



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

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

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit
Nr.45, Datë 28.01.2025

Projektues:

51N4E:

IRI sh.p.k.,

NEA Studio sh.p.k

studio lokale:

Zhvillues:

CORNERSTONE SH.P.K

CORNERSTONE Sh.p.k
NUIS: L92308001M
Tirane - Albania

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 tipologjise vilë 2-3 kate.

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

Në lindje kufizohet me Njësine Strukturore KA/253e cila është duke u zhvilluar me struktura të larta deri në 10 kate. Në jug kufizohet me Njësine Strukturore KA/264, njësi e cila i përket sistemit natyror. Në perëndim kufizohet me Njësine 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 përsa i përket kategorive të përdorimit të tokës që propozon plani, tipologjisë së ndërtimit.

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.

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.

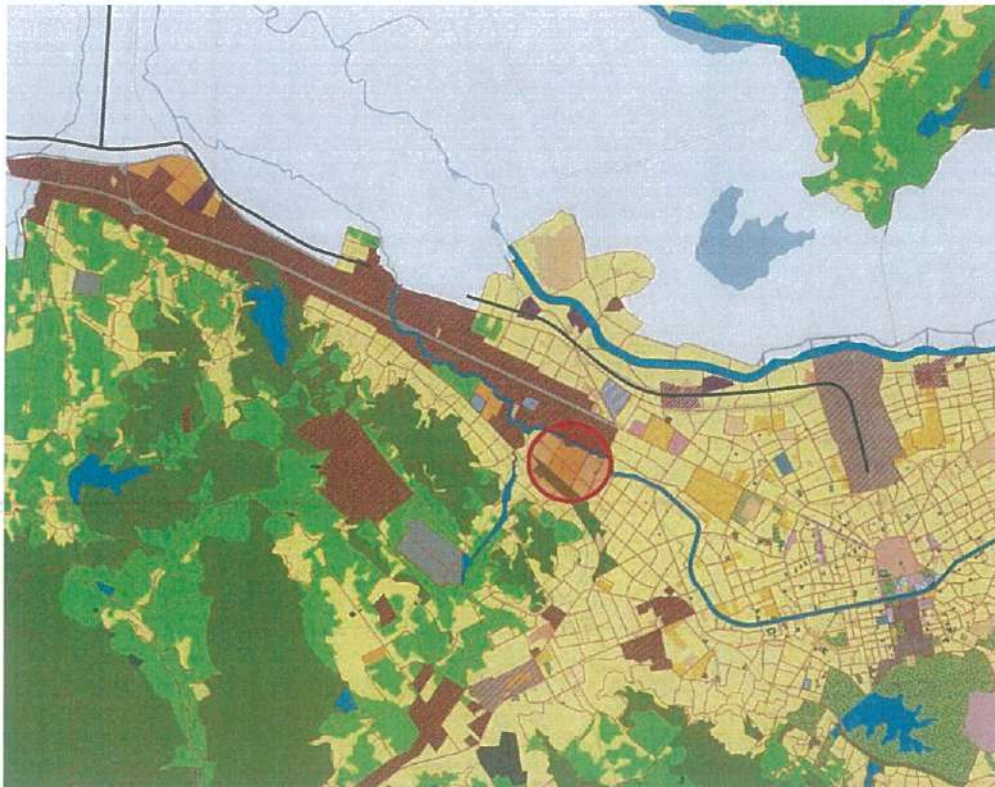


Figure 3



Figure 3 harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

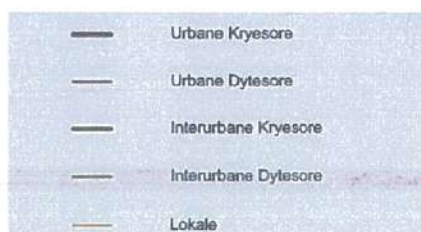
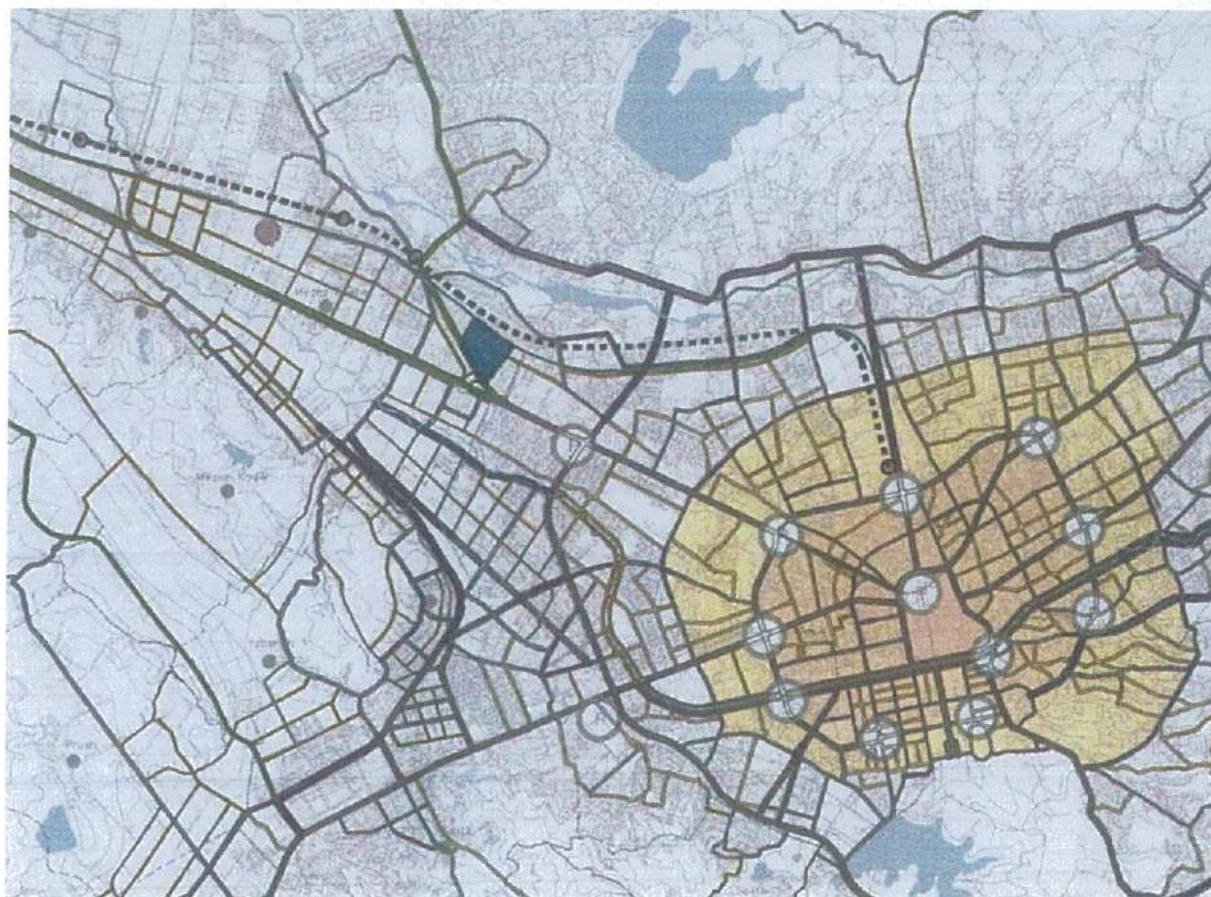


Figure 4 harta e propozuar e rrjetit rrugor

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.

