



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

**DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË**  
MARA PALACE - OBJEKT ME FUNKSION REZIDENCIAL DHE SHËRBIME 16 KATE MBI  
TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË" ME VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT  
ZHVILLUES SHOQËRINË "AM & ZO" SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

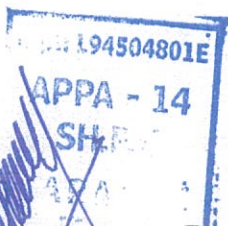
ZNJ.BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 14, Datë 23.07.2025

Projektues: AIRES MATEUS, APPA ARCHITECTS

Zhvillues: "AM &ZO" sh.p.k



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TËRREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi 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. Rregulla të Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet 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 Pozicionimi në shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastruktura



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejessë Ndërtimit për objektin: MARA PALACE - Objekt me funksion rezidencial dhe shërbime 16 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë" me vendodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "AM & ZO" sh.p.k.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;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.01, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

### 1.2 Përshkrimi zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet në qendër të Tiranës, në Rrugën "Dervish Hekali" Tiranë, në një hapësirë urbane me një pozicion strategjik dhe të favorshëm e rrethuar nga të dy anët me rrugëkryesore.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore dhe Lindore me rrugën "Dervish Hekali" dhe rrugën "At Shtjefën Gjecovi", kurse në pjesën Perëndimore dhe Jugore me objekte banimi dhe shërbimi 9 dhe 10 kate. Sheshi ndodhet për vetëm 1km larg nga Qendra e Kryeqytetit të Tiranës, Sheshi Skënderbej. Ky pozicionim e bën shumë të lehtë qasjen dhe dukshmërinë, duke krijuar mundësi ideale për angazhimin publik dhe komercial.

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	537.2 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	312.0 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4992.0 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6313.62 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	58.07 %
Intensiteti i ndërtimit:	9.29
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	52.65m
Numri i kateve mbi tokë:	16 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat



## RILEVIMI TOPOGRAFIK I PRONËS PER PER LEJE NDERTIMI

ADRESA :RRUGA \_DERVISH HEKALI , NJESIA ADMINISTRATIVE \_8 \_ ,BASHKIA TIRANE,

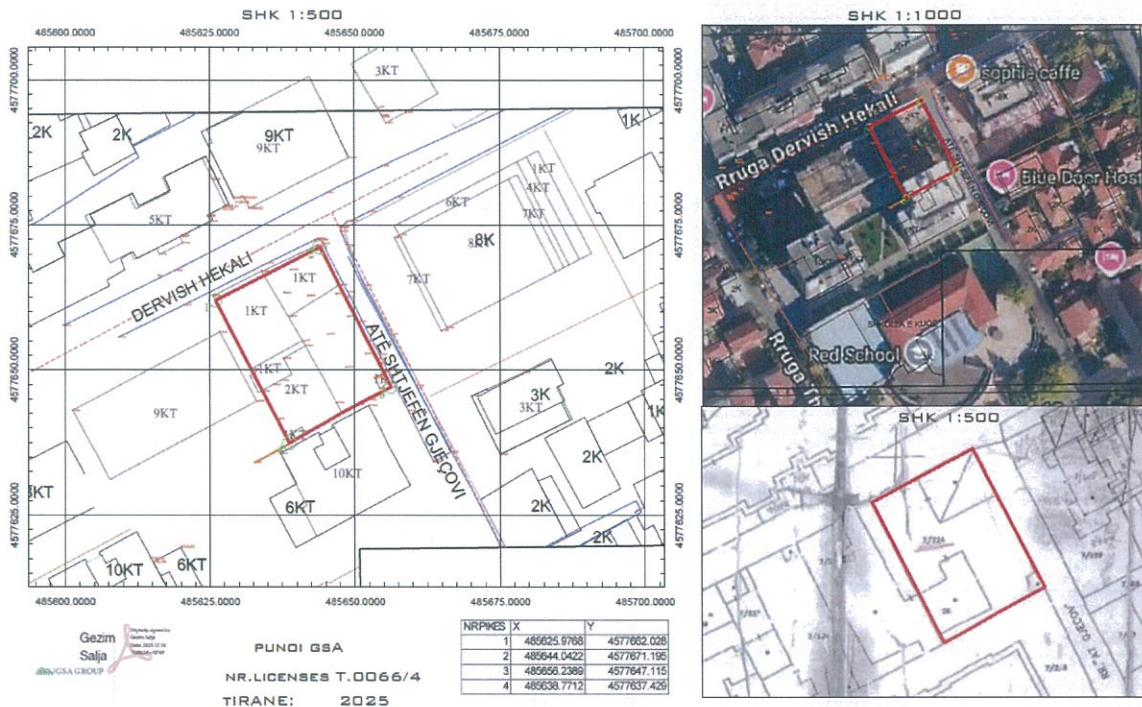


Fig. 1: Rilevimi topografik, Rruga "DERVISH HEKALI"

Njolla e ndërtimit përfshin brenda konturit të saj të kufirit të pronës pronën me nr. pasurie 7/224 nga e cila zhvillohet projekti i propozuar për objektin strukturë shërbimi dhe banimi. Objekti i propozuar ka një sipërfaqje njolle prej 312.0 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe totale e ndërtimit mbi toke 4992.0 m<sup>2</sup>, ndërsa sipërfaqja ndërtimi nëntoke 1321.62 m<sup>2</sup> me koeficient shfrytëzimi 58.07 % dhe intensitet ndërtimi 9.29.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me Vendimi Nr. 01, Datë 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, për zonën e interesit TR/326, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

