



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS REZIDENCIAL, SHËRBIME, QENDËR BIZNESI
DHE HOTELERI (RIVERWAY CITY)”,
ME 1, 2, 15-21, 23, 27 KATE, ME 2 KATE NËNTOKË,
NJËSIA ADMINISTRATIVE KASHAR, RRUGA "PJETËR BOGDANI"
NË PRONËSI TË: "FRATARI CONSTRUCTION 1990" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.UJIT

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z.BLENDI GONDEVA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 40, Datë 18/04/2025

Projektues:

Sauerbruch Hutton – Architects / Gesellschaft von Architekten mbH
MA Studio & Partners

Zhvillues:

"FRATARI CONSTRUCTION 1990" SH.P.K.

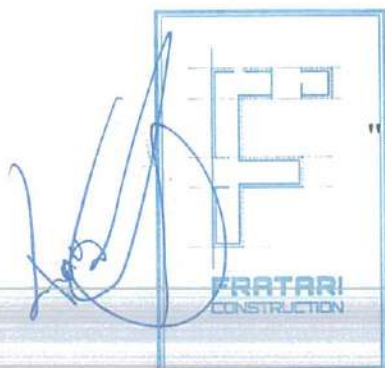


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
 - 5.1.1 Rrjeti Rrugor
 - 5.1.2 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike
 - 5.1.3 Impianti i mbrojtjes kundra zjarrit
 - 5.1.4 Impianti i shkarkimit të ujërave të zeza
 - 5.1.5 Impianti i furnizimit me ujë
 - 5.1.6 Impianti i shkarkimit të ujërave të shiut
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Ndërtimit
7. Aneks (Harta e planvendosjes)



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **"Kompleks rezidencial, shërbime, qendër biznesi dhe hoteleri (Riverway City), me 1, 2, 15-21, 23, 27 kate, me 2 kate nëntokë"**, me vendndodhje në njësinë administrative Kashar, rruga "Pjetër Bogdani", Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë "FRATARI CONSTRUCTION 1990" bazuar në:

- Ligjin nr.107/2014, dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, i miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.1, Datë 14.04.2017, i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim pozicionohet në Kashar, me përdorim multifunksional që ndodhet rreth 4.5 km në Perëndim të qendrës së qytetit të Tiranës, rreth 200m nga autostrada Tiranë-Durrës. Parcela prej afro 4.5ha ka një formë gati kuadratike përkufizuar me rrugë nga të katërta orientimet. Në orientimin Verior kuadrati i parcelës përkufizohet me lumin Lana ndërkohë nga ai Jugor me Bulevardin e Yzberishtit.

Sheshi ndodhet në një zonë me infrastrukturë kryesisht të formuar, përse i përket infrastrukturës së ujësjellës-kanalizime, furnizimit me energji elektrike, transport publik, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standard për shërbime të strukturave të hotelerisë dhe rezidenciale;
- Konceptim si është përshkruar në zonë;
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.



Modelling Architecture



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 Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin nr.1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", për zonën e interesit në Kashar, Bashkia Tiranë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në dy zona strukturore, përkatësisht: **KA/184**, në sistemin territorial UB_Urban, me kategori bazë të përdorimit të tokës A.Banim 95% dhe IN.Infrastrukturë 5% dhe KSHT=45%, si dhe **KA/24**, në sistemin territorial U_Ujor, me kategori bazë të përdorimit të tokës U.Ujëra 94% dhe IN.Infrastrukturë 6% dhe KSHT=0%.

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar tipologjinë e zhvillimit të organizuar të përdorimit miks (rezidencë, shërbime dhe hoteleri) duke kryer ndërhyrje në përmirësimin e parametrave urbane. Territori ndahet në zona zhvillimore individuale, me akses rrugor dhe shërbime kryesore të trungut që ofrohen në kufirin e çdo vendi.

Kompleksi që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".

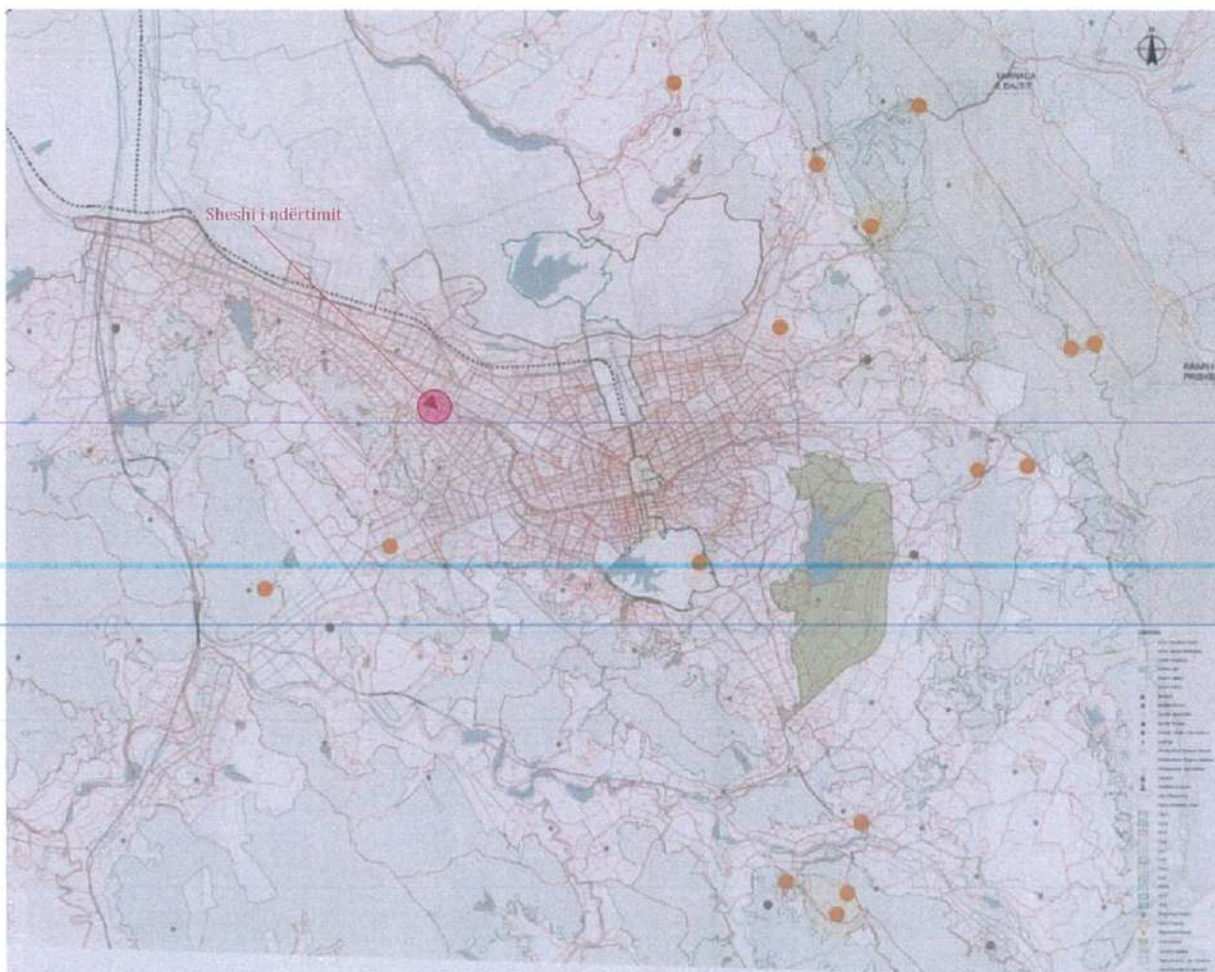


Fig. 1: Harta e Njësisë Strukturore në nivel qyteti, Tirana



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 "**Kompleks rezidencial, shërbime, qendër biznesi dhe hoteleri (Riverway City), me 1, 2, 15-21, 23, 27 kate, me 2 kate nëntokë**", me vendndodhje në njësinë administrative Kashar, rruga "Pjetër Bogdani", Bashkia Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

