



www.qbz.gov.al

FLETORJA ZYRTARE E REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Viti: 2025 – Numri: 17

Tiranë – E premte, 31 janar 2025

PËRMBAJTJA

Vendim i Këshillit të Ministrave
nr. 73, datë 29.1.2025

Për miratimin e planit të zhvillimit të detajuar dhe draftmarrëveshjes ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit, Korporata e Investimeve Shqiptare, “Për angazhimet e ndërsjella për ndërtimin, administrimin, menaxhimin, funksionimin, operimin dhe monitorimin e parkut teknologjik dhe shkencor ‘*Durana Tech Park*’”.....

Faqe

1143



VENDIM
Nr. 73, datë 29.1.2025

ministrit të Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit,
Këshilli i Ministrave

**PËR MIRATIMIN E PLANIT TË
ZHVILLIMIT TË DETAJUAR DHE
DRAFTMARRËVESHJES NDËRMJET
MINISTRISË SË EKONOMISË,
KULTURËS DHE INOVACIONIT DHE
ZHVILLUESIT, KORPORATA E
INVESTIMEVE SHQIPTARE, “PËR
ANGAZHIMET E NDËRSJELLA PËR
NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN,
MENAXHIMIN, FUNKSIONIMIN,
OPERIMIN DHE MONITORIMIN E
PARKUT TEKNOLOGJIK DHE
SHKENCOR ‘DURANA TECH PARK’**

VENDOSI:

1. Miratimin e planit të zhvillimit të detajuar dhe draftmarrëveshjes ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit, Korporata e Investimeve Shqiptare, “Për angazhimet e ndërsjella për ndërtimin, administrimin, menaxhimin, funksionimin, operimin dhe monitorimin e parkut teknologjik dhe shkencor ‘Durana Tech Park’”, sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe Korporata e Investimeve Shqiptare për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe në zbatim të pikës 3, të nenit 23/1, të vendimit nr. 337, datë 31.5.2023, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave dhe kriterëve të përzgjedhjes së zhvilluesit të parqeve teknologjike dhe shkencore”, të ndryshuar, me propozimin e

DRAFT MARRËVESHJE

**“PËR ANGAZHIMET E NDËRSJELLTA PËR NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN,
MENAXHIMIN, FUNKSIONIMIN, OPERIMIN DHE MONITORIMIN E PARKUT
TEKNOLOGJIK DHE SHKENCOR “DURANA TECH PARK”**

NDËRMJET
MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT

DHE
KORPORATËS SË INVESTIMEVE SHQIPTARE

Tiranë, datë [*]



TABELA E LËNDËS

KREU I. TË PËRGJITHSHME

1. PËRKUFIZIMET
2. INTERPRETIMI.
3. OBJEKTI I MARRËVESHJES.
4. VLERË E INVESTIMIT
5. DATA E HYRJES NË FUQI DHE AFATI
6. TERRITORI I PARKUT DURANA

KREU II. MASAT MBËSHTETËSE .

7. LEHTËSIRA TË ZBATUESHME .

KREU III. FAZA PARAPRAKE

8. NËNSHKRIMI I MARRËVESHJES
9. MENAXHUESI
10. PLANI I DETAJUAR I ZHVILLIMIT.
11. AUTORIZIMET .

KREU IV. MODELI DHE FAZAT E ZHVILLIMIT TË PARKUT

12. MODELI I ZHVILLIMIT TË PARKUT DURANA
13. FAZA E NDËRTIMIT
14. PUNIMET E NDËRTIMIT ME KËRKESË TË PËRDORUESIT
15. PËRGJEGJËSIA E PALËVE GJATË FAZËS SË NDËRTIMIT TË PARKUT
16. RAPORTET E ECURISË SË FAZËS SË NDËRTIMIT
17. VONESA NË REALIZIMIN E PUNIMEVE
18. MONITORIMI DHE INSPEKTIMI I NDËRTIMIT TË PARKUT
19. NJOFTIMI I PËRFUNDIMIT DHE TESTIMI
20. RAPORTI I PËRFUNDIMIT DHE CERTIFIKATA E PËRFUNDIMIT
21. DETYRIMET PAS PËRFUNDIMIT
22. NDËRPRERJA E PUNIMEVE

KREU V. FAZA E OPERIMIT TË PARKUT DURANA

23. FILLIMI I OPERIMIT
24. VEPRIMTARITË GJATË FAZËS SË OPERIMIT
25. MONITORIMI I FAZËS SË OPERIMIT .
26. SHËRBIMET ..

KREU VI. DEKLARIMET DHE GARANCITË; TË DREJTAT DHE DETYRIMET

27. DEKLARIMET DHE GARANCITË E MEKI
28. DEKLARIMET DHE GARANCITË E ZHVILLUESIT
29. TË DREJTAT E MEKI
30. DETYRIMET E MEKI2
31. TË DREJTAT E ZHVILLUESIT/MENAXHUESIT.
32. DETYRIMET E ZHVILLUESIT MENAXHUESIT.

KREU VII. ZGJIDHJA E MARRËVESHJES .

33. ZGJIDHJA E MARRËVESHJES.
34. ZGJIDHJA ME PËLQIM ..
35. ZGJIDHJA PËR NGJARJE TË ZGJATUR TË FORCËS MADHORE
36. ZGJIDHJA NGA MEKI
37. ZGJIDHJA NGA ZHVILLUESI
38. NJOFTIMI PËR ZGJIDHJE

KREU VIII. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

39. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJES ME PAJTIM
40. JURIDIKSIONI GJYQËSOR
41. DETYRIMI – ZHDËMTIMI

KREU IX. DISPOZITA TË FUNDIT

42. GJUHA
43. NJOFTIMET .
44. VLEFSHMËRIA E MARRËVESHJES

45. TRANSFERIMI

46. REGJISTRIMI I MARRËVESHJES

KREU X. SHTOJCAT .

SHTOJCA 1 - DOKUMENTAT LIGJORE TË KRIJIMIT TË DURANA TECH PARK SH.A.

SHTOJCA 2 - DEKLARATA E TRANSFERIMIT TEK DURANA TECH PARK SH.A.



Kjo marrëveshje (“**Marrëveshja**”) nënshkruhet sot më datë [*] përpara noteres [*] anëtare e Dhomës së Noterisë Tiranë, nga dhe ndërmjet Palëve:

1. **Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit**, përfaqësuar nga [*] në cilësinë e [*], pajisur me autorizimin nr [*], datë [*] (referuar në vijim si “**Institucioni përgjegjës**” apo “**MEKI**”); dhe
2. “**Korporata e Investimeve Shqiptare**” SH.A. shoqëri aksionare e së drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB) me NUIS M01917011D dhe seli në adresën Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë, Shqipëri, përfaqësuar nga Drejtori Ekzekutiv znj. Elira Kokona (referuar në vijim si “**Zhvilluesi**”).

“**MEKI**” dhe “**Zhvilluesi**” referohen veçmas si “**Pala**” dhe së bashku si “**Palët**”.

MEQENËSE, vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 185, datë 27.3.2024, i ndryshuar (**VKM 185/2024**) ka autorizuar Korporatën e Investimeve Shqiptare, në cilësinë e Zhvilluesit, të zhvillojë parkun teknologjik dhe shkencor “**DURANA Tech Park**” (“**Parku Durana**”) dhe ka përcaktuar pronat shtetërore ku do të ndërtohet dhe operojë fizikisht Parku Durana, veprimtaritë e lejuara në këtë Park, si dhe kushtet dhe kriteret që duhet të plotësojë Zhvilluesi për zhvillimin e Parkut pasi të këtë lidhur këtë Marrëveshje;

MEQENËSE, Ligji nr. 58/2022, “*Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore*”, parashikon, ndër të tjera, se ministria përgjegjëse për ekonominë në cilësinë e institucionit përgjegjës, harton politikat për zhvillimin e parqeve; harton kriteret, rregullat dhe procedurat e nevojshme për funksionimin e parqeve dhe nxit e ndihmon zhvilluesin dhe përdoruesit për krijimin, zhvillimin dhe funksionimin e parqeve. Ministria përgjegjëse për ekonominë ndjek të gjitha veprimtaritë e nevojshme për kontrollin e mirëfunksionimit të parqeve.