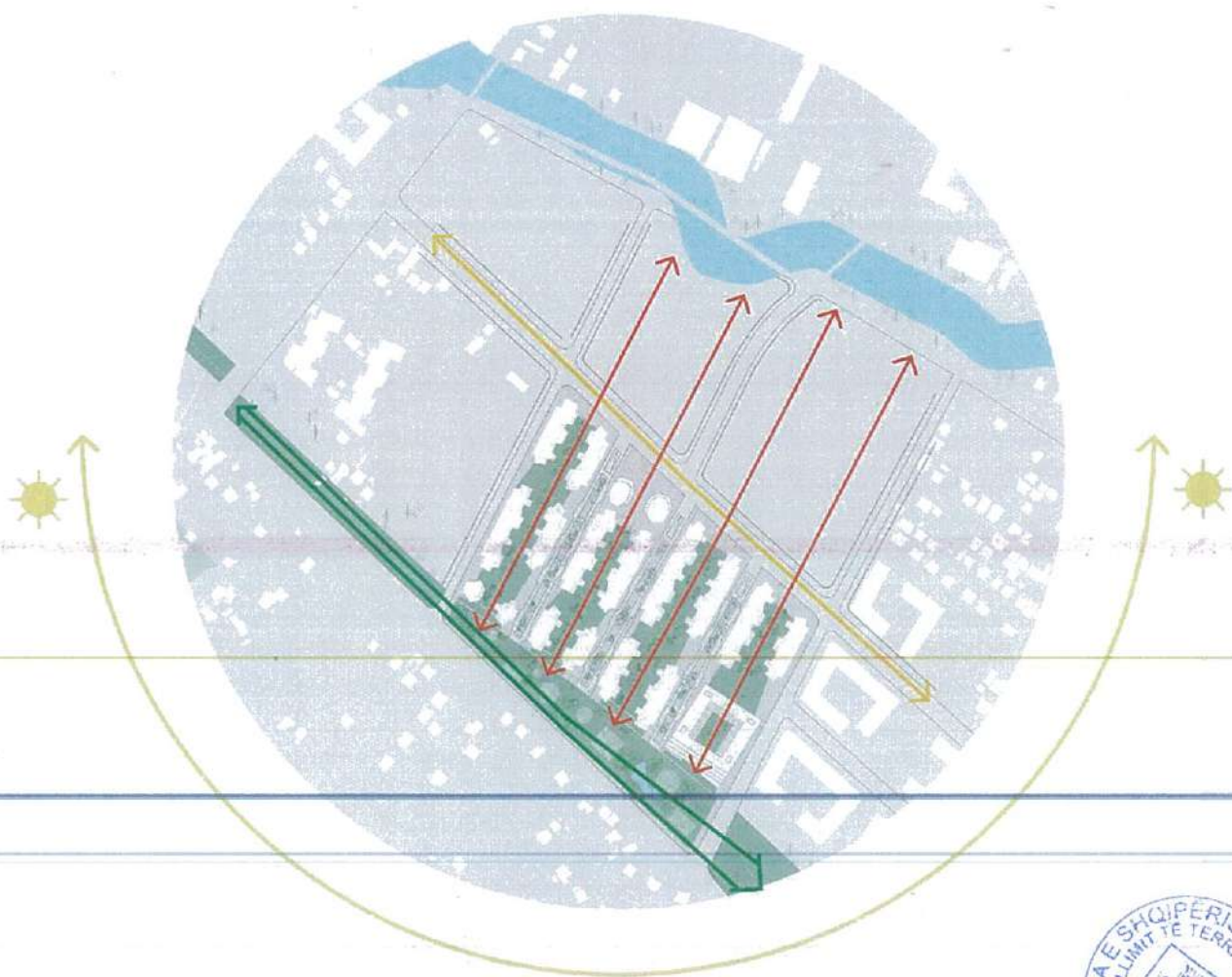


Figure 5 Koncept ide - masterplani



-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.

