



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "RIVER PARK , STRUKTURA BANIMI,
AKOMODUESE, ZYRA, SHERBIME, AMBJENTE SPORTIVE DHE REKREACIONI" ME
VENDODHJE BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË
"CORNERSTONE" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.42, Datë 17.12.2024

Projektues:

iRI

iRI sh.p.k.

NEA Studio sh.p.k

studio lokale;

STUDIO SHPK

Zhvillues

CORNERSTONE SH.P.K

CORNERSTONE

NUIS: L923080

Tirane - Alba

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Përshkrimi i strukture dhe sipërfaqet e zhvillimit për çdo godinë
 - 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme për LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "RIVER PARK ,STRUKTURA BANIMI, AKOMODUESE, ZYRA, SHERBIME, AMBJENTE SPORTIVE DHE REKREACIONI" MIRATUAR ME VENDIM NR.42, DATË 17.12.2024

, Tiranë, me zhvillues Cornerstone sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" (i ndryshuar)
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Njësia strukturore KA/185 pozicionohet në veri - perëndim të qytetit të Tiranës. Ajo vendoset në një distancë prej rreth 4 km në vijë ajrore nga qendra e qytetit. Kufizohet në veri nga Bulevardi i Kasharit dhe në jug nga rruga "Gani Toptani".

Njësia strukturore ka struktura truktura banimi dhe shërbimesh deri në 10 kat dhe kryesisht objekte të tipologji së vilë 2-3 kate.

Me përfundimin e punimeve të mbikalimit të Sheshi Shqiponja kjo njësi strukturore do marrë më shumë vlerë. Brënda konturit të njësia strukturore nuk ka ndërtime të asnjë lloji funksioni, është një sipërfaqe e gjitha për zhvillim. Në veri kufizohet me Njësia Strukturore KA/184.

Në lindje kufizohet me Njësia Strukturore KA/253 e cila është duke u zhvilluar me struktura të larta deri në 10 kate. Në jug kufizohet me Njësia Strukturore KA/264, njësi e cila i përket sistemit natyror. Në perëndim kufizohet me Njësia strukturore KA/181 e cila nuk është plotësisht e zhvilluar. Në përgjithësi përbehet nga një miksim strukturash industriale dhe banimi deri në 3 kate.



Figure 1 Vendndodhje e parcelës me interes zhvillimi



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë së Tiranës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", objekti i propozuar bën pjesë në Njësitë strukturore KA/185 dhe KA/264

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "RIVER PARK ,STRUKTURA BANIMI, AKOMODUESE, ZYRA, SHERBIME, AMBJENTE SPORTIVE DHE REKREACIONI", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie.



Figure 2 harta e njësive strukturore

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë tirane 2030, për zonën e intersit KA/185 dhe KA/264, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përse i përket kategorive të përdorimit të tokës që propozon plani, tipologjisë së ndërtimit.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "RIVER PARK ,STRUKTURA BANIMI, AKOMODUESE, ZYRA, SHERBIME, AMBJENTE SPORTIVE DHE REKREACIONI", Bashkia Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

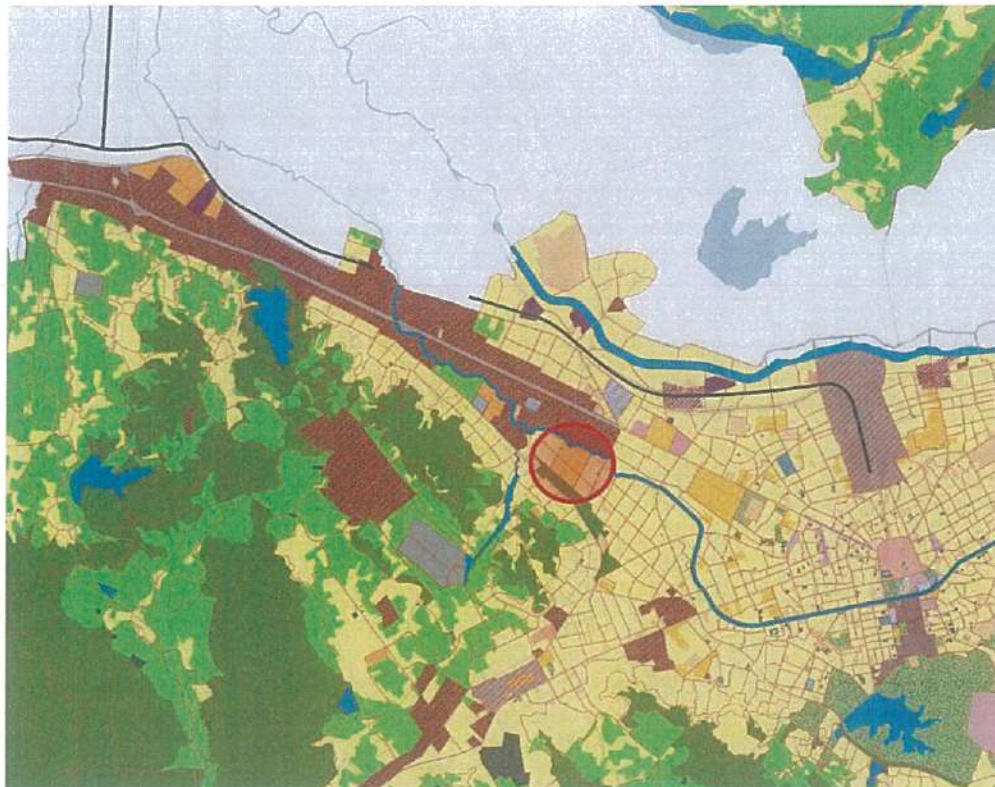
[illegible]

Figure 3 harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

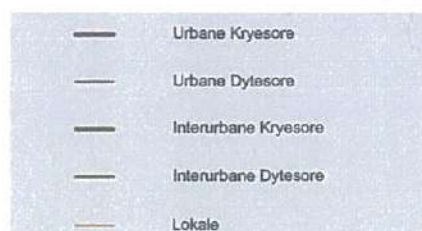
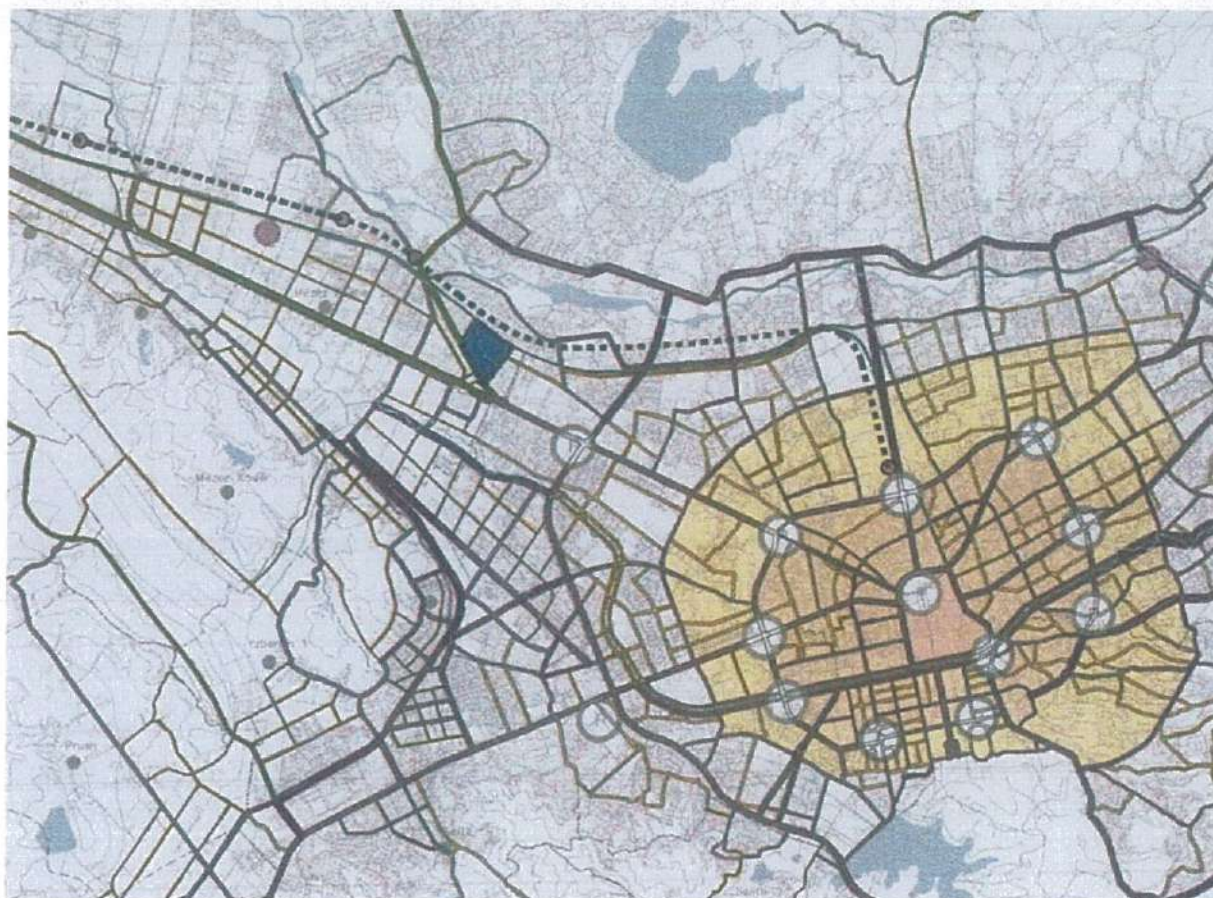