MEQENËSE, bazuar në parashikimet e Ligji nr. 58/2022, “*Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore*”, Zhvilluesi, do të menaxhojë Parkun nëpërmjet një subjekti të themeluar për qëllime të veçanta (Durana Tech Park SH.A.), i cili do të ketë për objekt menaxhimin, ndërtimin, administrimin, financimin, operimin dhe mbarëvajtjen e Parkut Durana dhe do të zëvendësojë Zhvilluesin, për aq sa është e mundur dhe përcaktuar në “*Deklaratën e Transferimit*”, në ushtrimin e të drejtave dhe detyrimeve të marra përsipër në këtë Marrëveshje, **MEQENËSE**, MEKI do të kontrollojë mirëfunksionimin e Parkut Durana dhe do të ushtrojë funksionet e përcaktuara në Ligjin për Parqet Teknologjike (sipas kuptimit që do t’i jepet më poshtë) dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

MEQENËSE, Palët dëshirojnë të përcaktojnë të drejtat dhe detyrimet e tyre të përbashkëta përsa i përket Parkut Durana bazuar në kushtet e përcaktuara në këtë Marrëveshje;

ATËHERË, duke pasur parasysh sa më sipër palët kanë negociuar kushtet e kësaj Marrëveshje dhe dëshirojnë ta lidhin atë duke përcaktuar të drejtat dhe detyrimet respektive si vijon:

KREU I. TË PËRGJITHSHME

1. PËRKUFIZIMET

1.1. Për qëllim të kësaj Marrëveshjeje (përfshirë edhe shtojcat e saj) , për sa kohë që konteksti nuk e kërkon ndryshe, termat e mëposhtëm do të kenë kuptimet e mëposhtme:



- a. **“Afati”** ka kuptimin e dhënë në Neni 5 (*Data e Hyrjes në Fuqi dhe Afati*) të kësaj Marrëveshjeje;
- b. **“Autorizim”** do të thotë çdo pëlqim, leje, licencë, miratim, certifikatë apo akt i një Entiteti Qeveritar, lëshimi apo rinovimi i të cilit është përgjegjësi e Entiteteve Qeveritare, i nevojshëm për zbatimin e kësaj Marrëveshjeje nga Zhvilluesi, për ushtrimin e veprimtarisë sipas objektit të kësaj Marrëveshjeje dhe për funksionimin e Parkut Durana bazuar në Legjislacionin e Zbatueshëm;
- c. **“Aneks”** është çdo shtojcë, deklaratë, vërtetim, autorizim, vendim, urdhër ose dokument tjetër i nënshkruar nga Palët, apo që Palët i referohen si pjesë e Marrëveshjes së tyre në këtë Marrëveshje, që i bashkëlidhet kësaj Marrëveshjeje, si pjesë përbërëse dhe e pandarë e saj, tani apo në të ardhmen;
- d. **“Data e Hyrjes në Fuqi të Marrëveshjes”** ka kuptimin e përcaktuar në Neni 5 (*Data e Hyrjes në Fuqi dhe Afati*) të kësaj Marrëveshjeje;
- e. **“Data e fillimit të Operimit në fazën Virtuale”** dhe **“Data e fillimit të Operimit pas Ndërtimit - Faza Hibride”** janë datat e njoftimit nga ana e Zhvilluesit/ DURANA Tech Park SH.A. për MEKI dhe Entitet Qeveritar sipas parashikimeve të kësaj marrëveshjeje dhe legjislacionit të zbatueshëm.
- f. **“Data e transferimit”** ka kuptimin e dhënë në Nenin 9 (Themelimi i Durana Tech Park SH.A.) të kësaj Marrëveshjeje.
- g. **“Dëm”** është çdo humbje e drejtpërdrejtë ose e tërthortë sipas dispozitave të Kodit Civil dhe Ligjit të Zbatueshëm, duke përfshirë, por pa u kufizuar në, çdo kosto, shpenzim, pagesë, humbje, ose detyrim që është rezultat i drejtpërdrejtë ose i tërthortë i shkeljes së përfaqësimeve, garancive, ose zotimeve të tjera në këtë Marrëveshjeje;
- h. **“Ditë Pune”** nënkupton të gjitha ditët e javës përveç të shtunave, të dielave dhe ditëve të festave zyrtare në Republikën e Shqipërisë, sipas përcaktimeve në Kodin e Punës të RSH-së, dhe ligjeve të tjera që caktojnë festat zyrtare në Republikën e Shqipërisë;
- i. **“Entitet Qeveritar”** do të thotë: (i) Qeveria e Republikës së Shqipërisë, çdo ministri, departament, ose nëndarje e tyre; dhe (ii) çdo Person tjetër, agjenci apo autoritet nën kontrollin e drejtpërdrejtë ose jo të Republikës së Shqipërisë, çdo ministrie, departamenti, apo nëndarje e tyre politike, përfshi gjykatat apo institucionet e tjera të pavarura, që kanë juridiksion mbi Palët sipas Legjislacionit të Zbatueshëm;
- j. **“Parku Durana ”** nënkupton parkun teknologjik dhe shkencor, me emërtimin “DURANA Tech Park”, sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 185, datë 27.3.2024, të Këshillit të Ministrave, “Për kalimin nga radiotelevizioni shqiptar në përgjegjësi administrimi të ministrisë së ekonomisë, kulturës dhe inovacionit të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së parkut teknologjik dhe shkencor ‘Durana Tech Park’, i ndryshuar;
- k. **„ Durana Tech Park SH.A.”** është subjekti i krijuar nga Zhvilluesi sipas Statutit dhe Aktit të themelimit bashkëlidhur kësaj Marrëveshjeje si Shtojca 1 “ Dokumentat Ligjorë të Krijimit të Durana Tech Pak SH.A.”, subjekt të cilit do t’i transferohen të drejtat dhe detyrimet sipas kësaj Marrëveshjeje, dhe sipas Deklaratës së Transferimit bashkëlidhur kësaj Marrëveshjeje si Shtojca 2 këtu më poshtë referuar dhe si “ Menaxhuesi” .
- l. **“Faza e Ndërtimit”** nënkupton periudhën kohore nga data e parashikuar te Neni 13.3 (*Fillimi i Fazës së Ndërtimit*) deri në datën e përfundimit të punimeve për Parkun Durana;
- m. **“Faza e Operimit”** nënkupton periudhën kohore prej datës së fillimit me operimin në fazën virtuale, operimi pas përfundimit të plotë/pjesshëm, sipas rastit, të Fazës së Ndërtimit, deri në përfundimin e Marrëveshjes sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe kësaj Marrëveshjeje;
- n. **“Faza Paraprake”** nënkupton të gjitha veprimet e ndërmarra nga Zhvilluesi/Durana Tech Park SH.A. me qëllim lehtësimin e zbatimit të Marrëveshjes;