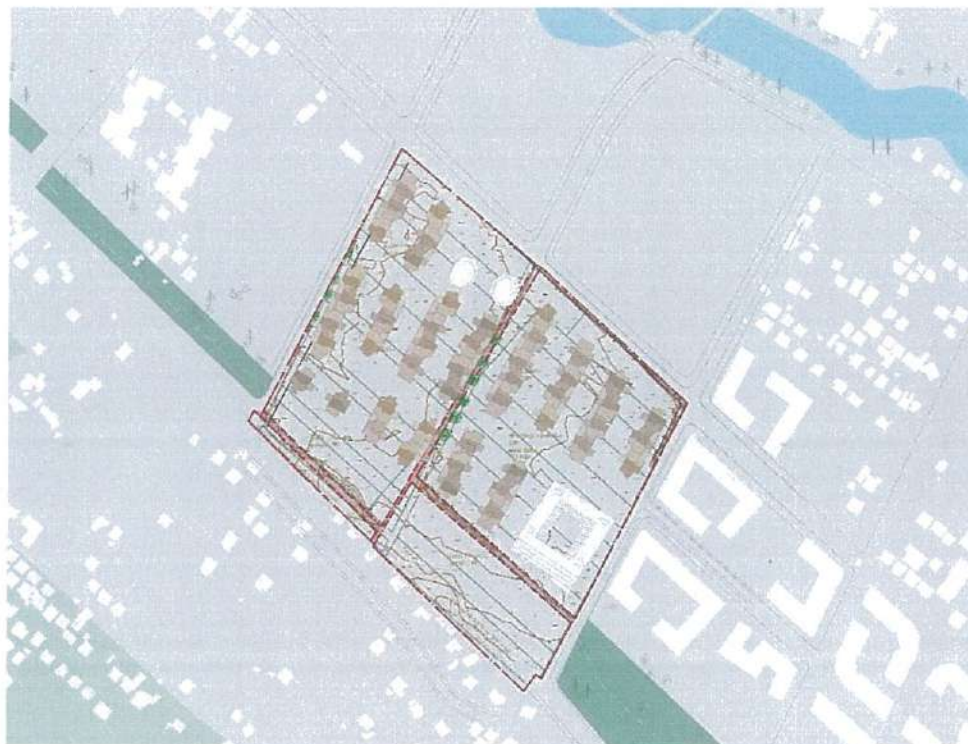


Figure 6 Masterplan

-Elementët Kryesorë të Projektit

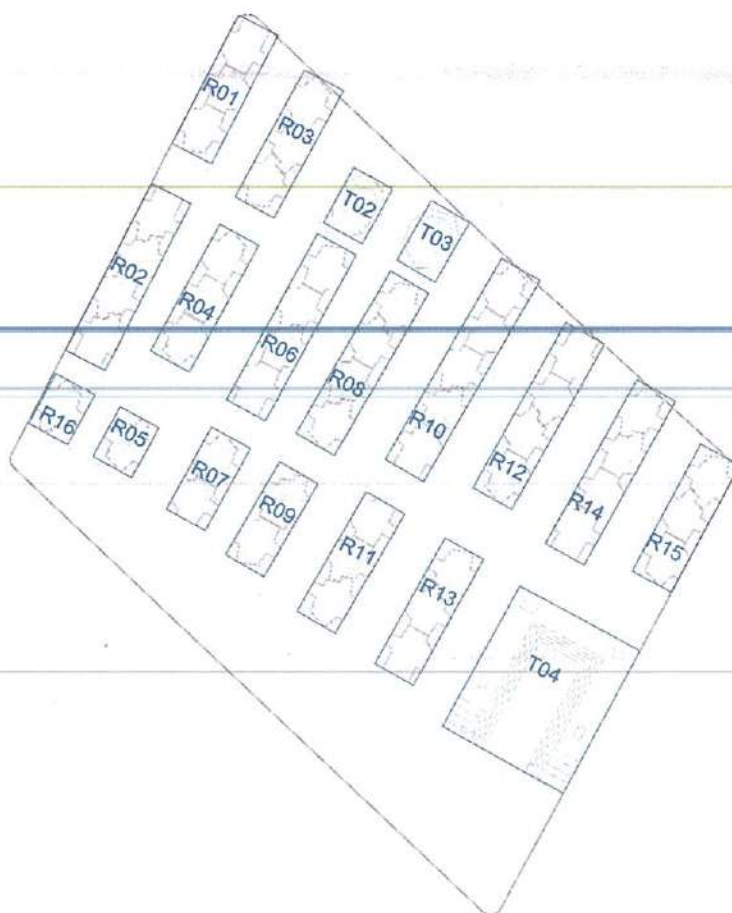


Figure 7 Emërtimi i objekteve

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 – 10697 m² banim

R02 – 12092 m² banim

R03 - 6842 m² banim

R04 - 14621 m² banim

R05 - 3427 m² banim

R06 – 16217 m² banim

R07 – 6189 m² banim

R08 – 9327 m² banim

R09 – 5420 m² banim

R10 – 16399 m² banim

R11 – 11385 m² banim

R12 – 14512 m² banim

R13 – 9795 m² banim

R14 – 15093 m² banim

R15 – 11295 m² banim

R16 – 3252 m² banim



2. Objekti tip kullë T02 ofron hapësira rezidenciale nga kati +4 deri në katin +27.
T02 – 16037 m² banim.

3. Objekti tip kullë T03 ka një shpërndarje të hapësires rezidenciale nga kati +2 deri në +9.
T03 – 5951 m² banim.

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

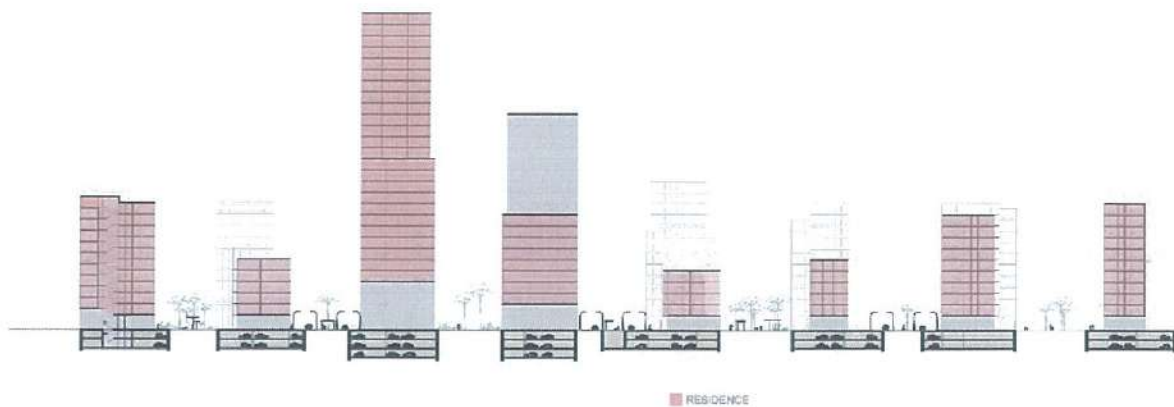


Figure 8 Prerje programatike e rezidencave



Figure 9 Blloqet 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 & +0 të objektit T04.

Sipërfaqet e hapësirave komerciale janë të paraqitura më poshtë:

R01 – 1389 m² shërbime

R02 – 1743 m² shërbime

R03 - 919 m² shërbime

R04 - 1850 m² shërbime

R05 - 404 m² shërbime

R06 – 1877 m² shërbime

R07 – 905 m² shërbime

R08 – 1317 m² shërbime

R09 – 921 m² shërbime

R10 – 2237 m² shërbime

R11 – 1434 m² shërbime

R12 – 1886m² shërbime

R13 – 1369 m² shërbime

R14 – 1882 m² shërbime

R15 – 1336 m² shërbime

R16 – 406 m² shërbime

T02 – 1348 m² shërbime

T03 – 1373m² shërbime

T04 - 4809 m2 shërbime

Zona komerciale përfshin një përzgjedhje 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 Komercale



Figure 11 Skeme e korridoreve urbane

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 katet +1, +2, +3.

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

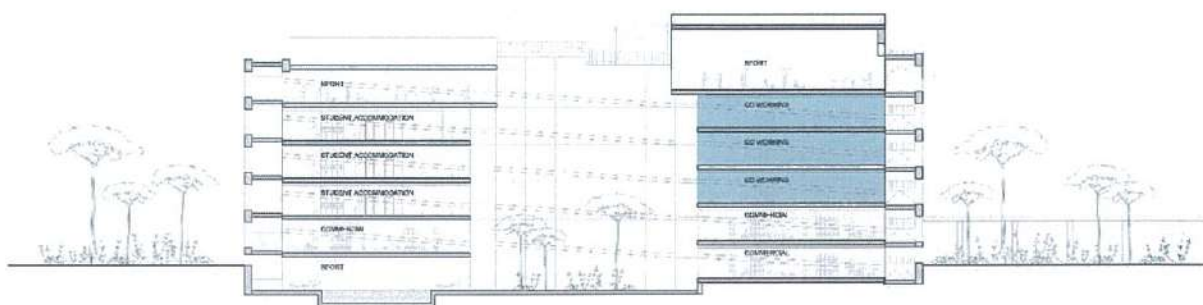


Figure 12 Prerje Programatike T04-Zyra

- Sipërfaqja në godinën T04 - 5482 m² Hapësira për zyra

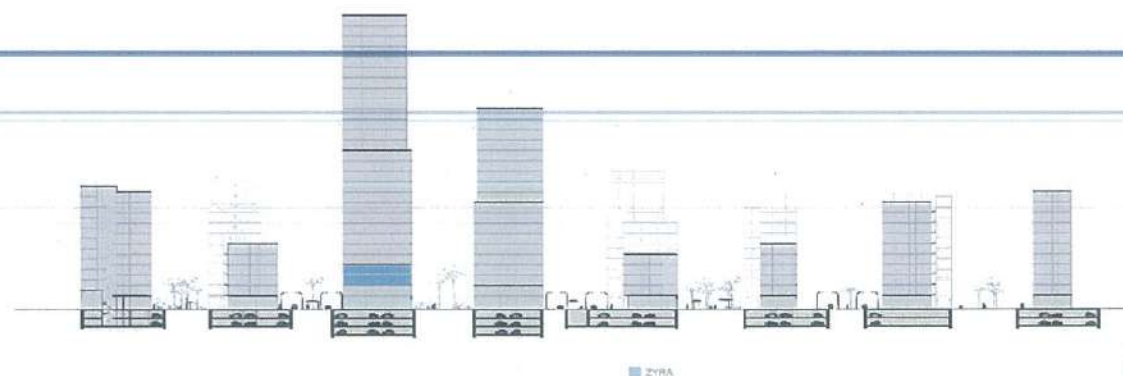


Figure 13 Prerje Programatike T02- Zyra

Sipërfaqja në godinën T02 – 1481 m² Hapësira për zyra



4. Hoteleri – T03

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

- Akomodim te tipologjive te 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.

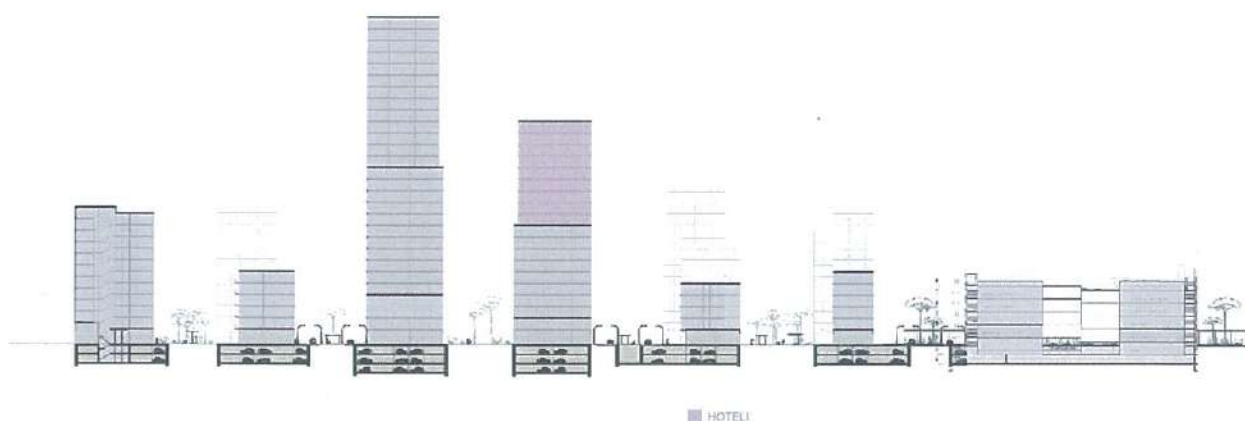


Figure 14 Prerje Programatike - Hoteli

Sipërfaqet e hotelerisë në godinën T03 – 5664m²



Figure 15 Objektet tip kullë – shpërndarje funksionale

5. Qendra Sportive dhe Rekreative -T04

Projekti përfshin një qendër sportive moderne:

- Palestra dhe fusha sportive: Për aktivitete individuale dhe grupore.
- 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 dhe në katet (+4)-(+5) duke shfrytëzuar kështu tarracat dhe mundësi për t'u rritur në lartësi për fushat sportive.

