



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:
"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 22 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE
NËNTOKË, ME VENDODHJE NË RRUGËN "5 MAJI", BASHKIA TIRANË, ME
ZHVILLUES "CONSTRUCTAL SH.P.K DHE NOVA CONSTRUCTION GROUP
SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I R.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Dhe Ujit, Nr. 51, datë 25.09.2025

ARKITENT

Projektues:

KLEANT BIBOLLI

NR. LIC. A. 1624

OODA (Portugal)
Kleant Bibolli Lic. A.1624/1

Zhvillues:

"CONSTRUCTAL SH.P.K

&

"Nova Construction Group" 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Godinë Banimi dhe Shërbimi 22 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, me vendodhje në Rrugën "5 Maji", Bashkia Tiranë, me zhvillues "Constructal SH.P.K dhe Nova Construction Group SH.P.K", 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 rishikuar).

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjendet në Rr. "5 Maji", në Tiranë, e cila përfaqëson një segment urban në zhvillim të shpejtë, ku ndërthuren shtresime historike, funksione të reja dhe një vizion bashkëkohor i transformimit të qytetit. Si një aks i rëndësishëm lidhës ndërmjet qendrës dhe zonave verilindore, kjo rrugë ka marrë një rol strategjik në zhvillimin urban të Tiranës, duke integruar projekte të reja rezidenciale, njësi shërbimi dhe hapësira publike që synojnë rritjen e cilësisë së jetesës. Tipologjitë e godinave variojnë nga ndërtime ekzistuese me karakter informal e të ulëta, deri te struktura të reja shumëkatëshe me funksione të përziera, të cilat pasqyrojnë procesin e transformimit gradual të zonës. Ky diversitet tipologjik dhe funksional e bën "5 Majin" një laborator urban ku vihen re qartë sfidat dhe potencialet e modernizimit, duke e pozicionuar zonën si një pikë kyçe në rrjetin urban të Tiranës dhe në proceset e saj të densifikimit, përmirësimit të infrastruktures dhe krijimit të një identiteti të ri bashkëkohor.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 1944.9m². Ajo shtrihet në një zonë me godina ekzistuese me karakter informal e të ulëta, por kemi edhe ekzistencën e rezidencave të reja të banimit, ende në ndërtim. Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas pallateve të larta kemi dhe objektet e ulëta kryesisht me funksion shërbimi. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve shihet gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, ndodhet në një zonë të dendur në ndërtim, me objekte të ulëta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 1-2 kate.

Në këto kushte prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.