Figure 4 harta e propozuar e rrjetit rrugor



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e Kasharit, një ndër zonat me potencial të lartë për zhvillim, shtrihet përgjatë lumit Lana dhe kufizohet nga hapësira të planifikuara për parqe dhe korridore të gjelbëruara. Kjo vendndodhje është thelbësore për disa arsye:

1. Afërsia me arteriet kryesore: Përfshirja në rrjetin e rrugëve kombëtare dhe ndërkombëtare siguron lidhje të lehtë me qendrat urbanedhe portet e rëndësishme ekonomike.
2. Prania e hapësirave natyrore: Lidhja e drejtpërdrejtë me lumin Lana dhe zonat e gjelbëruara ofron një mundësi unike për zhvillim urban që ruan balancën midis natyrës dhe ndërtimit.
3. Potenciali për zhvillim të qëndrueshëm: Përmes integritit të energjive të rinovueshme dhe teknologjive moderne, zona përmbush standardet më të larta të zhvillimit bashkëkohor.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

River Park është një zhvillim multifunksional në zonën e Kasharit, një nyje kyçe mes Tiranës dhe Shqipërisë Perëndimore. Me një pozicion strategjik pranë autostradës Tiranë-Durrës, projekti synon të krijojë një komunitet të gjallë duke integruar banesa, zyra, hapësira tregtare dhe zona rekreative.

Dizajni bazohet në një qasje të qëndrueshme, duke harmonizuar ndërtimin modern me natyrën. Korridoret e gjelbra dhe infrastruktura inteligjente sigurojnë qarkullim efikas dhe një mjedis të shëndetshëm për banorët. Me hapësira të dedikuara për aktivitet fizik, argëtim dhe relaksim, River Park synon të vendosë një standard të ri për zhvillimin urban në Tiranë.

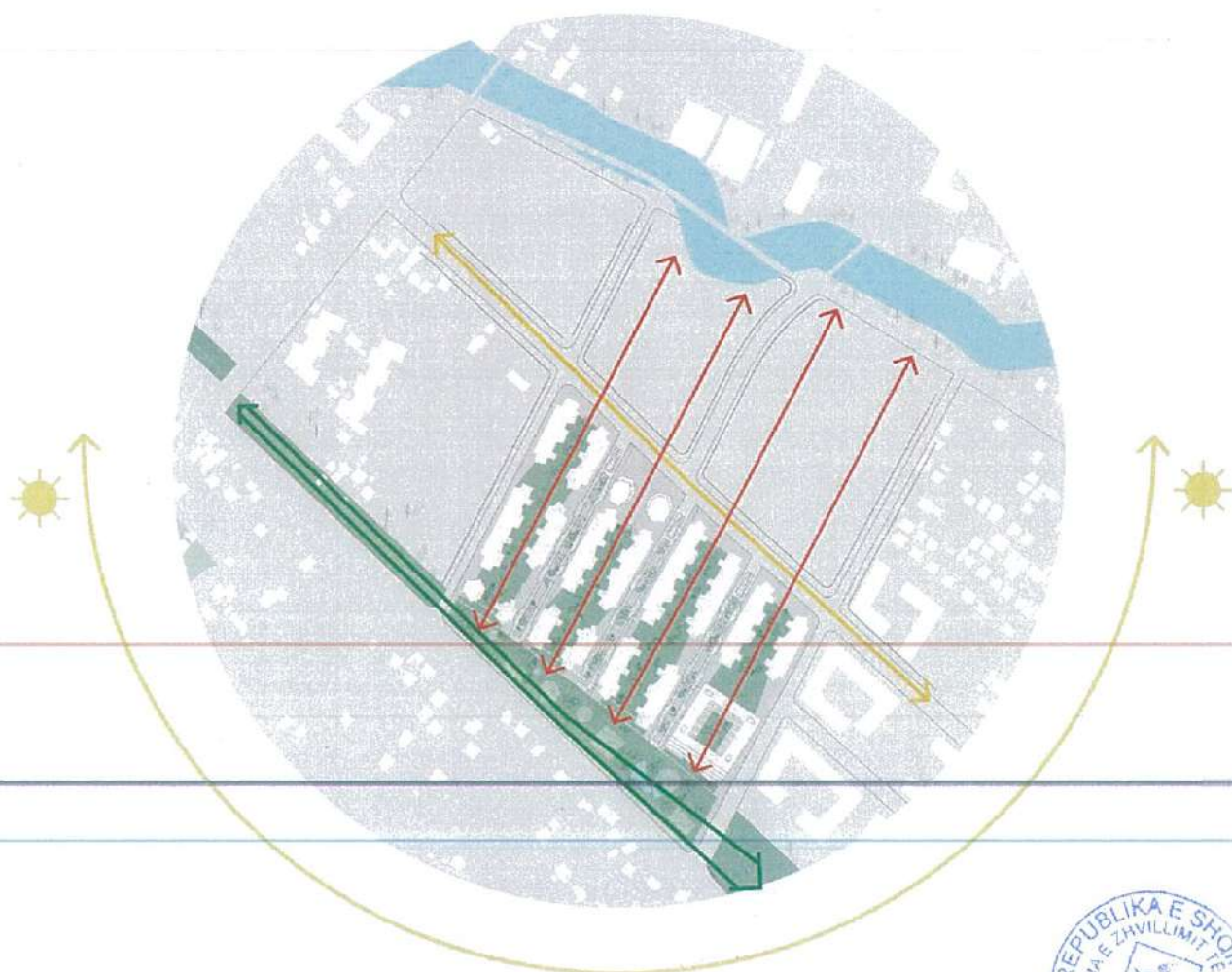


Figure 5 Koncept ide - masterplani



-Objektivat e Projektit

1. Model i Integruar i Zhvillimit: Projekti synon të krijojë një hapësirë ku natyra dhe infrastruktura moderne bashkëjetojnë.
2. Përmirësimi i Cilësisë së Jetesës: Hapësirat rekreative, banesat funksionale dhe qasja e lehtë në shërbime sigurojnë një përvojë të shkëlqyer për banorët dhe vizitorët.
3. Kontribut Ekonomik dhe Social: Projekti do të krijojë hapësira për bizneset lokale, ndërveprime komunitare dhe aktivitete sociale, duke nxitur zhvillimin e zonës.

4. Zhvillim i Qëndrueshëm: Përfshirja e teknologjive të gjelbra dhe dizajnit ekologjik e bën projektin një model referimi për zhvillimet e ardhshme.



Figure 6 Masterplan

-Elementët Kryesorë të Projektit



Figure 7 Emërtimi i objekteve

1.Zonat Rezidenciale R01; R02; R03; R04; R05; R06; R07; R08; R09; R10; R11; R12; R13; R14; R15; R16; T02; T03

Projekti përfshin një gamë të gjerë apartamentesh, të dizajnuara për t'u përshtatur nevojave të ndryshme:

- Studio dhe apartamente njëdhomëshe: Për individë dhe çifte.
- Apartamente familjare: Të mëdha dhe funksionale, me fokus te ndriçimi natyral dhe komoditeti.
- Tarraca të gjelbëruara: Hapësira private për banorët, duke kontribuar në një mjedis të qëndrueshëm dhe estetikisht të këndshëm.

