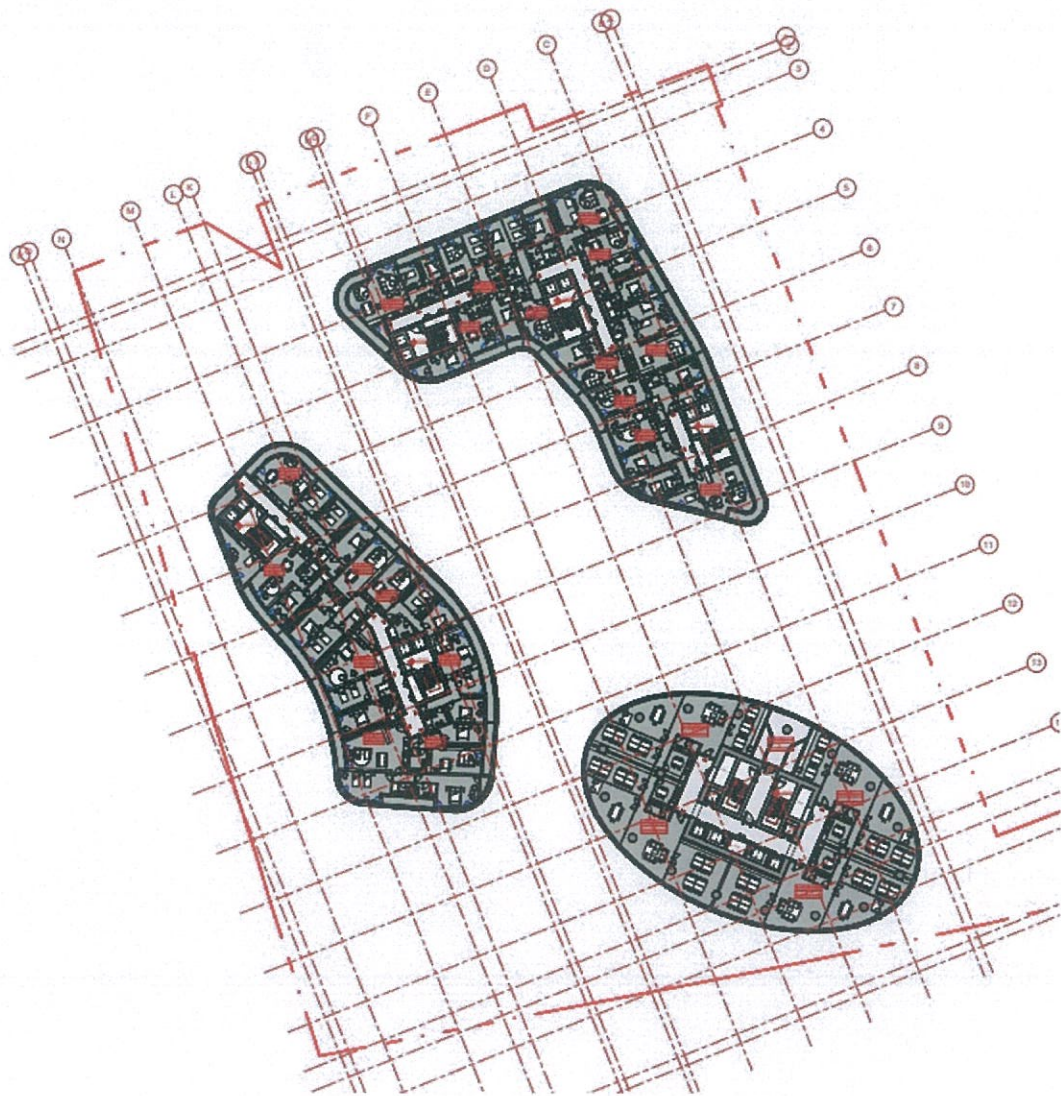


Fig. 17. Skemë shpjeguese organizimit në katin e shtatë.

Niveli L+2, L+13

Objekti 56 K: Sipërfaqe totale kati 1,178.1 m²

Dy nukle shkallë ashensorë (tre ashensorë secila) Zyra: 4 njësi zyrash të pajisura me nukle shërbimi në afërsi të nyjeve të qarkullimit vertical.