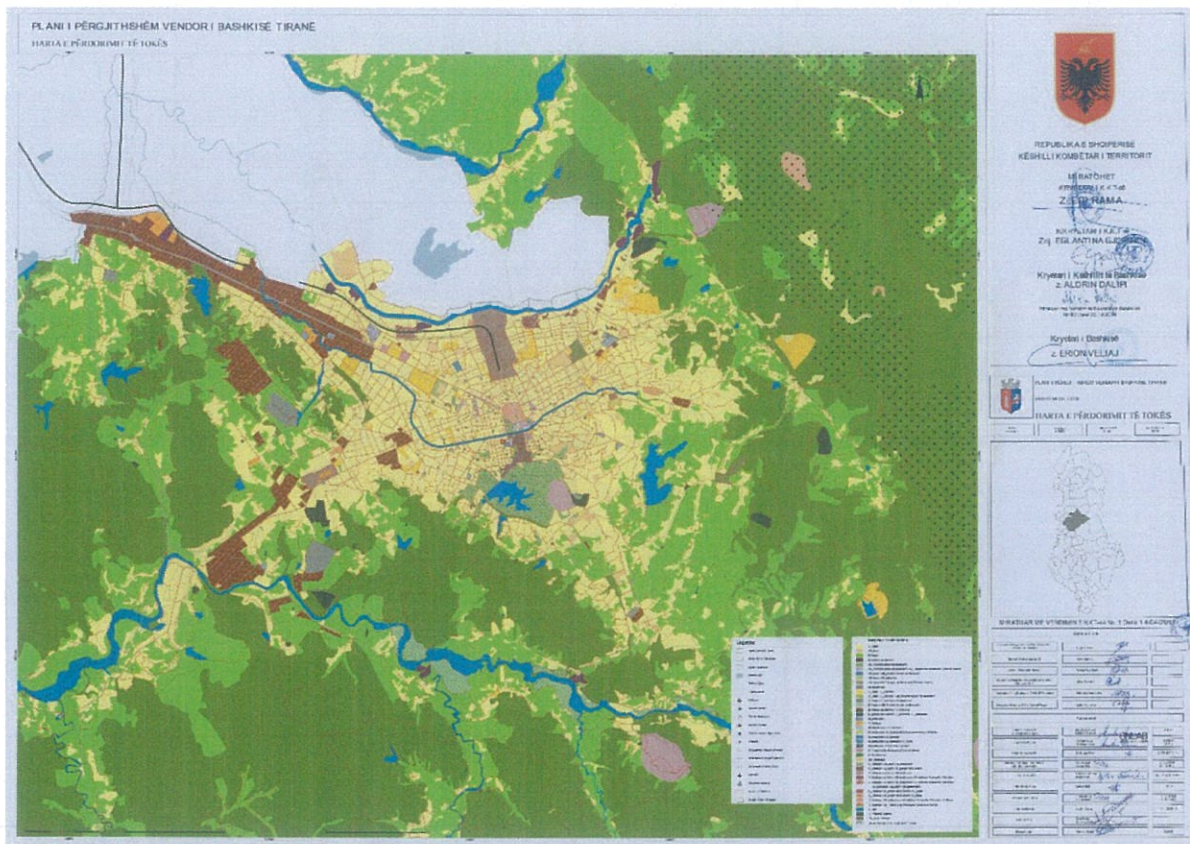


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

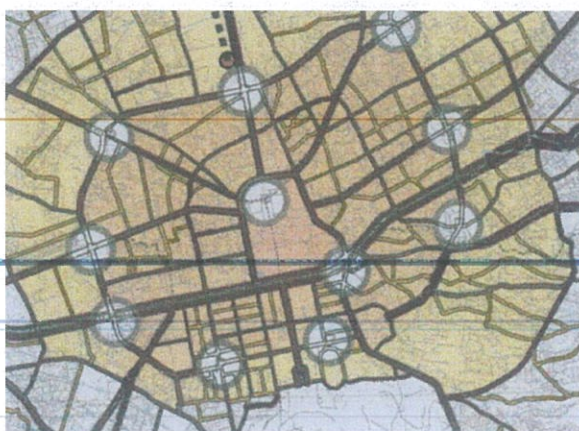


Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



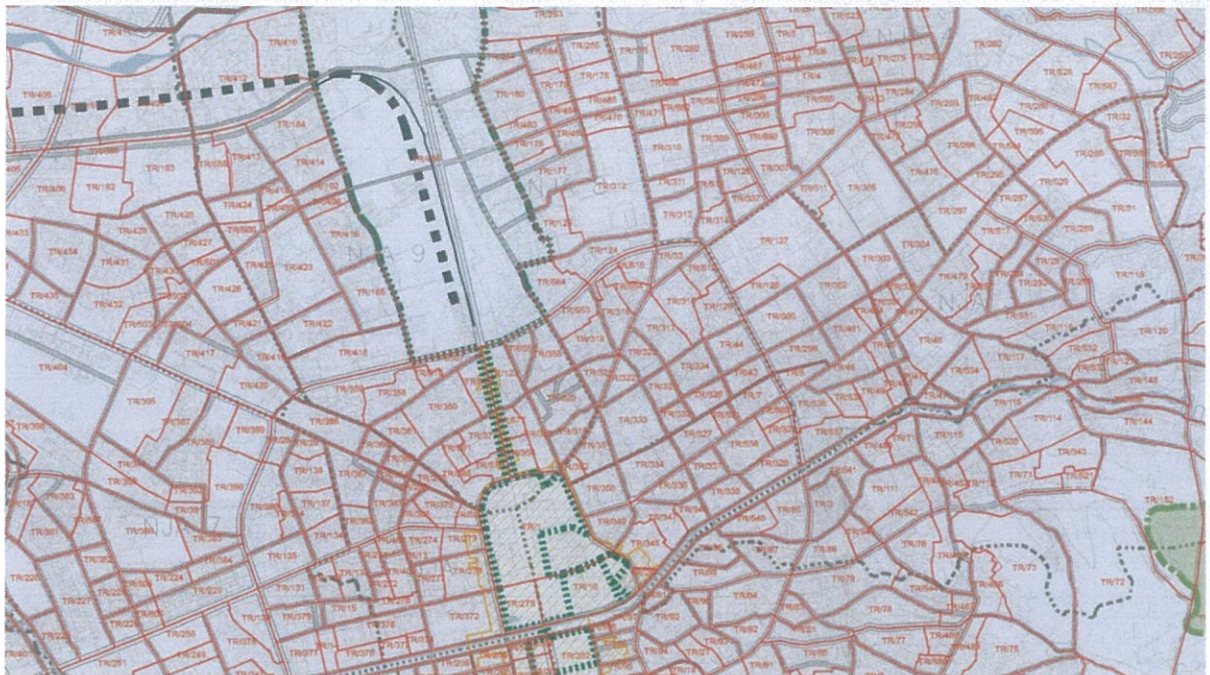


Fig. 5. Harta e njësive strukturore

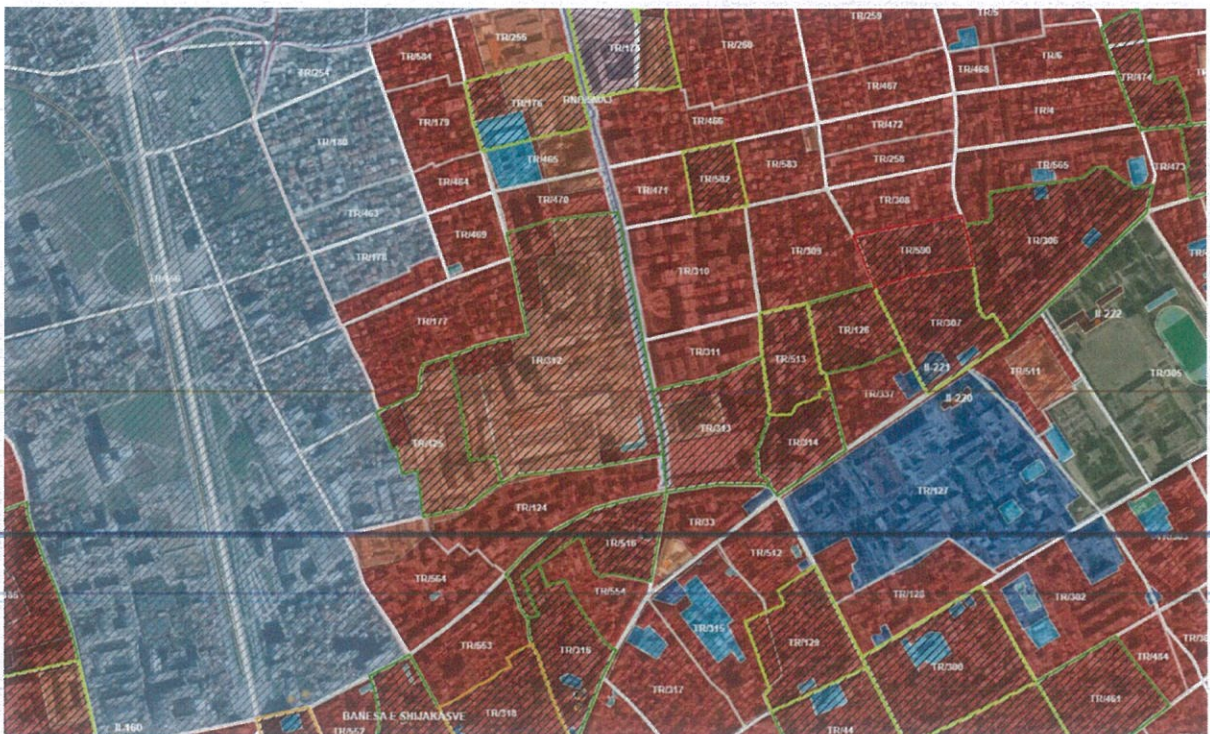


Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë



PDV - RKPT: Marrja e Nismes se fazes se pare te PDV te njesise strukturore TR/312

Emri_Aplikimit Marrja e Nismes se fazes se pare te PDV te njesise strukturore TR/312

Data_Aplikimit 12/22/2017 1:00 AM

Data_Miratimit

Kodi_Zones TR/312

Bashkia Tirane

Aplikuesi Bashkia Tirane

Faza_I Miratuar

Faza_II Miratuar

statusi Faza 1: Miratuar; Faza 2: Miratuar

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore , lindore dhe jugore me prona private në të cilat janë ndërtuar disa objekte 1-2 kate, në pjesën perëndimore nga prona private, me PDV te miratuar.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet me 2 nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit, të cilat do të shërbejnë për shpërndarjen e banorëve në hapësirat e projektuara për banim.