Banimi përqëndrohet në pjesën më të madhe të zhvillimit: blloqet rezidenciale & pjesërisht te objektet tip kullë si më poshtë:

1. Objektet R01 deri te R16 ofrojnë hapësira rezidenciale nga kati +1 deri në katet e fundit përkatëse me sipërfaqe si më poshtë:

R01 – 10711 m² banim
R02 – 12212 m² banim
R03 - 6828 m² banim
R04 - 14611 m² banim
R05 - 3427 m² banim
R06 – 16215 m² banim
R07 – 6196 m² banim
R08 – 9350 m² banim
R09 – 5419 m² banim
R10 – 16401 m² banim
R11 – 11380 m² banim
R12 – 14524 m² banim
R13 – 9797 m² banim
R14 – 15093 m² banim
R15 – 11350 m² banim
R16 – 3244 m² banim

2. Objekti tip kullë T02 ofron hapësira rezidenciale nga kati +4 deri në katin +27.
T02 – 16006 m² banim.
3. Objekti tip kullë T03 ka një shpërndarje të hapësires rezidenciale nga kati +2 deri në +9.
T03 – 5948 m² banim.



Në imazhin më poshtë, paraqitet në ngjyrë të kuqe shpërndarja e funksionit të banimit nëpër kate.

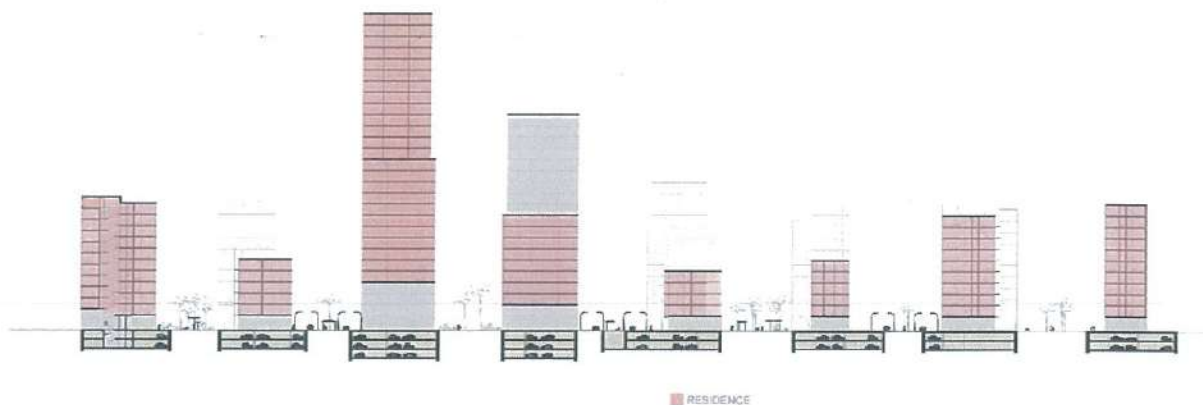


Figure 8 Prerje programatike e rezidencave



Figure 9 Bllloqet rezidenciale

2.Hapësira Komerciale;

E pozicionuar në:

- Katet Përdhe te objekteve R01; R02; R03; R04; R05; R06; R07; R08; R09; R10; R11; R12; R13; R14; R15; R16;

-Katet 0 & +1 të godinave speciale T02; T03; dhe në katin +1 & +5 të objektit T04.

Sipërfaqet e hapësirave komerciale janë të paraqitura më poshtë:

R01 – 1390 m² shërbime

R02 – 1742 m² shërbime

R03 - 890 m² shërbime

R04 - 1810 m² shërbime

R05 - 404 m² shërbime

R06 – 1860 m² shërbime

R07 – 887 m² shërbime

R08 – 1317 m² shërbime

R09 – 900 m² shërbime

R10 – 2239 m² shërbime

R11 – 1409 m² shërbime

R12 – 1875m² shërbime

R13 – 1366 m² shërbime

R14 – 1858 m² shërbime

R15 – 1340 m² shërbime

R16 – 405 m² shërbime

T02 – 1379 m² shërbime

T03 – 1373m² shërbime

T04 - 6015 m2 shërbime

Zona komerciale përfshin një për zgjedhje të gjerë dyqanesh dhe shërbimesh.

Katet përdhe të blloqeve rezidenciale, objekteve tip kullë dhe objektit polifunksional janë tërësisht të dedikuara për funksionet komerciale dhe të shërbimeve, por akses i tyre limitohet deri te korridoret urbane. Zonat e gjelbra sigurojnë qetësi dhe akses vetëm për rezidencët e kompleksit.



Në imazhin më poshtë, paraqitet në ngjyrë të gjelbër shpërndarja e këtij funksioni nëpër kate.

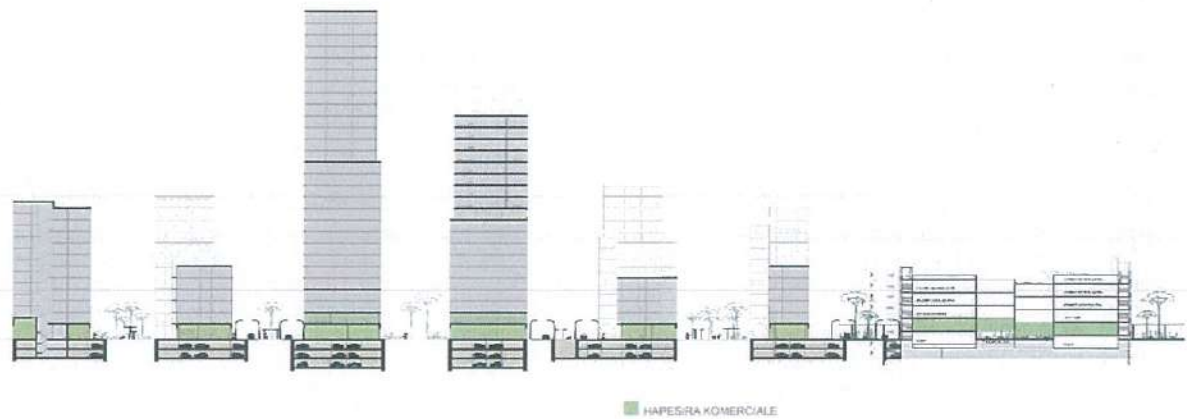


Figure 10 Prerje Programatike - Zona Komerçiale



Figure 11 Skeme e korridoreve urbane

4. Hoteleri – T03

Propozohet Hotel në një rën prej godinave speciale, T03, nga kati +10 deri në +18, duke i ofruar klienteve:

- Akomodim të tipologjive të ndryshme;
- Hapësira të përbashkëta ;
- Restorant në funksion të hotelit.

Pjesë e hapësirave të hotelit janë hapësirat teknike të pozicionuara në +11 & Restoranti i pozicionuar në +10. Katet e tjera, +12 deri në +18 ofrojnë hoteleri.

Në imazhin më poshtë, paraqitet në ngjyrë lejla shpërndarja e këtij funksioni nëpër kate.

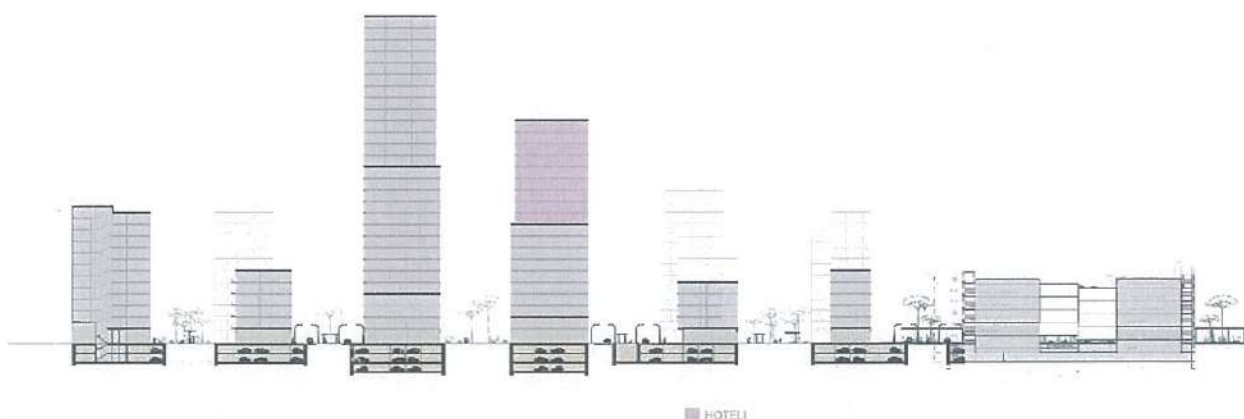


Figure 14 Prerje Programatike - Hoteli

Sipërfaqet e hotelerisë në godinën T03 – 5665m²



Figure 15 Objektet tip kullë – shpërndarje funksionale

3.Hapësira për Zyra - T02; T04

Zyrat janë krijuar për të përmbushur nevojat e bizneseve moderne:

- Tecnologji të avancuara për komunikim dhe punë dinamike.
- Hapësira fleksibël për startup-e dhe biznese të vogla e të mesme.
- Zona coworking për profesionistët e lirë dhe punën bashkëpunuese.

