



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:
" DAJTI PARK - GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 5 DERI 21 KATE
MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN NIKO
AVRAMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË DAJTI PARK
2007 SHPK. "



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr.48, datë 17.10.2025

Projektues:

JULIEN DE SMEDT ARCHITECTS

"ARTECH STUDIO" SH.P.K. LIC: N7130

Zhvillues:

"DAJTI PARK 2007" SH.P.K.

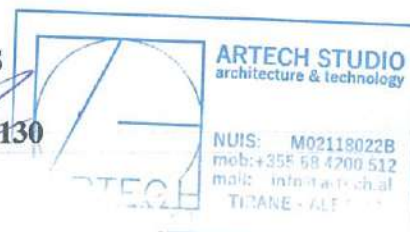


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

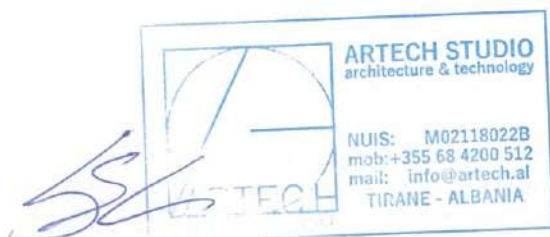
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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 të Lejes së Ndërtimit për objektin: " **DAJTI PARK - GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 5 DERI 21 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN NIKO AVRAMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË DAJTI PARK 2007 SHPK.** "

bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- 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, i ndryshuar.

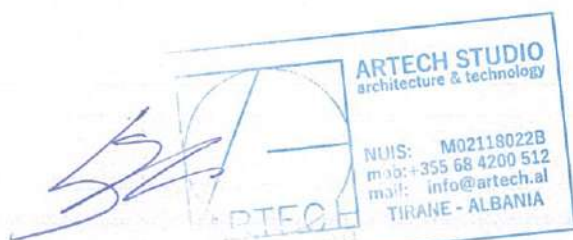
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që propozohet ndodhet në zonen veri-lindore të Tiranës. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Zona përreth ka ndërtime të cilat janë kryesisht objekte banimi me lartësi 1-5 kate me funksion banim dhe shërbime.

Sipërfaqja e pronës është 2705.02 m².

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë urbane të rëndësishme të qytetit të Tiranës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të qytetit. Prona lloji i pasurisë Truall, me zone kadastrale 8120, me numer pasurie 7/42, 7/45, 7/46, 7/50, 7/506, 7/1109, 7/1133, 7/1139, 7/864, 7/1157 në Tiranë, me sipërfaqe 2705.02 m².

Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një objekti shumëkatësh banimi, duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV.



Sipas karakteristikave ekzistuese të pronës në fjalë, atëherë është e mundur zhvillimi i pronës në funksion banimi dhe shërbimi në funksion të banimit

Prona lloji i pasurisë Truall, me zone kadastrale 8120, me numer pasurie 7/42, 7/45, 7/46, 7/50, 7/506, 7/1109, 7/1133, 7/1139, 7/864, 7/1157 në Tiranë, me sipërfaqe 2705.02 m².



Fig.1 – Pozicionimi i truallit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1.

Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në regullorën e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR/6, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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 " **DAJTI PARK - GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 5 DERI 21 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN NIKO AVRAMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË DAJTI PARK 2007 SHPK.** " projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

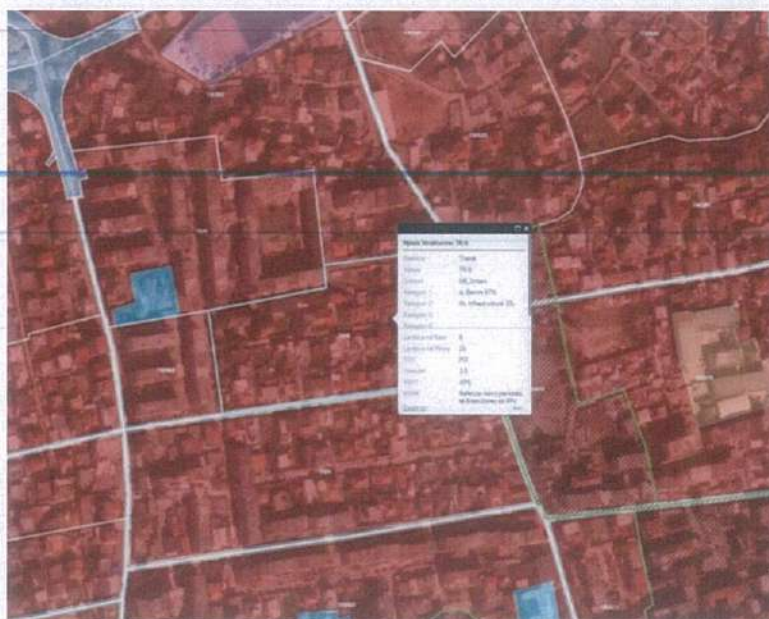


Fig 2. Të dhënat për njësinë nga PPV, Tiranë (burimi : akpt.maps.arcgis.com)

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në rrugët përreth pronës ku parashikohet zhvillimi i objektit të ri, gjendja urbane karakterizohet nga një përzierje objektesh banimi dhe shërbimi, me tipologji të ndryshme ndërtimore dhe me periudha të ndryshme ndërtimi.

Në brendësi të lagjes, në rrugët dytësore të ngushta që lidhen drejtpërdrejt me pronën, dominojnë ndërtesa ekzistuese 1–3 kate, kryesisht shtëpi individuale me çati të pjerrëta me tjegulla dhe godina të vogla me funksion banimi. Një pjesë e tyre janë të amortizuara dhe nuk përmbajnë vlera të veçanta për t'u ruajtur. Në disa prej objekteve, katet përdhe shfrytëzohen pjesërisht për shërbime të vogla (dyqane, punishte, njësi tregtare), ndërsa pjesa tjetër ruan funksionin banim.

Në kontrast me këtë strukturë të ulët, përgjatë akseve më të gjera rrugore përreth parcelës vihen re ndërtime bashkëkohore shumëkatëshe, godina ndërtime moderne mbi 6–8 kate, me funksione të kombinuara banim dhe shërbim. Ky raport mes ndërtesave të ulëta tradicionale dhe ndërtesave të reja shumëkatëshe përbën një element të qartë tranzicioni në strukturën urbane.

Pozicioni i pronës është strategjik, pasi ndodhet në një zonë tranzicioni urban: nga një bllok lagjeje me ndërtime ekzistuese të ulëta dhe të fragmentuara, drejt një zone me ndërtime të reja rezidenciale dhe komerciale shumëkatëshe. Ky realitet krijon premisa për zhvillimin e objekteve të reja që do të harmonizohen me transformimin urbanistik në vijim, duke kontribuar në konsolidimin e strukturës urbane të zonës.



Fig. 3 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit

Sh

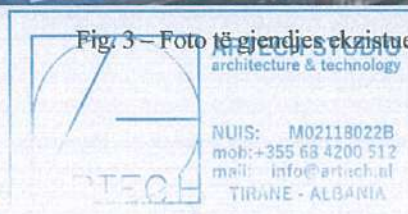




Fig. 4 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Qyteti është i përbërë nga një rrjet hapësirash publike që gradualisht depërtojnë drejt brendisë së blloqeve, duke krijuar hapësira gjysmë-private. Ky kalim i natyrshëm nga hapësira publike drejt private e bën qytetin më të hapur, më të dëshirueshëm dhe thellësisht njerëzor. Në bazë të këtij kalimi midis dy hapësirave është bazuar edhe zhvillimi i konceptit të objektit. Zhvillimi konceptual i godinës nisen duke krijuar konturin e vullmit bazë në mënyrë për të patur shfrytëzim maksimal të hapësirës. Me pas merren parasysh tre faktore të rëndësishëm, shfrytëzimi maksimal i dritës natyrore, krijimi i hapësirave të gjelbëruara dhe lidhja me hapësirën publike. Levizja volumetrike në vertikalisht ben të mundur orientimin e hapësirave në mënyrë të tillë për të përfituar sa më mirë ndricimin natyral në çdo pjesë të objektit si dhe janë krijuar shkallëzime për të krijuar terraca të gjelbëruara. Në momentin e katit përdhe, për të nderlidhur hapësirën publike me privaten, objektit i është hequr një pjesë e vullmit duke lënë disa zona ku bëhet lidhja me pjesën tjetër të godinës. Kati përdhe është lehtësisht i aksesueshëm nga 3 anë të godinës duke lejuar krijimin e hapësirave me funksione shërbimi.