Skema funksionale është e organizuar në mënyrë që të optimizojë përdorimin e hapësirave publike dhe private, duke krijuar mundësi për aktivitete të ndryshme që mbështesin zhvillimin e komunitetit dhe tregtisë.

E gjithë zona e shërbimev e është e pozicionuar në mënyre strategjike në katin e parë (kati përdhe), duke ofruar një program të larmishëm dhe të gjallë që gjallëron përvojën urbane. Në katet më lartë, hapsirat e banimit janë të organizuara në menyrë të tillë me akses të pavarur për të siguruar privatësi. Kjo ndarje e qartë lejon funksionalitet të pandërprere duke nxitur një qender të re urbane ku bashkejetojnë njerez dhe programe të ndryshme.

Rezultati eshte nje mjedis dinamik qe ndërthur jetën, një shumëllojshmëri shërbimesh dhe komunitetin, duke krijuar një hapsirë që është njëkohesisht dhe e ndërlidhur por dhe e pavarur.

Programi i nëntokës është konceptuar në tre kate, të dedikuara për plotësimin e nevojave funksionale të banesës dhe shërbimeve mbështetëse.

Në këto kate akomodohen hapësirat e parkimit për banorët dhe vizitorët, depot individuale për apartamentet, si dhe ambientet teknike të nevojshme për funksionimin e objektit. Lidhja vertikale dhe qarkullimi ndërmjet kateve të nëntokës sigurohet përmes rampave per



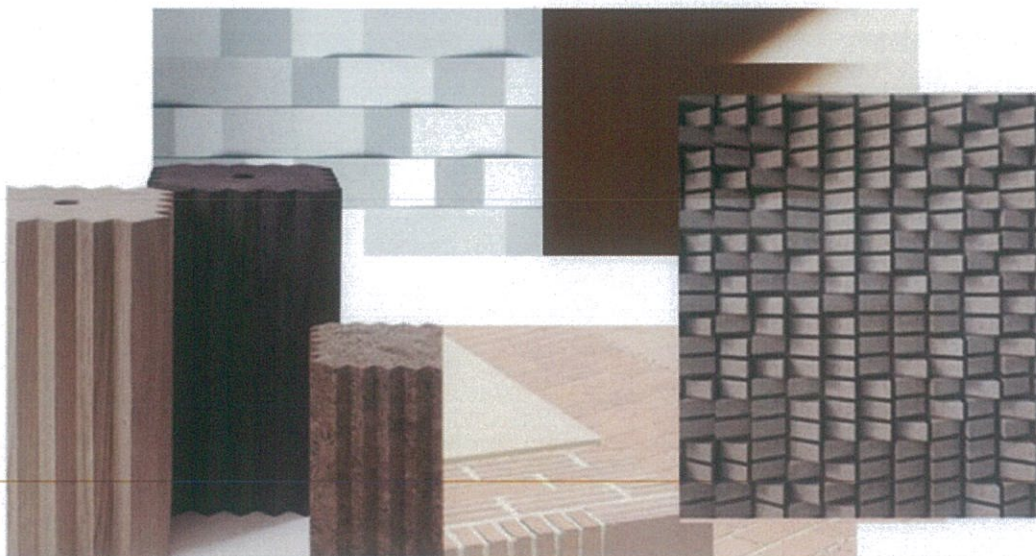
automjetet dhe dy grupeve të shkallë ashensorit për banoret, duke garantuar akses të lehtë dhe funksionalitet të plotë.

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

Volumetria

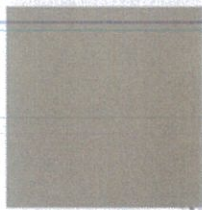
Koncepti i këtij projekti është e fokusuar në integrimin e elementeve tradicionale dhe moderne të qytetit, duke krijuar një përvojë të re dhe të rinovuar për përdoruesit. Kjo ndërthurje e stilit dhe funksionalitetit ka për qëllim të ruajë karakteristikat e qytetit dhe të krijojë mundësi të reja për zhvillimin e jetës urbane. Të gjitha ndërhyrjet arkitekturore janë menduar për të përmirësuar rrjedhën e jetës dhe për të krijuar një hapësirë që mbështet dhe promovon aktivitetet kulturore dhe tregtare, ndërkohë që ruan një qasje të qëndrueshme dhe të harmonizuar me rrethin. Arkitektura synon gjithashtu të ruajë karakterin lokal, duke i dhënë një dimension të ri hapësirës për

Materializimi

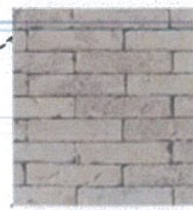


INSPIRIMI

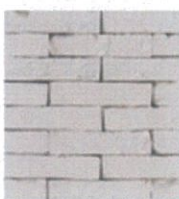
THE WEDGE shfaqet si një formë dinamike e formuar nga lëvizja - ku masa e ndërtuar zhvendoset, anohet dhe përshtatet me kontekstin lokal.