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

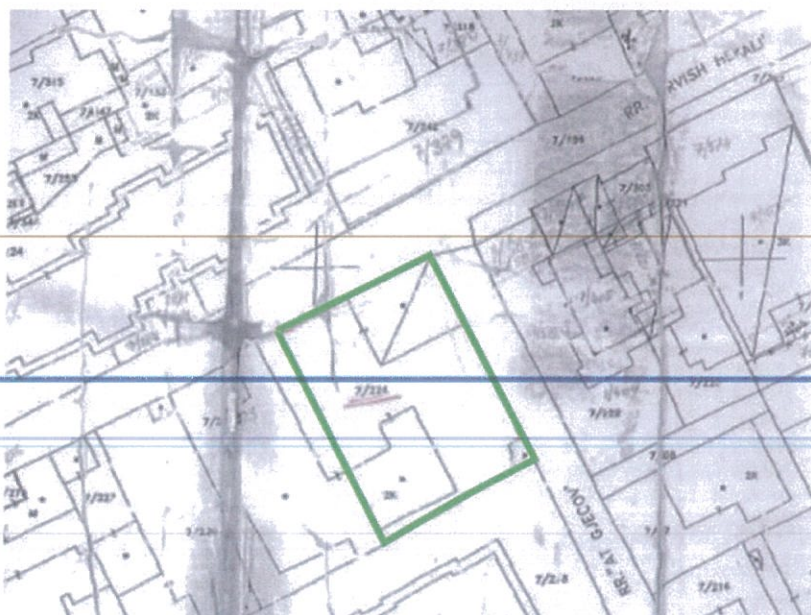
Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Mara Palace" - Objekt me funksion



rezidencial dhe shërbime, Bashkia Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



*Fig Nr. 2: Harta e Planit tëPërgjithshëm Vendor*



*Fig Nr. 3: Harta kadastrale nr. 8370 e zonës*



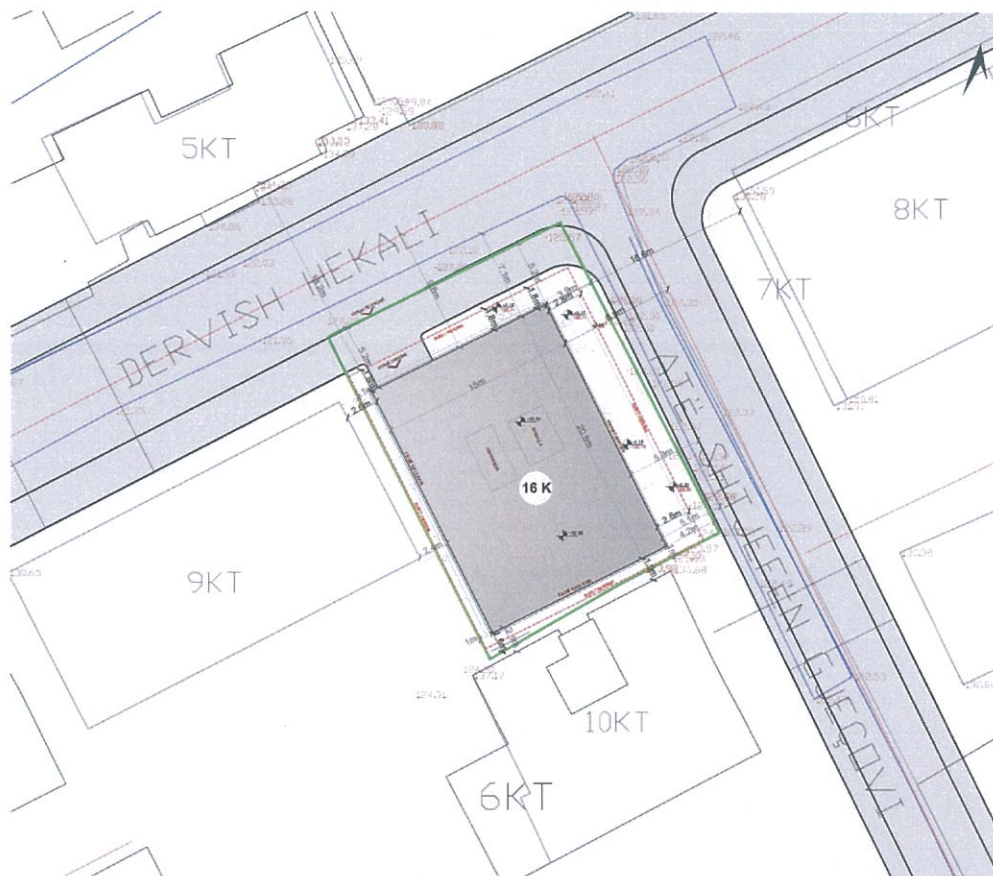


Fig Nr. 4: Planvendosja e strukturës së projektit



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trulli ka një formë të rregullt dhe sipërfaqe totale 537.2 m<sup>2</sup>, me një gjurmë ndërtimi aktuale prej 312.0 m<sup>2</sup>, që lë sipërfaqe të hapur të konsiderueshme përgjatë kufijve. Parcelë e regjistruar në Z.K. 8370, nr. pasurie 7/224, kufizohet me parcela përkatëse në veri, jug, lindje dhe perëndim 7/379; 7/228; 7/222; 7/225.