- o. **“MEKI”** ka kuptimin e institucionit përgjegjës sic përcaktohet në nenin 6 të ligjit 58/2022. Të gjitha parashikimet e kësaj marrëveshje, përfshirë të drejtat dhe detyrimet e parashikuara për MEKI-n, janë nën përgjegjësinë e ministrisë përgjegjëse për ekonominë, pavarësisht nga mënyra e organizimit të ministrive;
- p. **“Kontrata e Partneritetit”** është kontrata që lidhet ndërmjet Zhvilluesit / Durana Tech Park SH.A. dhe partnerëve të tretë të mundshëm;
- q. **“Legjislacioni i Zbatueshëm”** do të thotë çdo ligj dhe rregullim i Republikës së Shqipërisë, duke përfshirë por pa u kufizuar në Ligjin nr. 71/2019, “Për Korporatën e Investimeve Shqiptare” dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Ligjin nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Ligjin nr. 58/2022 “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore” dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 337, datë 31.05.2023 “Për përcaktimin e procedurave dhe kriterëve të përzgjedhjes së Zhvilluesit të Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”, i ndryshuar; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 416, “Për miratimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave për përfitimin e lehtësirave fiskale nga Zhvilluesit dhe Përdoruesit që operojnë në Parqet Teknologjike dhe Shkencore”, i ndryshuar; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 418, datë 7.7.2023 “Për miratimin e procedurave për përzgjedhjen e Përdoruesit në Parqet Teknologjike dhe Shkencore”; si dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 185, datë 27.3.2024 “Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në Zonën Kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së Parkut Teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park”, Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 13, datë 09.01.2025 “Për transferimin në pronësi të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, nr. 324/4, nr. 324/2, nr. 310, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Shijak, dhe për disa ndryshime në Vendimin nr.185, datë 27.3.2024, të Këshillit të Ministrave “Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së parkut teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park” dhe aktet e nxjerra në bazë dhe për zbatim të tij, legjislacioni i zbatueshëm në fushën e doganave dhe tatimeve, si dhe çdo akt i organeve drejtuese të Zhvilluesit/ DURANA Tech Park SH.A (Menaxhuesit) si dhe çdo akt të Entiteteve Qeveritare, përfshirë, ligje, akte nënligjor, urdhëresë, dekret, rregullore, udhëzim, autorizim ose aprovim tjetër nga një Entitet Qeveritar që ka juridiksionin dhe autoritetin e duhur mbi Palët, të nxjerra në kohën e lidhjes së kësaj Marrëveshje apo në kohë të mëvonshme për aq sa janë të zbatueshme.
- r. **“Ligji i Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”** është Ligji nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”.
- s. **“Lista e Përdoruesve të Parkut”** është lista e subjekteve të cilët në bazë të një kontratë të vlefshme të lidhur me Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A., janë të regjistruar në territorin e Parkut me Nipt primar dhe me NIPT sekondar në territore të ndryshme nga territori i Parkut dhe ushtrojnë veprimtaritë e lejuara në Park në cilësinë e biznesit rezident në park, start-up rezident në park apo IAL së përfshirë në Park. Lista e Përdoruesve të Durana Tech Park SH.A. administrohet nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A dhe i njoftohet Entiteteve Qeveritare sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje apo sipas kërkesës.



- t. **“Marrëveshje”** do të thotë kjo Marrëveshje, përfshirë të gjitha shtojcat e saj, të cilët konsiderohen se përbëjnë pjesë integrale e të pandashme të saj dhe që kanë të njëjtën fuqi ligjore me të;
- u. **“Marrëveshje e Drejtpërdrejtë”** është marrëveshja e lidhur ndërmjet MEKI-t, Zhvilluesit, dhe sipas rastit Durana Tech Park SH.A dhe/ose Palës Financuese;
- v. **“Ngjarje e Forcës madhore”** nënkupton një ngjarje jashtë kontrollit të arsyeshëm, direkt ose indirekt të Palës së Cenuar (**“Pala e Cenuar”**) që çon ose shkakton një dështim total ose të pjesshëm të Palës së Cenuar, në plotësimin e ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj Marrëveshje (përveç pagesës së parave), por vetëm nëse dhe në shkallën që:
- i. Kjo rrethanë, pavarësisht nga ushtrimi i kujdesit të arsyeshëm nuk mund të ishte parandaluar, shmangur ose eliminuar nga Pala e Cenuar;
 - ii. Pala e Cenuar ndërmori ose ka ndërmarrë të gjitha masat paraprake të arsyeshme, kujdesin e duhur dhe masat alternative të arsyeshme, me qëllim që të shmangë ndikimin e kësaj ngjarjeje mbi aftësinë e Palës së Cenuar për të përmbushur detyrimet e saj sipas kësaj Marrëveshje dhe për të lehtësuar pasojat rrjedhëse;
 - iii. Ngjarja nuk është, ose nuk ishte rezultat direkt, ose indirekt i shkeljes nga Pala e Cenuar të ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj Marrëveshje; dhe
 - iv. Pala e Cenuar e ka njoftuar Palën tjetër (**“Palën e Pacenuar”**).
 - v. Ngjarjet e forcës madhore përfshijnë rrethanat e mëposhtme, me kusht që ato të plotësojnë kriteret e përcaktuara në përkufizimin e ngjarjes së forcës madhore si më lart:
 - vi. Akte të luftës, pushtimit, ose akt të armikut të huaj, ose akte terrorizmi, bllokazhi, embargoje, që në çdo rast ndodhin brenda, ose që përfshijnë Republikën e Shqipërisë;
 - vii. Akte rebelimi, trazire, sulme civile, sulme kibernetike, greva të natyrës politike, akt ose fushatë terrorizmi, ose sabotim të një natyre politike, që prodhojnë efekte brenda Republikës së Shqipërisë;
 - viii. Rrufe, zjarre, tërmet, stuhi, ciklon, tajfun, uragan ose fatkeqësi tjetër natyrore;
- v.1 **“Ngjarje e Zgjatë e Forcës Madhore”** nënkupton një Ngjarje të Forcës Madhore, që:
- i. zgjat më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme nga data kur ka ndodhur; ose në lidhje me të cilën është e qartë, që në datën e ndodhjes, se do të zgjasë më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme.
- x. **“Njësia Monitoruese e Ndërtimit”** ka kuptimin e dhënë në Neni 18 (*Monitorimi dhe Inspektimi i Ndërtimeve të Parkut*) të kësaj Marrëveshjeje;
- xh. **“Njësia Monitoruese e Operimit”** ka kuptimin e dhënë në Neni 25 (*Monitorimi i Fazës së Operimit*) të kësaj Marrëveshjeje;
- y. **“Pala Financuese”** do të thotë një institucion financiar që ofron financim të përkohshëm ose afatgjatë (përfshirë çdo rifinancim të tij) në lidhje me projektimin, ndërtimin, operimin dhe mirëmbajtjen e Parkut;
- z. **“Person”** do të thotë çdo individ, person fizik, kompani, ortakëri e çdo lloj forme organizimi e parashikuar nga Legjislacioni i Zbatueshëm ose ai i një vendi specifik, përfshirë Entitetet Qeveritare (përfshirë pasardhësit dhe të caktuarit prej tyre);
- zh.1 **“Përdorues”** janë të gjithë personat fizikë ose juridikë vendas ose të huaj, të cilët do të ushtrojnë veprimtari brenda Parkut Durana, duke lidhur kontratën përkatëse me Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A për këtë qëllim në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm;
- zh.2 **“Përfaqësues i MEKI”**, nënkupton çdo përfaqësues që MEKI mund të caktojë herë pas here për ta përfaqësuar atë në lidhje me zbatimin e kushteve të kësaj Marrëveshjeje duke përfshirë këtu



ndërtimin, testimin dhe pranimin e punëve të ndërtimit, me kusht që, MEKI të njoftojë menjëherë Zhvilluesin për çdo ndryshim ose zëvendësim të tij;

zh.3 “**Virtuale**” për qëllime të kësaj Marrëveshje nënkupton hapësirën ku zhvillohet veprimtaria nga subjektet e regjistruara me NIPT primar në territorin e Parkut dhe me NIPT sekondar të regjistruar jashtë tij, të cilat ushtrojnë veprimtaritë e lejuara.

aa. “Plani i detajuar i Zhvillimit” është plani i detajuar i zhvillimit të DURANA Tech Park, i cili hartohet në formën e një projekti konceptual teknik dhe përmban analizën e gjendjes aktuale, listën e ndërhyrjeve të propozuara, si dhe projekt-idenë arkitektonike për zhvillimin e parkut. Projekti konceptual hartohet i detajuar mjaftueshëm për të kuptuar dhe vlerësuar realizueshmërinë e tij. Plani, ndër të tjera përmban, të dhëna mbi vlerën e investimit, burimin dhe mënyrën e financimit, përdoruesit potencial, rolin specifik të IAL - ve apo entiteteve të formimit profesional, startup, plan-biznesin, partneritete të mundshme, grafikun, fazat dhe afatet e ekzekutimit të investimeve për zhvillimin e parkut, vlerësimin e ndikimit social, ekonomik, mjedisor e strategjik të projektit, dhe strukturën organizative të menaxhimit.