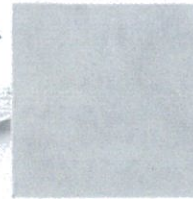
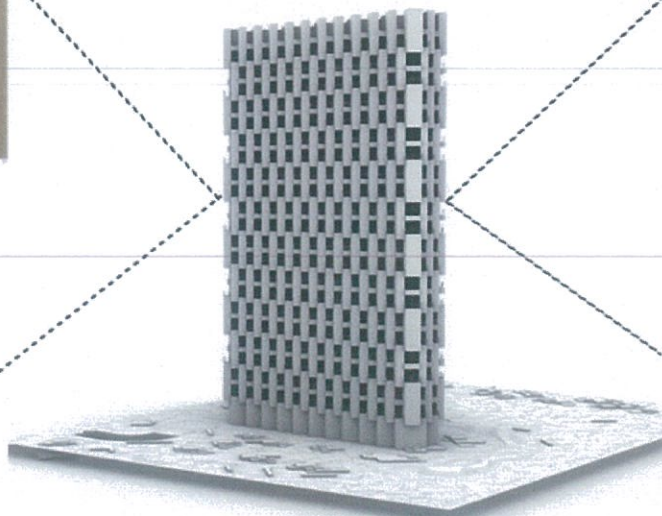
FASADE ALUMINI



TULLE E PERPUNUAR

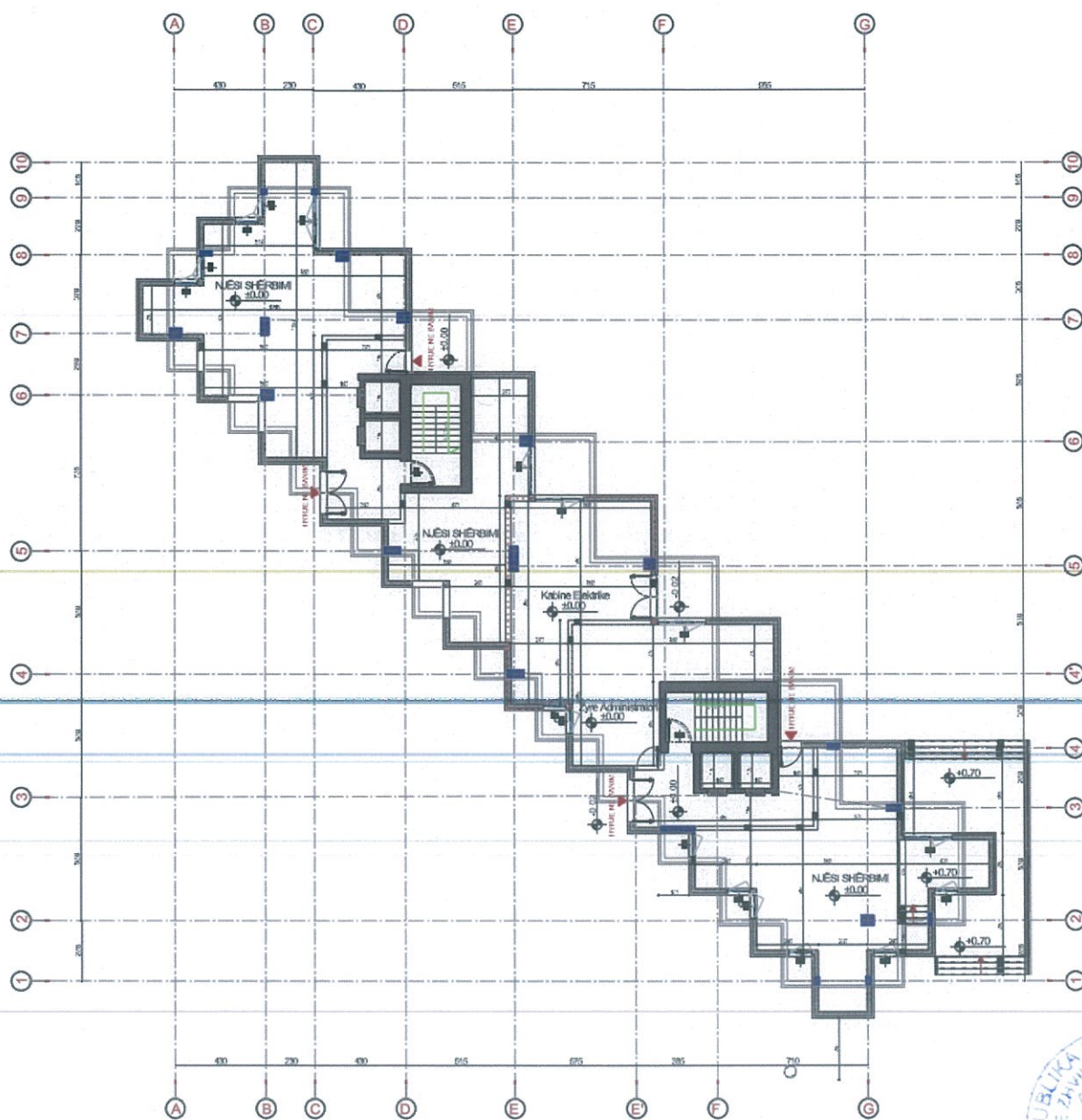
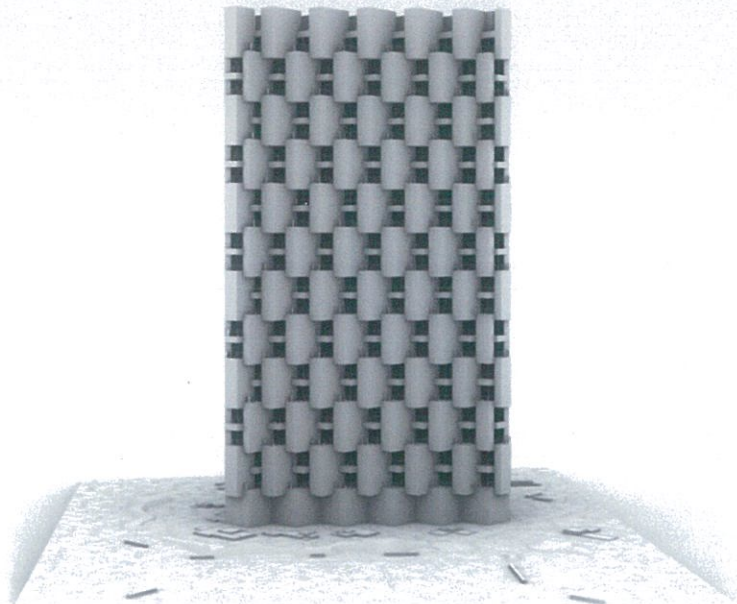