Mikro-lokalizimi, afërsia me Shkollën e Kuqe vendos truallin brenda një konteksti me intensitet të lartë të lëvizjes këmbësore gjatë orareve shkollore dhe me prani të shërbimeve dhe bizneseve në perimetër. Zona rrethuese në këtë pjesë të Tiranës zakonisht karakterizohet nga një përzierje e ndërtimit rezidencial dhe komercial të densitetit mesatar-të lartë, infrastrukturë rrugore primare me trafikun e përditshëm, akses i favorshëm ndaj linjave të transportit publik dhe presion për parkim në rrugë, faktorë që ndikojnë në mënyrën e organizimit të hapësirave të jashtme dhe të qarkullimit. Nga ana e gjelbërimit ekzistues, zonat përreth shpesh ofrojnë bimësi sporadike rrugore dhe ndonjë pemë të vetme në trotuar; hapësirat publike me vegjetacion të densitetit më të lartë janë të kufizuara dhe përfitimi i gjelbërimit të ri është i dukshëm si nevojë strategjike.

Infrastrukturisht, trualli duket i lidhur me rrjetin urban të komunikuar (akses rrugor, furnizim me ujë, kanalizim dhe rrjet elektrik), ndërsa kushte të glishme të ujitjes dhe menaxhimit të ujrave sipërfaqësore duhet verifikuar në terren. Gjurmë e konsiderueshme e ndërtimit (312 m<sup>2</sup>) dhe distancat e kufijve krijojnë mundësi për të organizuar një brez gjelbërimi perimetrik dhe një zonë hyrëse që mbron privatësinë pa humbur aksesin për këmbësorë. Prania e niveleve nëntokë për parkim lejon lirim të sipërfaqeve përgjatë tokës në favor të gjelbërimit dhe hapësirave publike — një avantazh i rëndësishëm për përmirësimin e cilësisë së hapësirës së jashtme.

Në përfundim, gjendja ekzistuese e truallit ofron një bazë të favorshme për intervenime të sistemit të jashtëm: sipërfaqe të hapur për gjelbërim perimetrik dhe vija për këmbësorë, kufizime të qarta teknikisht të distancave nga kufiri dhe nga aksi i rrugës, dhe një kontekst urban pranë Shkollës së Kuqe që kërkon trajtim të kujdesshëm të rrjedhave këmbësore, sigurisë së fëmijëve dhe integritetit të një hapësire gjelbërimi që përmirëson mikroklimën lokale.



*Fig Nr. 5: Foto e gjendjes ekzistuese nga Rruga "Dervish Hekali"*





Fig Nr. 6: Foto e gjendjes ekzistues nga Rruga "Dervish Hekali"

#### 4. Rregulla te Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti "MARA PALACE" konceptohet si një strukturë vertikale multifunkionale me **16 kate mbi tokë** dhe **3 kate nëntokë**, e vendosur në një parcelë **537.2 m<sup>2</sup>** në NJA Nr.8, Tiranë (pasuria 7/224, Z.K. 8370). Volumi ndërtohet mbi një gjurmë prej **312 m<sup>2</sup>**, në një parcelë me kufij të rregullt dhe distanca të respektuara nga pronat fqinje dhe aksi rrugor.

Ndërtesa organizohet rreth një **bërthame qarkullimi të përforcuar** (shkallë + ashensorë), duke mundësuar qarkullim vertikal funksional dhe të sigurt. Koncepti volumetrik është kompakt, me module banimi të organizuara racionalisht, që sigurojnë **efikasitet planimetrik** dhe integrim harmonik të hapësirave të përbashkëta.

Më konkretisht, më poshtë do të specifikohen funksionet dhe tipologjitë e planimetrive të projektuara për objektin në fjalë:



PLANIMETRI TEKNIKE KATI -2  
SH 1:60

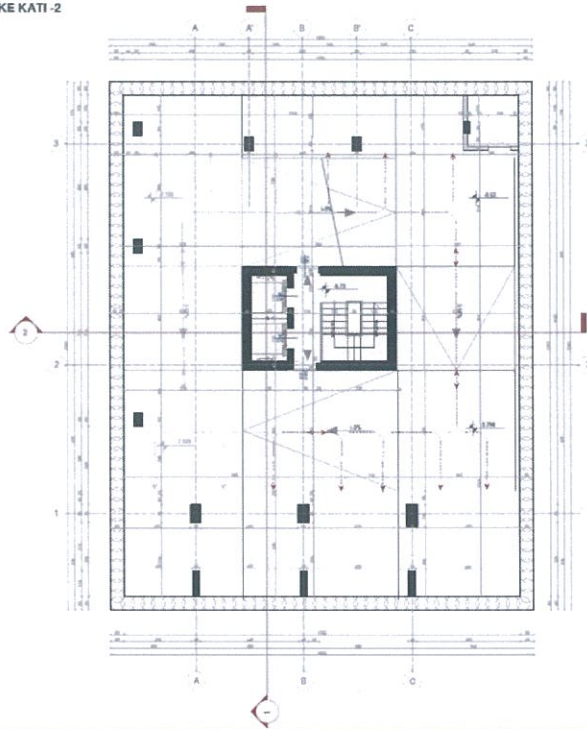


Fig Nr 7. Planimetria e kateve nëntokë (-3) (-2)