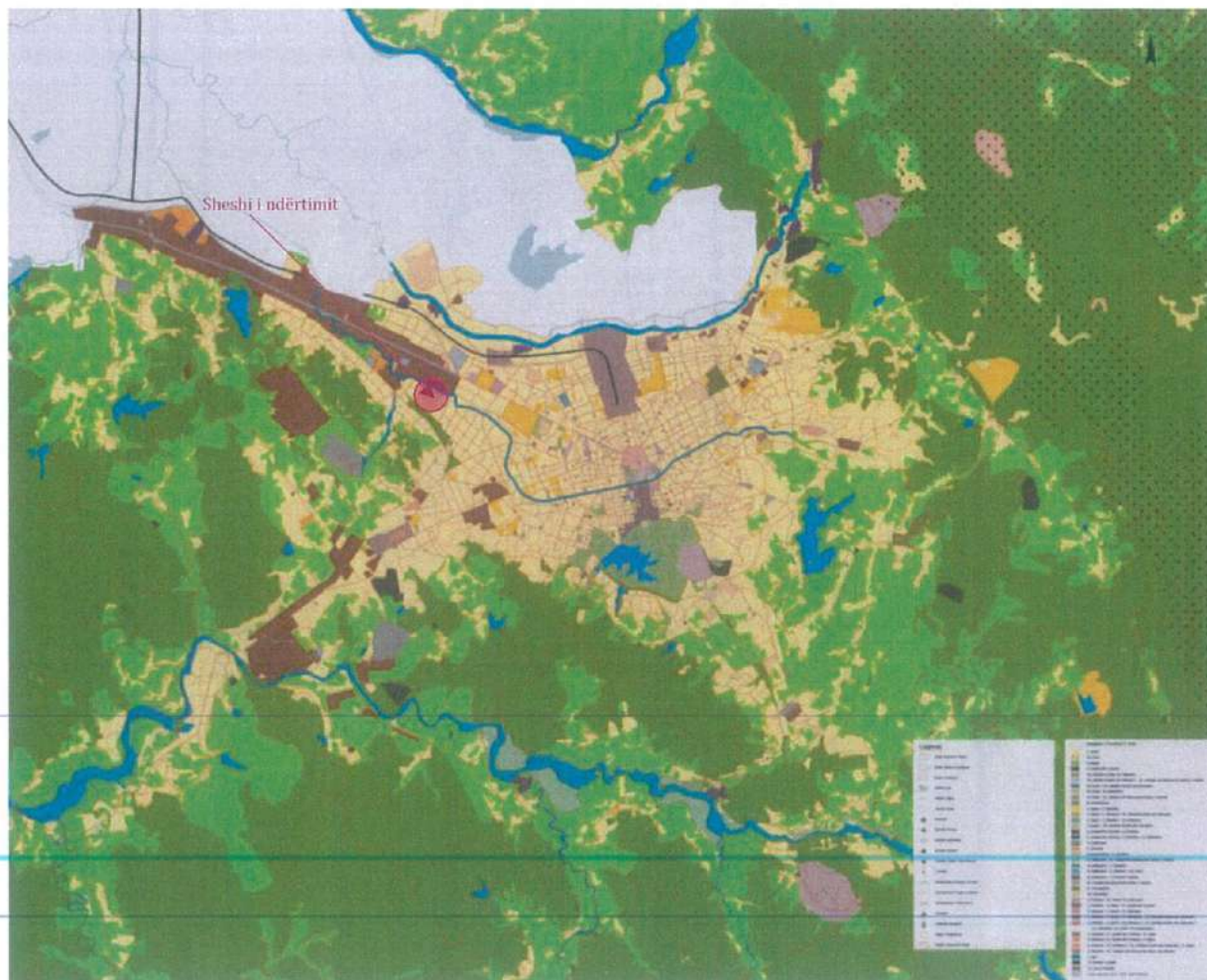


Fig. 2: Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive në nivel qyteti



Modelling Architecture



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në studim pozicionohet në një zonë të Kasharit, me përdorim multifunksional që ndodhet rreth 4.5 km në Perëndim të qendrës së qytetit të Tiranës, rreth 200m nga autostrada Tiranë-Durrës. Parcela prej afro 4.5ha ka një formë gati kuadratike përkufizuar me rrugë nga të katërta orientimet. Në orientimin Verior kuadrati i parcelës përkufizohet me lumin Lana ndërkohë nga ai Jugor me Bulevardin e Yzberishtit.



Fig.3: Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese



Fig.4: Pamje të gjendjes ekzistuese



Fig. 5: Pamje të gjendjes ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në tarracën e lumit Lana, e cila është e rrafshët dhe me diferencë të vogël kuotash. Vendi ku do të bëhen ndërtimet në kushtet aktuale është bosh, i rrethuar me godina të vogla me lartësi 2-3 kate dhe me ndërtime të reja. Fusha e Tiranës është me origjinë aluviale. Në të janë prezente dhe depozitimet e fraksioneve të imëta të pakonsoliduara, të cilat kanë përmbajtje të lëndës organike.

Zona ku propozohet zhvillimi e ka infrastrukturën rrugore ekzistuese. Parcela prej afro 4.5ha ka një formë gati kuadratike përkufizuar me rrugë nga të katërta orientimet. Në orientimin Verior kuadrati i parcelës përkufizohet me lumin Lana, duke përkufizuar rrugën “Sulejman Pasha” edhe në orientimin Lindor të saj, ndërkohë nga ai Jugor me Bulevardin e Yzberishtit dhe në orientimin Perëndimor parcela përkufizohet me rrugën “Karapici”.



Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet mes rrugës Bulevardi i Kasharit dhe lumit të Lanës, në njësinë bashkiake Kashar, zona kadastrale 2679, Bashkia Tiranë. Ky shesh përbëhet nga prona private, pasuria nr.250/5 250/6, 250/8, 250/9, 250/10, 250/11, 250/12, 250/13, 250/14, 250/15, 250/16, 250/17 dhe 250/18.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara për secilën parcelë

Zhvillimi drejt standardeve dhe qëndrueshmërisë propozohet paralel edhe me zhvillimet që po njih infrastrukture publike.

Projekti i "Riverway City" është planifikuar të realizohet në një periudhë kohore, e cila do të mund të përfshijë ndërtimin e infrastrukturës specifike në zonë, hoteleve, rezidencave, objekteve dhe hapësirave rekreative. Ky planifikim i kujdesshëm synon të sigurojë që projekti të zhvillohet në mënyrë të harmonizuar, duke maksimizuar përfitimet dhe duke minimizuar çdo ndikim negativ në kohë.

"Riverway City" koncepton një zhvillim që që strehon afërsisht 3,500 banorë. Me fjalë të tjera: do të jetë një lagje e plotë e qytetit që përmban kryesisht njësi banimi me të gjitha lehtësitë përkatëse, si dhe një strukturë hotelerie të shtrirë me rreth 70,000 m² shërbime, kryesisht në katin përdhe. Është një lagje urbane dhe komunikuese e qytetit, ku hapësirat publike, brezi i parkut buzë lumit, oborret qendrore të qytetit, sheshet e lagjeve, veprojnë si hapësira sociale.

Morfologjikisht "Riverway City" e ndan parcelën në tre hapësira rrugësh të orientuara nga Veri-Jug, me objektet të pozicionuara që formojnë deri diku grupime lineare.

Jeta e ngarkuar urbane është e përshtatur nga struktura individuale që - parë së bashku - ofrojnë një siluetë të gjallë. Dendësia urbane e propozuar mbështet një mënyrë jetese sociale dhe të qëndrueshme, me breza të gjelbër që lidhin lumin Lana në Veri me një peizazh të ri parku. Ndërtesat janë të orientuara për të shijuar pamjet e bukura të vargmalit të Dajtit në Veri dhe Perëndim kodrat e Yzberishtit, duke krijuar një lidhje harmonike midis mjedisit të ndërtuar dhe peizazhit përreth. Shumëllojshmëria në proporcionin e ndërtesave lejon një gamë të gjerë të llojeve të banesave të bashkëjetojnë dhe i përgjigjet një shumëllojshmërie stilesh jetese.

Nëpërmjet programimit shumë konsistent të komponentëve - ndërtesat, tarracat e gjelbra, oborret dhe hapësirat publike - si dhe hapësirat e gjelbra shumë bujare që ofrohen, bëhen propozime bindëse dhe në të njëjtën kohë ambicioze për një qasje inovative ndaj densitetit si model për zhvillim të qëndrueshëm. Hapësira dhe dizajni i diferencuar i "brezave të gjelbër" është një element i formimit të adresave të mirëidentifikuara për të gjithë banorët e rrethit të ardhshëm. Me oborre të gjelbra, të aksesueshme për publikun, integrimin e këndeve të lojërave dhe shesheve të komunitetit, hapësirat e brendshme të hapura të lagjes ofrojnë gjithashtu një spektër të diferencuar me cilësi të ndryshme qëndrimi. Ruajtja e suksesshme e akteve vizuale të vazhdueshme në Veri dhe Jug gjithashtu përmirëson lidhjen brenda kontekstit urban.

Përdorimi i blloqeve ndërtimore urbane të provuara dhe të testuara do të thotë që mund të përiten mjedise banimi me cilësi të lartë. Buza drejt lumit përcaktohet nga ndërtesa më të larta që përmbajnë programe plotësuese, ndërsa dhomat e brendshme urbane të gjelbra formohen nga godina banesash me dendësi mesatare.



Dizajni për këtë projekt përfshin thelbin e qytetit, duke kapur karakterin e tij dinamik përmes një ndërveprimi të menduar të lartësive dhe gjerësisë së ndryshme të ndërtesave. Këto ndryshime në shkallë krijojnë një ritëm që i bën jehonë strukturës së larmishme arkitekturore të mjedisit urban përreth. Ashtu si Tirana në vetvete është një qytet kontrastesh, ky dizajn pasqyron bukurinë e një diversiteti të tillë, ku asnjë element i vetëm nuk dominon, por të gjithë bashkëjetojnë në një ekuilibër harmonik.

Struktura e dendur lejon një shtrirje të gjerë programesh brenda distancave relativisht të ngushta. Me makinat e parkuara në një qendër lëvizshmërie nëntokësore, projekti krijon kushtet më të mira për një qasje miqësore me klimën ndaj lëvizshmërisë dhe inkurajon përdorimin e këmbësorëve dhe cilësitë e qëndrimit. Stacionet e autobusëve dhe stacioni i ardhshëm Intermodal mundësojnë lëvizshmëri miqësore me klimën dhe lidhin rrethin e ri me qendrën e Tiranës.