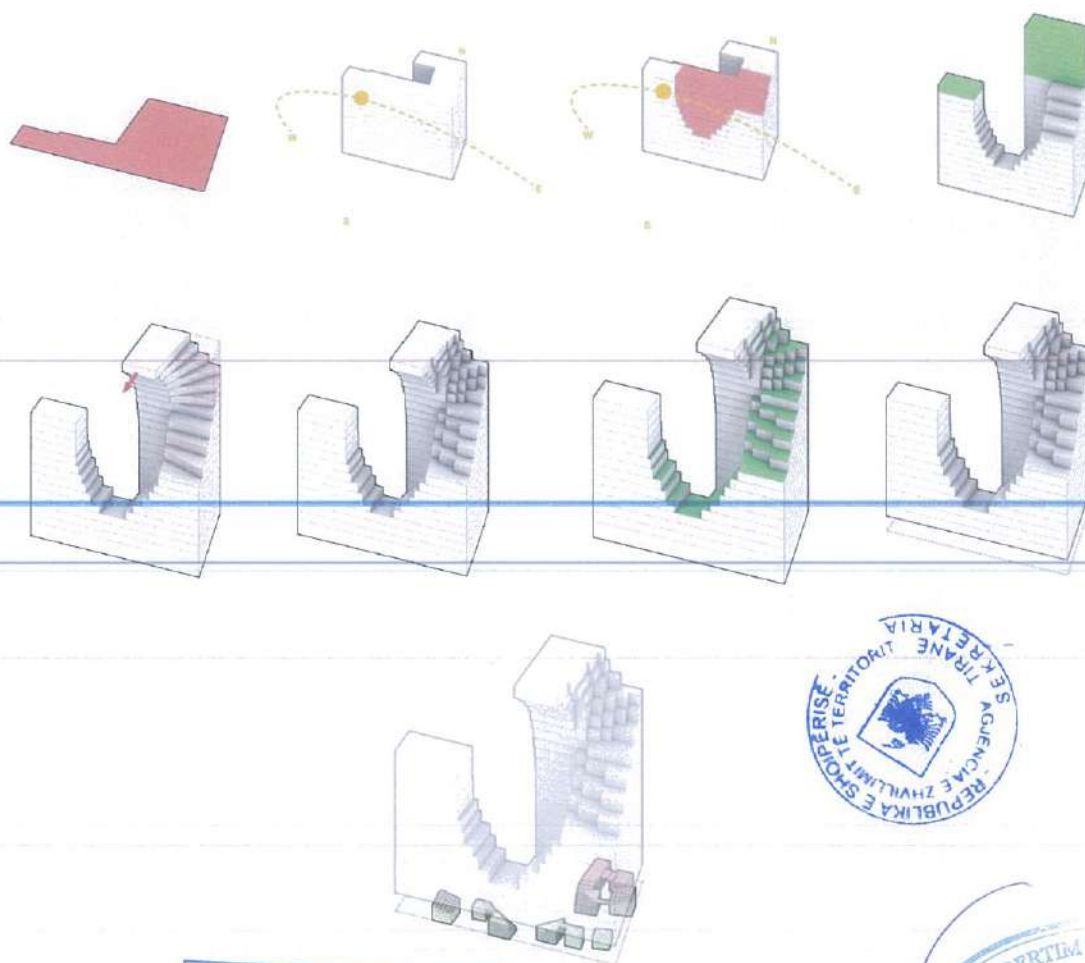


Fig. 5. Etapë dhe Koncepti volumetrik

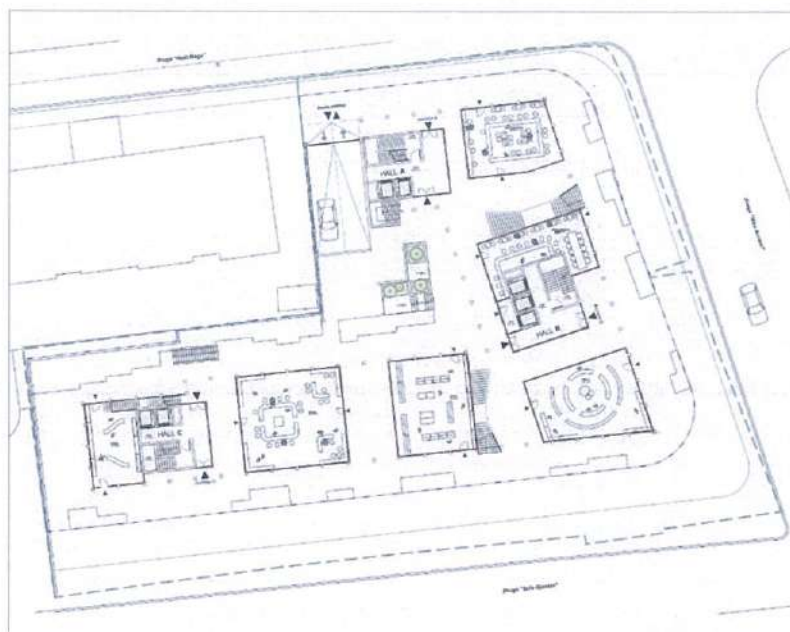


Fig 6. Plani i katit përdhe me funksion shërbime

Për të arritur në shtëpinë tuaj, ne duam të krijojmë një shëtitje të vërtetë dhe të këndshme që ruan kontaktin me botën e jashtme nga njëra anë në tjetrën, deri në derën e shtëpisë suaj.

Për ta arritur këtë janë planifikuar platforma dhe hapësira rekreative në zonën e katit përdhe dhe të katit të parë, në të cilat janë vendosur ambiente shërbimi dhe zyra, ku këto të fundit janë menduar të zhvillohen në katin e parë. Zgjidhja planimetrike e dy kateve të para është menduar në mënyrë të tillë për të krijuar një lojë volumetrike midis hapësirave publike dhe private, si dhe krijon levizje me anë të korridoreve lidhëse midis secilit ambient. Disa prej këtyre korridoreve janë të hapura dhe shohin për nga hapësira e brendshme e sheshit. Ky organizim lejon një qasje shumë ekologjike sepse këto hapësira janë natyrisht të ventiluara dhe të ndriçuara.