Zyrat do të akomodohen në:

- Objektin tip kullë – T02, në katet +2 & +3 ;
- Objektin polifunksional T-04, në katin +2.

Në imazhet më poshtë, paraqitet në ngjyrë blu shpërndarja e këtij funksioni nëpër kate.

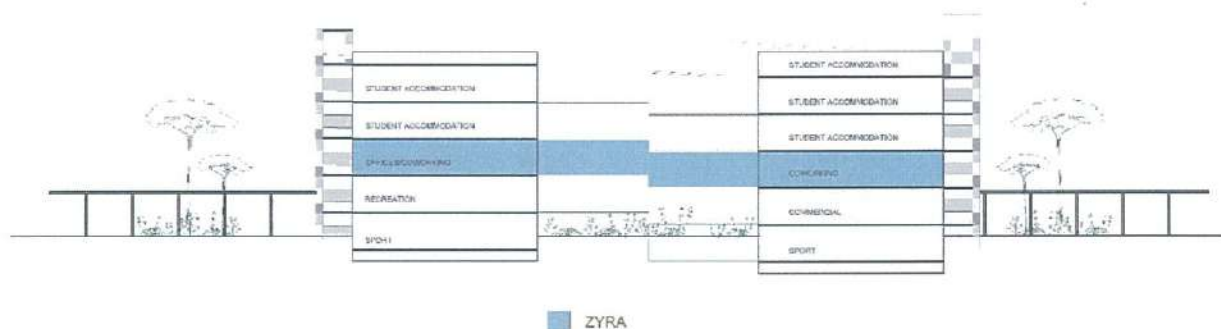


Figure 12 Prerje Programatike T04-Zyra

- Sipërfaqja në godinën T04 - 4681 m² Hapësira për zyra

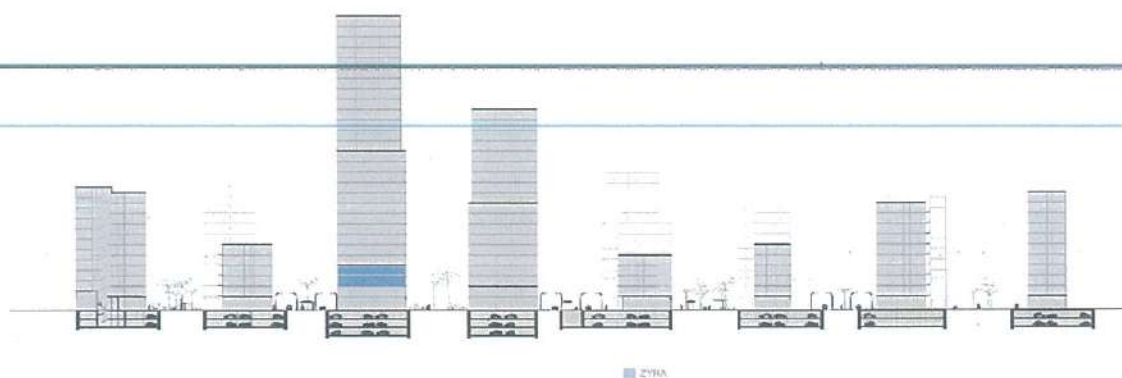


Figure 13 Prerje Programatike T02- Zyra

Sipërfaqja në godinën T02 – 1478 m² Hapësira për zyra



5. Qendra Sportive dhe Rekreative -T04

Projekti përfshin një qendër sportive moderne:

- Palestra dhe fusha sportive: Për aktivitete individuale dhe grupe.
- Pishinë: Për aktivitete ujore dhe rekreative.
- Zona për fëmijët: Hapësira të dedikuara për lojë dhe argëtim.
- Hapësira polifunksionale dhe zona rekreative.

Këto hapësira janë të pozicionuara në katin përdhe e -1 të objektit, për të krijuar një akses të lehtë të komunitetit.

Sipërfaqet e zonave sportive në godinën T04 – 7447m2

6. Akomodim per Studentët – T04

Projekti përfshin hapësirë të dedikuar akomodimit të studentëve:

- Dhoma studentore të tipologjive të ndryshme, kushte optimale dhe fasilitetet e nevojshme per studentët;
- Hapësira coworking dhe shërbime ndihmëse në funksion të grupeve studentore që do të presë kompleksi;

Objekti është menduar në mënyrë të tillë që të akomodojë funksione të ndryshme nëpër kate. Ambientet për akomodimin e studentëve zhvillohen në katet +3; +4.

Sipërfaqja totale e ambienteve studentore është 9362 m2.



Në imazhin më poshtë, paraqiten në ngjyra të ndryshme shpërndarjet e këtyre funksioneve nëpër kate, hapësirat sportive dhe studentore.

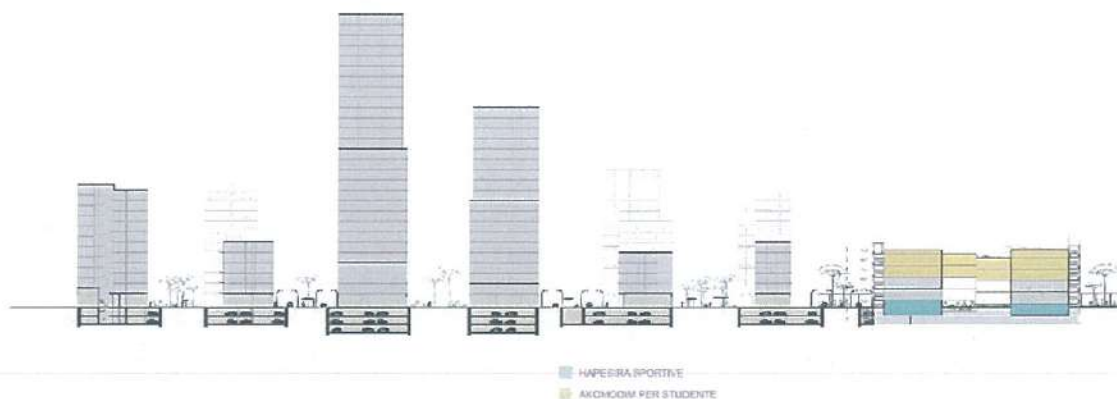


Figure 16 Prerje Programatike - Hapësira Sportive & Studentore



Figure 17 Objekti Polifunksional

7. Portiko

Në pjesën e poshtme të kompleksit, aty ku do të jetë fasha e gjelbër, është menduar një kollonadë/portiko, e cila intersektohet me linjën e fundit të objekteve. Kjo kollonadë vazhdon përgjatë gjithë sheshit, nga zona perëndimore në atë lindore të tij. Zona në fjalë është tërësisht këmbësore dhe krijon një ndërlidhje mes gjelbërimit në oborret rezidenciale me hapësirën e parkut në jug të kompleksit.



Figure 18 Pamje 3-dimensionale - Portiko

Lartësia e portikos do të jetë një kat, pra korrespondon me soleten e katit +1 dhe është tërësisht i hapur në sistemimin e sheshit.

8. Zona Rekreative dhe Gjelbërim

Hapësirat e gjelbëruara janë projektuar për të siguruar një mjedis të relaksuar dhe të shëndetshëm:

- Parqe dhe shtigje për ecje dhe vrapim.
- Zona për piknik dhe aktivitete sociale.
- Lidhje të drejtpërdrejta me lumin Lana për rekreacion dhe ndjenjë natyraliteti.





Figure 19 Skemë - korridoret e gjelbra

9. Parkim nëntokësor

Projekti përfshin hapësira të dedikuara automjeteve, të zhvilluar në 2 & 3 kate nëntokë. Zona e parkimit përqëndrohet kryesisht nën gjurmën e godinave, duke respektuar gjelbërimin dhe tokën e nevojshme që kërkojnë bimët dhe pemët për të qenë të shëndetshme.