E gjithë hapësira urbane e mbjellë, me hije zbut efektin urban të ishullit të nxehtësisë dhe është kështu një komponent jetik i strategjisë së përshtatjes klimatike. Ai lidhet ngushtë me menaxhimin e ujit të shiut, i cili synon të akumulojë të gjithë ujin e shiut në vend, ta lejojë atë të avullojë, ta përdorë atë për ujitje ose ta lejojë atë të depërtojë në nënshtresat e tokës. Kjo duhet të ndihmojë në ftohjen e zonës së dendur urbane dhe të bëjë ujin në dispozicion të bimësisë kudo.

Kompleksi i ri përbëhet nga parcela me përdorime si më poshtë:

- Zonë me përdorim si qendër biznesi (zyra);
- Zonë me përdorim rezidencial;
- Zonë me përdorim hoteleri;
- Zonë me përdorim shërbime, rekreacion, parkim;
- Zonë me përdorim gjelbërim orientues.



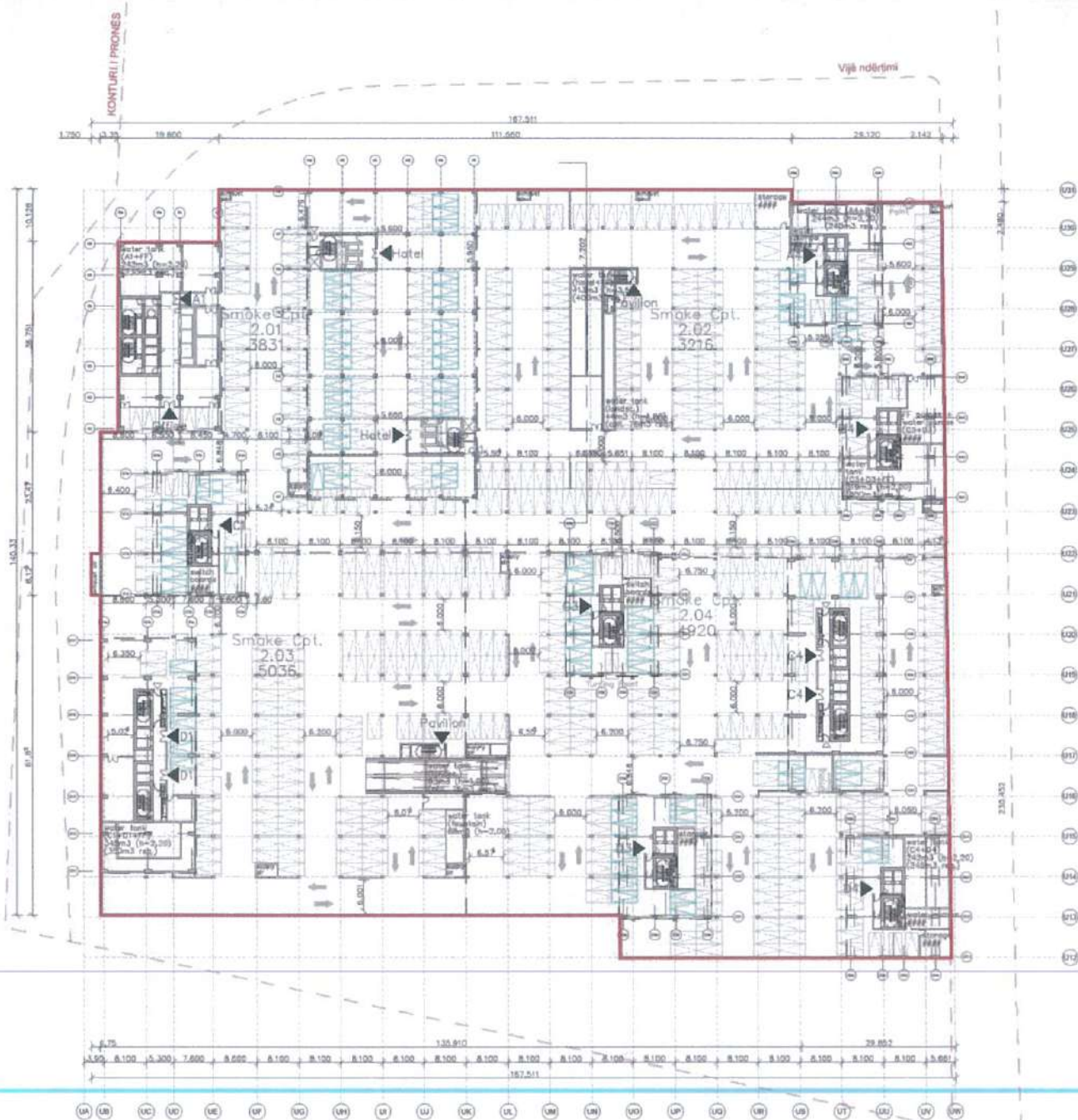