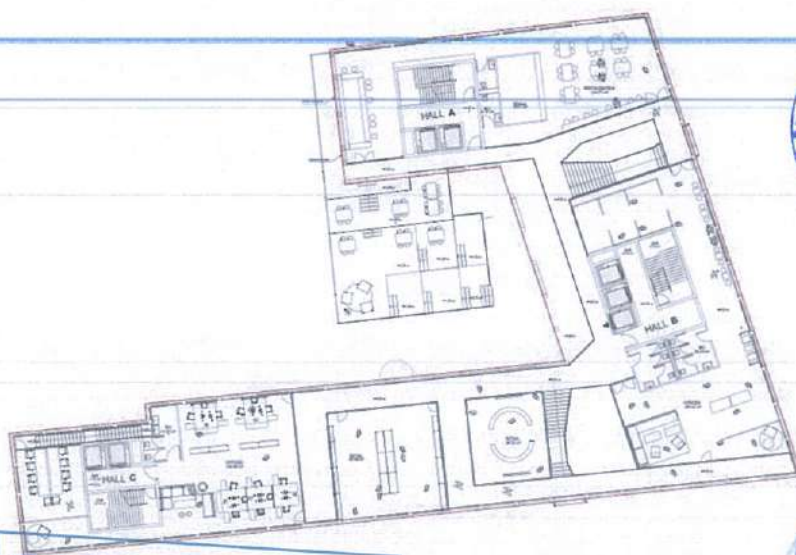


Fig 7. Plani i katit të parë me funksion shërbime

ARTECH STUDIO
architecture & technology
NUIS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artechstudio.com
TIRANE - ALBANIA





Fig 8. Plani i katit +2 me funksion Banim



Fig 9. Plani i katit +3 me funksion Banim

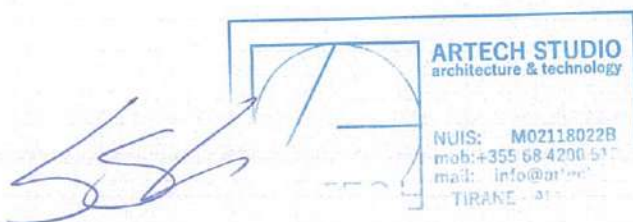




Fig 10. Plani i katit +4 me funksion Banim

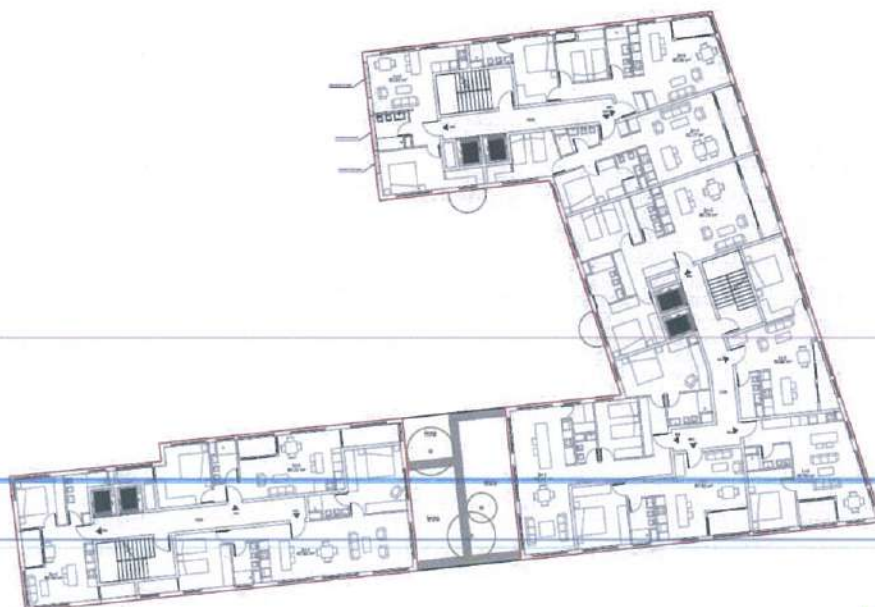


Fig 11. Plani i katit +5 me funksion Banim



Handwritten signature



ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA



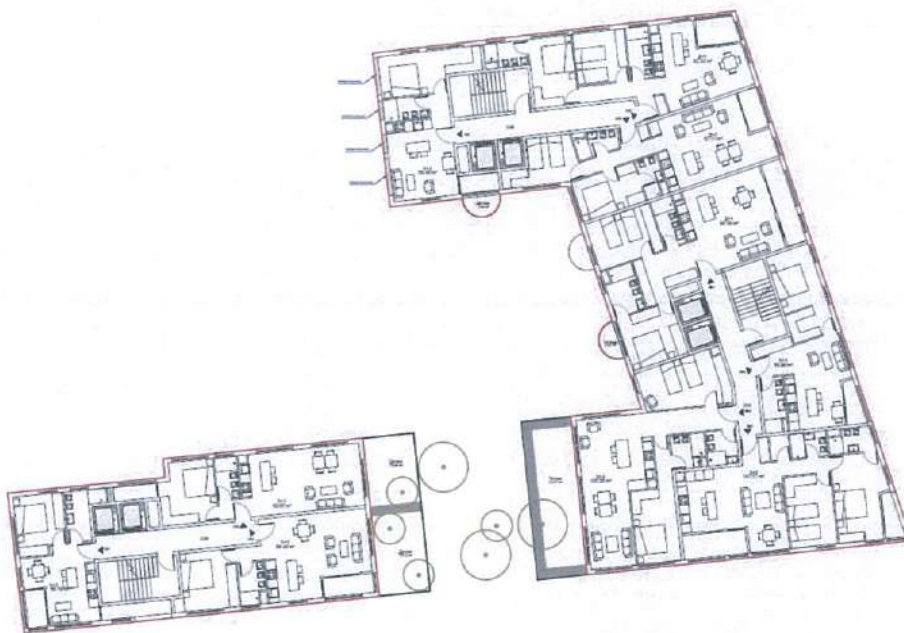


Fig 12. Plani i katit +6 me funksion Banim



Fig 13. Plani i katit +7 me funksion Banim



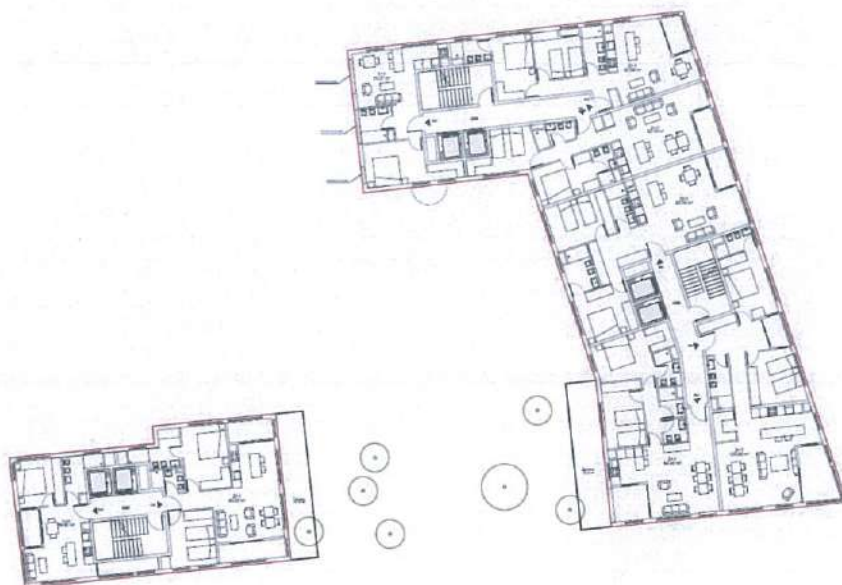


Fig 14. Plani i katit +8 me funksion Banim

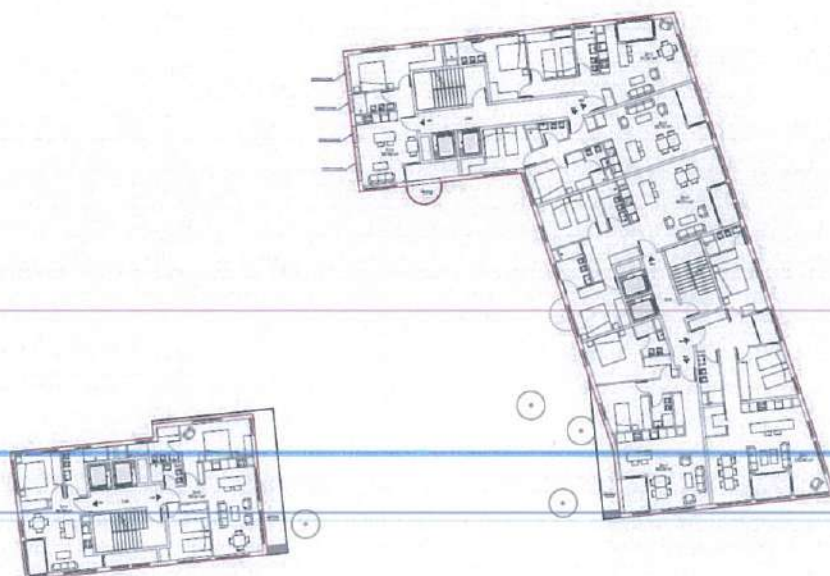
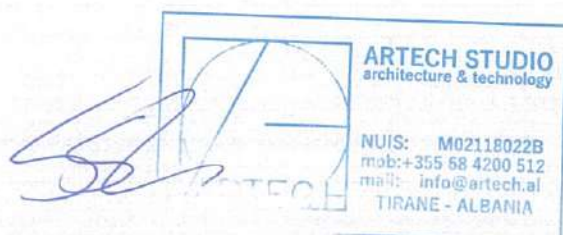