PLANIMETRI TEKNIKE KATI -1  
SH 1:60

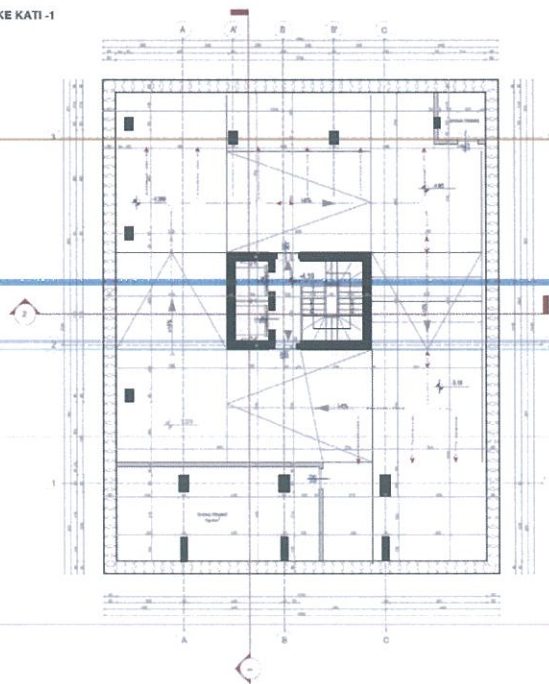


Fig Nr 8. Planimetria e kateve nëntokë (-1)

Objekti përfshin tre nivele parkimi nëntokësor, të organizuara racionalisht me poste parkimi dhe ambiente teknike të integruara për funksionim të sigurt e të qëndrueshëm. Bërthama qendrore e komunikimit vertikal siguron qarkullim optimal dhe kushte të plota evakuimi sipas normativave të Mbrojtjes nga Zjarri. Nivelet -3 dhe -2 lidhen me rampë me pjerrësi të kontrolluar, e cila garanton lëvizshmëri efikase dhe rrit kapacitetin e parkimit pa cenuar manovrimin. Konfigurimi i kateve nëntokësore formon një infrastrukturë funksionale që mbështet të gjithë strukturën dhe përmirëson përdorimin për banorët.

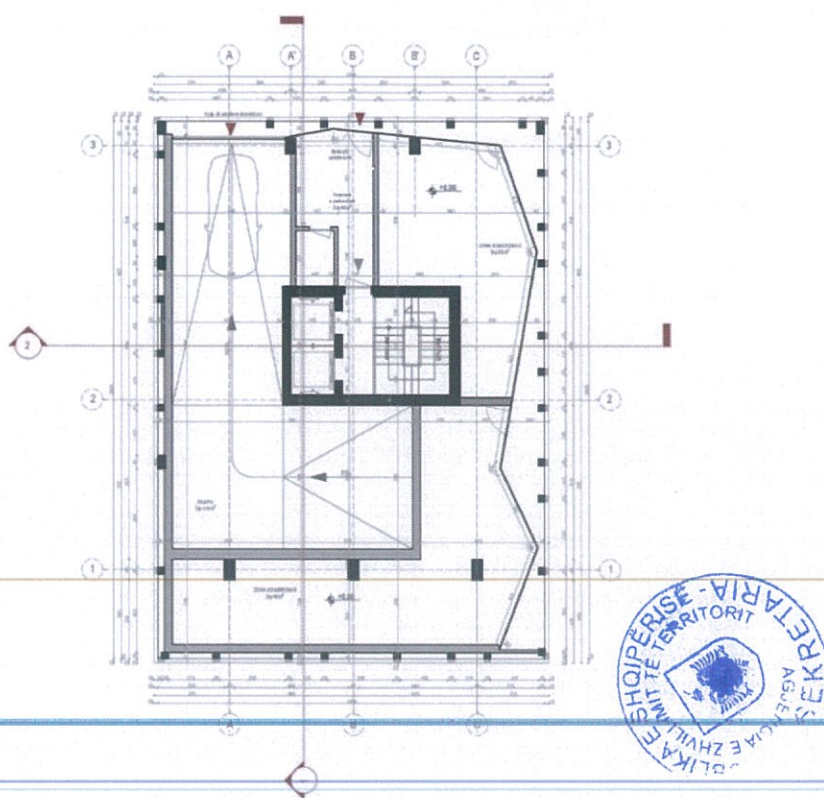


Fig Nr 9. Planimetria e katit përdhe (0)

Kati përdhe funksionon si bazamenti aktiv i ndërtesës, i orientuar drejt Jug–Lindjes dhe i integruar me rrjetin rrugor, duke formuar një front komercial përgjatë vijës së ndërtimit. Në këtë nivel organizohen dy njësi shërbimi me fleksibilitet të lartë funksional, me ndriçim natyror dhe raport planimetrik efikas.

Nga ana Veriore parashikohet hyrja e banorëve, e lidhur drejtpërdrejt me bërthamën vertikale të komunikimit, e përbërë nga shkallët dhe dy ashensorë të dimensionuar sipas standardeve bashkëkohore. Nukli vertikal shtrihet në mënyrë të pandërprerë nga kati -3 deri në katin +15, duke siguruar qarkullim të qartë, efikas dhe koherent në të gjithë objektin.