bb. “Raport Përfundimi” nënkupton raportin e përfundimit, që duhet të nxirret nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. në lidhje me përfundimin e punimeve brenda Parkut Durana;

cc. “Trualli” është pasuria e paluajtshme shtetërore me nr. 336, me sipërfaqe 140 400 (njëqind e dyzet mijë e katërqind) m², nr. 338/1, me sipërfaqe 40 600 (dyzet mijë e gjashtëqind) m², nr. 318, me sipërfaqe 81 200 (tetëdhjetë e një mijë e dyqind) m², nr. 324/4, me sipërfaqe 139,565.5 m²; me nr. 324/2, me sipërfaqe 5,200 m²; me nr. 310, me sipërfaqe 108,100 m² në zonën kadastrale 3852, me vendndodhje në Xhafzotaj, Bashkia Shijak, në pronësi të Zhvilluesit dhe do të përdoret nga Zhvilluesi për gjithë kohëzgjatjen e kësaj Marrëveshje me qëllim ndërtimin dhe zhvillimin e Parkut Durana apo çdo pasuri e cila përcaktohet në të ardhmen nga KM në funksion të zhvillimit të parkut;

dd. “Veprimi Shtetëror në Kundërshtim me Kontratën” ka kuptimin e rasteve kur, në kundërshtim me Marrëveshjen dhe/ose Legjislacionin e Zbatueshëm, ndonjë Entitet Qeveritar nuk ndërmerr detyrat e ngarkuara dhe/ose pengon aktivitetin e Zhvilluesit në mënyrë të drejtëpërdrejtë ose në mënyrë të tërthortë, duke i pamundësuar këtij të fundit përmbushjen e të drejtave dhe detyrimeve të tij të caktuara sipas kësaj marrëveshjeje dhe/ose Legjislacionit të Zbatueshëm në fuqi;

ee. “Veprimtaritë e Parkut Durana”, janë veprimtaritë e lejuara për t’u ushtruar në Parkun Durana, sipas pikës 3 të VKM Nr. 185/2024 apo çdo veprimtari e cila përcaktohet në të ardhmen nga KM për tu ushtruar në parkun Durana;

ff. “VKM Nr. 185/2024” ka kuptimin e dhënë në hyrje të kësaj Marrëveshjeje;

gg. “Zhvilluesi” ka kuptimin e dhënë në hyrje të kësaj Marrëveshjeje deri në datën e regjistrimit të Durana Tech Park SH.A dhe kuptimin e Durana Tech Park SH.A , për detyrat që i delegohen asaj pas kësaj date.

hh. “Bordi i Partnerëve Publik” konsiderohet ai bord i Durana Tech Park SH.A që përbëhet nga përfaqësues të ministrive përgjegjëse për ekonominë, inovacionin, energjinë, infrastrukturën, migracionin, startup, institucioni përgjegjës për tatimet dhe institucioni përgjegjës për doganat dhe ka për kompetencë përcjelljen e rekomandimeve dhe këshillave me qëllim mirëfunksionimin e parkut.

ii. “Institucionet e Arsimit të Lartë (IAL)”, janë personat juridikë që ofrojnë arsim të lartë, në përputhje me përkufizimin e ligjit nr. 80/2015, “Për Arsimin e Lartë dhe Kërkimin Shkencor në Institucionet e Arsimit të Lartë në Republikën e Shqipërisë” dhe çdo akt tjetër ligjor në fuqi gjatë afatit të zbatimit të kësaj Marrëveshjeje.



2. INTERPRETIMI

2.1. Për sa kohë që konteksti i kësaj Marrëveshje nuk e kërkon ndryshe:

- a. Fjalët e çdo gjinie përfshijnë gjininë e njëra-tjetrës;
- b. Fjalët e përdorura në numrin njëjës ose shumës gjithashtu përfshijnë numrin shumës ose njëjës, përkatësisht, përveç kur përjashtohet shprehimisht;
- c. Pjesa hyrëse dhe anekset, dokumentet dhe shtojcat e kësaj Marrëveshje apo anekset e shtojcave do të formojnë pjesë përbërëse dhe të pandashme të saj;
- d. Referencat ndaj çdo miratimi përfshijnë çdo ndryshim ose rimiratim dhe çdo rregull ose rregullore, të bërë sipas atij miratimi;
- e. Kurdoherë që kjo Marrëveshje i referohet një numri “ditësh”, ky numër do t’u referohet ditëve kalendarike, nëse Ditët e Punës nuk specifikohen;
- f. çdo referencë ndaj një “muaji” ose “viti” do të interpretohet si referencë ndaj një muaji ose viti kalendarik;
- g. çdo fjalë, term, frazë dhe shkurtim me shkronja kapitale, përdorur specifikisht në ndonjë aneks, shtojcë ose lidhje ose ndonjë aneks ose shtojcë do të kenë kuptimet e përcaktuara në atë shtojcë ose bashkëlidhje, sipas rastit;
- h. në rast të ndonjë mos pajtueshmërie midis ndonjë fjale me germa kapitale, termi të përkufizuar, fraze ose shkurtimi të përcaktuar në nenin 1 të kësaj Marrëveshjeje dhe çdo dispozite, fjale, termi, fraze ose shkurtimi me germa kapitale të përcaktuar në ndonjë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje, kuptimi i përcaktuar në atë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje do të ketë përparësi mbi kuptimin e përcaktuar në nenin 1, për sa kohë që konteksti i kësaj Marrëveshje nuk e kërkon ndryshe;
- i. Ndryshimet ligjore që heqin, ndryshojnë lehtësirat fiskale / doganore/ rregullatore/ administrative referuar në dhe pa paragjykuar zbatimin e Nenit 8.6 “Zbatimi Automatik” i kësaj Projekt Marrëveshje, nuk zbatohen nëse nuk miratohen në mënyrë taksative nga Palët. Çdo ndryshim ligjor që ka efekt kufizimi dhe/ose shuarje në të drejtat e fituara nga subjektet që janë pjesë e listës së përdoruesve të parkut, në ditën e ndryshimit të legjislacionit të zbatueshëm, nuk zbatohet pa miratimin me shkrim të tyre.
- j. Marrëveshja zbatohet nga secila Palë në frymën e bashkëpunimit dhe besimit të ndërsjellë.
- k. në rast të një konflikti ndërmjet neneve dhe Shtojcave, Palët do të përpiqen të zgjidhin konfliktin në radhë të parë, duke e lexuar këtë Marrëveshje në tërësi dhe dispozita që është më specifike do të ketë përparësi.
- l. Kudo në këtë Marrëveshje Durana Tech Park SH.A. dhe Menaxhuesi i referohen të njëjtit entitet sipas Përkufizimeve të kësaj Marrëveshje dhe do të përdoren si sinonime.

2.2 Çdo ndryshim i Shtojcave të kësaj Marrëveshje, në përputhje me parashikimet përkatëse të përcaktuara në përmbajtje të saj pavarësisht se pranohet nga të dy palët, nuk përbën ndryshim të kushteve thelbësore të Marrëveshjes.

3. OBJEKTI I MARRËVESHJES

3.1. Objekti i kësaj Marrëveshje është dhënia e të drejtave Zhvilluesit/ Menaxhuesit nga ana e MEKI-t, për ndërtimin, administrimin, menaxhimin, operimin, funksionimin, dhe monitorimin e Parkut Durana, si dhe të rregullojë dhe të përcaktojë marrëdhëniet ndërmjet Palëve në lidhje me zbatimin e Projektit të investimit lidhur me Parkun Durana, ofrimin e Shërbimeve, funksionimin e



Durana Tech Park SH.A në cilësinë e Menaxhuesit, dhënie e të drejtave të zhvillimit në territorin e parkut, parimet e drejtimit të biznesit të Zhvilluesit dhe të drejtat dhe detyrimet e Palëve.

3.2. Objekt i kësaj marrëveshje janë edhe të drejtat dhe detyrimet që merr MEKI karshi Zhvilluesit, por dhe vetë interesit publik/shtetëror, ndër to monitorimi dhe inspektimi i fazave të projektit, asistimi i zhvilluesit, etj.

4. VLERA E INVESTIMIT

4.1. Vlera e investimit për realizimin e Parkut Durana, është vlera e parashikuar në Planin e Detajuar të Zhvillimit si dhe përditësohet me përditësimet/përmirësimet e këtij plani sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje.