Fig. 6: Nëntoka – Plani i katit -2



Modelling Architecture

MA
Studio Partners
tel. 06 950 90 92
www.mastudio.al info@mastudio.al

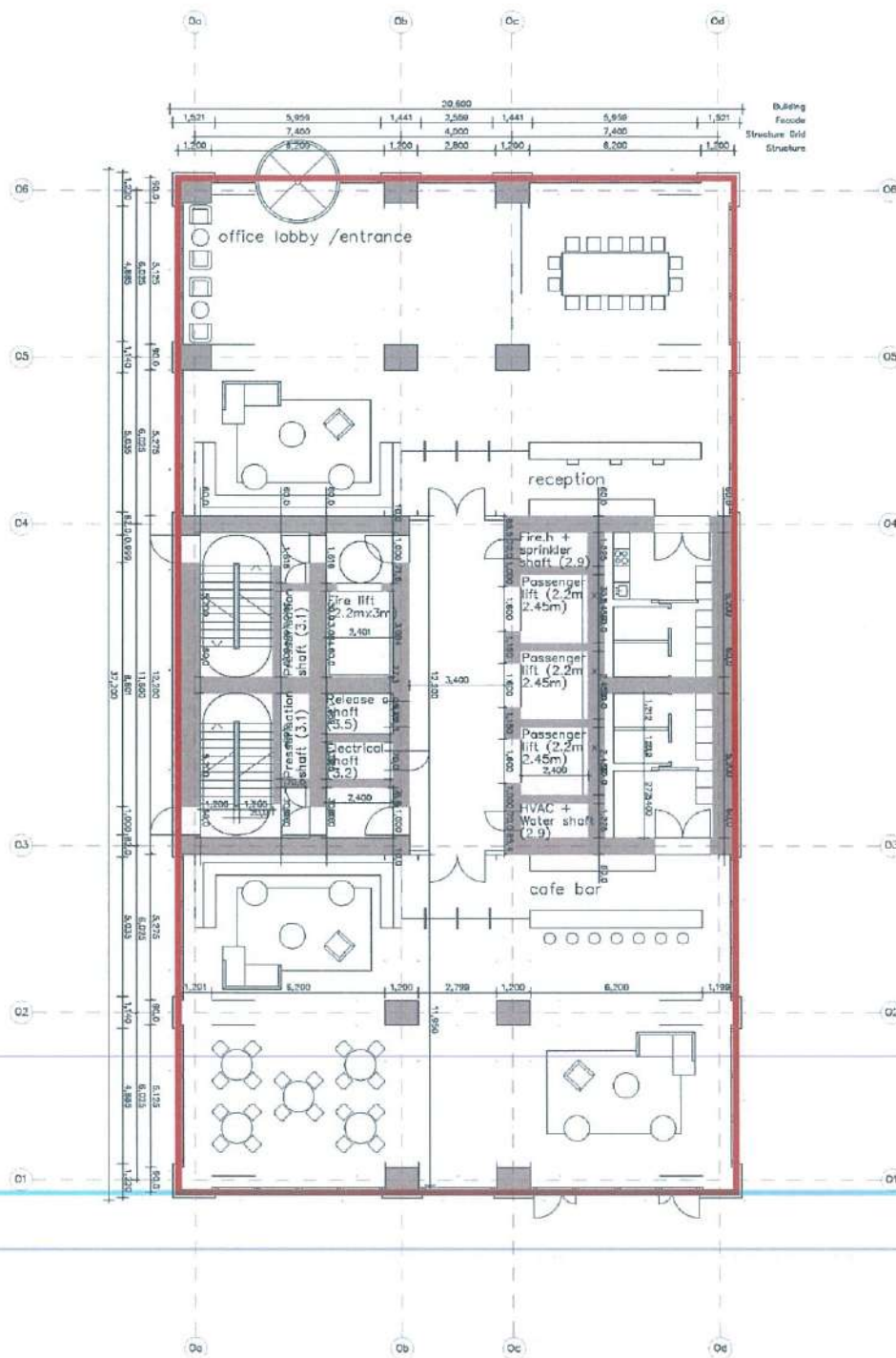


Fig. 8: Qendër biznesi (Zyra) – Objekti A1 – Kati përdhe

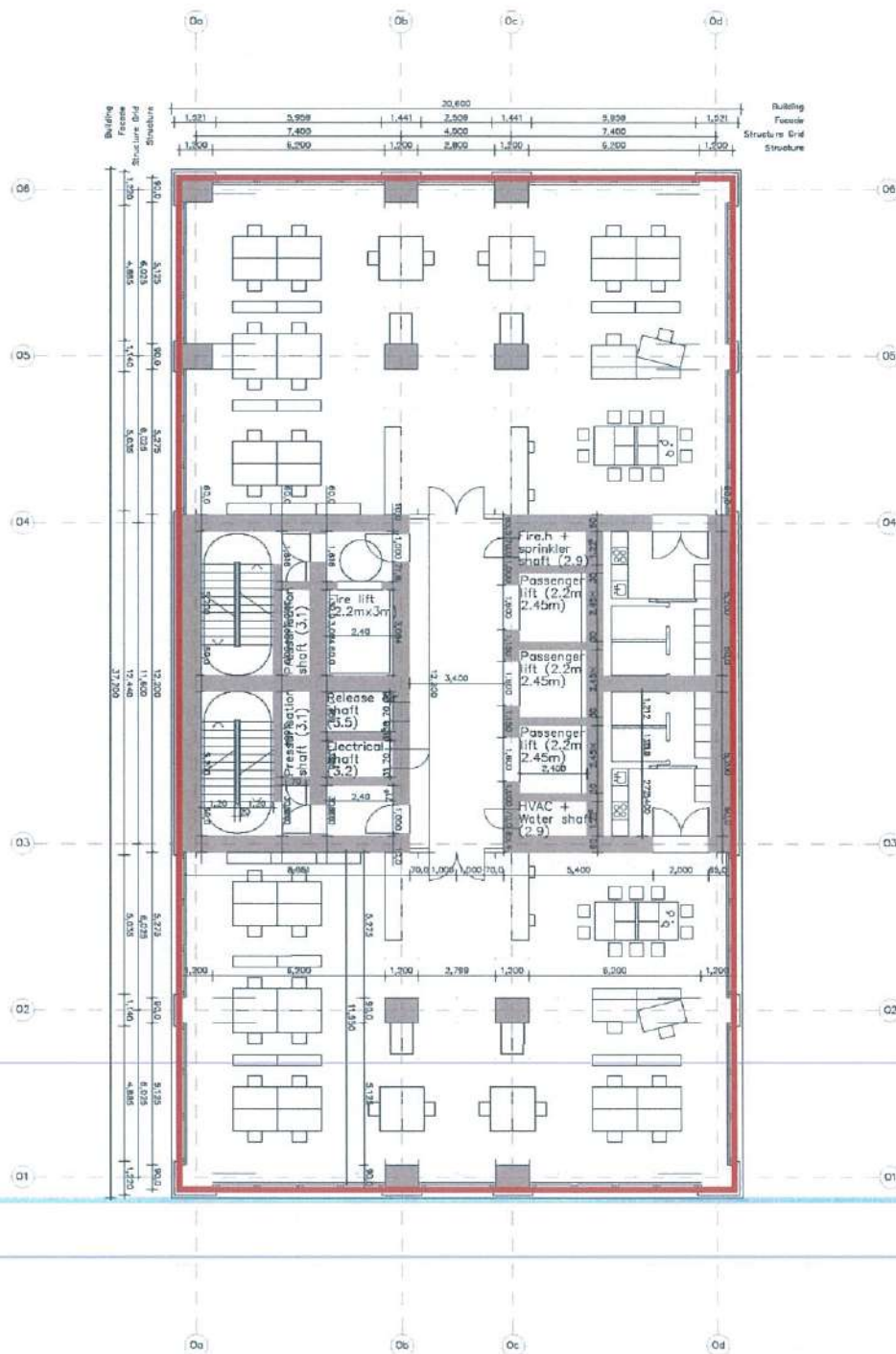


Fig. 9: Qendër biznesi (Zyra) – Objekti A1 – Kati tip



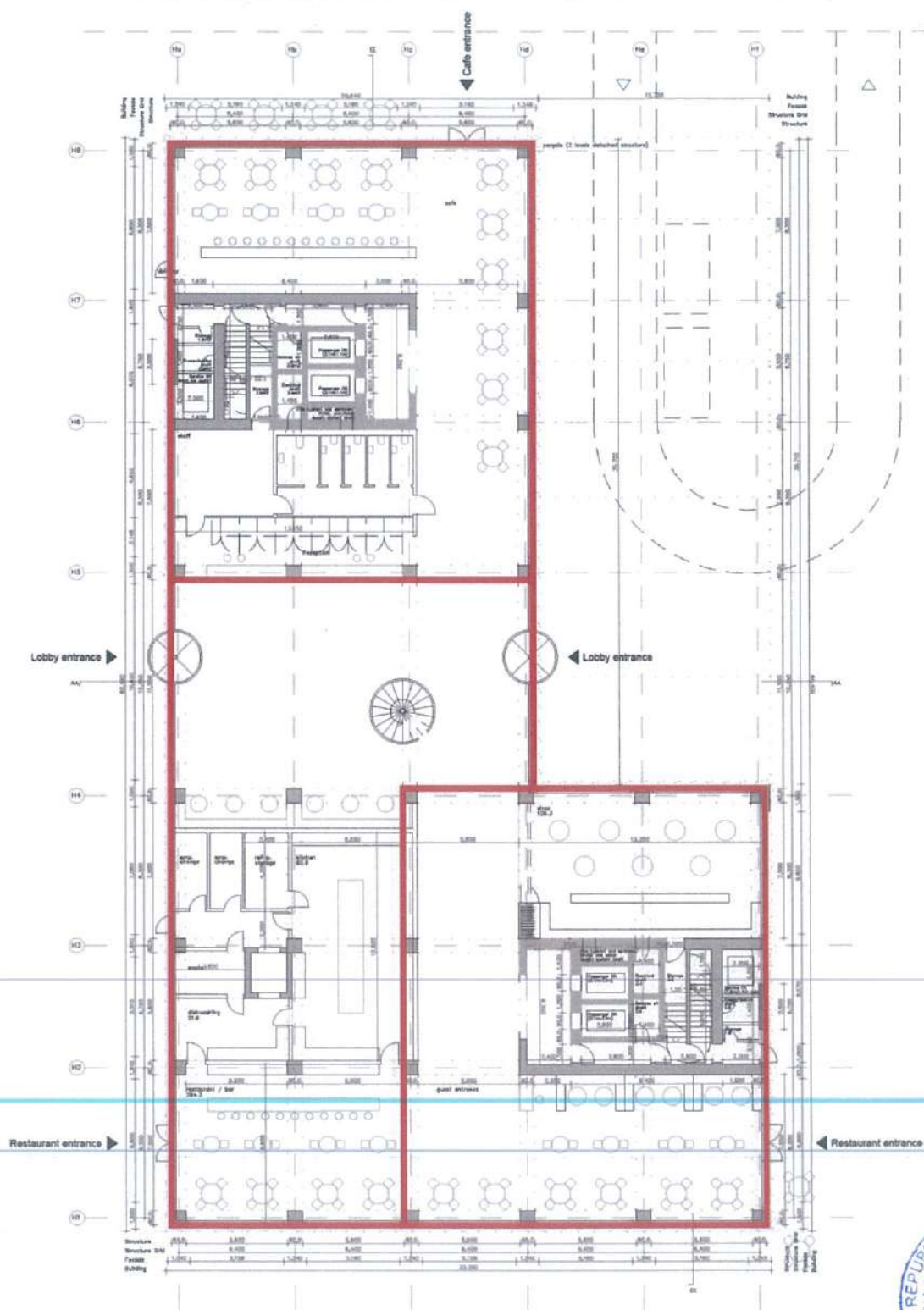


Fig. 10: Hotel - Objekti A2 / B2 - Kati përdhe



Modelling Architecture

MA
Studio & Partners
tel. 069 506 9918
www.mastudio.al
info@mastudio.al

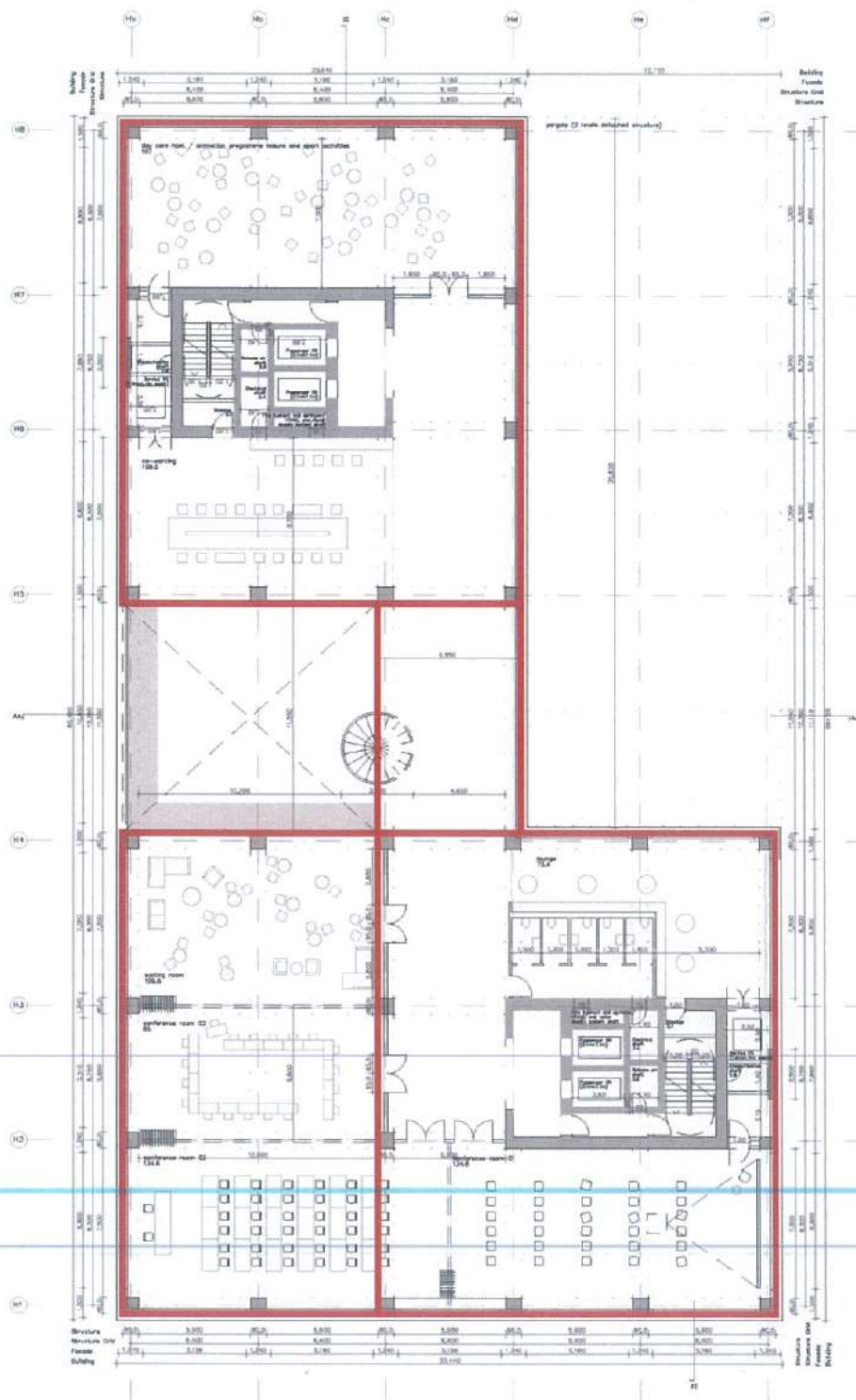


Fig. 11: Hotel - Objekti A2 / B2 - Kati i parë



Modelling Architecture

MA
Studio & Partners
Tel: 069 309 029
www.mastudio.al
info@mastudio.al

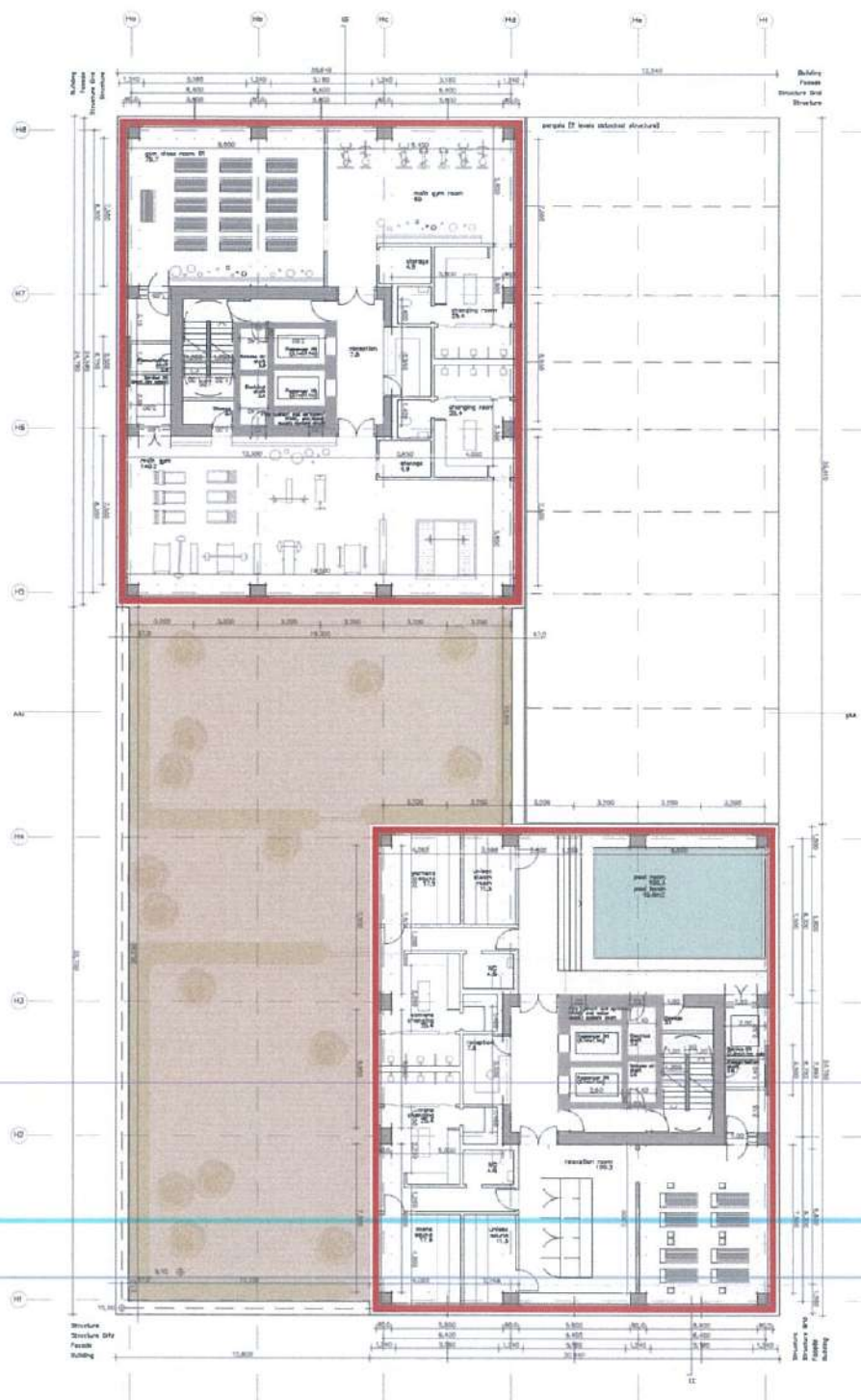