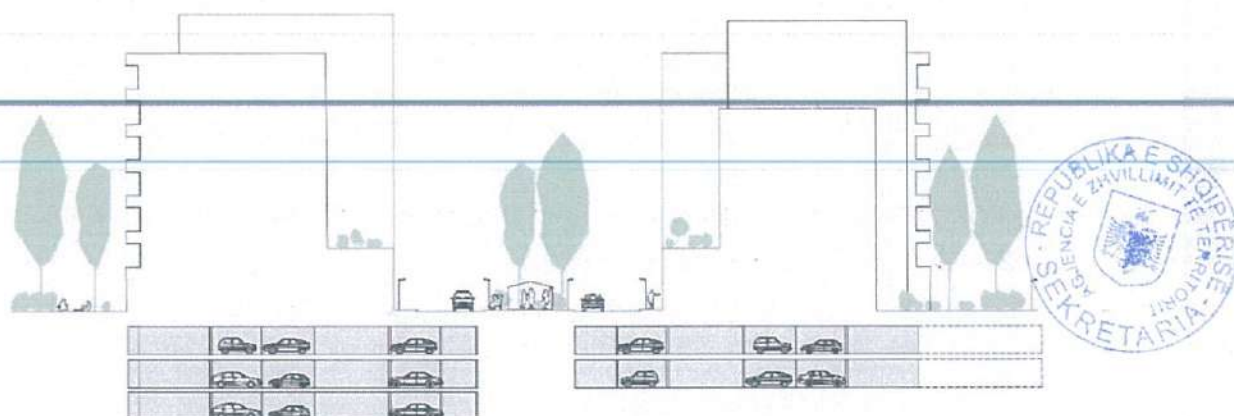


Figure 20 Prerje skematike - parkimi nëntokësor

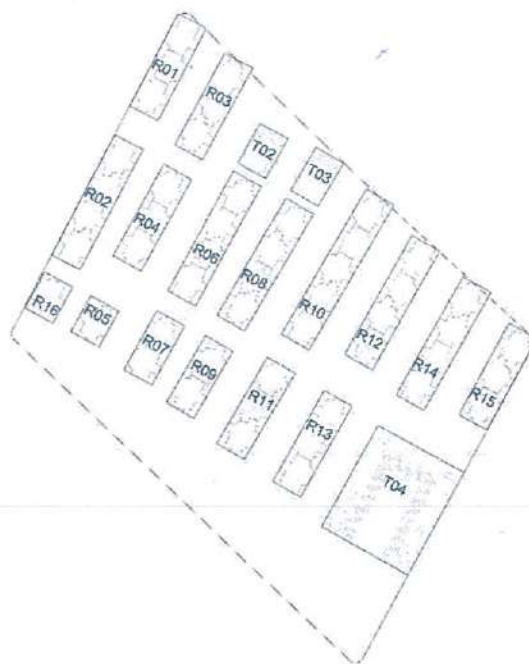


Figure 22 Skemë emërtimi i objekteve

Brenda Blloqeve, dominojnë objektet rezidenciale, te emërtuar me inicialin “R” në imazhin e mësipërm. Objektet që bejnë diferencën, janë kullat dhe objekti polifunksional, me inicialet “T”. Dy kullat, T02 & T03, te pozicionuara strategjikisht pranë aksit rrugor kryesor të propozuar, lejojnë akses të menjëhershëm të flukseve të ndryshme, banorët, punonjësit e zyrave dhe klientëve të hotelit.

Objektet rezidenciale kanë një shpërndarje në vertikalitet prej 6-13 katesh, me një mesatare prej 9 katesh. Këto objekte ofrojnë hapësira komerciale në katet përdhe dhe nga kati +1 ofrohet banim.

Godinat speciale, tip kullë, T02 & T03 zhvillohen në një lartësi prej 28 dhe 19 katesh. Katet përdhe dhe +1 të tyre janë hapësira komerciale. Në katet e sipërme, në varësi të kullës, objekti 28 katësh T02 do të jetë zyra në katet +2& +3, banim nga kati +4 deri në +27. Objekti tjetër T03 është banim nga kati +2 deri në +9; hotel në katet +10 deri në +18.

Objekti polifunksional T04 propozohet te mbartë funksione të ndryshme si: zyra në katin +2, banim për studentët në katet +3 +4, shërbime në katin +1, +5, hapësira sportive në katin 0.

Sipërfaqet e objekteve paraqiten të organizuara në tabelën e mëposhtme:

	Q1						Q2				Q3				Q4	
m2	R01	R02	R03	R04	R05	R16	R08	R07	R09	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15
	12101	13954	7718	16421	3831	3649	18074	7084	10686	6319	18640	12789	16399	11164	16951	12690
Rezidencat - m2				57674					42143				58992			29641
Objekte speciale				0					18863	12906						27505
Total/Lot m2				57674					73992				58992			57146
TOTAL										247804						

Figure 23 Sipërfaqet e objekteve



Sipërfaqet e detajuara për cdo objekt si dhe funksionet përkatëse të cdo kati paraqiten në tabelat e mëposhtme:

R01	0	1390	Sherbime
	1	1239	Banim
	2	1239	Banim
	3	1239	Banim
	4	1239	Banim
	5	1239	Banim
	6	1239	Banim
	7	1029	Banim
	8	824	Banim
	9	605	Banim
	10	375	Banim
	11	222	Banim
	12	222	Banim
Total R01		12101	

R02	0	1742	Sherbime
	1	1595	Banim
	2	1595	Banim
	3	1595	Banim
	4	1595	Banim
	5	1595	Banim
	6	1595	Banim
	7	1057	Banim
	8	838	Banim
	9	391	Banim
	10	178	Banim
	11	178	Banim
Total R02		13954	

R03	0	890	Sherbime
	1	791	Banim
	2	791	Banim
	3	791	Banim
	4	791	Banim
	5	791	Banim
	6	791	Banim
	7	791	Banim
	8	635	Banim
	9	476	Banim
	10	180	Banim
Total R03		7718	

R04	0	1810	Sherbime
	1	1570	Banim
	2	1570	Banim
	3	1570	Banim
	4	1570	Banim
	5	1570	Banim
	6	1570	Banim
	7	1390	Banim
	8	1390	Banim
	9	1012	Banim
	10	747	Banim
	11	418	Banim
	12	234	Banim
Total R04		16421	

R05	0	404	Sherbime
	1	404	Banim
	2	404	Banim
	3	404	Banim
	4	404	Banim
	5	404	Banim
	6	404	Banim
	7	404	Banim
	8	247	Banim
	9	176	Banim
	10	176	Banim
Total R05		3831	

R06	0	1859.9	Sherbime
	1	1595	Banim
	2	1595	Banim
	3	1595	Banim
	4	1595	Banim
	5	1595	Banim
	6	1595	Banim
	7	1595	Banim
	8	1595	Banim
	9	1416	Banim
	10	1029.4	Banim
	11	600.9	Banim
	12	408.2	Banim
TOTAL R06		18074.4	



R07	0	887.2	Sherbime
	1	783	Banim
	2	783	Banim
	3	783	Banim
	4	783	Banim
	5	783	Banim
	6	783	Banim
	7	630.2	Banim
	8	413	Banim
	9	233.4	Banim
	10	221.84	Banim
TOTAL R07		7083.64	

R08	0	1316.7	Sherbime
	1	1171	Banim
	2	1171	Banim
	3	1171	Banim
	4	1171	Banim
	5	1171	Banim
	6	1171	Banim
	7	1009.5	Banim
	8	568.3	Banim
	9	568.3	Banim
	10	177.4	Banim
TOTAL R08		10666.2	

R09	0	899.7	Sherbime
	1	790.7	Banim
	2	790.7	Banim
	3	790.7	Banim
	4	790.7	Banim
	5	790.7	Banim
	6	634.5	Banim
	7	476.1	Banim
	8	177.6	Banim
	9	177.6	Banim
TOTAL R09		6319	

R10	0	2238.7	Sherbime
	1	1948.3	Banim
	2	1948.3	Banim
	3	1948.3	Banim
	4	1948.3	Banim
	5	1948.3	Banim
	6	1948.3	Banim
	7	1605.4	Banim
	8	1413.8	Banim
	9	787.7	Banim
	10	476.1	Banim
	11	428	Banim
TOTAL R10		18639.5	

R11	0	1408.8	Sherbime
	1	1188.1	Banim
	2	1188.1	Banim
	3	1188.1	Banim
	4	1188.1	Banim
	5	1188.1	Banim
	6	1188.1	Banim
	7	1188.1	Banim
	8	1009.4	Banim
	9	830.5	Banim
	10	612.8	Banim
	11	383.9	Banim
	12	226.4	Banim
TOTAL R11		12788.5	

R12	0	1875.4	Sherbime
	1	1599.7	Banim
	2	1599.7	Banim
	3	1599.7	Banim
	4	1599.7	Banim
	5	1599.7	Banim
	6	1599.7	Banim
	7	1599.7	Banim
	8	1420.7	Banim
	9	1038.7	Banim
	10	454.5	Banim
	11	412.1	Banim
TOTAL R12		16399.3	



4.2 Përshkrimi i strukturës dhe sipërfaqet e zhvillimit për cdo godinë.

Zhvillimi hapësinor kompozohet nga katër blloqe ndërtimi, të kufizuar nga korridore urbane, në të cilat kanë akses hapësirat komerciale. Në brendësi të lote-ve, kalojnë korridoret e gjelbra, të dedikuara ndaj rezidentëve të kompleksit.