Fig 15. Plani i katit +9 me funksion Banim



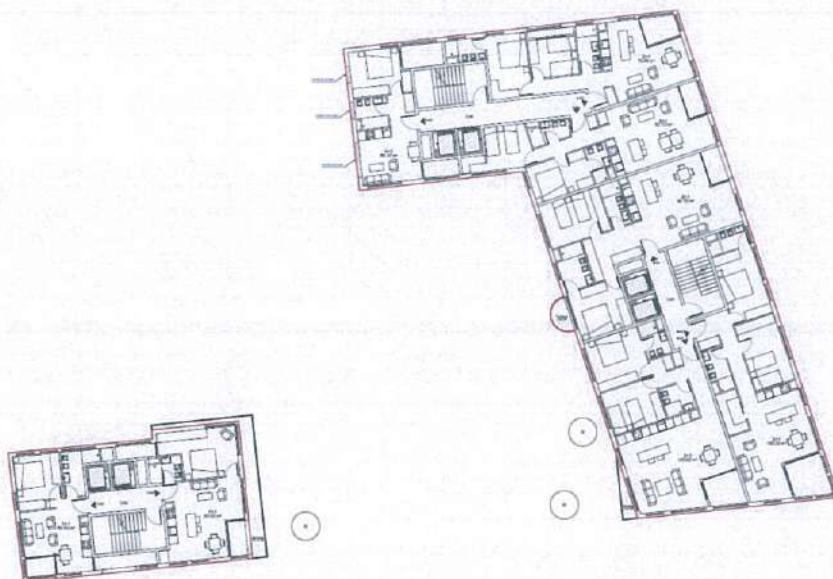


Fig 16. Plani i katit +10 me funksion Banim

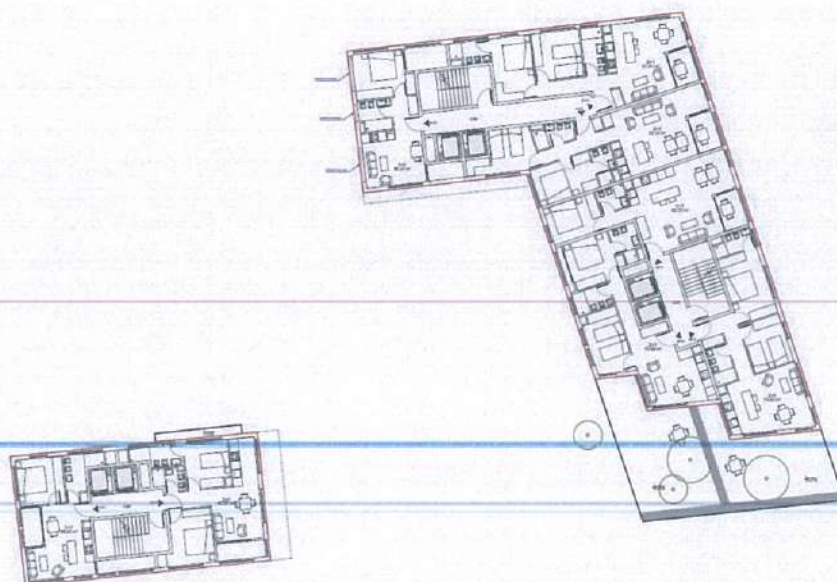
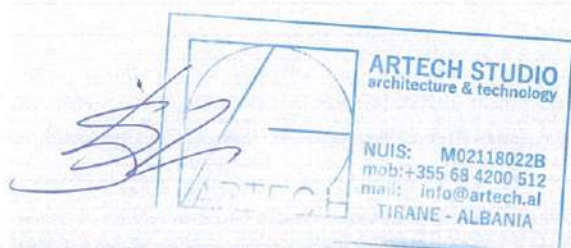