Sipërfaqet e zonave sportive në godinën T04 – 5297m²

6. Akomodim për Studentët – T04

Projekti përfshin hapësirë të dedikuar akomodimit të studentëve:

- Dhoma studentore të tipologjive të ndryshme, kushte optimale dhe fasilitetet e nevojshme për 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 +1; +2; +3.

Sipërfaqja totale e ambienteve studentore është 5482 m².



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

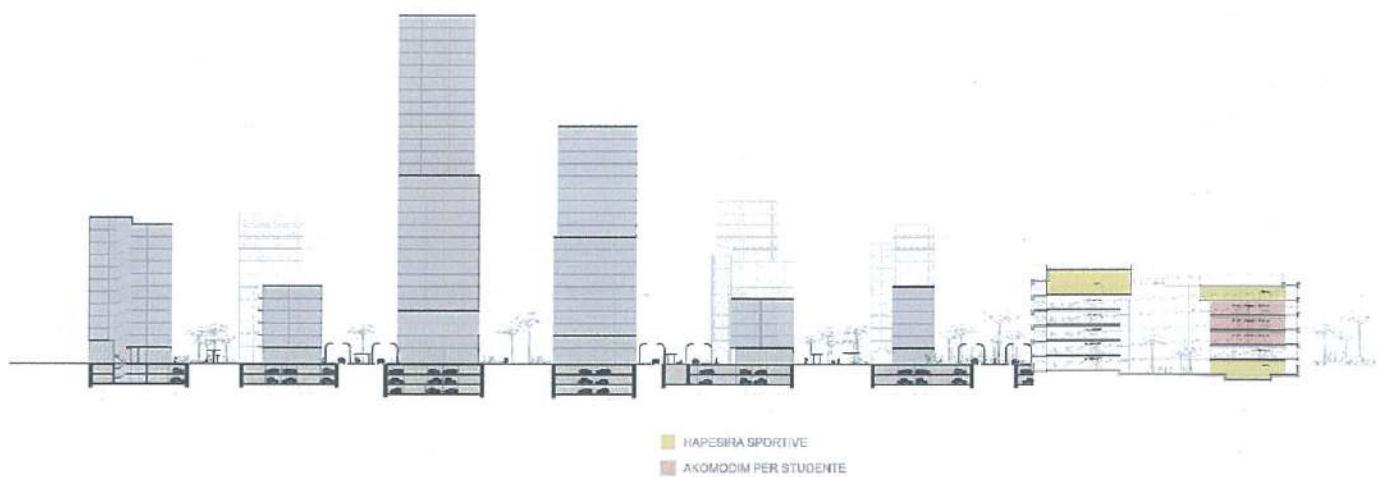


Figure 16 Prerje Programatike - Hapesira Sportive & Studentore



Figure 17 Objekti Polifunksional

7. Portiko

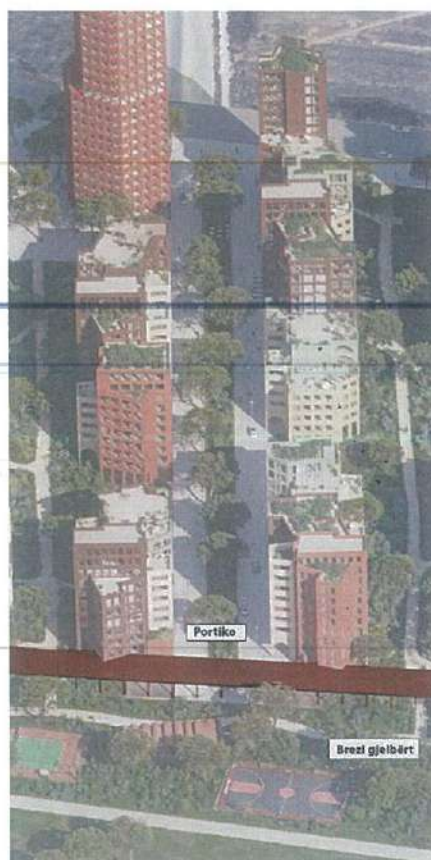
Në pjesën e poshtme të kompleksit, aty ku do të jetë fasha e gjelbër, është menduar një kollonadë/portiko, e cila intersektohet me linjën e fundit të objekteve. Kjo kollonadë vazhdon përgjatë gjithë sheshit, nga zona perëndimore në atë lindore të tij. Zona në fjalë është tërësisht këmbësore dhe krijon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

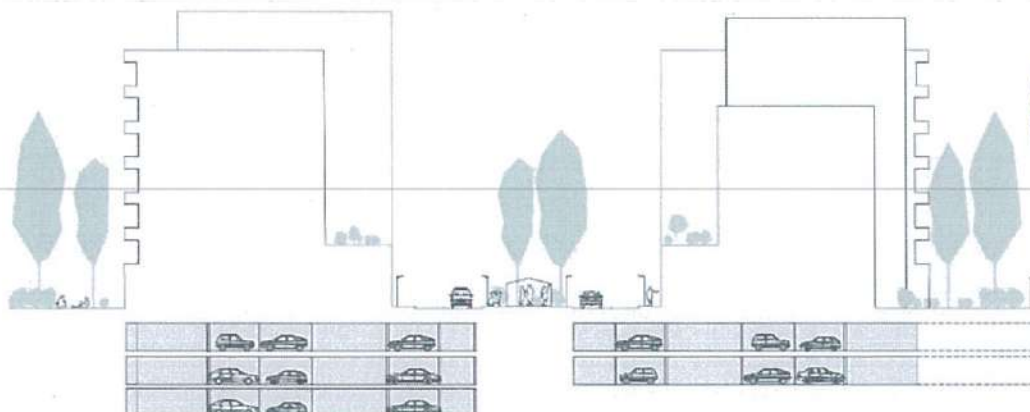


Figure 20 Prerje skematike - parkimi nëntokësor

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



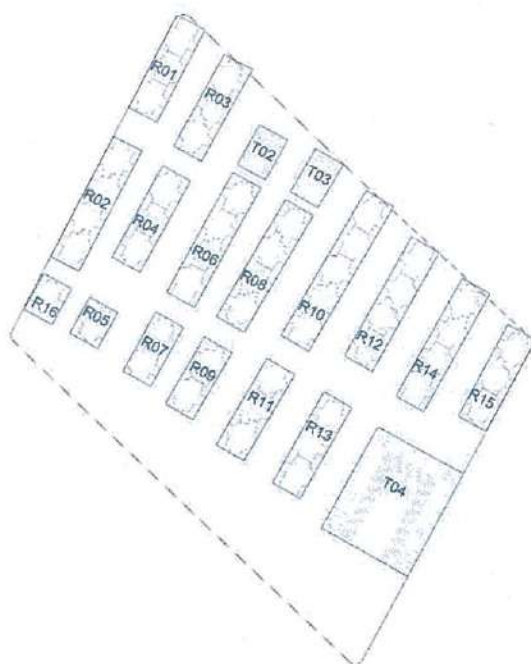


Figure 22 Skemë emërtimi i objekteve

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			
	R01	R02	R03	R04	R05	R16	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
m2	12086	13835	7761	16471	3831	3658	18093	7084	10644	6341	18636	12819	16398	11164	16976	12631		
Rezidentat - m2	57642						42172				56017				29006			
Objekte speciale	0						18866 12969								27512			
Total/Lot m2	57642						74027				56017				57118			
TOTAL	247864																	