5. DATA E HYRJES NË FUQI DHE AFATI

5.1. Marrëveshja hyn në fuqi në datën e nënshkrimit të saj në mënyrë të rregullt nga të dyja Palët (“**Data e Hyrjes në Fuqi**”), pas miratimit nga Këshilli i Ministrave dhe publikimit në Fletoren Zyrtare.

5.2. Afati i kësaj Marrëveshje është 35 vjet (tridhjetë e pesë vjet) dhe fillon nga “**Data e Transferimit tek Durana Tech Park SH.A.**”, me të drejtë përsëritjeje, por jo më shumë se 99 vjet (nëntëdhjetë e nëntë vjet), për sa kohë që kjo marrëveshje nuk do të mbarojë më parë ose shtyhet, në përputhje me parashikimet e saj.

5.3. Zhvilluesit i njihet e drejta për të kërkuar përsëritjen/ripërtëritjen e afatit të marrëveshjes, deri në një afat që do ta konsiderojë të arsyeshëm, nëse shpreh vullnetin për përsëritjen e afatit jo më vonë se 1/2 vite përpara përfundimit të afatit, duke paraqitur pranë MEKI-t një raport financiar i cili reflekton interesin publik për zgjatjen e këtij afati sipas një biznes plani të paraqitur së bashku me aplikimin. MEKI do të konsiderojë të arsyeshme përsëritjen e kontratës për një afat të ri, duke pasur në konsideratë interesin publik dhe impaktin ekonomik, social dhe inovativ që ka pasur Parku Durana në ekonominë dhe shoqërinë lokale dhe kombëtare.

5.4. Palët bien dakord se, përveç sa parashikohet në paragrafit 5.2 të këtij neni, Afati i Marrëveshjes do të zgjatet në Rastin e një Ngjarjeje të Forcës Madhore, për një periudhë kohe të barabartë me kohën që ka zgjatur ngjarja, duke i shtuar kohën e arsyeshme, që nevojitet për riparimin e Dëmeve të shkaktuara.

6. TERRITORI I PARKUT DURANA

6.1. Veprimtaritë e Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. / Subjekteve që përfshihen në “Listën e Përdoruesve të Parkut Durana” të kryera në hapësirën virtuale apo fizike të përcaktuara në adresat e NIPT-eve primare dhe sekondare, do të konsiderohen të kryera në territorin e parkut Durana nëse adresat e platformës së ushtrimit të tyre/adresa e NIPT-it parësor apo dytësor është e përcaktuar në Listën e Përdoruesve.

6.2. Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A kryejnë veprime në lidhje me konsolidimin/regjistrimin e pronës së përcaktuar si territor i parkut me aktin e shpalljes së Parkut, shpenzimet e të cilave mbulohen nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. apo entitete të autorizuara prej tyre.

6.3. Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A nëpërmjet një kërkesë me shkrim mund të kërkojë marrjen e masave teknike/rregullatore/legislative nga ana e MEKI për zgjerimin e territorit të Parkut Durana dhe/osë të veprimtarive të lejuara të ushtrohen në territorin e parkut duke



argumentuar kërkesën me nevojat e biznesit dhe mirëfunksionimin e Parkut Durana. Brënda 10 ditë pune MEKI miraton kërkesën ose e rrëzon atë duke njoftuar Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A për vendimin e saj. Me miratimin e kërkesës MEKI procedon me dërgimin për miratim në Këshill të Ministrave të VKM përkatëse ndryshuese të shpalljes së parkut Durana, pjesë e legjislacionit zbatues përmendur në këtë Marrëveshje.

KREU II. MASAT MBËSHTETËSE

7. LEHTËSIRA TË ZBATUESHME

7.1. Lehtësirat. Zhvilluesi si edhe përdoruesi përfiton lehtësitë fiskale, doganore dhe rregullatore në përputhje me legjislacionin përkatës.

7.2 Zhvilluesi përfiton të njëjtat lehtësira si në nenin 21 të ligjit nr. 55/2015 “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, me përjashtim të shpronësimit sipas nenit 28 të tij.

7.3 Zbatueshmëria e lehtësirave për Zhvilluesin / Menaxhuesin. Për shmangien e çdo dyshimi, lehtësirat fiskale, doganore dhe rregullatore të lidhura me veprimtarinë e Zhvilluesit, sipas parashikimeve të ligjit për investitorët strategjik dhe ligjit për parqet teknologjike janë të zbatueshme edhe për Menaxherin për ato detyra të Zhvilluesit të cilat i transferohen sipas parashikimeve të kësaj marrëveshje si dhe të akteve të themelimit të Durana Tech Park SH.A. në përputhje me Nenin 9.2 (Themelimi i Durana Tech Park SH.A – Transferimi) të kësaj Marrëveshjeje.

7.4 Data e Fillimit. Lehtësitë fiskale/doganore/rregullatore/administrative për Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A (Menaxhuesin) dhe Përdoruesit do të fillojnë të aplikohen nga data e fillimit të veprimtarive ekonomike në Parkun Durana si në fazën e operimit Virtual apo ate të operimit Hibride për Zhvilluesin/Menaxhuesin dhe përdoruesit mbajtës të NIPT primar dhe sekondar sipas njoftimeve të parashikuara në pikën 7.3 të këtij Neni të Marrëveshjes.

KREU III. FAZA PARAPRAKE

8. NËNSHKRIMI I MARRËVESHJES

8.1 Brënda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e Vendimit të Këshillit të Ministrave që miraton këtë Marrëveshje, Palët nënshkruajnë Marrëveshjen përpara Noterit. Shpenzimet e veprimeve noteriale mbulohen nga Zhvilluesi.

9. MENAXHUESI

9.1 Krijimi dhe roli i Menaxhuesit, për efekt të kësaj Marrëveshje, kryhet në përputhje me parashikimet në legjislacionin në fuqi mbi parqet teknologjike dhe shkencore dhe Korporatën Shqiptare e Investimeve.

9.2 Roli i Menaxhuesit do të jetë projektimi, financimi, ndërtimi, menaxhimi, administrimi, operimi dhe zhvi limin e Parkut Durana për funksionet e transferuara. Menaxhuesi do të ushtrojë aktivitetin e saj në përputhje me Afatin e përcaktuar në këtë Marrëveshje.

9.3 Themelimi i Durana Tech Park SH.A. Zhvilluesi themelon Durana Tech Park SH.A.(Menaxhuesin) me qëllim menaxhimin e Parkut Durana si dhe zhvillimin e parkut për ato



funksiione që i transferohen nga Zhvilluesi. Çdo marrëdhënie kontraktore e mundshme mes Zhvilluesit dhe partnerëve, aktet e brendshme të Durana Tech Park SH.A. -së, kontratat e sipërmarrjes dhe zhvillimit dhe/ose akte të tjera të Durana Tech Park SH.A. -së do të rregullohen në mënyrë të pavarur nga kjo Marrëveshje. Shpenzimet e lidhura me themelimin e Durana Tech Park SH.A. mbulohen nga Zhvilluesi.

9.4 Transferimi. Të drejtat dhe detyrimet e lidhura me Zhvilluesin në këtë Marrëveshje, që mund të transferohen pa miratim të mëtejshëm nga MEKI do të transferohen tek Durana Tech Park SH.A. duke filluar që nga data e regjistrimit të Durana Tech Park SH.A. në Qendrën Kombëtare të Biznesit (“**Data e Transferimit të Durana Tech Park SH.A.**”). Brenda 5 ditësh nga Data e Transferimit tek Durana Tech Park SH.A., ky i fundit do të lëshojë një deklaratë të përbashkët transferimi me Zhvilluesin e cila do t’i bashkëlidhet kësaj Marrëveshjeje si Shtojca 2 (Deklarata e Transferimit) dhe Zhvilluesi do të njoftojë MEKI në përputhje me afatin e nenit 9.5 të kësaj Marrëveshjeje për këtë Deklaratë. Për shmangien e çdo dyshimi, data e nënshkrimit të deklaratës së përbashkët të transferimit nuk do të konsiderohet “Datë e Transferimit tek Durana Tech Park SH.A.” dhe nuk cënon vlefshmërinë e transferimit të të drejtave dhe detyrimeve të Zhvilluesit tek Durana Tech Park SH.A.. Deklarata e Transferimit do të konsiderohet e miratuar me nënshkrimin e kësaj Marrëveshjeje. Deklarata do të përfshijë kalimin e të gjitha të drejtave dhe detyrimeve që i kalojnë Durana Tech Park SH.A. sipas kësaj Marrëveshjeje dhe në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm.