Fig 17. Plani i katit +11 me funksion Banim



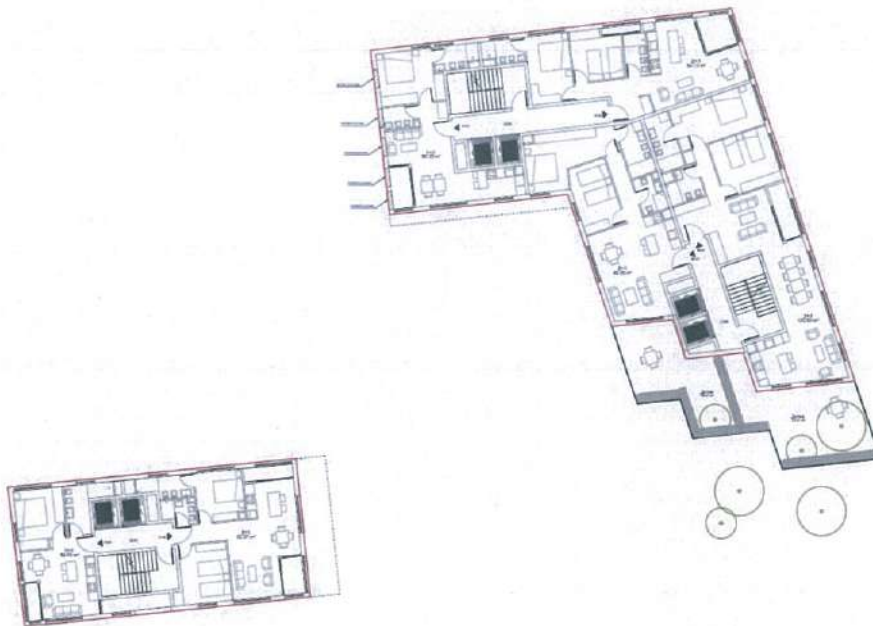


Fig 18. Plani i katit +12 me funksion Banim

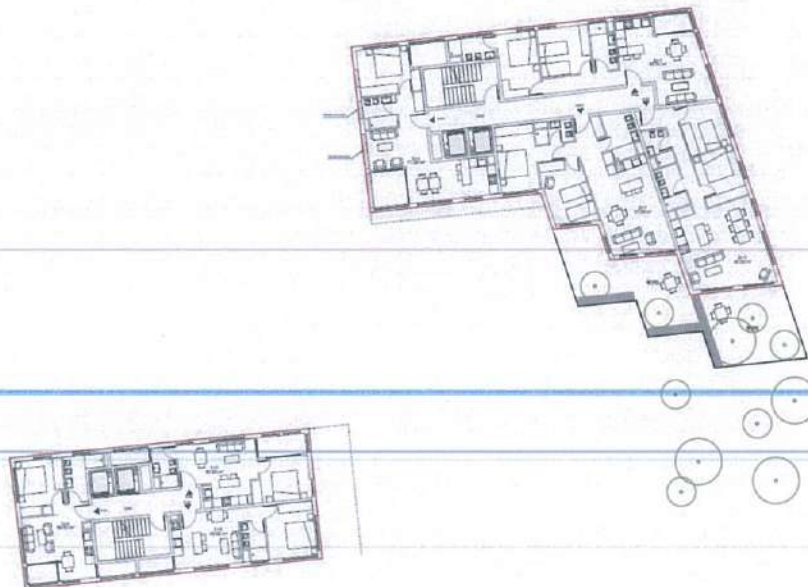


Fig 19. Plani i katit +13 me funksion Banim



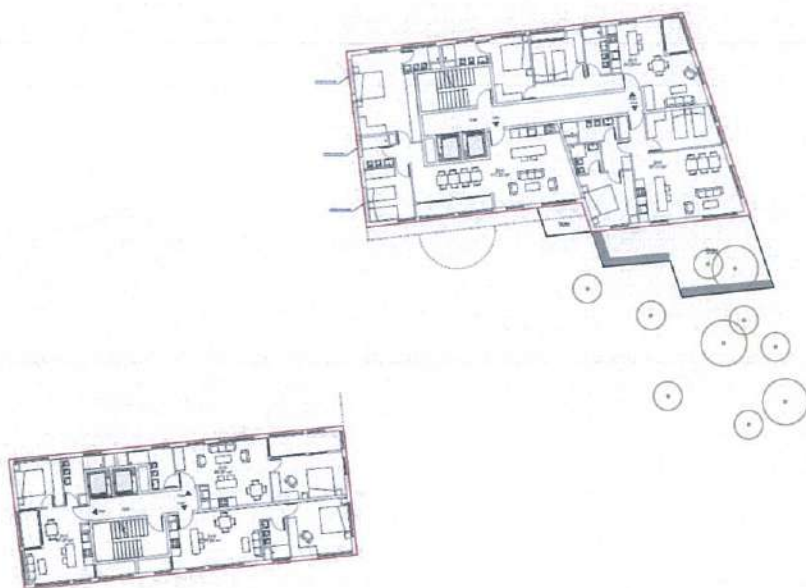


Fig 20. Plani i katit +14 me funksion Banim

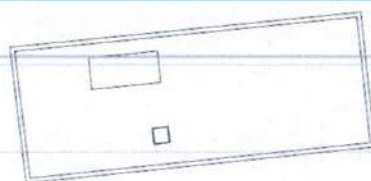
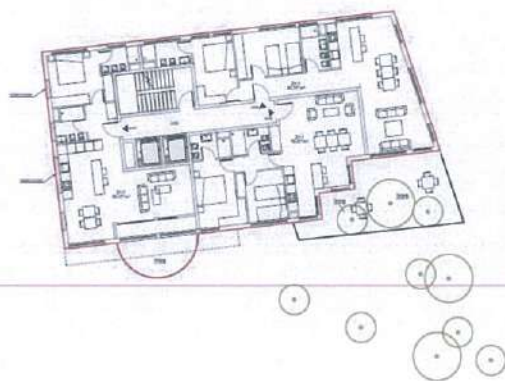
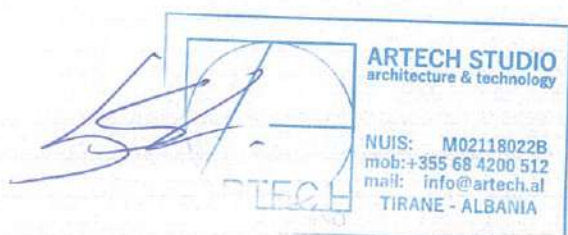