Niveli L+14 – L+55

Objekti 56 K: Sipërfaqe totale kati 1,178.1 m²

Dy nukle shkallë ashensorë (tre ashensorë secila) Hoteleri: Dhoma hoteli të pajisura me nukle shërbimi në afërsi të nyjeve të qarkullimit vertical.



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objektet zhvillohen sipas një tërësie kompozicionale që integron elementët e rekreacionit dhe gjelbërimit nëpër taracat të gjelbërta së bashku me fasadat e vazhduara të cilat kanë një gjuhe të artikulluar, elementë të një gjeometrie komplekse thuhetse parametrike duke krijuar një imazh vizual të përgjithshëm shumë estetik dhe të një arkitekture bashkëkohore. Elementët vertikalë që janë përdorur luajnë rolin e një unifikimi tërësor të fasadave të të tre objektet, pavarësisht gjeometrisë së tyre që ndryshon gradualisht. Njëkohësisht ata shërbejnë si hijëzues dhe definues të taracave me elementë të gjelbërt natyrorë të cilat janë të dedikuara për çdo njësi banimi dhe që janë më të vogla në përmasa se sa ato që zhvillohet nëpër sfazimet volumetrike të objekteve.

Materialet e përdorura janë kryesisht: betoni i ngjyrosur, i cili dominon tek elementët vertikalë të parapërgatitur dhe betoni në dukje në pjesët e poshtme të soletave, dysheme prej tranvertini të stukuruar me spesor 30 mm, si dhe vazo të veshura me llamarinë corten me spesor 10 mm, me sistem të instaluar vaditje për gjelbërim të variueshëm. Elementë këto të cilët janë të fusionuar gjithashtu me struktura xhami struktural triplex në katet e para ku dhe propozohet zhvillimi i shërbimeve dhe aktiviteteve komerciale.



Fig. 18. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit, evidentim i fasadave.