TULLE E PERPUNUAR



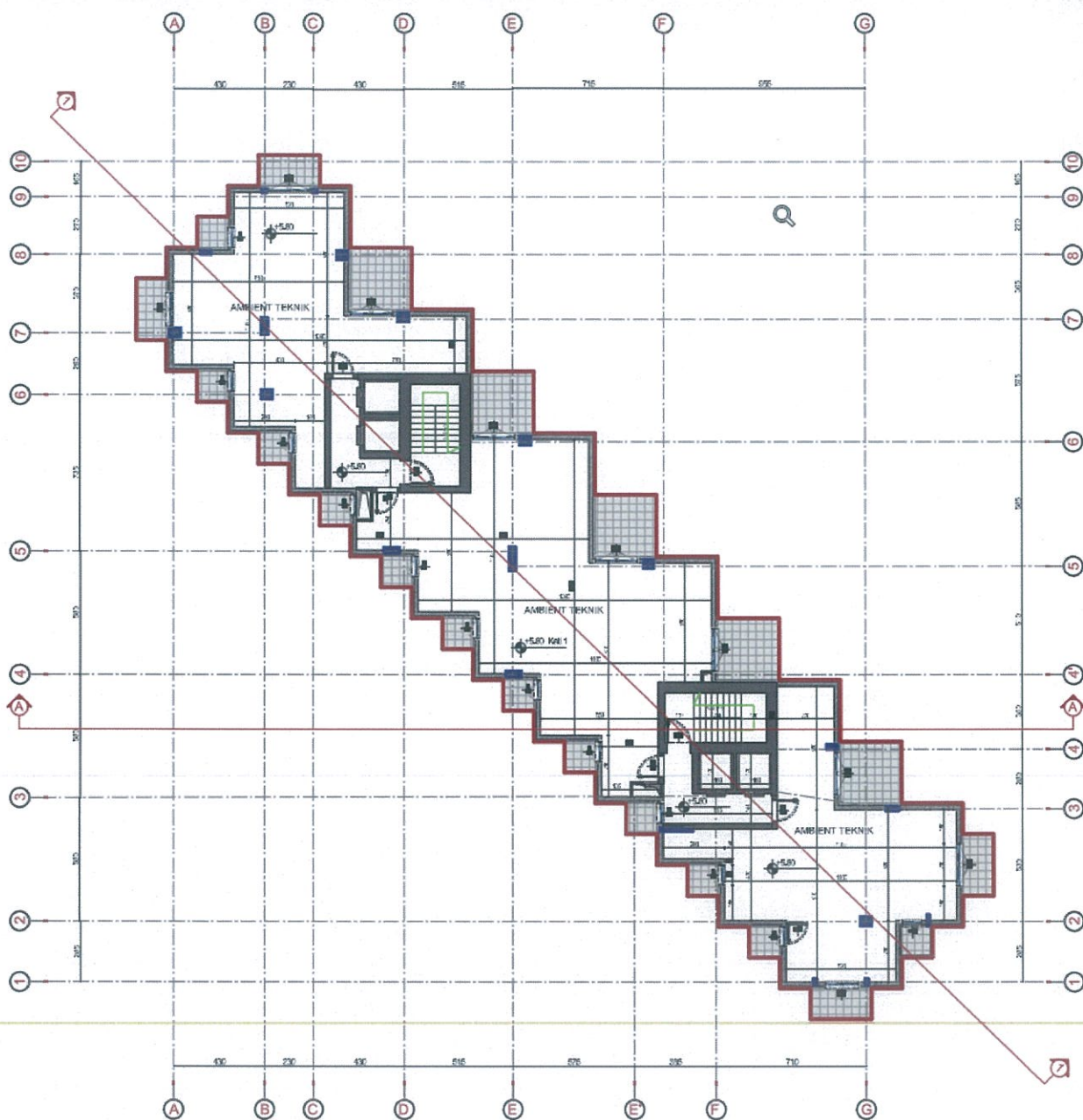
BETON





Plani i katit Perdhe
 Funksioni: Njeshi Sherbimi
 Sip. Totale e katit= 575 m2



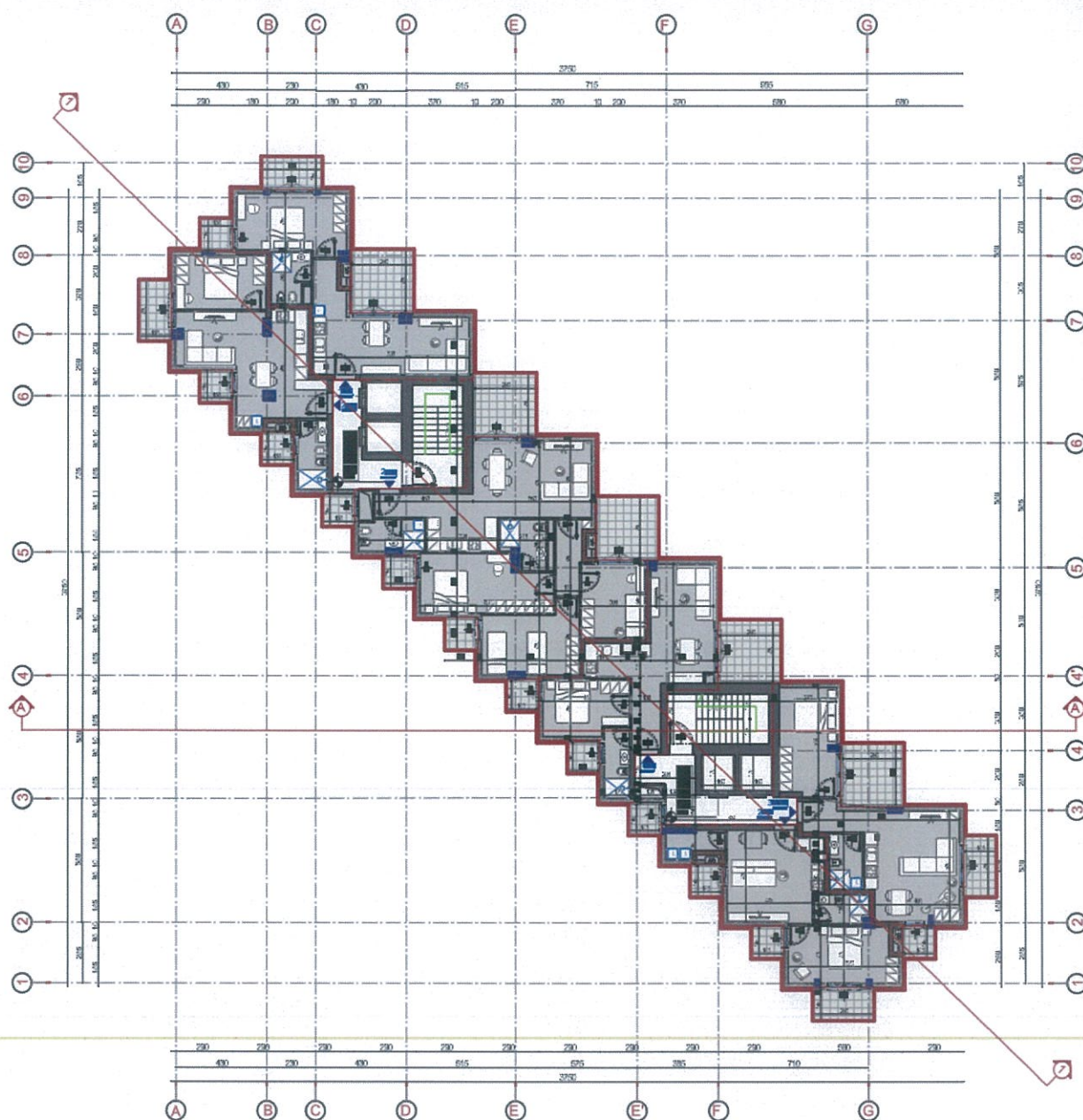


Plani i katit te Pare

Funksioni: Ambient Teknik

Sip. Totale e katit = 532 m²



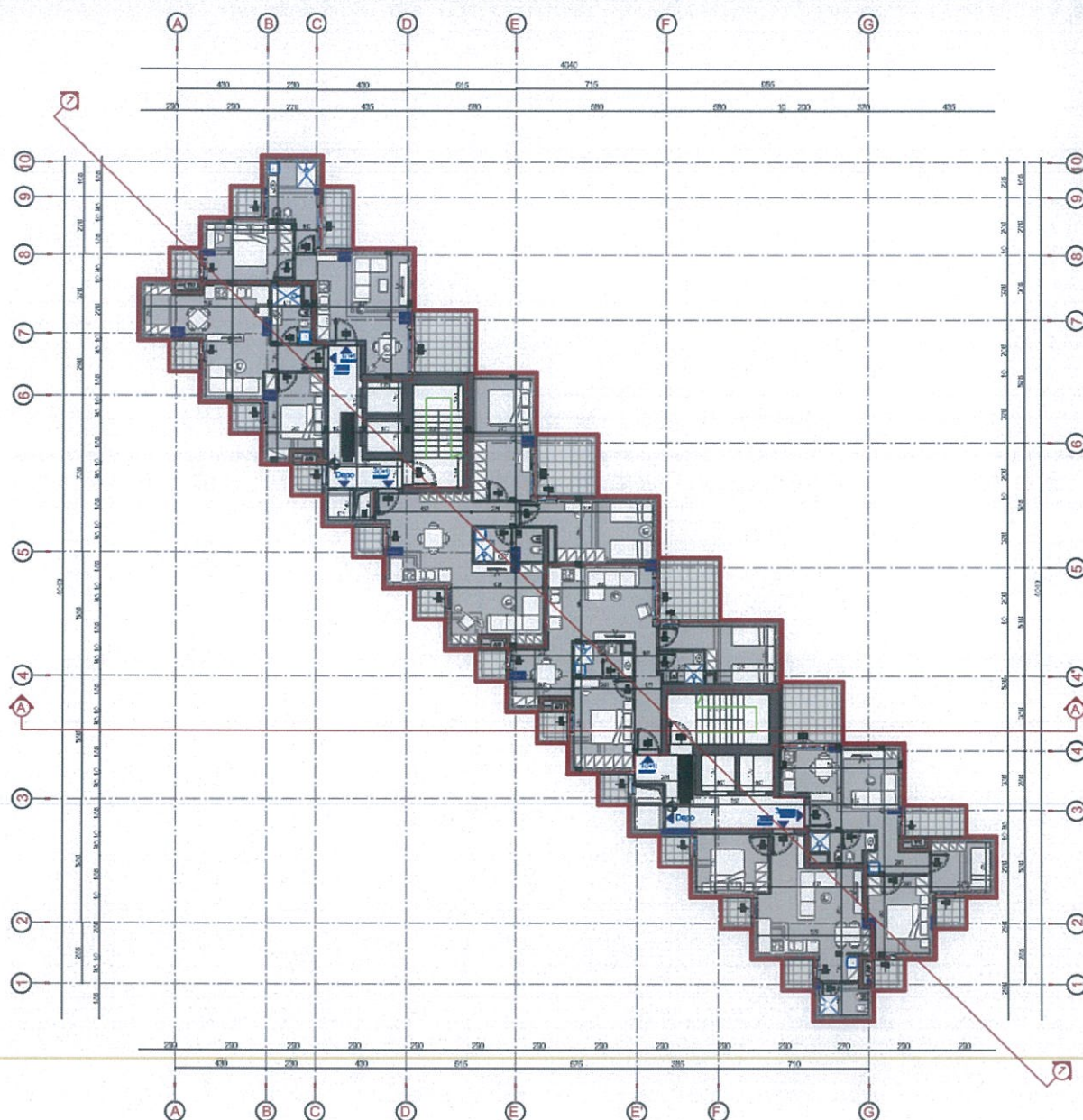


Plani i katit Tip A (Kuota: +8.84; +18.56; +21.80; +31.52; +34.76; +44.48; +47.72; +57.44; +60.68; +70.40.)

Funksioni: Njesi Banimi

Sip. Totale e katit Tip A = 532 m²





Plani i katit Tip B (Kuota: +12.18; 15.32; +25.04; +28.28; +38.00; +41.24; +50.96; +54.20; +63.92; +67.16.)