Fig 21. Plani i katit +15 me funksion Banim



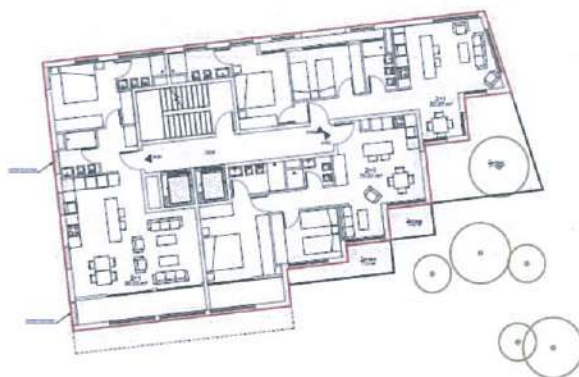


Fig 22. Plani i katit +16 me funksion Banim

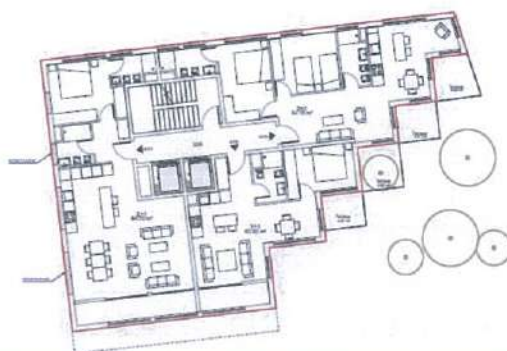


Fig 23. Plani i katit +17 me funksion Banim



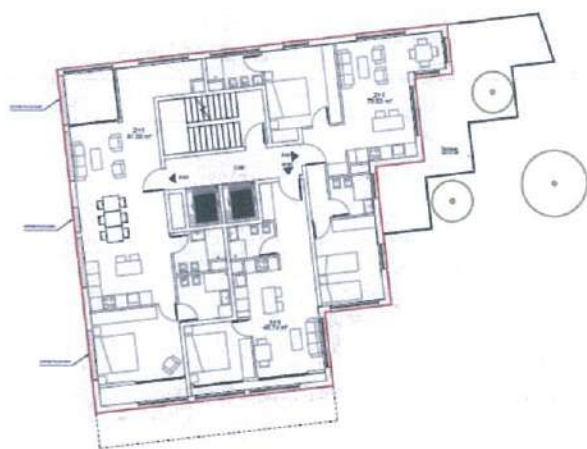


Fig 24. Plani i katit +18 me funksion Banim

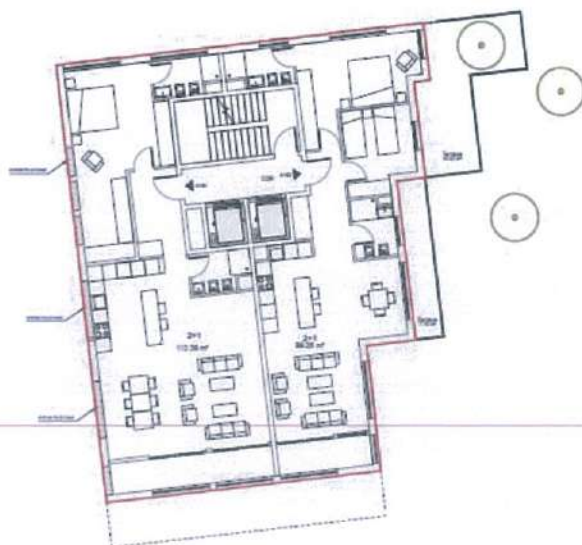


Fig 25. Plani i katit +19 me funksion Banim



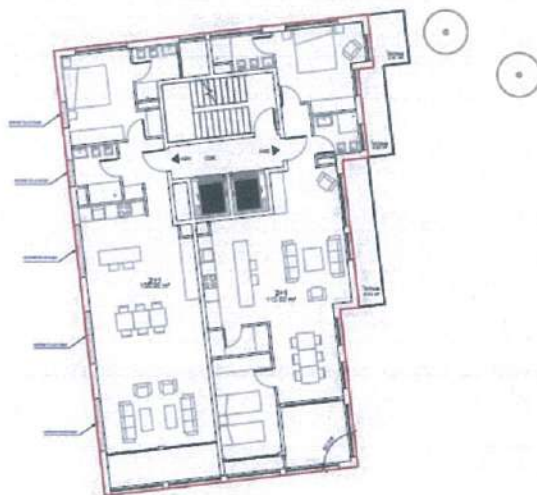


Fig 26. Plani i katit +20 me funksion Banim

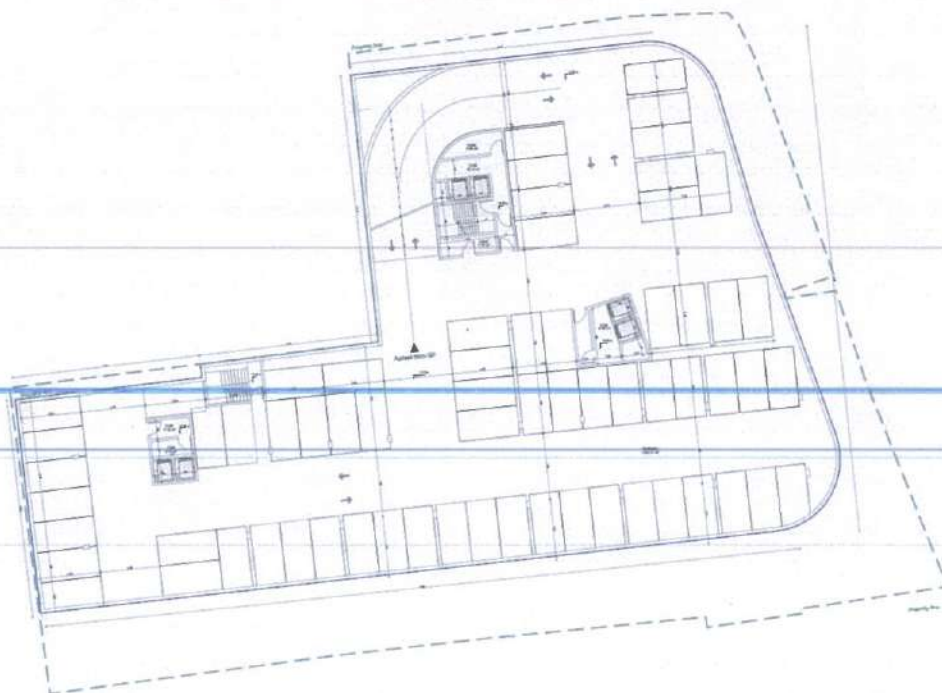


Fig 27. Plani i katit -1me funksion Parkim



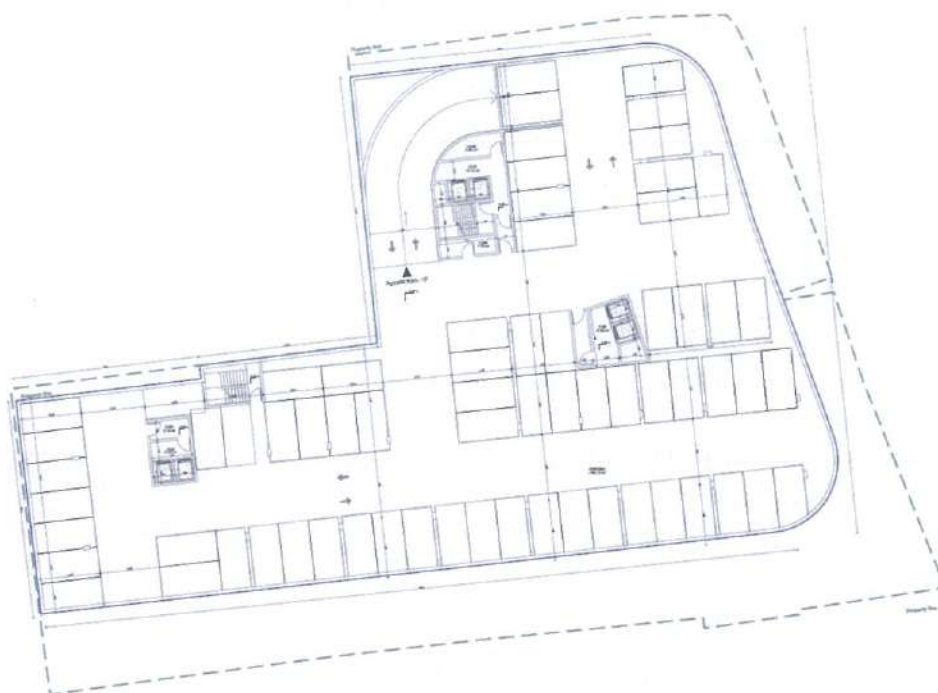


Fig 28. Plani i katit -2, me funksion parkim

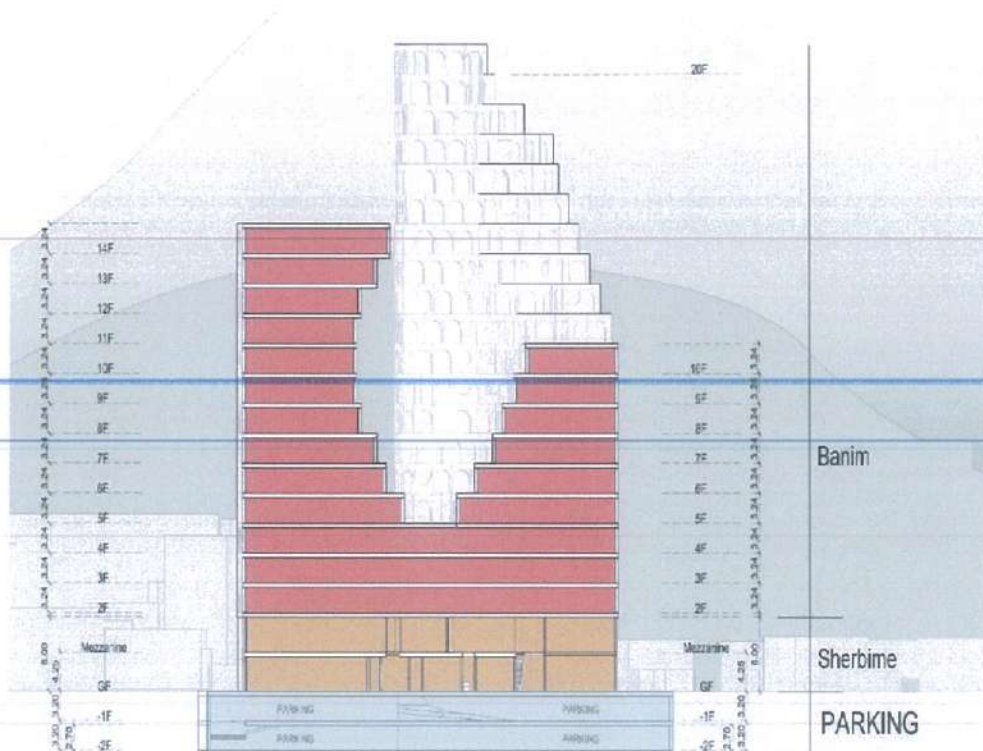


Fig 29. Prerje skematike me ndarjen e funksioneve te objektit

Kati 0 dhe +1 jane sherbime dhe katet e sipërme me funksion banim



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

Objekti përbëhet nga dy volume të larta, të cilat krijojnë një konfigurim dramatik me një “zbrazëti” të madhe qendrore në formë gërme U ose si një masë e prerë në mënyrë të çrregullt.

Forma duket si një masiv i gërryer gradualisht, duke krijuar tarraca të shumëfishta që ngrihen lart me ritëm të ndryshueshëm.

Fasada është i trajtuar me një ngjyrë rozë të ngrohtë që e dallon objektin nga ndërtesat përreth. Një sipërfaqe e butë, me pamje monolite, por shpërthyese përmes hapjeve të shumta.

Dritaret janë të formatit harkor, të përsëritura në një ritëm të dendur.

Vendosja e tyre nuk ndjek një grilë uniforme – ato shpërndahen në mënyrë të lirshme, që i jep fasadës një ritëm të gjallë dhe jo të rregullt. Madhësitë ndryshojnë: disa janë të mëdha si porte hyrëse, ndërsa të tjera më të vogla, duke krijuar një teksturë vizuale të shumëllojshme. Elementi kryesor skulpturor është shkallëzimi i vazhdueshëm i volumit, i cili krijon tarraca në çdo nivel. Në këto tarraca është mbjellë gjelbërim i dendur dekorativ: pemë të vogla, shkurre, e bimë që vijnë lart deri në majë.