Figure 23 Sipërfaqet e objekteve

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

R02	0	1743	Sherbime
	1	1582	Banim
	2	1582	Banim
	3	1582	Banim
	4	1582	Banim
	5	1582	Banim
	6	1582	Banim
	7	1044	Banim
	8	825	Banim
	9	379	Banim
	10	176	Banim
	11	176	Banim
Total R02		13835	

R01	0	1389	Sherbime
	1	1236	Banim
	2	1236	Banim
	3	1236	Banim
	4	1236	Banim
	5	1236	Banim
	6	1236	Banim
	7	1031	Banim
	8	826	Banim
	9	605	Banim
	10	375	Banim
	11	222	Banim
	12	222	Banim
Total R01		12086	

R03	0	918.5	Sherbime
	1	793.7	Banim
	2	793.7	Banim
	3	793.7	Banim
	4	793.7	Banim
	5	793.7	Banim
	6	793.7	Banim
	7	793.7	Banim
	8	629.9	Banim
	9	476.5	Banim
	10	179.8	Banim
Total R03		7760.6	

R04	0	1850	Sherbime
	1	1571	Banim
	2	1571	Banim
	3	1571	Banim
	4	1571	Banim
	5	1571	Banim
	6	1571	Banim
	7	1390	Banim
	8	1390	Banim
	9	1010	Banim
	10	749	Banim
	11	420	Banim
	12	236	Banim
Total R04		16471	

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	1877	Sherbime
	1	1594.7	Banim
	2	1594.7	Banim
	3	1594.7	Banim
	4	1594.7	Banim
	5	1594.7	Banim
	6	1594.7	Banim
	7	1594.7	Banim
	8	1594.7	Banim
	9	1416.1	Banim
	10	1031.5	Banim
	11	603	Banim
	12	408.2	Banim
TOTAL R06		18093.4	



R07	0	905.1	Sherbime
	1	780.4	Banim
	2	780.4	Banim
	3	780.4	Banim
	4	780.4	Banim
	5	780.4	Banim
	6	780.4	Banim
	7	627.6	Banim
	8	411	Banim
	9	234	Banim
	10	234	Banim
TOTAL R07		7094.1	

R08	0	1317.3	Sherbime
	1	1169.8	Banim
	2	1169.8	Banim
	3	1169.8	Banim
	4	1169.8	Banim
	5	1169.8	Banim
	6	1169.8	Banim
	7	1009.3	Banim
	8	559.7	Banim
	9	563	Banim
	10	175.6	Banim
TOTAL R08		10643.7	

R09	0	921	Sherbime
	1	790.3	Banim
	2	790.3	Banim
	3	790.3	Banim
	4	790.3	Banim
	5	790.3	Banim
	6	635	Banim
	7	477.4	Banim
	8	178.2	Banim
	9	178.2	Banim
TOTAL R09		6341.3	

R10	0	2237.3	Sherbime
	1	1947.5	Banim
	2	1947.5	Banim
	3	1947.5	Banim
	4	1947.5	Banim
	5	1947.5	Banim
	6	1947.5	Banim
	7	1608.2	Banim
	8	1414.7	Banim
	9	786.9	Banim
	10	476.8	Banim
	11	427	Banim
TOTAL R10		18635.9	

R11	0	1433.8	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	1010.6	Banim
	9	832.6	Banim
	10	613.8	Banim
	11	383.9	Banim
	12	227.4	Banim
TOTAL R11		12818.8	

R12	0	1885.9	Sherbime
	1	1598.6	Banim
	2	1598.6	Banim
	3	1598.6	Banim
	4	1598.6	Banim
	5	1598.6	Banim
	6	1598.6	Banim
	7	1598.6	Banim
	8	1421	Banim
	9	1040.5	Banim
	10	452.4	Banim
	11	408.4	Banim
TOTAL R12		16398.4	



R14	0	1882	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	1164	Banim
	10	1019	Banim
	11	470	Banim
	12	180	Banim
Total R14		16975	

R13	0	1369.4	Sherbime
	1	1223.9	Banim
	2	1223.9	Banim
	3	1223.9	Banim
	4	1223.9	Banim
	5	1223.9	Banim
	6	1223.9	Banim
	7	1010.3	Banim
	8	828.9	Banim
	9	382.7	Banim
	10	229.4	Banim
TOTAL R13		11164.1	

R16	0	405.9	Sherbime
	1	405.9	Banim
	2	405.9	Banim
	3	405.9	Banim
	4	405.9	Banim
	5	405.9	Banim
	6	405.9	Banim
	7	405.9	Banim
	8	226.9	Banim
	9	184	Banim
Total R16		3658.1	

R15	0	1336	Sherbime
	1	1182	Banim
	2	1182	Banim
	3	1182	Banim
	4	1182	Banim
	5	1182	Banim
	6	1182	Banim
	7	1182	Banim
	8	1182	Banim
	9	847	Banim
	10	590	Banim
	11	226	Banim
	12	176	Banim
Total R15		12631	

	Sherbime	Studente	Zyra	SPORT	Te Perbashketa	Total T04
R+5	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2,959 m ²	762 m ²	3,721 m ²
R+4	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1,604 m ²	1,189 m ²	2,793 m ²
R+3	0 m ²	1,795 m ²	1,795 m ²	0 m ²	1,148 m ²	4,738 m ²
R+2	0 m ²	1,795 m ²	1,795 m ²	0 m ²	1,148 m ²	4,738 m ²
R+1	0 m ²	1,795 m ²	1,795 m ²	0 m ²	1,148 m ²	4,738 m ²
R+0	3,292 m ²	97 m ²	97 m ²	97 m ²	1,046 m ²	4,630 m ²
R-1	1,517 m ²	0 m ²	0 m ²	637 m ²	0 m ²	2,154 m ²
Total T04	4,809 m ²	5,482 m ²	5,482 m ²	5,297 m ²	6,441 m ²	27,512 m ²



T02		m2	
	0	607.05	Sherbime
	1	740.49	Sherbime
	2	740.49	Zyra
	3	740.49	Zyra
	4	740.49	Banim
	5	740.49	Banim
	6	740.49	Banim
	7	740.49	Banim
	8	740.49	Banim
	9	740.49	Banim
	10	740.49	Banim
	11	740.49	Banim
	12	740.49	Banim
	13	740.49	Banim
	14	740.49	Banim
	15	607.05	Banim
	16	607.05	Banim
	17	607.05	Banim
	18	607.05	Banim
	19	607.05	Banim
	20	607.05	Banim
	21	607.05	Banim
	22	607.05	Banim
	23	607.05	Banim
	24	607.05	Banim
	25	607.05	Banim
	26	607.05	Banim
	27	607.05	Banim
Total T02		18865.56	

T03		m2	
	0	629.29	Sherbime
	1	743.92	Sherbime
	2	743.92	Banim
	3	743.92	Banim
	4	743.92	Banim
	5	743.92	Banim
	6	743.92	Banim
	7	743.92	Banim
	8	743.92	Banim
	9	743.92	Banim
	10	629.33	Restorant (Hotel)
	11	629.33	Kat Teknik (Hoteli)
	12	629.33	Hotel
	13	629.33	Hotel
	14	629.33	Hotel
	15	629.33	Hotel
	16	629.33	Hotel
	17	629.33	Hotel
	18	629.33	Hotel
Total T03		12988.54	