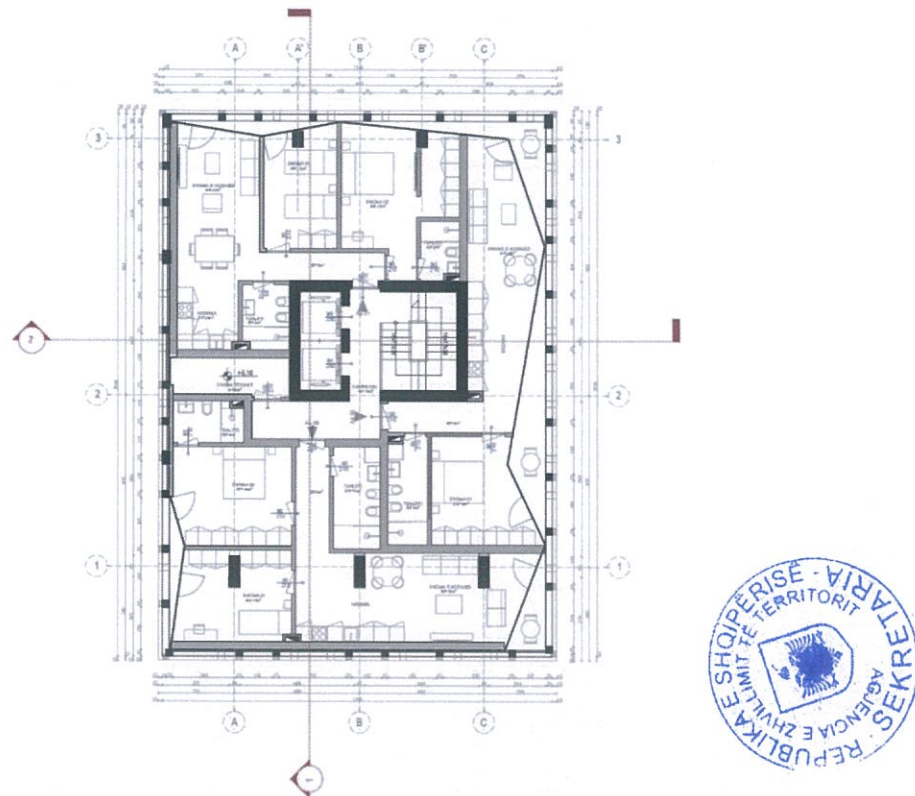


Fig Nr 10. Planimetria e katit tip

Kati tip është konceptuar si nivel rezidencial me organizim planimetrik efikas dhe qartësi funksionale, duke respektuar konturin e parcelës dhe orientimet natyrore. Rreth bërthamës qendrore zhvillohen njësi 1+1 dhe 2+1, me zona dite të hapura e të ndriçuara natyrisht dhe zona nate të vendosura në pjesët më të qeta të planit, duke siguruar komoditet dhe intimitet optimal për banorët. planit, duke siguruar komoditet dhe intimitet optimal për banorët.

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

Në projektin “Mara Palace”, trajtimi i fasadave synon të arrijë vlera estetike përmes dimensionimit harmonik, materialeve cilësore dhe teknologjive inovative. Fasadat konceptohen jo thjesht si veshje mbrojtëse, por si sisteme të ventilimit pasiv dhe elemente që kontribuojnë në prodhimin e energjisë së objektit. Kombinimi funksional i materialeve dhe kompozimi i kujdesshëm krijojnë një identitet të qartë vizual në kontekstin urban. Materialet dhe të gjitha sistemet teknike — elektrike, hidraulike, mekanike dhe elektronike — janë të nivelit të lartë, duke garantuar performancë dhe qëndrueshmëri.