Ky integrim i natyrës në fasadë i jep ndërtesës një karakter “vertikal-park” dhe krijon kontrast me ngjyrën rozë të materialit. Ndërtesa ka një ndikim neo-organik dhe postmodern, ku kombinimi i ngjyrës pastel, hapjeve harkore dhe tarracave të shumëfishta krijon një pamje që të kujton: arkitekturë mesdhetare të stilizuar modernisht, struktura futuriste me trajta të buta, qasje artistike që e bën fasadën të duket si një skulpturë e madhe urbane. Volumi ngrihet mbi një bazë me dy kate sherbimesh ose hapësira të ngritura, duke krijuar ndjesi lehtësimi vizual. Poshtë duket se ka hapësira komerciale ose të përbashkëta, me transparencë më të madhe krahasuar me pjesët e sipërme.

Fasada është karakterizuar nga:

- ritmi i përsëritur por i çorganizuar i hapjeve harkore,
- shkallëzimi dinamiko-organik i strukturës,
- integrimi i gjelbërimit në nivelet e ndryshme,
- ngjyra karakteristike dhe e pazakontë për kontekstin urban rreth e rrotull.

Rezultati është një objekt që duket si një përzierje midis artit, peizazhit dhe arkitekturës tradicionale, por e interpretuar në një mënyrë moderne dhe ekspresive.

Në katet e sipërme, tarracat dhe hapësirat e gjelbëruara të integruara në volum kontribuojnë në pasurimin vizual të fasadës, duke e bërë ndërtesën jo vetëm një objekt arkitektonik, por edhe një element gjenerues gjallërie për zonën. Rifiniturat parashikohen të jenë të qëndrueshme, me cilësi të lartë dhe rezistente ndaj kushteve klimatike lokale, duke garantuar jetëgjatësi dhe mirëmbajtje të ulët në kohë.