-Organizimi dhe Lidhja Hapësinore

- Korridoret Urbane (Zona e Verdhë): Hapësirat urbane kryesore janë të dizajnuara për të akomoduar qarkullimin e automjeteve, këmbësorëve dhe biçikletave. Rrugët janë të drejta dhe lineare, duke ofruar lidhje të shpejtë midis ndërtesave dhe shërbimeve.
- Korridoret e Gjelbëruara (Zona Jeshile): Hapësirat ekologjike janë të shpërndara në mënyrë strategjike midis blloqeve të ndërtesave për të siguruar qasje të drejtpërdrejtë në natyrë. Këto zona përfshijnë pemë, shtigje të shtruara dhe zona për piknik.



Figure 21 Pamje 3-dimensionale e projektit - Zonim funksional



R13	0	1366.3	Sherbime
	1	1224.5	Banim
	2	1224.5	Banim
	3	1224.5	Banim
	4	1224.5	Banim
	5	1224.5	Banim
	6	1224.5	Banim
	7	1010.1	Banim
	8	827.6	Banim
	9	383.1	Banim
	10	229.5	Banim
TOTAL R13		11163.6	

R14	0	1858	Sherbime
	1	1584	Banim
	2	1584	Banim
	3	1584	Banim
	4	1584	Banim
	5	1584	Banim
	6	1584	Banim
	7	1378	Banim
	8	1378	Banim
	9	1166	Banim
	10	1017	Banim
	11	470	Banim
	12	180	Banim
Total R14		16951	

R15	0	1340	Sherbime
	1	1188	Banim
	2	1188	Banim
	3	1188	Banim
	4	1188	Banim
	5	1188	Banim
	6	1188	Banim
	7	1188	Banim
	8	1188	Banim
	9	849	Banim
	10	591	Banim
	11	228	Banim
	12	178	Banim
Total R15		12690	

R16	0	405	Sherbime
	1	405	Banim
	2	405	Banim
	3	405	Banim
	4	405	Banim
	5	405	Banim
	6	405	Banim
	7	405	Banim
	8	226	Banim
	9	183	Banim
Total R16		3649	

T04	-1	2766	Sporte
	0	4681	Sporte
	1	4681	Sherbime
	2	4681	Zyra
	3	4681	Studente
	4	4681	Studente
	5	1334	Sherbime
Total T04		27505	



T02		m2	
	0	639.81	Sherbime
	1	738.97	Sherbime
	2	738.97	Zyra
	3	738.97	Zyra
	4	738.97	Banim
	5	738.97	Banim
	6	738.97	Banim
	7	738.97	Banim
	8	738.97	Banim
	9	738.97	Banim
	10	738.97	Banim
	11	738.97	Banim
	12	738.97	Banim
	13	738.97	Banim
	14	738.97	Banim
	15	605.97	Banim
	16	605.97	Banim
	17	605.97	Banim
	18	605.97	Banim
	19	605.97	Banim
	20	605.97	Banim
	21	605.97	Banim
	22	605.97	Banim
	23	605.97	Banim
	24	605.97	Banim
	25	605.97	Banim
	26	605.97	Banim
	27	605.97	Banim
Total T02		18863	

T03		m2	
	Kati 0	629.36	Sherbime
	Kati +1	743.51	Sherbime
	Kati +2	743.51	Banim
	Kati +3	743.51	Banim
	Kati +4	743.51	Banim
	Kati +5	743.51	Banim
	Kati +6	743.51	Banim
	Kati +7	743.51	Banim
	Kati +8	743.51	Banim
	Kati +9	743.51	Banim
	Kati +10	629.45	Hotel
	Kati +11	629.45	Hotel
	Kati +12	629.45	Hotel
	Kati +13	629.45	Hotel
	Kati +14	629.45	Hotel
	Kati +15	629.45	Hotel
	Kati +16	629.45	Hotel
	Kati +17	629.45	Hotel
	Kati +18	629.45	Hotel
Total T03		12986	

Figure 24 Siperfaqet programatike



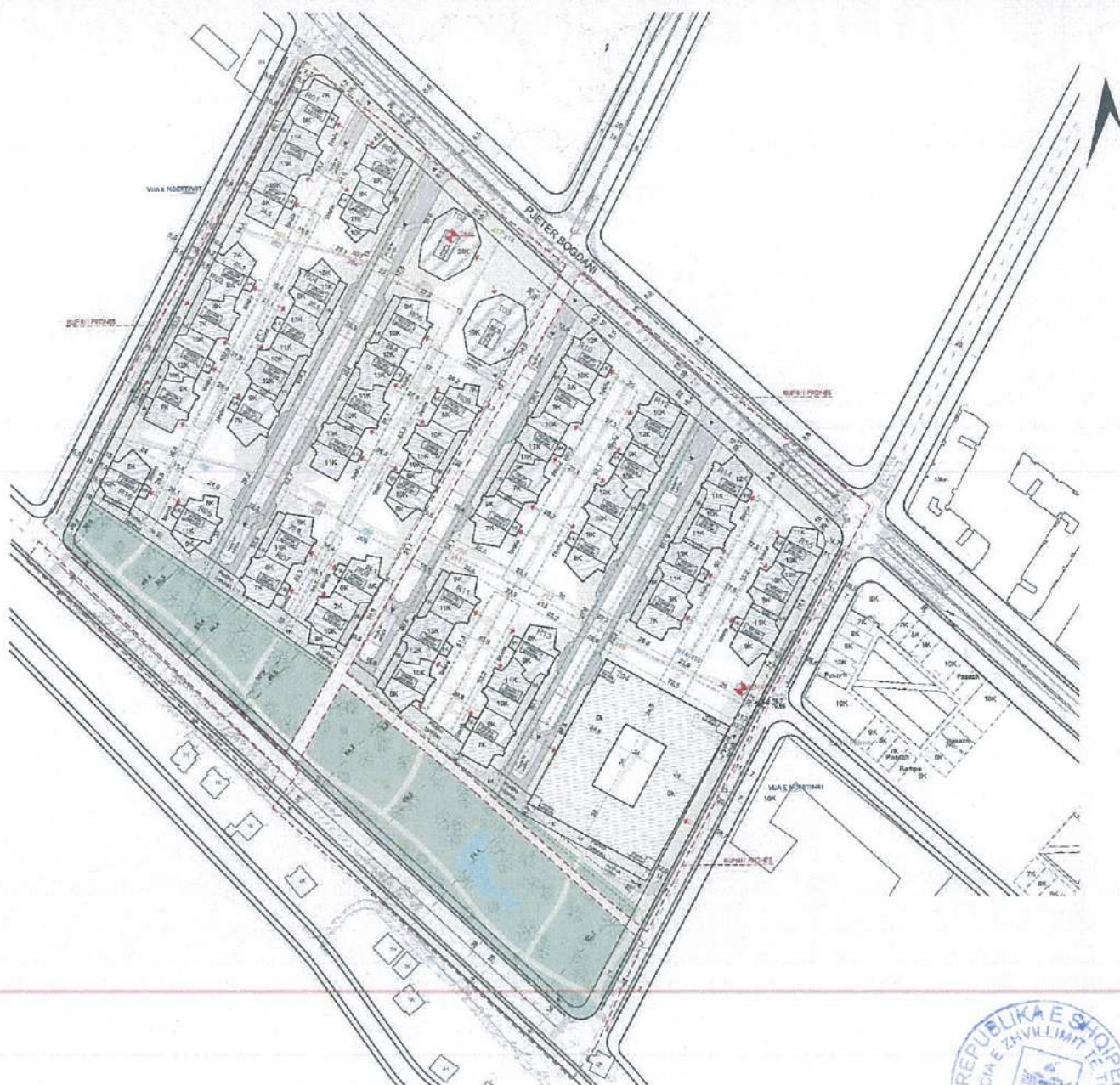


Figure 25 Planvendasje



Aksesi i automjeteve është i propozuar gjithmonë në korridoret urbane, paraqitur me ngjyrë gri në planvendasje. Në të njëjtin pozicion, janë vendosur edhe rampat që të drejtojnë në nëntokë.