Fig. 12: Hotel - Objekti A2 / B2 - Kati i dytë



Modelling Architecture





Fig. 13: Hotel - Objekti A2 / B2 - Kati tip



Modelling Architecture

MA
Studio
tel: 069 300 00 00
www.mastudio.al
info@mastudio.al

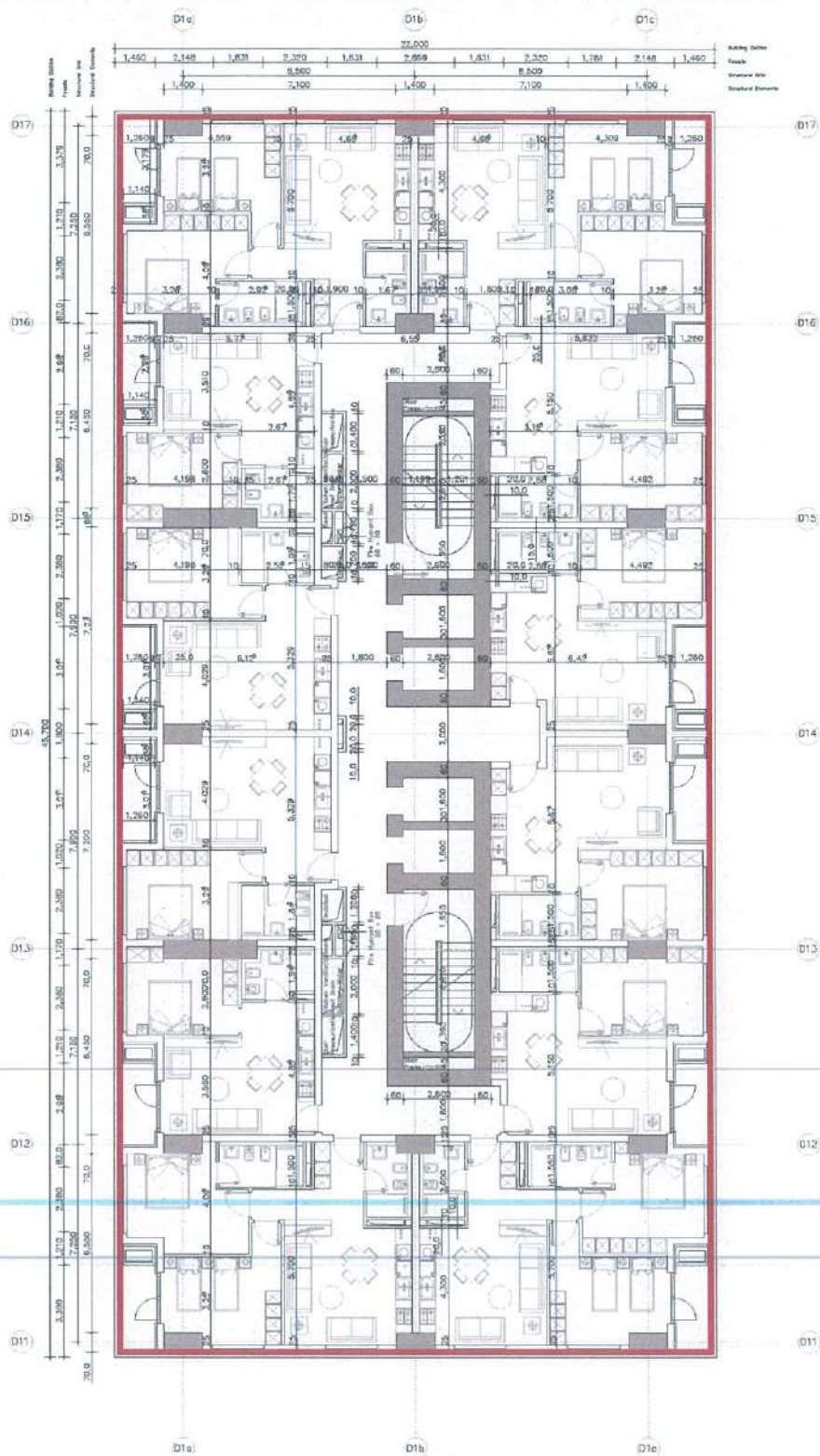


Fig. 14: Objekt rezidencial (Kulla e madhe) - Objektet C4 / D1 - Kati tip



Modelling Architecture



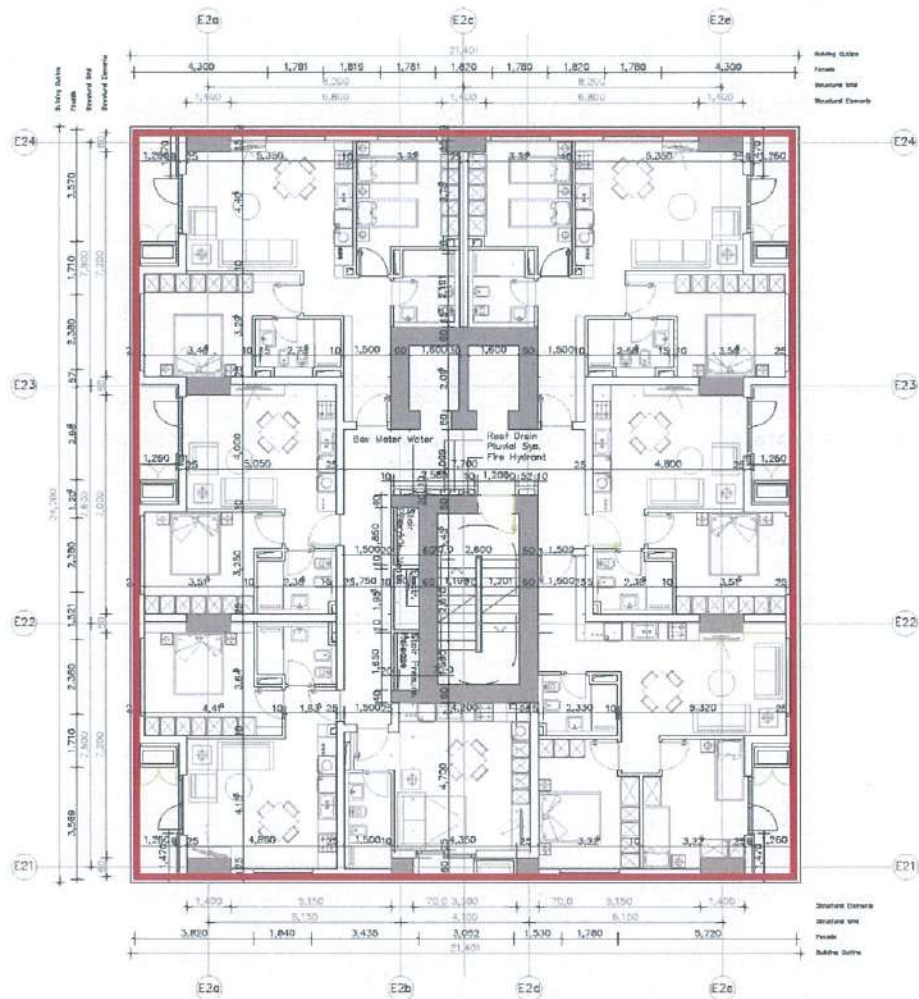


Fig. 15: Objekt rezidencial (Kulla e vogël) – Objektet A4 / B4 / C1 / C3 / D3 / D4 – Kati tip



Modelling Architecture



4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Rifiniturat e jashtme

Projekti është planifikuar me një skelet betoni të armuar, i dimensionuar për të përballuar kushtet sizmike lokale. Materialet e ngjyrosura të fasadave janë zgjedhur duke pasur parasysh qëndrueshmërinë: qeramika, si një nga materialet më të spikatura në këtë kompleks vjen në ngjyra të ndryshme për të krijuar një atmosferë larmishmërie duke veshur gjithë objektin e qendrës së biznesit (zyrat) dhe objektet e hotelit; duke veshur brezat ndarës të fasadave të objekteve të tjera dhe duke veshur gjithashtu hapësirat e shërbimit në katet përdhe (1 katëshet) për të sjellë një frymë energjie dhe diversiteti teksa ecën përgjatë tyre nëpër rrugicat e kompleksit. Për të plotësuar gjithë këtë tablo ku mbizotëron qeramika shumëngjyrëshe, shtohet dhe elementi i suvasë së pigmentuar në brezat e brendshëm midis qeramikës, duke u gërshetuar me tekstilet me ngjyra të elementëve hijezues për të sjellë kështu një larmishmëri materiale që ofrojnë një polikromi të qëndrueshme për fasadat me ngjyra.