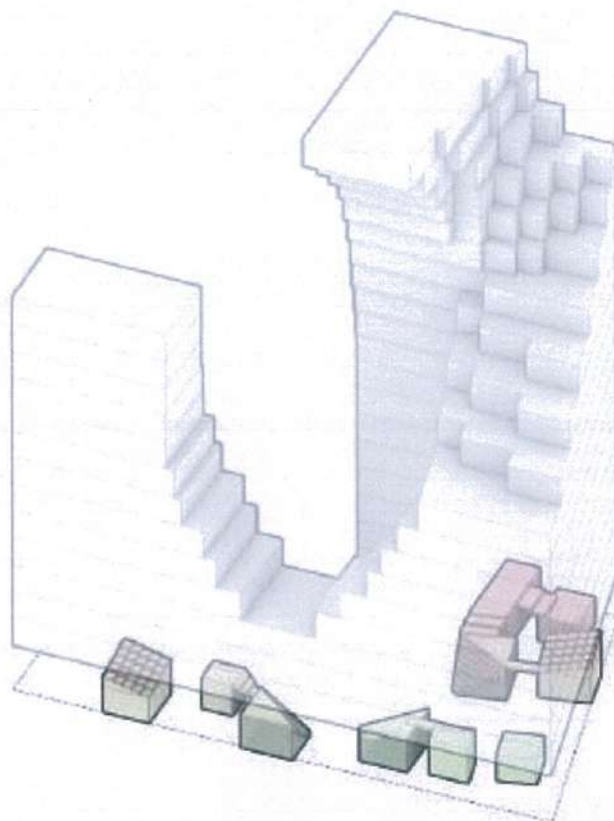


Fig.30 – Volumetria e zhvillimit



Fig. 31 – Referencat e fasades



ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA



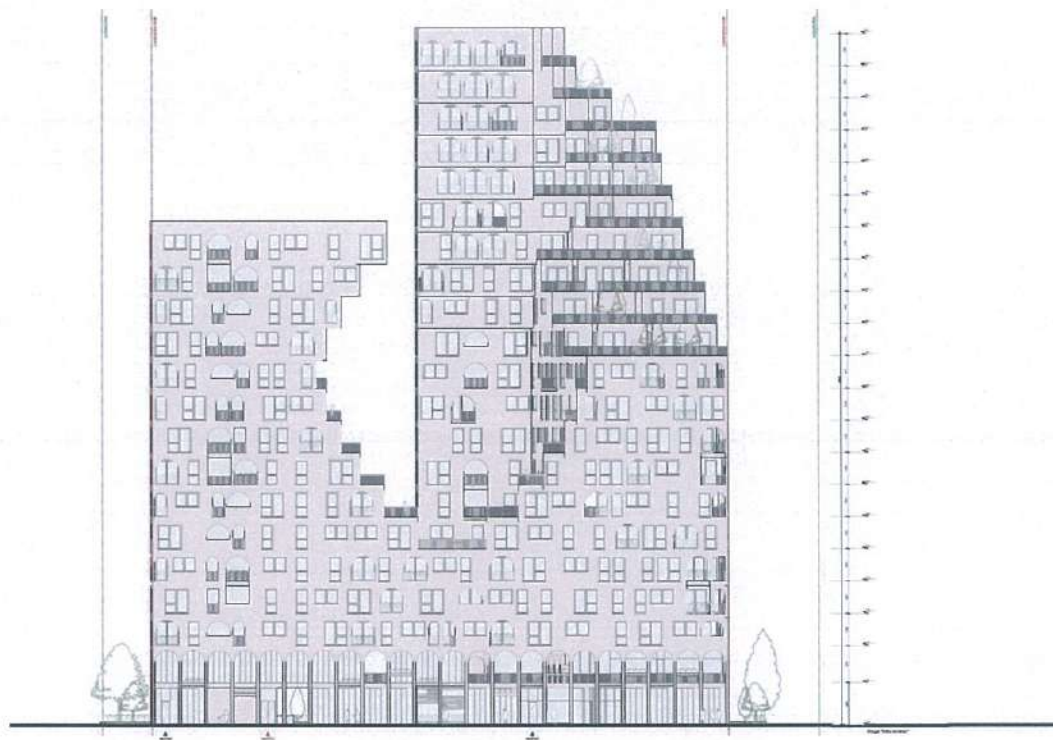


Fig. 32– Fasada jugore

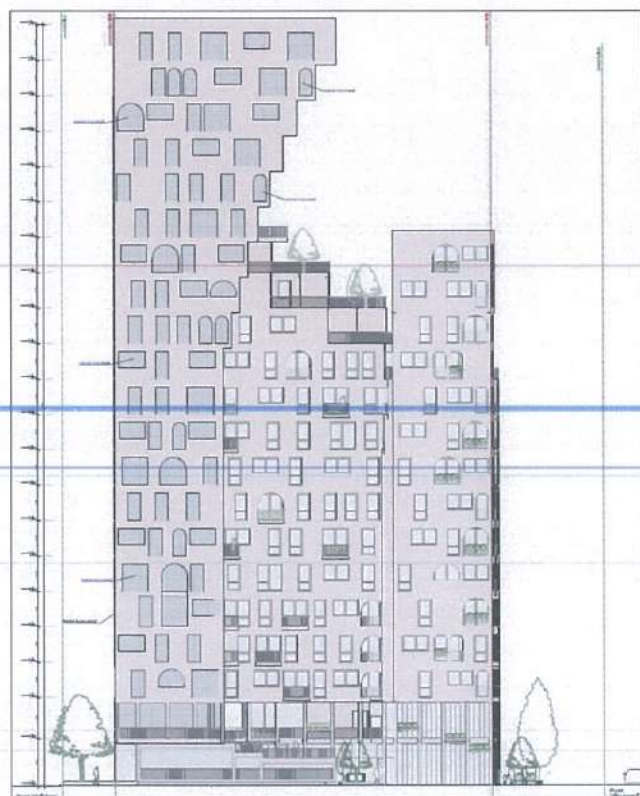


Fig. 33– Fasada perendimore





Fig. 34– Render i objektit



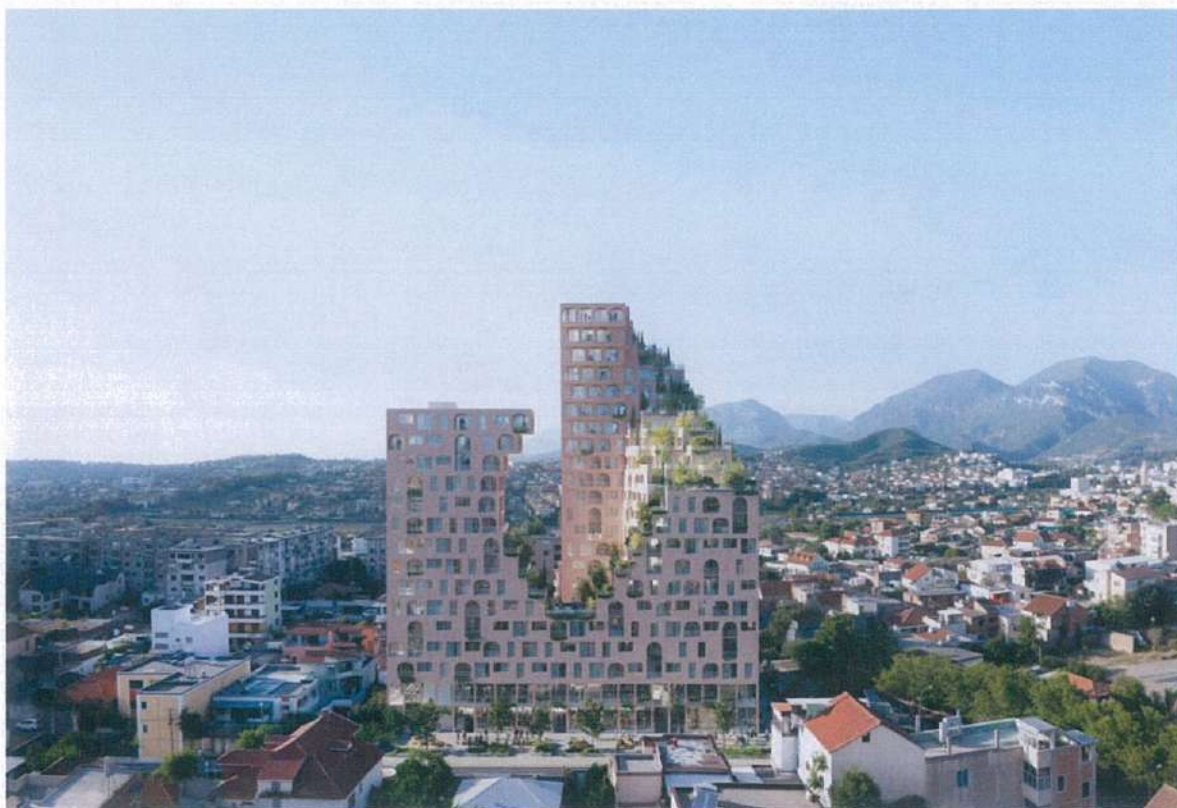


Fig. 35 – Render i objektit



Fig. 36 – Render i objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2705.02 m2
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	605.51 m2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	13854.99 m2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3896.9 m2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	17751.89 m2
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	22.4%
Intensiteti i ndërtimit:	5.12
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	69.56 m
Numri i kateve mbi tokë:	5- 21 Kate
Numri i kateve nën tokë:	2 Kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8120; Nr. Pasurie 7/42, 7/45, 7/46, 7/50, 7/506, 7/1109, 7/1133, 7/1139, 7/864, 7/1157 ne Tirane, me sipërfaqe 2705.02 m2 .

KUFIZIMET:

Veri: Distanca nga kufiri prones: 5.5m

Jug: Distanca nga aksi rruges: 15.5m
Distanca nga kufiri i prones: 10.3m

Lindje: Distanca nga aksi rruges: 16.5m
Distanca nga kufiri i prones: 8.8m

Perendim: Distancat nga kufiri i prones: 5.2m



Zhvillues: "DAJTI PARK 2007" SH.P.K



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me gjelbërim. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin. Zgjidhja planimetrike e dy kateve të para është menduar në mënyrë të tillë për të krijuar një lojë volumetrike midis hapësirave publike dhe private, si dhe krijon levizje me ane të korridoreve lidhëse midis secilit ambient. Disa prej këtyre korridoreve janë të hapura dhe shohin për nga hapësira e brendshme e sheshit. Ky organizim lejon një qasje shumë ekologjike sepse këto hapësira janë natyrisht të ventiluara dhe të ndriçuara. Parkimi i objektit është menduar i gjithë nëntokësor në 2 kate. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 3896.9 m².

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Qyteti është i përbërë nga një rrjet hapësirash publike që gradualisht depërtojnë drejt brendisë së blloqeve, duke krijuar hapësira gjysmë-private. Ky kalim i natyrshëm nga hapësira publike drejt private e bën qytetin më të hapur, më të dëshirueshëm dhe thellësisht njerëzor. Në bazë të këtij kalimi midis dy hapësirave është bazuar edhe zhvillimi i konceptit të objektit. Zhvillimi konceptual i godinës nisen duke krijuar konturin e volumit bazë në mënyrë për të patur shfrytëzim maksimal të hapësirës. Kati përde është lehtësisht i aksesueshëm nga 3 ane të godinës duke lejuar krijimin e hapësirave me funksione shërbimi.

Ndërtesa është pozicionuar kryesisht në pjesën qendrore dhe perendimore të sheshit, duke ruajtur distancat e lejuara nga kufiri i pronës dhe rruga. Godina kufizohet në veri, lindje dhe jug nga rrugë dytesore duke e bërë objektin lehtësisht të aksesueshëm. Në pjesën veriore të tij bëhet dhe aksesimi për në parkim. Objekti zhvillohet nga 5k deri në 21 kate. Në skajin perendimor objekti zhvillohet 15 kate ndërsa në pjesën lindore 11 kate dhe me pas vjen duke u shkallëzuar deri në pjesën veriore ku arrijnë 21 kate. Pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërime, pasazhe kalimi për njerëzit dhe hapësira rekreacioni.

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore të zonës.



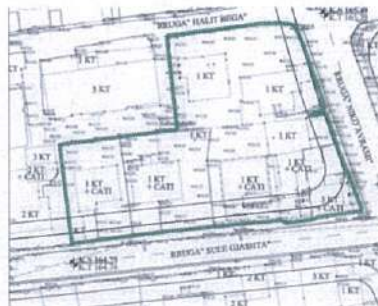
LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: " GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI DAIJI PARK ME 5 DERI 21 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËN TOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN NIKO AVRAMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË DAIJI PARK 2007 SHPK."



PLAN I VENDOSJE SE STRUKTURE SHK. 1:200



KODICION KADASTRAL SHK. 1:500



HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:500



Misioni me vendosjen e KUTJ 16-48, Data 17.10.2020		
LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: " GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI DAIJI PARK ME 5 DERI 21 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËN TOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN NIKO AVRAMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË DAIJI PARK 2007 SHPK."		
EMËRTIMI I PLETES	PLAN I VENDOSJE SE STRUKTURE SE OBJEKTIT	
ZHVILLIMI	DAJI PARK 2007 SHPK	
PROJEKTI	ARTECH STUDIO ARCHITECTURE & TECHNOLOGY	
PADA E PROJEKTI	LEJE NDËRTIMI	
SHKALLA 1:200	PR. I PLETES +01	SHK. I KOMPJUTER SHK. 1:200

Fig.37- Planvendosje