Figure 24 Siperfaqet programatike



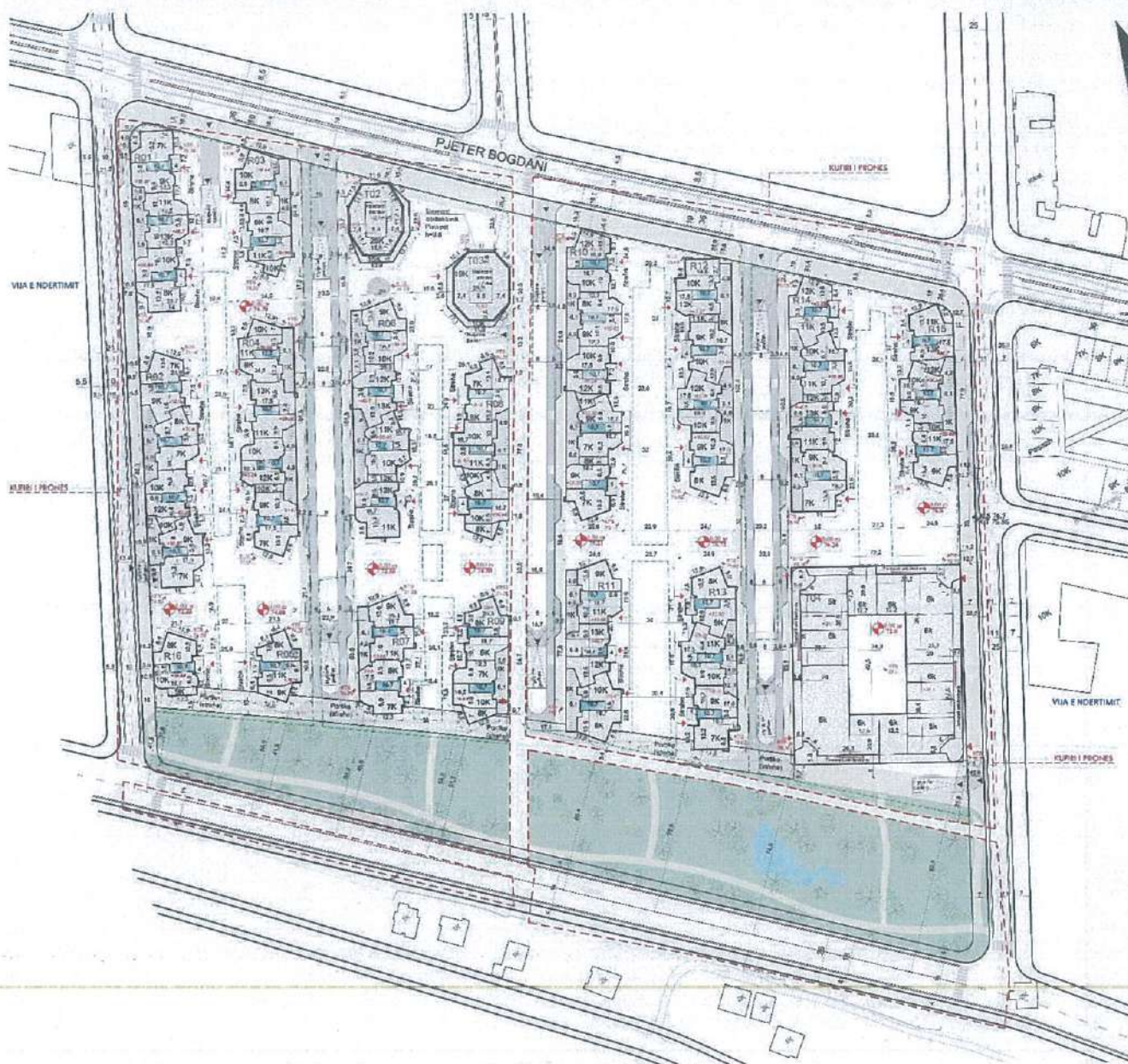


Figure 25 Planvendasje

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 m². Siperfaqja totale nëntokë e dedikuar për parkim është 134900 m².



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 l 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.



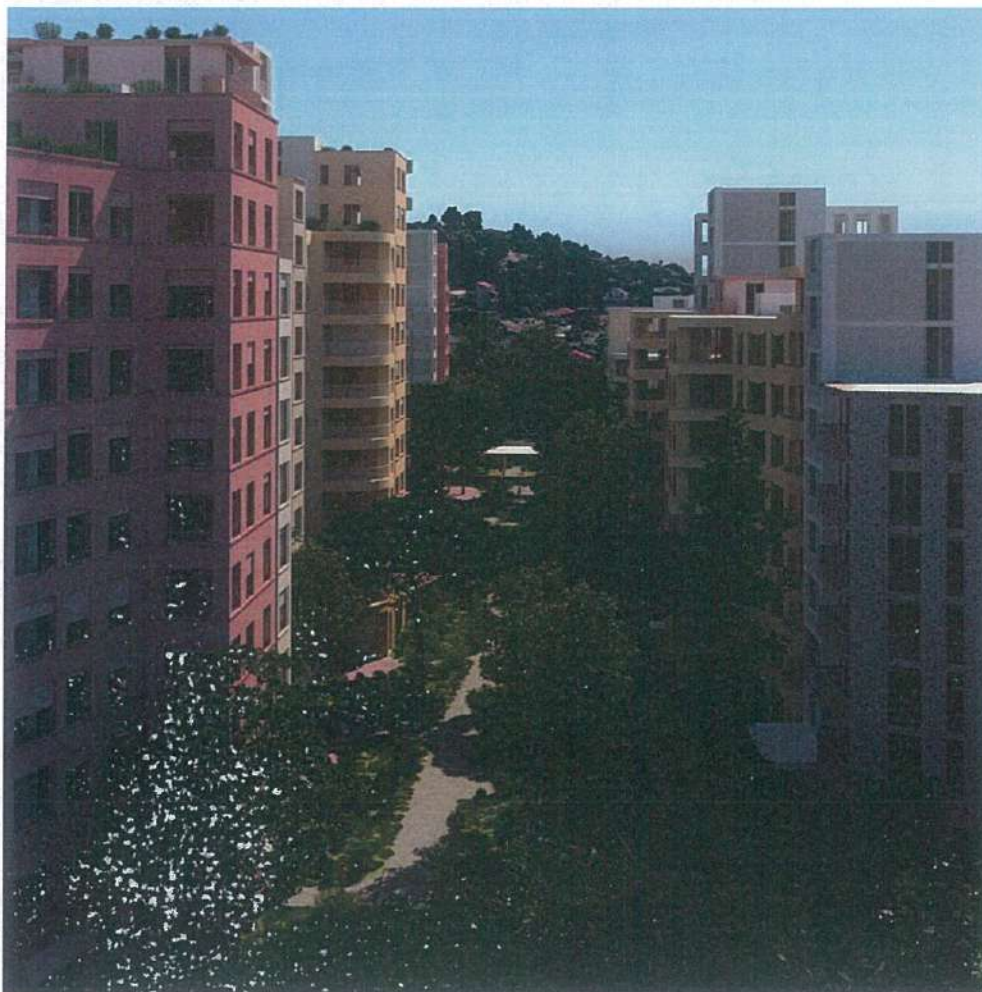


Figure 27 Pamje 3-dimensionale e kompleksit

Objektet rezidenciale do të kenë veshje kapotë me trashësi të ndryshme dhe ngjyra të ndryshme, në bazë të modulit përkatës të secilit objekt.

Volumi i nuklit shkallë-ashensor do të dale mbi kuoten finale të tarracave në një lartësi prej 2.4m.





Cdo hyrje në rezidenca bëhet nëpërmjet fashës së gjelbër. Për të krijuar një moment tranzicioni midis ambientit të jashtëm dhe interiorit, vendosen elementet e strehës pranë volveve të shkallëve. Ky element evidentohet në planvendosjen e projektit me emërtimin strehë.