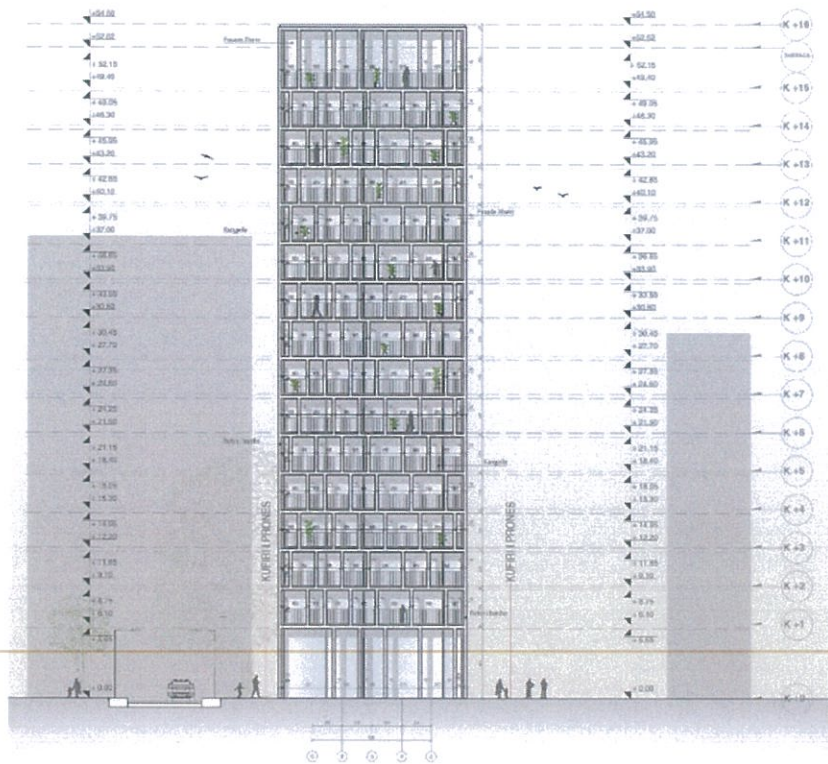


Fig Nr 11. Fasada Veriore



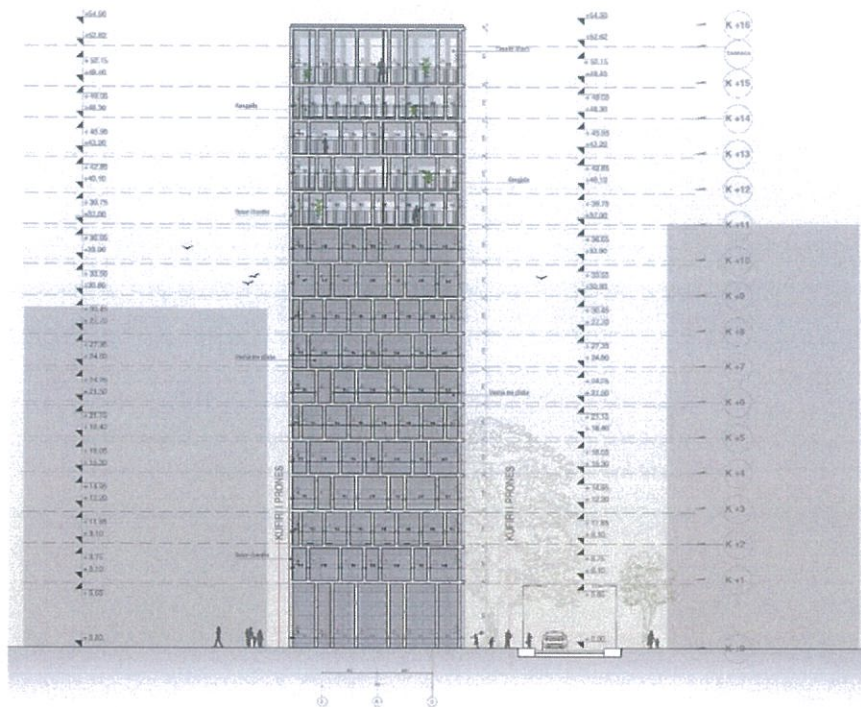


Fig Nr 12. Fasada Jugore

Objekti në vetvete ngrihet si një imazh modern, jo vetem në funksionet dhe shërbimet që ofron, por edhe me gamën e materialeve të përdorura në projektimin e saj. Trajtimi i fasadës do të jetë me material betoni të ekspozuar si trajtim rifiniture e veshjes me sistem kapotë e cila do mundësojë sa më shumë izolimin termik të ambienteve të brendshme gjithashtu me avantazh duke ndikuar ndjeshëm në raport me efikasitetin energjetic të të gjithë objektit.