9.5 Forma e Durana Tech Park SH.A. Durana Tech Park SH.A. do të jetë shoqëri aksionare dhe do të funksionojë në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare”, i ndryshuar si dhe dokumentat ligjore të themelimit që përbëjnë Shtojcën 2 të kësaj Marrëveshjeje. Dokumentat e para të themelimit janë sipas Shtojcës 1, dhe çdo version i përditësuar i tyre apo ndryshuar në përputhje me legjislacionin në fuqi, konsiderohen të miratuara me nënshkrimin e kësaj Marrëveshjeje. Në çdo rast si dhe për shmangien e çdo dyshimi, këto dokumenta përbëjnë dokumentat e parë të themelimit të Durana Tech Park SH.A., dhe çdo ndryshim në Statut të Durana Tech Park SH.A. nuk do të ketë nevojë për ndryshime të mëtejshme të kësaj Marrëveshjeje apo për miratim të veçantë nga MEKI. Këto ndryshime do të jenë subjekt i Ligjit 9901 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare”, i ndryshuar, Për çdo ndryshim të tillë MEKI do të njoftohet brenda 10 ditëve nga marrja e vendimit të Zhvilluesit.

9.6 Objekti i Durana Tech Park SH.A. Objekti i Durana Tech Park SH.A. do të jetë projektimi, financimi, ndërtimi, menaxhimi, administrimi, operimi dhe zhvillimin e Parkut Durana për funksionet e transferuara. Durana Tech Park SH.A. do të ushtrojë aktivitetin e saj në përputhje me Afatin e përcaktuar në këtë Marrëveshje.

9.7 Njoftimi i MEKI. Brenda një periudhe prej 3 (tre) muajsh nga data e regjistrimit të Durana Tech Park SH.A. pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit, Zhvilluesi do të dorëzojë pranë MEKI kopje të vërtetuara të aktit të themelimit, statutit dhe të çertifikatës së regjistrimit të Durana Tech Park SH.A.

PLANI I DETAJUAR I ZHVILLIMIT

10.1 Plani i Detajuar i Zhvillimit: - është plani i detajuar i zhvillimit të DURANA Tech Park SH.A., i hartuar në formën e një projekti konceptual teknik dhe përmban analizën e gjendjes aktuale, listën e ndërhyrjeve të propozuara, si dhe projekt-idenë arkitektonike për zhvillimin e parkut. Projekti konceptual hartohet i detajuar mjaftueshëm për të kuptuar dhe vlerësuar realizueshmërinë e tij. Plani, ndër



të tjera përmban, të dhëna mbi vlerën e investimit, burimin dhe mënyrën e financimit, përdoruesit potencial, rolin specifik të IAL - ve apo entiteteve të formimit profesional, startup, plan-biznesin, partneritete të mundshme, grafikun, fazat dhe afatet e ekzekutimit të investimeve për zhvillimin e parkut, vlerësimin e ndikimit social, ekonomik, mjedisor e strategjik të projektit, dhe strukturën organizative të menaxhimit.

10.2 Plani i Detajuar i Zhvillimit mund të ndryshojë për shkaqet e mëposhtme:

- a) Ndryshimet janë në përputhje me dokumentet e planifikimit të territorit;
- b) Zhvilluesi ka ofruar një shpjegim të arsyeshëm mbi nevojën e ndryshimeve;
- c) Ndryshimet nuk shkaktojnë vonesa në mënyrë të paarsyeshme;
- d) Ndryshimet ruajnë ose përmirësojnë standardet e cilësisë në Planin e Detajuar të Zhvillimit.

10.3 Ndryshimi i Planit të Detajuar të Zhvillimit. Brenda 6 (gjashtë) muajve nga Data e Transferimit të Durana Tech Park SH.A. Zhvilluesi i paraqet MEKI - it Planin e Detajuar të Zhvillimit (plani i parë i përditësuar), të përmirësuar /përditësuar me propozimet e përdoruesve të Parkut Durana, të dhëna në kuadër të pjesëmarrjes së përdoruesve në Bordin e Përdoruesve të Durana Tech Park SH.A., pas miratimit nga Këshilli Mbikqyrës dhe Asambleja Përgjithshme e Durana Tech Park SH.A. . Pas paraqitjes së planit të parë sipas parashikimeve mësipër, çdo 2 vjet Zhvilluesi i paraqet MEKI-it planin e përditësuar të zhvillimit, pas marrjes së miratimit nga Këshilli Mbikqyrës dhe asambleja e përgjithshme e Durana Tech Park SH.A. Në rast të nevojës për ndryshim të planit të detajuar të zhvillimit përtej afateve të parashikuara më sipër Zhvilluesi me kërkesë me shkrim i drejtohet MEKI në çdo kohë.

10.4 Miratimi. Plani i Detajuar i Zhvillimit dhe anekset e tij konsiderohen të miratuara me nënshkrimin e kësaj Marrëveshjeje. Brenda 30 Ditësh Pune MEKI jep miratimin për Planin e Detajuar të Zhvillimit, planin e parë të përditësuar dhe çdo plan të përditësuar, të paraqitur nga Zhvilluesi sipas parashikimeve të këtij neni. Në rastet e mos dhënies së miratimit nga MEKI brenda afatit 30 ditor, miratimi konsiderohet i dhënë në heshtje.

10.5 Vlerësimi i Ndryshimeve. MEKI nuk mund të refuzojë në mënyrë të paarsyeshme ndryshimet në Planin e Detajuar të Zhvillimit të Parkut Durana. Në rast se MEKI konstaton të meta i paraqet Zhvilluesit propozimet përkatëse të argumentuara. Zhvilluesi: ose (i) pranon propozimet dhe kryen plotësimet dhe/ose ndryshimet përkatëse në Planin e Detajuar të Zhvillimit dhe ia njofton MEKI-t brenda 10 (dhjetë) ditëve; ose (ii) përgjigjet me shkrim duke paraqitur edhe argumentet se përse nuk i pranon ato.

11. AUTORIZIMET

11.1. Asistenca e MEKI. Nëse i kërkohet nga Zhvilluesi, MEKI dhe entitetet e tjera qeveritare do të ndihmojnë Zhvilluesin që të marrë apo rinovojë të gjitha Autorizimet e nevojshme për ndërtimin dhe operimin e Parkut Durana, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

11.2. Procedura Administrative. Autorizimet e kërkuara nga Zhvilluesi do të trajtohen nga organet kompetente të administratës publike, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) Ditëve Pune nga dorëzimi i kërkesës përkatëse. Ky afat mund të shtyhet vetëm një herë për një periudhë kohore prej 15 (pesëmbëdhjetë) Ditësh Pune, për shkaqe të arsyeshme që lidhen me kompleksitetin e Autorizimeve duke e njoftuar Zhvilluesin për këtë shtyrje brenda 5 ditësh nga dorëzimi i kërkesës.



11.3. Miratimi në heshtje. Organet kompetente të administratës publike duhet të japin miratim për autorizimet e kërkuara nga Zhvilluesi brenda 15 Ditësh Pune. Nëse miratimi nuk jepet me shkrim brenda këtij afati, ai konsiderohet i dhënë. Në rastin kur këto Autorizime do të quhen të miratuara në heshtje, do të lëshohet një dëshmi nga Zhvilluesi që do të dokumentojë datën e dorëzimit të kërkesës dhe kalimin e afatit përkatës dhe kjo dëshmi do të paraqitet organit përkatës që të lëshojë dokumentin e autorizimit menjëherë.