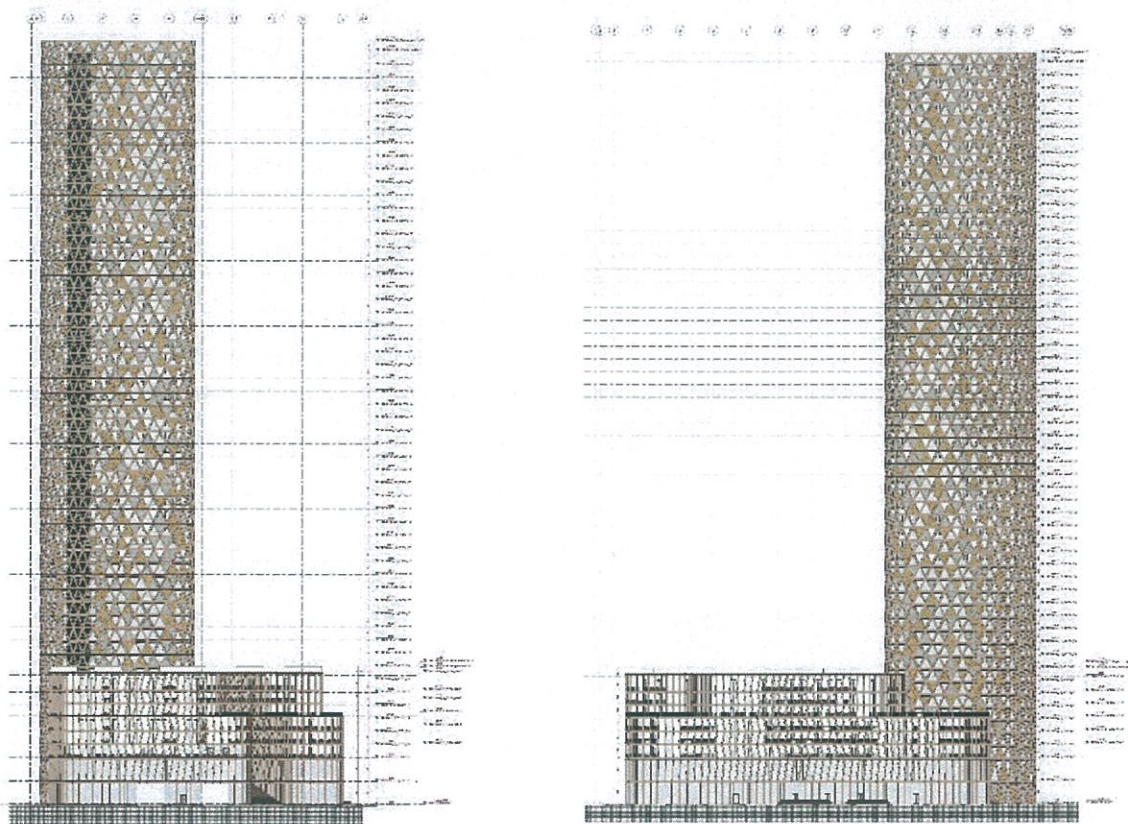


Fig. 19 dhe Fig.20. Pamje të fasadave teknike të projektit.

5. Hapësirat e lira dhe të Gjelbërta / Vendparkimet

Prania e Bulevardit “Gjergj Fishta” përgjatë të dy anëve të lumit të Lanës, përbën jo vetëm një korridor të gjerë të lëvizjes automobilistike por edhe një park linear të gjelbërt të shoqëruar nga një hapësirë pedonale dhe pistë ciklistike në të dy krahët e tij. Përveç këtyre elementëve natyrorë në afërsi të site-t të ndërtimit, projekti parashikon hapësira të gjelbërta, pedonale dhe sheshe grumbullimi social në brendësi të kompozimit të cilat aksesohen nëpërmjet një intinerali shkallësh dhe bimësie të integruar nëpër to. Këto do të shërbejnë si hapësira rekreative dhe relaksuese të rrethuara dhe nga sipërfaqe të dedikuara shërbime të ndryshme tregtare duke ofruar një hapësirë unike në gjithë zonën përreth.

Gjithashtu, projekti ofron mundësi parkimi në katet 6 nëntokësore të tij. Ata janë organizuar në formën e një piastre të gjerë që lidh optimalisht të tre objektet duke pasur në konsideratë fusionimin e përdorimit të kompleksit nga grupe të destinacioneve të ndryshme siç janë rezidentët, por edhe ata të përdorimit të përkohshëm si dhe aktiviteteve tregtare. Aksesimi për në parkim realizohet nga pjesa e pasme e objektit (në pjesën veriore) nëpërmjet dy rampave të gjera hyrëse dhe dalje të pozicionuara në brendësi të gjurmës së ndërtimit, por janë ofruar edhe vende parkimi të rezervuara shërbimeve në pjesët më anësore.



6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



Fig. 21 Ilustrim 3-Dimensional i Projektit.

Bulevardit “Gjergj Fishta” është një koridor të gjerë të lëvizjes automobilistike si dhe ofron mundësinë e lëvizjes këmbësore dhe asaj ciklistike në të dy krahët e tij. Gjithashtu, site ka akses të vazhdueshëm ndaj shërbimit të autobusëve urbanë dhe distancave të afërta me pikat e ndalimit të tyre. Megjithatë për shkak të mungesës së zhvillimeve të plota infrastrukturore destinacioni i trullit ka ruajtur një lloj hovi të padrejtë të shpërndarjes së lëvizjes për shkak të distancës ndaj akseve më influente, gjë e cila po plotësohet dhe rikuperohet gjatë viteve të fundit duke e lidhur në mënyrë thuajse optimale me të gjitha shërbimet dhe shpërndarjen e faciliteteve në kryeqytet.

Nga ana tjetër plotësimi i projekteve për Unazën e madhe të Tiranës që do të bëjë lidhjen e rrugës së “Kavajës” me rrugën “Teodor Keko” (mbartëse e drejtimit të autostradës “Tiranë-Elbasan”) si dhe zhvillimet infrastrukturore në pjesën lindore të qytetit do të kompletojnë sistemin infrastrukturor dhe do ti mundësojë site-t të ndërtimit një fleksibilitet të madh në lidhje me pjesë kyçe të qytetit si sheshi “Shqiponja”, ish- Kombinati i Tekstileve dhe rruga “Tiranë-Elbasan”.