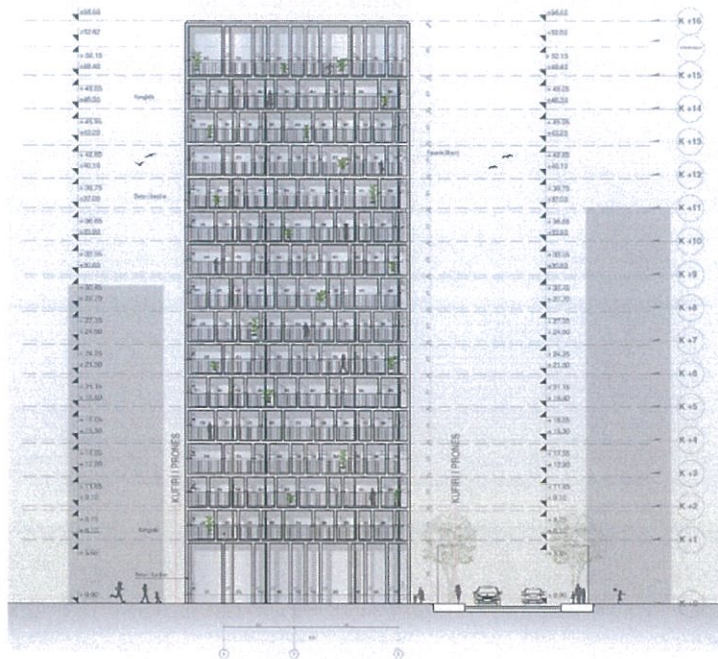


Fig Nr 13. Fasada Lindore

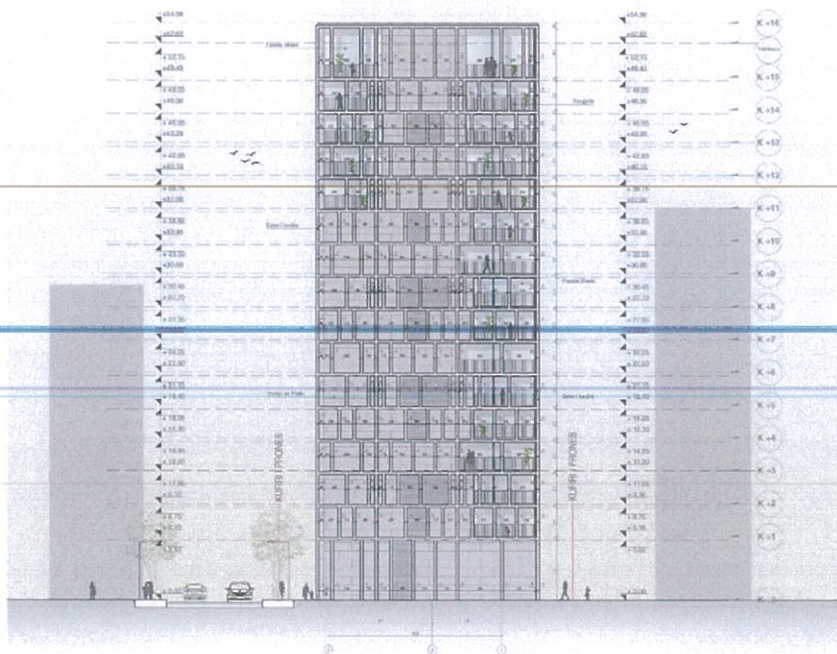


Fig Nr 14. Fasada Perendimore



**PRERJA 1-1'**  
1:300

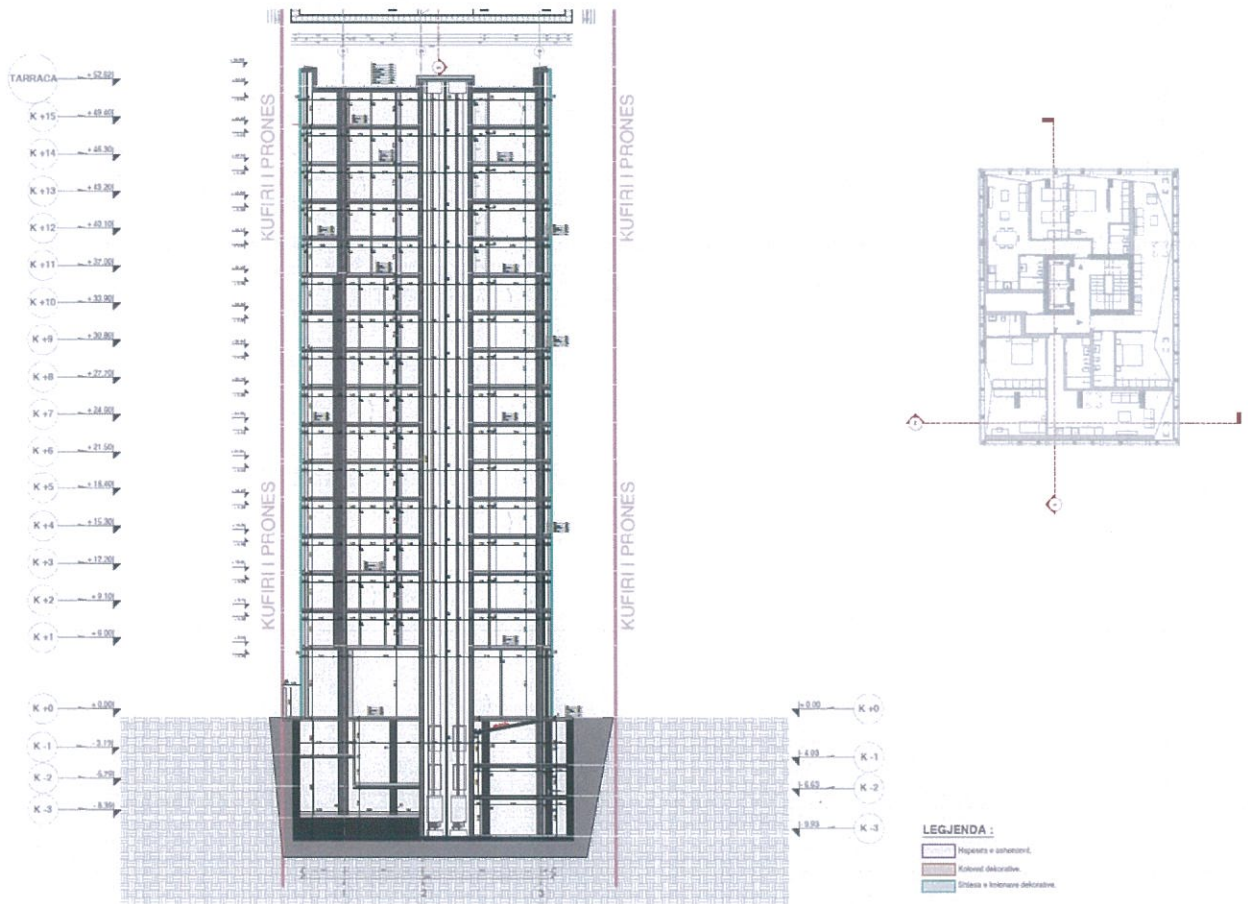


Fig Nr. 15 Prerja 1-1'



Fasada paraqitet me një kompozim të rregullt dhe ritmik të moduleve vertikale e horizontale, duke krijuar një strukturë rrjetëzuese uniforme por dinamike. Ballkonet janë të futura brenda volumit, duke ofruar mbrojtje natyrale dhe privatësi, ndërsa parrmakët metalikë të hollë ruajnë transparencën vizuale. Elementet lineare dhe ritmi minimal artikulojnë një qasje moderne, ku drita natyrale dhe funksionaliteti janë në qendër. Fasada krijon një dialog të balancuar midis rregullsisë strukturore dhe përdorimit dinamik të hapësirave, duke reflektuar një arkitekturë bashkëkohore të integruar me kontekstin urban.



*Fig.Nr 16. Pamje 3D e objektit MARA PALACE*





*Fig Nr .17 Pamje 3D e objektit MARA PALACE me horizontin e Tiranës*





*Fig Nr .18 Pamje 3D e objektit MARA PALACE*



### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	537.2 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	312.0 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4992.0 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1321.62 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6313.62 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	58.07 %
Intensiteti i ndërtimit:	9.29
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	52.62 m
Numri i kateve mbi tokë:	16 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8370; Nr. pasurie 7/224

Kufizimet:

**Veri:** 7/379

**Jug:** 7/228

**Lindje:** 7/222

**Perëndim:** 7/225

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	5.2 m
Lindja	3.9 m, 4.2 m
Jugu	1.6 m, 1.0 m
Perëndimi	1.1 m

**Distancat nga aksi i rrugës:** 9.8m, 8.9 m



#### 4.4 Hapësira te lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Sistemimi i jashtëm i projektit “Mara Palace” është konceptuar me theks në krijimin e një hapësire të rregullt, funksionale dhe të gjelbëruar, që lidhet natyrshëm me rrjetin rrugor ekzistues. Përgjatë kufijve të parcelës është parashikuar një brez gjelbërimi, i cili shërben si element mbrojtës, estetik dhe ekologjik, duke kontribuar në përmirësimin e mikroklimës dhe në rritjen e cilësisë së hapësirës urbane.