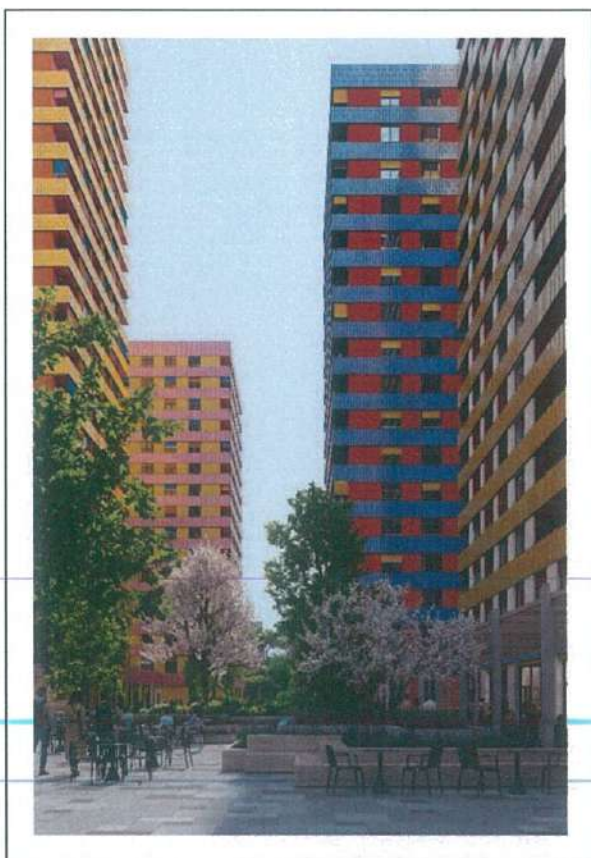


Fig. 16: Pamje 3-Dimensionale

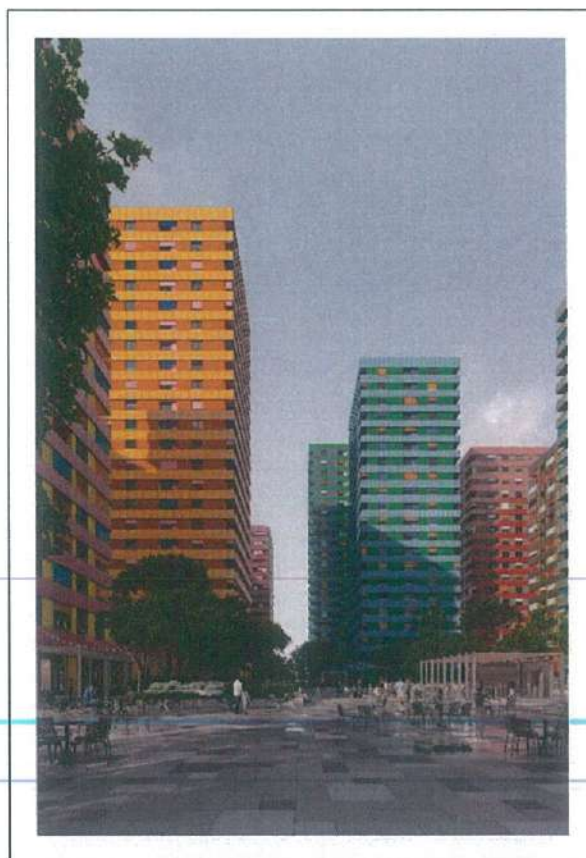


Fig. 17: Pamje 3-Dimensionale



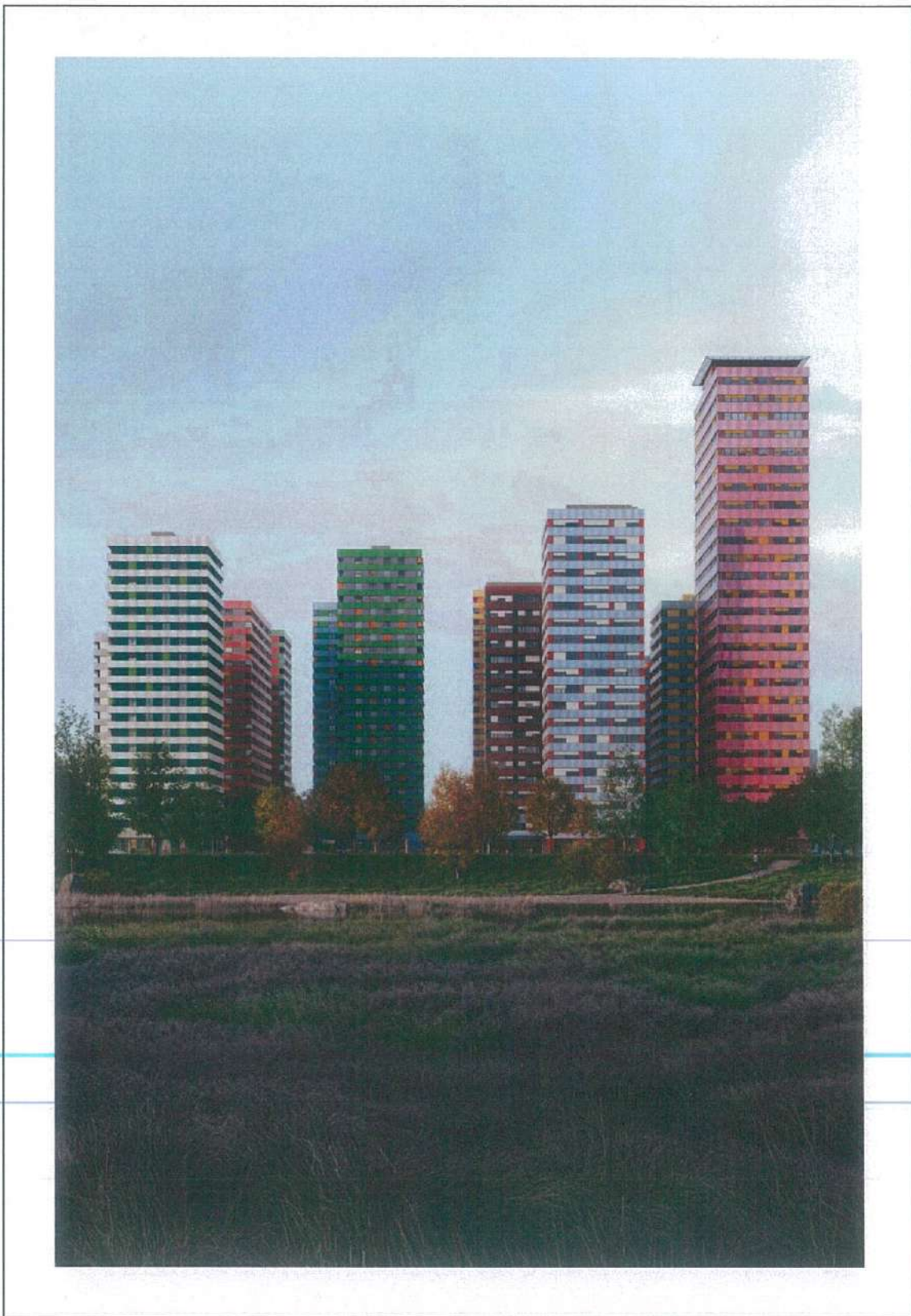


Fig. 18: Pamje 3-Dimensionale



Modelling Architecture



Rifiniturat e brendshme

Dyshemetë: Pllakat e shtrimit janë të zgjedhura me kujdes për zona të ndryshme banimi, duke përdorur materiale të qëndrueshme dhe elegante. Në ambiente të përbashkëta si salloni dhe kuzhina, pllakat janë të madhësive të ndryshme me ngjyrë të qartë për të krijuar një ndjesi hapësire, ndërsa në banja mund të përdoren pllaka antiskid për sigurinë.

Muret: Muret ndarëse janë menduar prej tulle 25cm (dy mure tulle 10cm në çdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik). Në apartamentet e brendshme, muret janë të lyera me ngjyra neutrale ose të buta, të cilat krijojnë një atmosferë të rehatshme. Në disa raste, mund të përdoren ndihma dhe elemente dekorative si murale ose panele druri për të shtuar karakter në hapësira të caktuara.

Vetratat: Vetratat e xhamit të cilësisë së lartë sigurojnë depërtimin optimal të dritës natyrore pa çënuar pamjen e jashtme. Do të përdoren elemente izolimi për të rritur efikasitetin energjetik dhe për të minimizuar zhurmat e jashtme.

Tavanet: Siperfaqja e tavanëve në ambiente të brendshme kryesisht do të patinohet dhe do të lyhet me boje, sipas përcaktimeve në detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese. Do të aplikohen tavane të varura, sipas përcaktimeve të projektit arkitektonik të interiorit.

Dyert: Të gjitha dyert e brendshme do të jenë druri tamburatur dhe me dimensione sipas përcaktimeve në projektin arkitektonik. Dyert e brendshme janë të ndërtuara nga materiale të qëndrueshme si druri ose MDF, me një përfundim të lëmuar dhe ngjyra që harmonizohen me muret.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt - propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	44 780 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	7729.3 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	17.3 %
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë për Objektet Rezidenciale:	64 693.2 m ²
Intensiteti i banimit:	1.44
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë për hoteleri, shërbime dhe zyra:	69 049.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	133 742.6 m ²
Intensiteti i ndërtimit:	2.99
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	46 360.6 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	109.65 m
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	1, 2, 15-21, 23, 27 kate
Numri maksimal i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2679; Nr.pasurie: 250/5; 250/6; 250/8; 250/9; 250/10; 250/11; 250/12; 250/13; 250/14; 250/15; 250/16; 250/17; 250/18;

Në pronësi të "FRATARI CONSTRUCTION 1990" SH.P.K.



Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	106 m → Nga kufiri i pronës për volumn 27 kat (OBJ.A1)
	94 m → Nga kufiri i pronës për volumn 20 kat (OBJ.A2)
	135 m → Nga kufiri i pronës për volumn 23 kat (OBJ.C3)
	73 m → Nga kufiri i pronës për volumn 20 kat (OBJ.A4)
Lindje:	22 m → Nga kufiri i pronës për volumn 20 kat (OBJ.A4)
	12 m → Nga kufiri i pronës për volumn 15 kat (OBJ.B4)
	23 m → Nga kufiri i pronës për volumn 19 kat (OBJ.C4)
	14 m → Nga kufiri i pronës për volumn 16 kat (OBJ.D4)
Perëndim:	17 m → Nga kufiri i pronës për volumn 27 kat (OBJ.A1)
	23 m → Nga kufiri i pronës për volumn 18 kat (OBJ.C1)
	14 m → Nga kufiri i pronës për volumn 20 kat (OBJ.D1)
Jug:	99 m → Nga kufiri i pronës për volumn 17 kat (OBJ.B2)
	69 m → Nga kufiri i pronës për volumn 23 kat (OBJ.C3)
	55 m → Nga kufiri i pronës për volumn 19 kat (OBJ.C4)
	14 m → Nga kufiri i pronës për volumn 20 kat (OBJ.D1)
	25 m → Nga kufiri i pronës për volumn 21 kat (OBJ.D3)
	31 m → Nga kufiri i pronës për volumn 16 kat (OBJ.D4)

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri:	20 m – 28 m → Nga trupi i rrugës për volumn 27 kat (A1) dhe 20 kat (A4)
Perëndim:	4 m – 9 m → Nga trupi i rrugës për volumn 27 kat (A1) dhe 20 kat (D1)
Lindje:	14 m – 4 m → Nga trupi i rrugës për volumn 20 kat (A4) dhe 16 kat (D4)

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	42 m – 89 m → Nga aksi i rrugës për volumn 27 kat (A1) dhe 20 kat (A4)
Perëndim:	27 m – 21 m → Nga aksi i rrugës për volumn 27 kat (A1) dhe 20 kat (D1)
Lindje:	26 m – 16 m → Nga aksi i rrugës për volumn 20 kat (A4) dhe 16 kat (D4)

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Objektet që do propozohen parashikojnë të krijojnë një atmosferë shumë ftuese për turistët, duke qenë se shtrihen shumë afër me zonat e tjera në zhvillim, por nga ana tjetër dhe e distancuar për të ofruar sa më shumë privatësi dhe komfort, si nga ana funksionale hotelerike dhe e shërbimeve, ashtu edhe në aspektin rezidencial.