Ky moment tranzicioni here here merr formën e një strehe dhe here here merr formën e një zgavrimit në volumnin e katit përdhe, duke zvogëluar kështu gjurmën e katit përdhe.



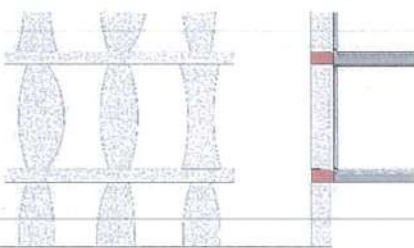
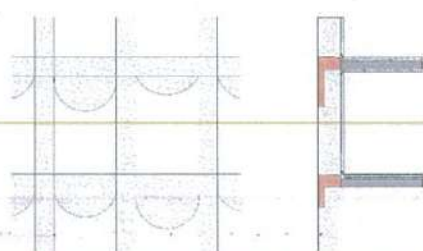


Elementet kornizues, korimanot, kornizat e dritareve, materialiteti i katit përdhe do të jenë plotësuese të imazhit final të objekteve. Këto elemente do të jenë gjithashtu të ndryshme, në varësi të tipologjisë së fasadës.





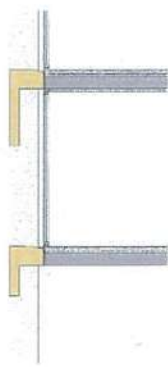
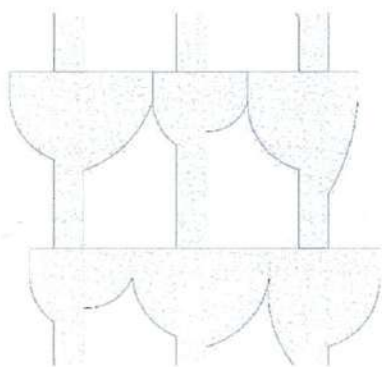
Fasada e objekteve tip kullë do të jetë strukturale, prej betoni të pigmentuar.



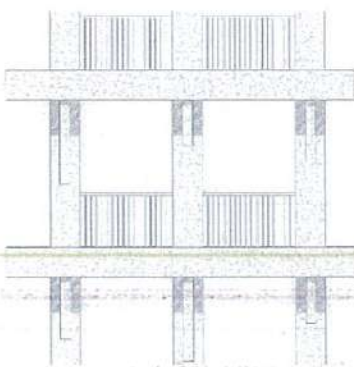
Në imazhin ilustrues më sipër, paraqitet forma e carjeve dhe e fasadës strukturale të kullës T03.

Kjo fasadë vazhdon si element arkitektonik mbi tarracën e katit të fundit në një lartësi prej 3.6m. Ky element në formë parapet shërben si maskim I hapësirave teknike të vendosura në tarracë. Hapësira teknike bashke me shkallën antizjarr dalin mbi nivelin e tarraces 2.4m.

I njëjti princip ndiqet edhe për kullën T02.



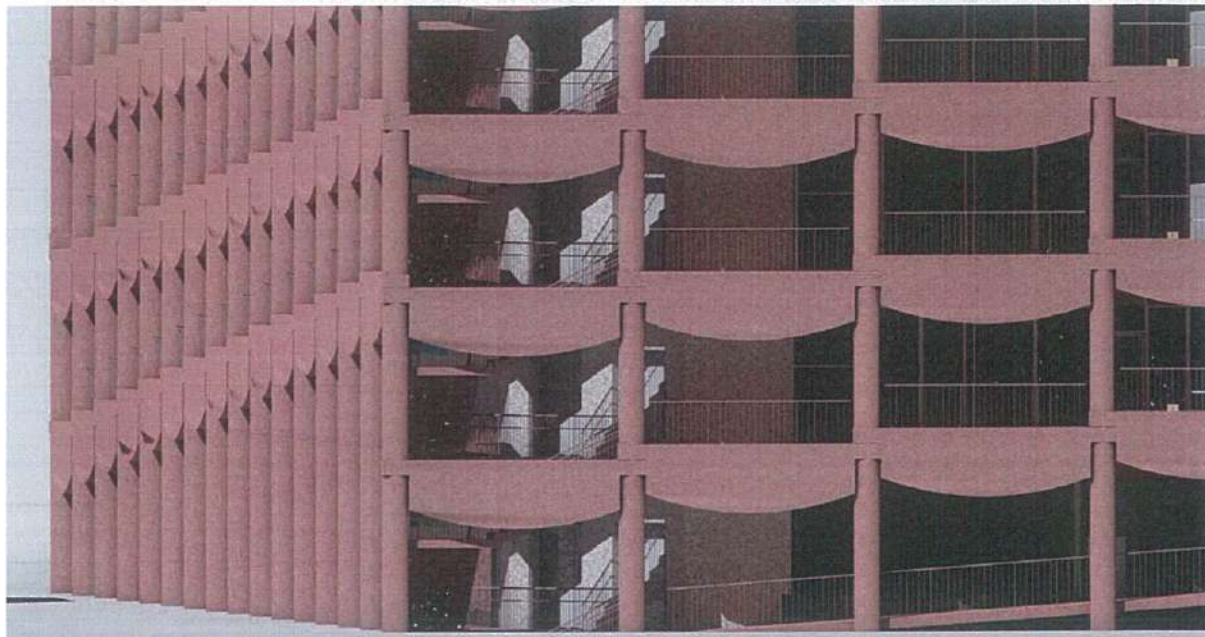
Facade type 01



Facade type 02

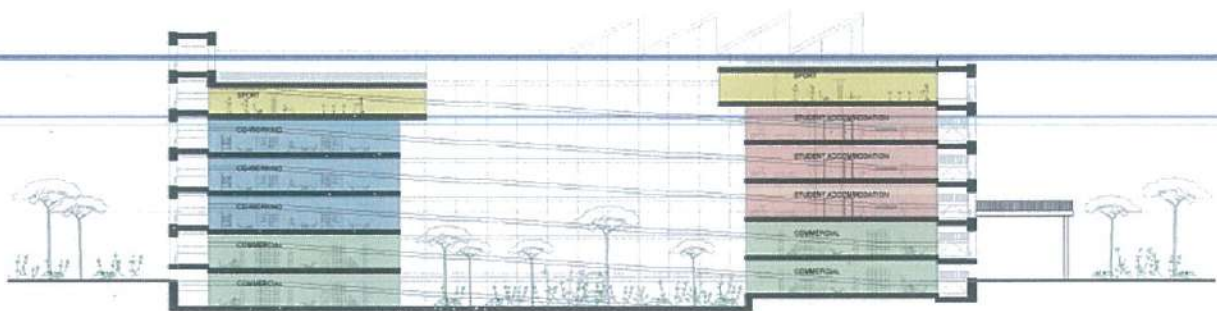


Volumetria e objektit T04, në dukje një kub me një oborr të brendshëm, zhvillohet në nivele të ndryshme, duke nisur nga kati -1 e deri në katin +5. Aksesit I saj realizohet përmes një rampe perimetrale që nisët nga kati 0 në drejtim të kateve të mesiperme. Kjo rampë përfundon në katin +5 në formën e një elementi arkitektonik dekorues të fasadës.



Fasada e këtij objekti përbëhet nga element të paster strukturalë prej betoni të pigmentuar. Nivelet finale të tarracës së këtij objekti definohe nga elementet arkitektonike të kësaj fasade dhe mbulesës së lehtësuar të ambienteve sportive.





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 aks kryesor që të lidh me kompleksin.