Hyrjet për këmbësorë janë vendosur në pika të studiuara për të siguruar akses të drejtpërdrejtë dhe funksional drejt ndërtesës, pa ndërprerje të qarkullimeve publike. Rrjedha e qartë e këmbësorëve në raport me hapësirat e gjelbra krijon një përvojë urbane më të këndshme dhe miqësore.

Vegetacioni është konceptuar në shtresa, me gjelbërim të lartë dhe të ulët, për të krijuar një peizazh të ekuilibruar vizualisht dhe për të ofruar hije, freski dhe intimitet për banorët dhe vizitorët. Ky trajtim i jashtëm jo vetëm që rrit vlerën estetike të projektit, por gjithashtu kontribuon në qëndrueshmërinë mjedisore dhe në integrimin harmonik të ndërtesës me mjedisin përreth. Vendparkimet janë të projektuara për tu pozicionuar në katet nëntokësore të objektit të cilat zhvillohen në 3 nivele respektivisht nga kati -1 deri në katin -3.

### 5. Rregulla te Rrjeteve të Infrastrukturës

#### 5.1 Pozicionimi ne shërbimeve dhe rrjeteve kryesore tëinfrastrukturave

Projekti ndodhet në zemrën e Tiranës, përgjatë Rrugës Dervish Hekali. Largësia e objektit nga qendra e Tiranës është vetëm 1 km. Aksesit që ka kjo vendndodhje mundëson lehtësi aksesit nga dy rrugët që e konturojnë objektin. Duke qene se objekti ndodhet shume afër qendrës së kryeqytetit mundësitë për aktivitete tëndryshme janë të shumta dhe shume lehtë të aksesueshme nga banoret. Infrastruktura e transportit publik është e ndërtuar dhe mirëfunktionale duke shtuar nje pikë kyçe për banorët që do të jenërezident, por gjithashtu edhe për veprimtaritë e ndryshme të shërbimeve që do mund të zhvillohen në katin përdhe të objektit.



PLANSISTEMIM  
1:150

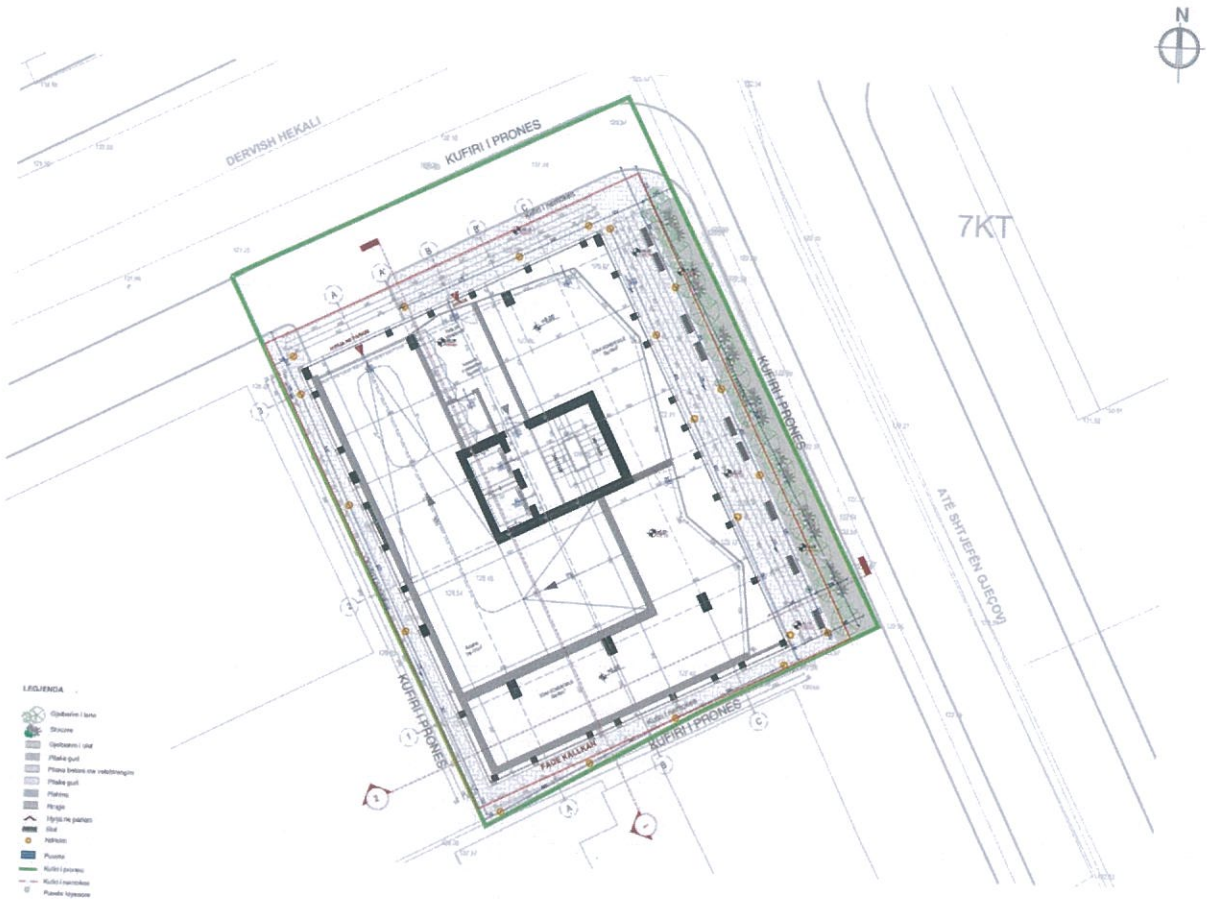


Fig Nr .19 Plan sistemimi