Funksioni: Njesi Banimi

Sip. Totale e katit Tip A = 532 m²





Fig. 9. Render i objektit me pamje në katet e banimit





Fig. 10. Render i objektit me pamje në katet tregtare, pjesa perëndimore





Fig. 11. Render i objektit në pjesën e oborreve të brendshme



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 944.9 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 944.9 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	575 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11 750 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4 560 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë dhe mbi tokë:	16 310 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	29.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.0
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	73.68 m
Numri i kateve mbi tokë:	22 Kate
Numri i kateve nën tokë:	3 Kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8340; Nr. pasurie 3/609 në emër të z. Spiro Koleka dhe 3/647 në emër të SPERO.

Kufizimet:

Veri: Pronë Private: 3/690

Jug: Pronë privatet: Pa Info; 3/600; 3/598.

Lindje: Pronë private: 3/647; 3/597.

Perëndim: Pronë private me PDV të miratuar: 3/600; 3/129; 3/610.

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 9.3m - 9m, Lindja 5m - 7.2m,

Jugu 5.3m - 8.2m, Perëndimi 3.5m - 30.3m.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

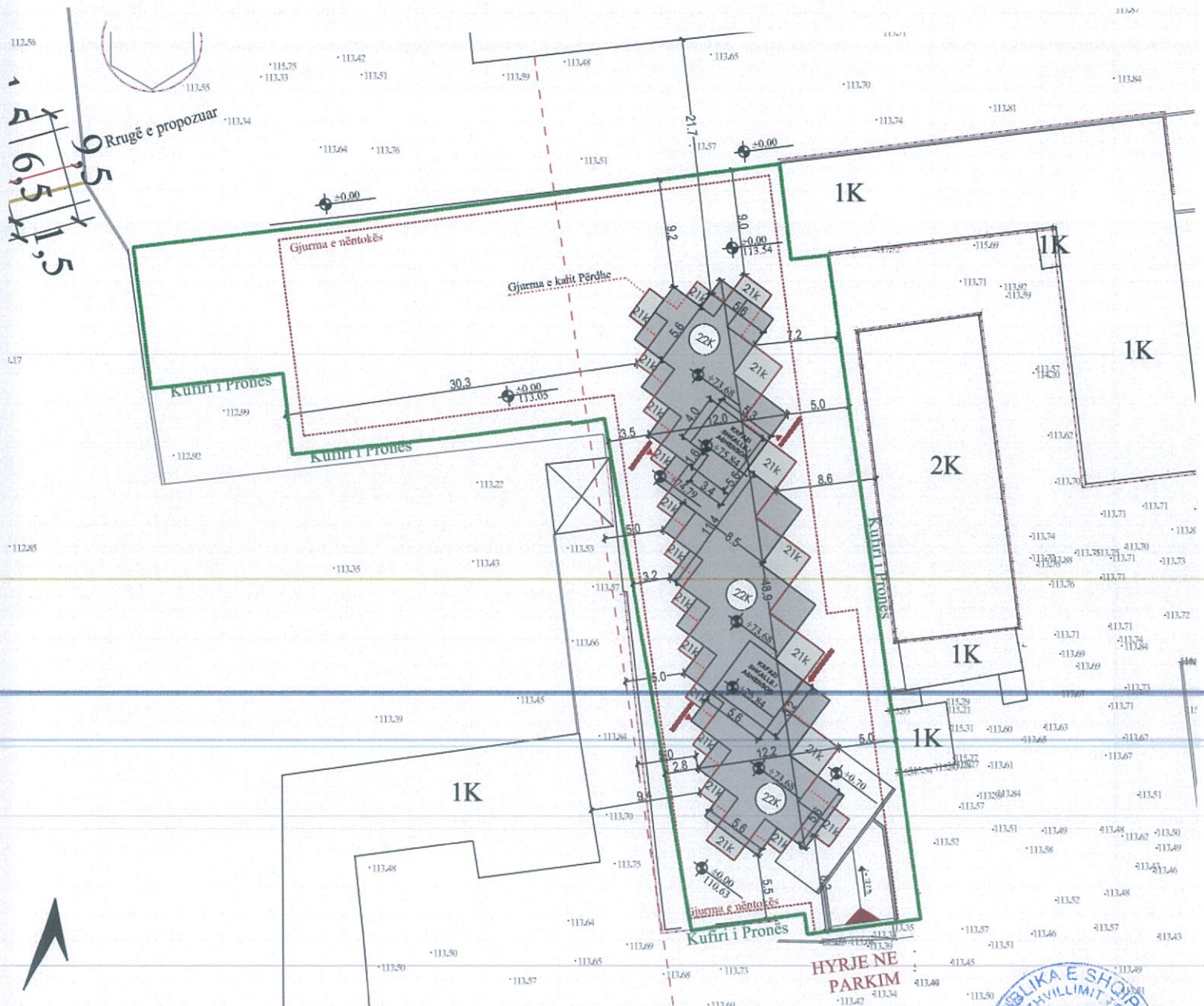
Hapësirat e lira dhe të gjelbra të projektit janë konceptuar si një unazë rekreative që e rrethon objektin nga të katër anët, duke krijuar një tranzicion harmonik midis volumetrisë së godinës dhe sistemimeve në terren. Dizajni i këtyre hapësirave ndjek të njëjtin ritëm gjeometrik të volumit, i cili zbret në nivelin përdhes duke u shndërruar në një rrjet të rregullt kuadratik me zona gjelbërime në vazo, stola, elementë ndriçimi, pllaka të stampuara në beton dhe kënde lojërash për fëmijë. Ky organizim krijon një peizazh funksional dhe estetikisht të balancuar, ku aktiviteti njerëzor zhvillohet pandërprerë, por në mënyrë të kontrolluar dhe të respektueshme midis funksioneve të shërbimeve, banorëve dhe komunitetit të gjerë. Aksesit nëntokësor është parashikuar në anën jugore të parcelës, përmes një rampe të vendosur në rrugën dytësore, duke siguruar hyrje-dalje të sigurt dhe shmangie të trafikut të panevojshëm në aksin kryesor të Rrugës "5 Maji".