Siperfaqja totale mbi tokë e të gjitha godinave është 247804 m^2 . Siperfaqja totale nëntokë e dedikuar për parkim është 137850 m^2 .

DIVERSITET I LARTESIVE, NGJYRAVE DHE CARJEVE

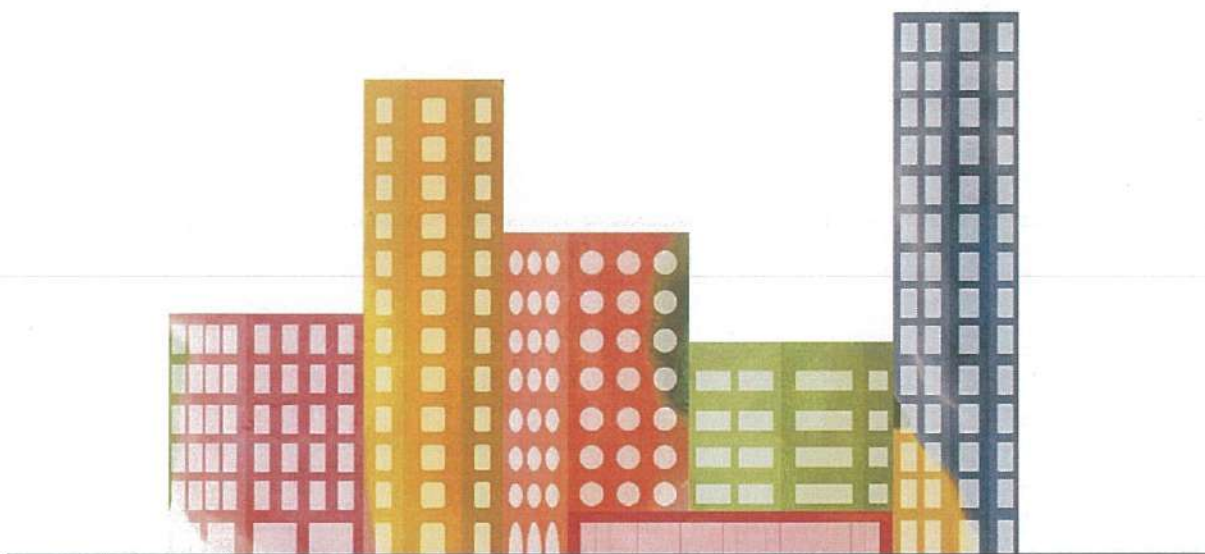


Figure 26 Koncept i fasadave

Arkitektura e fasadave të kompleksit ka si qëllim krijimin e një konteksti me diversitet në elementet e tij. Duke qenë se projekti përfshin një zonë relativisht të madhe, e cila krijon një lagje të re, fasadat e saj kombinohen në mënyrë të atillë që ndjesia që I përcjell banorit dhe jo vetëm, te mos jetë monotoni dhe linearitet.

Objektet në vetvete, të përbëra nga module bazë të kombinuara me njera tjetrën, në të njëjtë kohë veshin fasadat e ndryshme të cilat përcaktohen nga ndryshimi në lartësi.

Pra, katet e ndryshme përfaqësojnë fasada të ndryshme. Fasadat e ndryshme përfaqësohen nga:

-Materialiteti. Objektet rezidenciale përgjithësisht kanë materiale të njëjta, me ngjyra të ndryshme. Objektet speciale kanë fasada të ventiluara, c'ka shkon për shtat me funksionalitetet e ndryshme të tyre.

-Lartësia. Brenda një objekti, me module të ndryshme, përcaktohen kate të ndryshme të cilat ulen në drejtim të Parkut.

-Carjet. Dimensionet dhe forma e carjeve ndryshon nga fasada në fasadë, duke kontribuar në diversitetin e pamjes brenda një objekti.



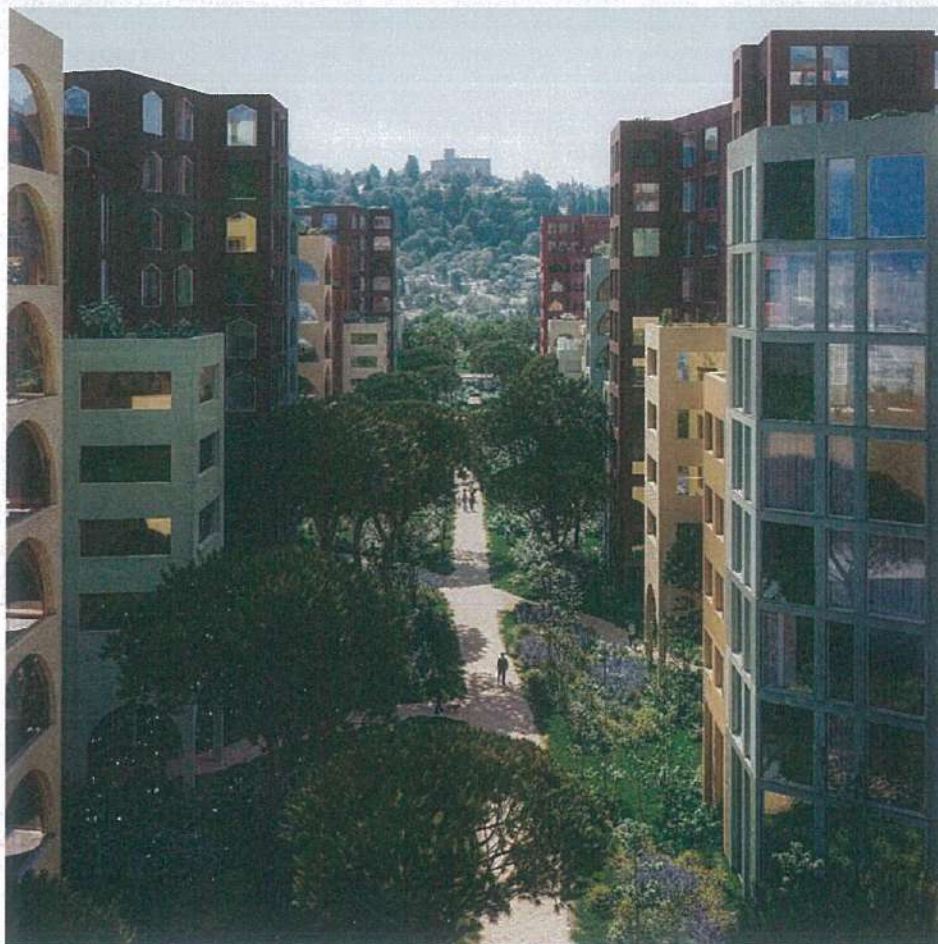


Figure 27 Pamje 3-dimensionale e kompleksit



4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

I gjithë zhvillimi është i rrethuar në pjesën më të madhe të tij nga fusha të gjelbra. Në zonën lindore të sheshit, kufizohet me një objekt rezidencial deri në 10 kate dhe në perëndim të tij kufizohet me një kabanon 2 katësh. Në veri kufizohemi me rrugën e propozuar “Pjetër Bogdani”, e cila do të jetë aksi kryesor që të lidh me kompleksin.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