11.4. Autorizimet Ndërtimore. Brenda 5 (pesë) Ditëve Pune nga dorëzimi i Planit të Detajuar të Zhvillimit, Zhvilluesi do të njoftojë MEKI-n për Autorizimet e kërkuara për Fazën e Ndërtimit. Me kërkesën e Zhvilluesit dhe nëse nuk ndalohet nga Legjislacioni i Zbatueshëm, MEKI do të asistojë Zhvilluesin për pajisjen me Autorizimet përkatëse. Pavarësisht nëse aplikanti do të jetë Zhvilluesi apo Durana Tech Park SH.A. në rast mungese të dokumentacionit, brenda afatit të parashikuar nga Legjislacioni i Zbatueshëm, por në çdo rast jo më shumë se 10 (dhjetë) ditësh nga marrja e aplikimit përkatës, autoritetet kompetente do t'i kërkojnë Zhvilluesit/ Menaxhuesi plotësimin e dokumentacionit. Në çdo rast, Zhvilluesi/ Menaxhuesi duhet të ketë aplikuar për pajisjen me të gjitha Autorizimet e kërkuara për Fazën e Ndërtimit brenda 36 (tridhjetë e gjashtë) muajve nga Data e Transferimit tek Menaxhuesi. Për shmangien e çdo dyshimi, nëse sipas Planit të Detajuar të Zhvillimit, Faza e Ndërtimit do të ndahet në nënfaza, detyrimi i Zhvilluesit për të aplikuar për Autorizimet e Fazës së Ndërtimit, do të kufizohet vetëm për nënfazën e parë të Fazës së Ndërtimit.

11.5. Dorëzimi i kopjeve MEKI-t. Me marrjen e Autorizimeve përkatëse, Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. duhet të njoftojë MEKI dhe t'i dorëzojë atij kopje të Autorizimeve përkatëse.

KREU IV. MODELI DHE FAZAT E ZHVILLIMIT TË PARKUT

12. MODELI I ZHVILLIMIT TE PARKUT DURANA

12.1 Zhvilluesi është përgjegjës për propozimin/ përzgjedhjen e modelit të Zhvillimit të Parkut Durana.

12.2 Faza e parë: Modeli VIRTUAL- Durana Tech Park zhvillohet në mënyrë virtuale gjatë fazës së parë, duke mundësuar bashkëpunim global me kosto të reduktuara, ndikim të ulët mjedisor dhe mundësi për shkallëzim të operacioneve nëpërmjet përdorimit të platformës përkatëse virtuale. Kjo fazë fillon brenda 3 muajve nga firmosja e kësaj marrëveshje. Zhvilluesi/ Durana Tech Park i njofton MEKI / Entitetet qeveritare dhe publikun për datën e fillimit të fazës së parë.

12.2 Thirrja e parë për përdorues: Zhvilluesi/ Menaxhuesi hap thirrjen e parë për përdorues brenda 2 muajve nga data e fillimit të fazës së parë të zhvillimit/operimit të Parkut.

12.3 Faza II: Modeli HIBRID - Kombinimi i hapësirave fizike dhe virtuale : Faza e dytë fillon me përfundimin e punimeve të ndërtimit dhe pajisjen e Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. me lejen përkatëse të përdorimit dhe kalimin e operimi të Parkut Durana/ nga një platformë plotësisht virtuale në një platformë me model hibrid, duke kombinuar përfitimet e hapësirave dixhitale dhe fizike. Kjo fazë konsiston në krijimin e infrastrukturës së parkut në territorin e tij, duke shërbyer si një hapësirë bashkëpunuese që plotëson infrastrukturën virtuale të Fazës 1. Data e fillimit të kësaj faze është jo më vonë se 3 muaj nga marrja e lejes së përdorimit të infrastrukturës së Parkut. Zhvilluesi/ Menaxhuesi njofton MEKI / Entitetet qeveritare dhe publikun për datën e fillimit të fazës së dytë.



12.4 Fillimi i veprimtarisë ekonomike në park për përdoruesit: Përdoruesit përfshihen në Listën e Përdoruesve të Parkut Durana dhe fillojnë veprimtarinë ekonomike si përdorues të parkut pasi të përzgjidhen përmes një procedure të hartuar nga Zhvilluesi/ Menaxhuesi bazuar në legjislacionin e zbatueshëm dhe parashikimet e kësaj Marrëveshjeje. Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. lidh marrëveshje me secilin përdorues, ku përcaktohen marrëdhëniet ndërmjet palëve, përfshirë detyrimin e përdoruesit për pagesën në favor të Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. të tarifës mbi qarkullimin që realizon përdoruesi nga veprimtaria në park.

12.5 Pronësia intelektuale: Përdoruesit në park regjistrojnë pronësinë intelektuale për krijimet e zhvilluara në park edhe me autoritetet përkatëse të Republikës së Shqipërisë. Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. përfiton një pjesë të të ardhurave që gjenerohen nga pronësia intelektuale e krijimeve, që zhvillohen në zonë nga përdoruesit për një periudhë 5(pesë) vjeçare, sipas përcaktimeve në marrëveshjen e lidhur ndërmjet zhvilluesit / Durana Tech Park SH.A. dhe përdoruesit.

13.FAZA E NDËRTIMIT

12.1. Ndërtimi i infrastruktures së parkut. Palët bien dakord se Zhvilluesi/ Menaxhuesin ka të drejtë të ndërtojë infrastrukturën e Parkut Durana me një fazë ose me nënfaza ndërtimi të ndryshme. Nënfazat, nëse do të ketë, do të parashikohen në Planin e Detajuar të Zhvillimit apo në versionin e tij të përmirësuar/përditësuar si dhe në mënyrë të detajuar në lejen e zhvillimit/ndërtimit të Parkut.

12.2 Infrastruktura ndihmëse: MEKI merr masa për të asistuar Zhvilluesin / Durana Tech Park SH.A. të sigurojë/mundësojë ndërtimin e infrastrukturës së përgjithshme deri në kufijtë e parkut. Në rast të pamundësisë së entiteteve qeveritare për sigurimin e infrastrukturës së përgjithshme MEKI njofton me shkrim Zhvilluesin brënda 30 ditëve nga marrja e kërkesës, i cili në këtë rast siguron realizimin edhe të punimeve lidhur me infrastrukturën e përgjithshme. Në këtë rast hartimi/miratimi/realizimi i projektit të zhvillimit/ndërtimit të infrastrukturës së përgjithshme i nënshtrohet procedurave dhe lehtësirave të zbatueshme për hartimin/miratimin/realizimin e projektit të zhvillimit/ndërtimit të infrastrukturës së parkut.

12.3 Data e fillimit të Fazës së Ndërtimit. Faza e Ndërtimit do të konsiderohet se ka filluar në datën kur janë përbushur të gjithë detyrimet e mëposhtme :

- a. Zhvilluesi/ Menaxhuesi ka Planin e Detajuar të Zhvillimit të miratuar nga MEKI, në të cilën janë parashikuar të dhënat e zhvillimit arkitekturor të zonës/territorit të Parkut;
- b. Zhvilluesi/ Menaxhuesi ka konsoliduar pronën;
- c. Zhvilluesi/ Menaxhuesi ka marrë autorizimin nga MEKI për zhvillimin e pronës që përbën territorin e Parkut Durana sipas parashikimit të Planit të Detajuar të Zhvillimit/ lejes përkatëse të zhvillimit/ndërtimit;
- d. Zhvilluesi/ Menaxhuesi ka paraqitur për miratim masterplanin e zonës së parkut;
- e. Zhvilluesi / Menaxhuesi është pajisur me Autorizimet e kërkuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm për marrjen e lejës së zhvilluesit/ndërtimit si dhe pajisur me lejet përkatëse;
- f. Zhvilluesi ka siguruar nënkontraktimet e nevojshme për projektimin/ndërtimin/mbikqyrjen e punimeve. Në çdo rast, Zhvilluesi mbetet përgjegjës përpara MEKI-t për përbushjen e detyrimeve sipas kësaj Marrëveshjeje në lidhje me fazën e ndërtimit.



13.4 Data e fillimit të fazës së Ndërtimit të infrastrukturës së Parkut Durana: Data në të cilën Zhvilluesi/ Menaxhuesi njofton MEKI / Entitetet qeveritare dhe publikun për plotësimin e kushteve të parashikuara në pikën 12.3 të kësaj Marrëveshje është data e fillimit të kësaj faze.