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

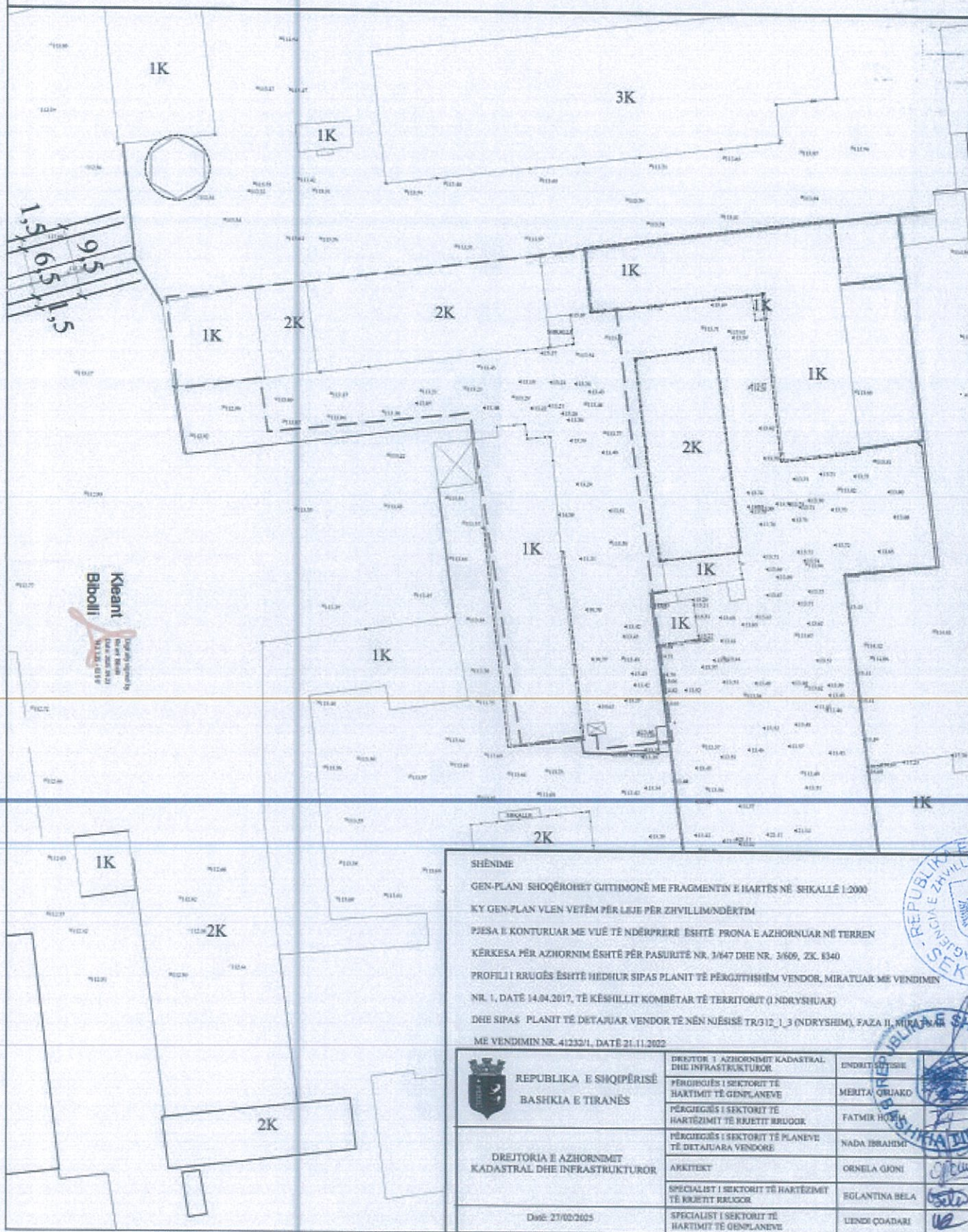
5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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.



FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK. 8310, TR; I-12, VITI 2025, SH.1:500

Porositës: NOVA CONSTRUCTION GROUP (Xheki Reka)
Nr. Prot. N-3321, Datë: 17/02/2025



SHËNIME

GEN-PLANI SHOQËRSHET QITHMONË ME FRAGMENTIN E HARTËS NË SHKALLË 1:2000

KY GEN-PLAN VLEN VETËM PËR LEJE PËR ZHVILLIMNDËRTIM

PJESA E KONTURUAR ME VUE TË NDËRPREKË ËSHTË PRONA E AZHORNUAR NË TERREN

KËRKESA PËR AZHORNIM ËSHTË PËR PASURITË NR. 3/647 DHE NR. 3/609, ZK. 8340

PROFILI I RRUOGËS ËSHTË HEDHUR SIPAS PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR, MIRATUAR ME VENDIMIN

NR. 1, DATË 14/04/2017, TË KËSHILLIT KOMBËTAR TË TERRITORIT (I NDRYSHUAR)

DHE SIPAS PLANIT TË DETAJUAR VENDOR TË NËN NËNËSË TR/312_1_3 (NDRYSHIM), FAZA II, MIRATUAR ME

ME VENDIMIN NR. 412332/I, DATË 21.11.2022

 REPUBLIKA E SHQIPËRISË BASHKIA E TIRANËS	DREJTORI I AZHORNIMIT KADASTRAL DHE INFRASTRUKTUROR	ENDRIT SHUTISHI
	PËRQJESËS I SEKTORIT TË HARTIMIT TË GENPLANEVE	MERITA GRUJAKO
	PËRQJESËS I SEKTORIT TË HARTSZIMIT TË RUJETT BRUGOK	FATMIR HODJA
	PËRQJESËS I SEKTORIT TË PLANEVE TË DETAJUARA VENDORE	NADA IBRAHIMI
	ARKITEKT	ORNELA GJONI
DREJTORIA E AZHORNIMIT KADASTRAL DHE INFRASTRUKTUROR	SPECIALIST I SEKTORIT TË HARTSZIMIT TË RUJETT BRUGOK	EGJANTINA BELA
	SPECIALIST I SEKTORIT TË HARTIMIT TË GENPLANEVE	LIENDE ÇOQDARI
Datë: 27/02/2025		



SH.1:2000