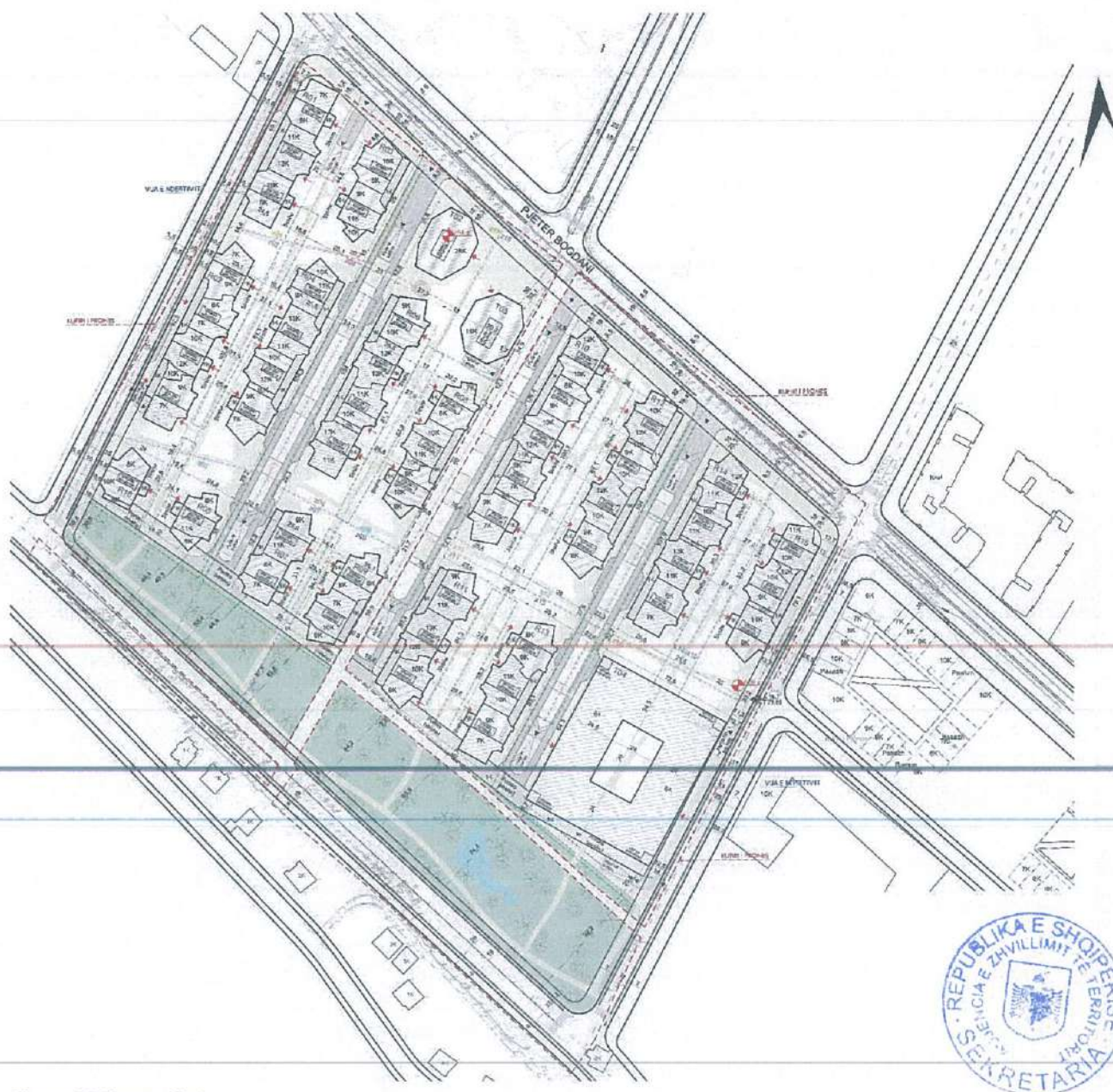


Figure 28 Planvendosja

LEGJENDA:

- R01 - Objekt rezidencial + sherbime
- R02 - Objekt rezidencial + sherbime
- R03 - Objekt rezidencial + sherbime
- R04 - Objekt rezidencial + sherbime
- R05 - Objekt rezidencial + sherbime
- R06 - Objekt rezidencial + sherbime
- R07 - Objekt rezidencial + sherbime
- R08 - Objekt rezidencial + sherbime
- R09 - Objekt rezidencial + sherbime
- R10 - Objekt rezidencial + sherbime
- R11 - Objekt rezidencial + sherbime
- R12 - Objekt rezidencial + sherbime
- R13 - Objekt rezidencial + sherbime
- R14 - Objekt rezidencial + sherbime
- R15 - Objekt rezidencial + sherbime
- R16 - Objekt rezidencial + sherbime
- T02 - Objekt tip kulle residence +
sherbime + zyra
- T03 - Objekt tip kulle residence +
sherbime + hotel
- T04 - Objekt polifunksional

- Z01 - Zona 1
- Z02 - Zona 2
- Z03 - Zona 3
- Z04 - Zona 4
- Z05 - Zona 5
- Z06 - Zona 6
- Z07 - Zona 7
- Z08 - Zona 8
- Z09 - Zona 9
- Z10 - Zona 10
- Z11 - Zona 11
- Z12 - Zona 12
- Z13 - Zona 13
- Z14 - Zona 14
- Z15 - Zona 15
- Z16 - Zona 16
- Z17 - Zona 17
- Z18 - Zona 18



LEGJENDA:

 Kufiri i pronës	 Hyrje Parkimi	 Konturi i Nëntokës	 Trupi i rrugës	 Dalje shkallëshensor në tarracë - 1.8m
 Hyrje Banimi	 Njolla e objekteve	 Kuota Absolute	 Kuota Relative	

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale:

185/6,185/7,185/8,185/9,185/10,185/11,185/12,185/13,
185/14,185/15,185/16,185/17,185/18,185/19,185/20,185/21
249/1,249/2,249/3,249/4,249/5,249/6,249/13,249/14,249/15
,249/16,249/17,249/18,249/19,249/20,249/21,249/22,572/1,
572/2 ZK. 2679
572/2 ZK. 3866 TIRANE

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri : 1.2 - 30m
Jug : 2.2 - 49.8m
Lindje : 11 - 12.6m
Perëndim : 7.7 - 16m

Veri : 18 - 33.1m
Jug : 39.8 - 92.2m
Lindje : 12.7 - 14.0m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim : 10.5 - 10.7m

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	114724 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	114724 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	30000 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	247804 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	137850 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.15%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	73.85%
Intensiteti i ndërtimit:	2.16
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	104 m
Numri i kateve mbi tokë:	28 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate

DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veriu:	(zonë akoma e pazhvilluar)
Lindja:	26.5m nga objekti ekzistues (objekti 10kat) për objektin R15;
Jugu:	Kufizohet me Parkun
Perëndimi:	15.6 m nga objekti ekzistues 2 kat (zonë akoma e pazhvilluar) për objektin R01



4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Gjelbërimi në këtë projekt, nuk trajtohet thjesht si një shtesë estetike, por si një element funksional dhe integruar i planifikimit urban. Struktura hapësinore është ndërtuar mbi parimin e ndërveprimit të natyrës me arkitekturën, ku korridoret e gjelbra lidhen organikisht me rrjetin e rrugëve për këmbësorë dhe biçikleta, duke krijuar një përvojë të pandërprerë lëvizjeje në mjedise të shëndetshme dhe vizualisht të qeta.

Hapësirat midis ndërtesave janë konceptuar si zona të përbashkëta, të mbjella me pemë, gjelbërim të ulët dhe sheshe publike që shërbejnë si zona relaksi dhe socializimi. Tarracat e ndërtesave rezidenciale janë shfrytëzuar si tarraca të gjelbëruara, të cilat jo vetëm kontribuojnë në biodiversitetin urban, por ofrojnë edhe hapësira private për banorët, duke e zgjeruar përvojën e jetesës përtej kufijve të brendshëm të banesës.

Çdo element i gjelbërimit është projektuar duke respektuar qasjen e qëndrueshme: mbrojtje nga nxehtësia në verë, filtrimi i ajrit, ulja e ndotjes akustike dhe përmirësimi i mikroklimës së zonës. Ajo që e bën këtë projekt të veçantë është balanca e arritur mes funksionit dhe formës, ku gjelbërimi nuk e komprometon qasjen logjistike apo sigurinë në raste emergjente, por përkundrazi, e ndihmon në organizimin më të mirë të hapësirës urbane dhe përmirëson cilësinë e jetesës.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona, ku është parashikuar rehabilitim i rrugëve dhe rrugicave përreth parcelës ku do të vendoset kompleksi i propozuar. Projekti do të zhvillohet në truallin e vet.

-Propozimi për eliminimin e një rruge të propozuar në PPV.

Gjatë fazës së projektimit dhe studimit të zonës, është vënë re se vijueshmëria e konceptit dhe hapësirave të qeta që projekti synon pengohet nga kalimi i rrugës së propozuar në PPV.

Për këtë arsye, është bërë një studim mobiliteti i zonës për të arritur në përfundimin më të favorshëm të situatës urbane. Ky studim është dorëzuar pranë institucioneve përkatëse.





Figure 29 Pamje 3-dimensionale e kompleksit

Aksesi kryesor do të jetë nga rruga “Pjetër Bogdani” e cila siguron hyrjen në korridoret e gjelbra dhe rampat e parkimit nëntokësor. Dy rrugët e tjera kufizuese në lindje dhe perëndim të sheshit, ndihmojnë në lehtësimin e qarkullimit përreth zonës së projektit dhe janë lehtësisht të aksesueshme nga këmbësorët dhe ciklistët.