Thënë kjo, mikrohapësirat sa më organike dhe të shkrira me kontekstin synojnë ta mbajnë individin sa më afër natyrës me horizontin në të gjitha anët e kompleksit të objekteve.

Secili objekt ofron gjithashtu komoditet dhe komfortitet edhe për punonjësit me hapësira të dedikuara dhe për stafin.

Hapësirat e gjelbra të shtruara si qilima të gjelbër në tarracat e nyjeve lidhëse të objekteve ofrojnë hapësirë për aktivitete komunitare, duke ofruar pamje panoramike qendrës së qytetit dhe vargmaleve në lindje të kryeqytetit.



Karakteristikat e dizajnit në “Riverway City” parashikojnë:

- Hapësira të gjelbra dhe të hapura;
- Përdorim të kujdesshëm të tokës së vlefshme;
- Toka e gërmuar dhe veçanërisht sipërfaqja e tokës pjellore nuk duhet të humbasë. Balta duhet të përdoret si material ndërtimi dhe toka e pasur me humus duhet të ruhet dhe të ripërdoret me zgjuarsi;
- Shumë pemë të reja në hapësira të gjelbra të gjithanshme me mundësi të ndryshme rekreative;
- Sheshet e reja të lagjeve do të kenë një larmi hapësirash të reja të gjelbra me përdorime të ndryshme dhe pemë të shumta të reja;

Menaxhimi i sofistikuar i ujit të shiut dhe elementët e ujit ftohës:

- Konceptet e detajuara për menaxhimin e ujërave të shiut marrin parasysh edhe ciklin e ujit;
- Uji i shiut do të ruhet në lagjen e re dhe do të ripërdoret në elementët ujorë për ftohje dhe vaditje;
- Qendra e lëvizshmërisë nëntokësore përmban një gjurmë të reduktuar, për të minimizuar sipërfaqen e mbyllur. Kjo ruan kapacitetin infiltrues të tokës dhe siguron një habitat të mirë për pemët.

Lëvizshmëria motorrike, biçikleta dhe këmbësorë:

- Distanca të shkurtra dhe akses të mirë me rrugë dhe lidhje të planifikuara për këmbësorët dhe çiklistët;
- Transport publik lehtësisht i aksesueshëm për të gjithë banorët;
- Infrastruktura për e-mobilitetin: infrastrukturë moderne dhe pajisje tarifimi për e-bikes dhe e-makina;
- Rrjeti koherent i rrugëve: Një rrjet i përshtatshëm dhe koherent i shtigjeve është planifikuar në të gjithë rrethin e ri;
- Lidhjet e gjelbra: Hapësirat e gjelbra në zonë janë të lidhura me njëra-tjetrën dhe me zonën përreth në të gjitha drejtimet – nga lumi në mal.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura e përbashkët rrugore dhe inxhinierike në projektin: **"Kompleks rezidencial, shërbime, qendër biznesi dhe hoteleri (Riverway City), me 1, 2, 15-21, 23, 27 kate, me 2 kate nëntokë", me vendndodhje në njësinë administrative Kashar, rruga "Pjetër Bogdani", Bashkia Tiranë** është një element shumë i rëndësishëm dhe thelbësor për funksionimin e të gjithë projektit dhe gjithashtu për krijimin e hapësirave të nevojshme të komunikimit midis zhvilluesve të veçantë dhe parcelave individuale.

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturen rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, përsa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.



Modelling Architecture



Objekti do te pajiset me te gjithe infrastrukturen inxhinierike te nevojshme, e cila do te jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do te lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Kjo infrastrukturë e përbashkët në terma të përgjithshme përfshin:

A. Sistemin rrugor që përbëhet nga rrugë, trotuarë, rrugë kalimi për biçikleta, hapësira për ecje.

B. Rrjetin inxhinierik mbi/nëntokësor që përfshin:

- kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha (KUZ dhe KUB);
- linjat e dërgimit të ujërave të ndotura në impiantin e trajtimit të ujërave të ndotura;
- linjat kryesore të furnizimit me ujë të pijshëm;
- linjat kryesore të furnizimit me ujë sanitar për vadijtje;
- rrjeti TM (tensioni mesem) i furnizimit me energji elektrike;
- rrjeti i hidranteve apo sistemi shuarjes së zjarrit me ujë;

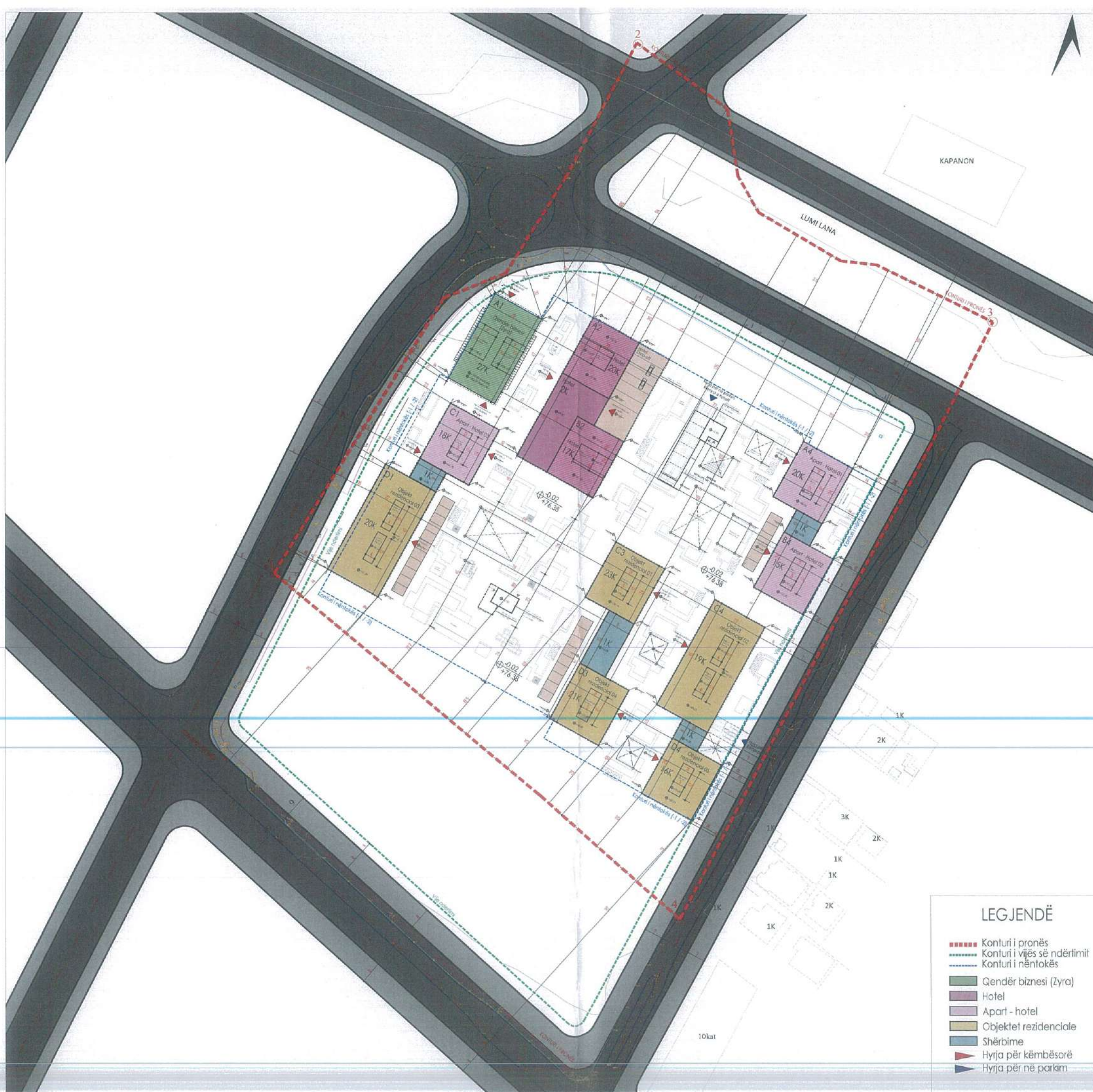
C. Sheshe apo piazza, si dhe ambiente çlodhëse me qëllim përdorim të përbashkët.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese "Bulevardi i Kasharit", "Sulejman Pasha" dhe "Karapici". Nga rruget ekzistuese (sipas planit rregullues) do të behet e mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses të plotë nëpërmjet rrugës së propozuar në sistemimin e objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

6. Aneks (Harta e planvendosjes)

Harta e planvendosjes për leje ndërtimi për objektin: "**Kompleks rezidencial, shërbime, qendër biznesi dhe hoteleri (Riverway City), me 1, 2, 15-21, 23, 27 kate, me 2 kate nëntokë**", me vendndodhje në njësinë administrative Kashar, rruga "Pjetër Bogdani", Bashkia Tiranë.





LEGJENDË

- Konturi i pronës
- Konturi i vijës së ndërtimit
- Konturi i nëntokës
- Qendër biznesi (Zyra)
- Hotel
- Apart - hotel
- Objektet rezidenciale
- Shërbime
- ▶ Hyrja për këmbësorë
- ▶ Hyrja për në parkim