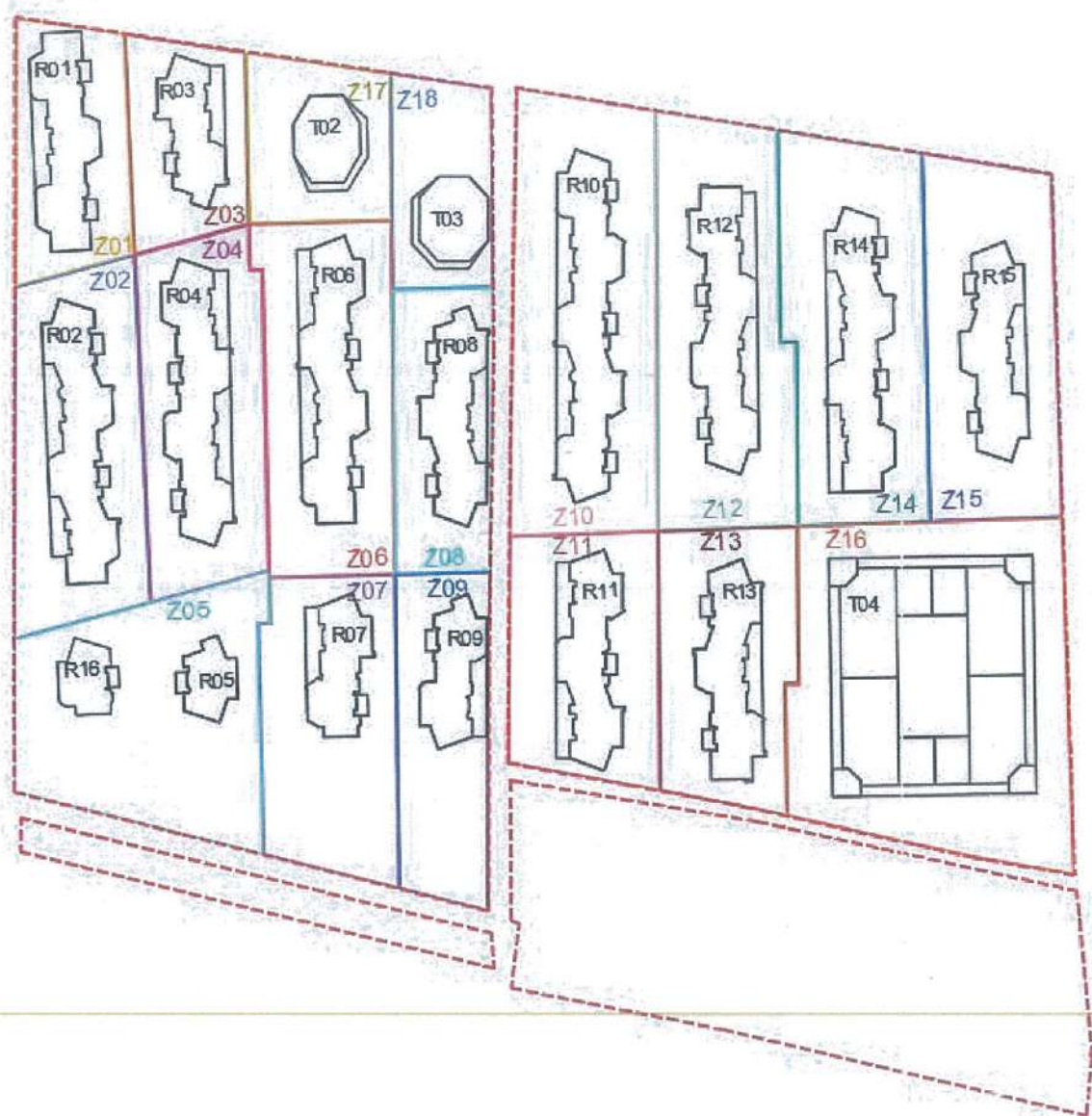
TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT



Figure 28 Planvendosja



Ndarja në zona brenda zhvillimit.



Zona në zhvillim ndahet në disa nënzona të cilat korrespondojnë me objektet dhe hapësirën e sistemuar përreth. Në total janë 18 Zona.



LEGJENDA:

- R01 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R02 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 12 Kate)
R03 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 11 Kate)
R04 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R05 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 11 Kate)
R06 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R07 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 11 Kate)
R08 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 11 Kate)
R09 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 10 Kate)
R10 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 12 Kate)
R11 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R12 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 12 Kate)
R13 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 11 Kate)
R14 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R15 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 13 Kate)
R16 - Objekt rezidencial + shërbime (Nr. maksimal i kateve - 10 Kate)
T02 - Objekt tip kullë rezidence + shërbime + zyra
(Nr. maksimal i kateve - 28 Kate)
T03 - Objekt tip kullë rezidence + shërbime + hotel
(Nr. maksimal i kateve - 19 Kate)
T04 - Objekt polifunksional + akomodim studentor + ambiente sportive
(Nr. maksimal i kateve - 6 Kate)

- 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 shkallë-ashensor në tarracë - 2.4m

→ Hyrje Banimi

▨ Njolla e objekteve

 Kuota Absolute

 Kuota Relative
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):	27810 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	247804 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	134900 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	24.25%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	75.75%
Intensiteti i ndërtimit:	2.16
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	103.64 m
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	28 kate
Numri maksimal i kateve nën tokë:	3 kate

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 TIRANË

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri : 1.6 - 32.5m

Jug : 3.4 - 51.1m

Lindje : 11 - 12.6m

Perendim : 4.9 - 16m

Veri : 18.1 - 35.4m

Jug : 41.5 - 92.3m

Lindje : 12.7 - 14m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perendim : 10.6 - 10.8m

DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veriu: (zonë akoma e pazhvilluar)

Lindja: 26.9m nga objekti ekzistues (objekti 10kat) për objektin R15;

Jugu: Kufizohet me Parkun

Perëndimi: 21.3 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.



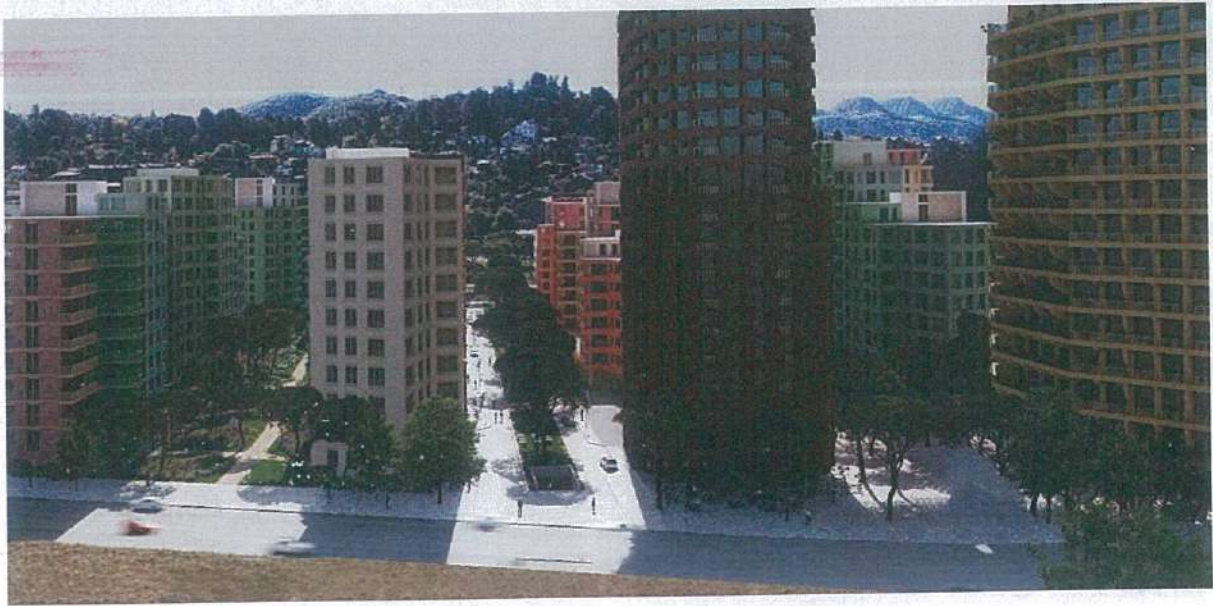


Figure 29 Pamje 3-dimensionale e kompleksit

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.