13.5 Menaxhuesi do të fillojë fizikisht punimet e ndërtimit brenda afateve të parashikuara në lejet përkatëse të ndërtimit, por në çdo rast jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj, pasi lejet përkatëse të ndërtimit dhe autorizimet e nevojshme për zhvillimin e projektit të jenë lëshuar dhe Menaxhuesi të jetë njoftuar.

13.6 Rregullat dhe normat e zbatueshme nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. dhe nënkontraktorët e tij gjatë ndërtimit të Parkut Durana janë ato të parashikuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm për zhvillimin e territorit dhe disiplinimin e punimeve, aq sa janë të zbatueshme.

13.7 Zhvilluesi dhe nënkontraktorët e angazhuar nga ana e tij për Fazën e Ndërtimit të Parkut Durana do të sigurojnë punimet dhe do të dorëzojë kopje të njehsuara të këtyre sigurimeve pranë MEKI-t.

14. PUNIMET E NDËRTIMIT ME KËRKESË TË PËRDORUESIT

14.1 Subjektet e përfshira në listën e përdoruesve të parkut Durana mund të kërkojnë nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. të kryejnë ndërtime në territorin e parkut me investimin e tyre me qëllim përmbushjen e nevojave dhe përmirësimi e funksionalitetit të tyre në rast se këto nevoja nuk mund të përmbushen nga infrastruktura e Parkut. Kërkesa miratohet nga Këshilli Mbikqyrës dhe Asambleja e përgjithshme e Durana Tech Park SH.A. brenda 3 muajve nga paraqitja e saj dhe përfshihet në përditësimet e Planit të detajuar të Zhvillimit.

14.2 Projekti arkitekturor i propozuar duhet të përputhet me mastër planin e zonës së parkut/lejen e zhvillimit të parkut dhe aplikimi për lejen e ndërtimit kryhet nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. me Përdoruesin në rolin e Investitorit.

14.3 Ndërtimi i kryer me kërkesë të përdoruesit konsiderohet pjesë përbërëse e infrastrukturës së Parkut Durana dhe ndaj saj zbatohen parashikimet ligjore dhe lehtësirat si në pjesët e tjera të infrastrukturës së parkut.

14.4 Forma e kërkesës dhe dokumentacioni shoqëruar i saj, marrëdhënia e përdoruesit me Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A. në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, gjatë fazës së punimeve të ndërtimit, gjatë fazës së marrjes në dorëzim të punimeve dhe posedimi nga përdoruesi si dhe marrëdhënia gjatë fazës së daljes së përdoruesit nga lista e përdoruesve të parkut miratohen nga Këshilli Mbikqyrës i Durana Tech Park SH.A. me rregullore të veçantë.

15. PËRGJEGJËSIA E PALËVE GJATË FAZËS SË NDËRTIMIT TË PARKUT

15.1 Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. do të jetë përgjegjës për çdo mangësi në zbatimin e projektit arkitekturor apo çdo aspekt të Planit të Detajuar të Zhvillimit të Parkut Durana lidhur me fazën e ndërtimit.

15.2 Palët bien dakord që plani i zonimit të Sheshit të ndërtimit të parkut është i përshtatshëm dhe në përputhje me Master Planin e paraqitur nga Zhvilluesi dhe miratuar nga organet kompetente ("**Plani i Zonimit të Parkut**"). MEKI merr përsipër të mos ndryshojë Planin e Zonimit të zonës pa pëlqimin paraprak të Zhvilluesit.



16. RAPORTET E ECURISË SË FAZËS SË NDËRTIMIT

16.1 Gjatë Fazës së Ndërtimit, Zhvilluesi/ Menaxhuesi. do t'i paraqesë MEKI-t raportin vjetor të ecurisë së punimeve duke dhënë detaje në lidhje me:

- a. Raportim mbi realizim faktik dhe financiar në % dhe në vlerë grafikun e punimeve të detajuara çdo 6-mujor të vitit paraardhës; dhe
- b. Çdo ngjarje ose rrethanë që ka të ngjarë të pengojë ose vonojë në mënyrë të arsyeshme arritjen e afateve të përcaktuara.

17. VONESA NË REALIZIMIN E PUNIMEVE

17.1. Njoftimi për Zgjatje Afati. Nëse një pengesë jashtë kontrollit të Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. ka të ngjarë të shkaktojë vonesa në realizimin e punimeve dhe zbatimin e afateve të Marrëveshjes, Zhvilluesi duhet t'i dërgojë një raport MEKI-t brenda gjashtëdhjetë 60 (gjashtëdhjetë) Ditësh Pune nga data e zbulimit të pengesës, duke parashtruar

- a. Arsyet që shkaktjnë ose mund të shkaktjnë vonesa;
- b. Masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesat në përfundimin e punimeve; si dhe
- c. Grafikun e punimeve të ndryshuar.

17.2. Procedura e miratimit e grafikut të ndryshuar të punimeve do të jetë e njëjta me procedurën e parashikuar nenin përkatës të ndryshimeve të planit të detajuar të zhvillimit. Ky parashikim nuk do të cenojë të drejtën mbi shtyrjen e afateve të parashikuara në grafikun e punimeve nga Zhvilluesi në përputhje me paragrafin vijues.

17.3. Ngjarjet për Zgjatjen e afatit. Çdo afat i përcaktuar në grafikun e punimeve mund të shtyhet me:

- a. ndodhjen e një Ngjarje të Forcës Madhore;
 - b. qënien në vonesë të MEKI-t për përmbushjen e detyrimeve sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe kësaj Marrëveshjeje;
 - c. qënien në vonesë të Entiteteve Qeveritare për përmbushjen e detyrimeve sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe kësaj Marrëveshjeje lidhur me miratimin e Autorizimeve;
 - d. në të gjitha rastet e përcaktuara në këtë Marrëveshje që kanë ndikim në grafikun e punimeve;
 - e. zbulimin e gjetjeve rastësore, si: monumenteve, rrënojave, strukturave, mozaikëve, thesareve, elementeve të kanalizimeve antike, mesjetare, gjurmëve të banimit apo varrezave antike, mbishkrimeve apo, në mënyrë më të përgjithshme, të gjitha objektet që përbëjnë interes për parahistorinë, historinë, artin, arkeologjinë dhe etnografinë në sheshin e ndërtimit, që rezulton në punime publike. Në rast të gjetjeve rastësore procedura vijon në përputhje me legjislacionin për trashëgiminë kulturore;
 - f. rastet kur për shkak të kundërshtimeve nga komuniteti/shoqëria civile pengohet vazhdimi i punimeve; dhe
 - g. çdo ngjarje apo rrethanë që pengon ndërtimin e Parkut Durana dhe që është jashtë kontrollit të Zhvilluesit.
- 17.4. Pasojat e Ngjarjeve. Në rast se ndodhin ngjarjet e lartpërmendura, Zhvilluesi do të përfitojë një shtyrje të afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve me të paktën aq kohë sa zgjasin rastet e përcaktuara në paragrafin më sipër.



18. MONITORIMI DHE INSPEKTIMI I NDËRTIMIT TË PARKUT

18.1. Njësia Monitoruese e Ndërtimit. Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. do të caktojë një strukturë të tij me mbikëqyrjen e Fazës së Ndërtimit (“**Njësia Monitoruese e Ndërtimit**”). Njësia Monitoruese e Ndërtimit bën monitorimin e ecurisë së punimeve dhe përputhshmërinë e tyre me Planin e Detajuar të Zhvillimit, si dhe me këtë Marrëveshje. Monitorimi nuk duhet të shkaktojë pengesa të paarsyeshme ose të ndërhyjë në ecurinë e ndërtimit ose të ndërpresë ndërtimin në mënyrë të papërshtatshme. Monitorimi nuk duhet të prodhojë kosto apo shpenzime shtesë për Zhvilluesin.

19. NJOFTIMI I PËRFUNDIMIT DHE TESTIMI

19.1 Njoftimi i Përfundimit. Brenda 45 (*dyzet e pesë*) Ditëve Pune nga përfundimi i punimeve për secilën nënfazë të Fazës së Ndërtimit apo Fazës së Ndërtimit në tërësi të infrastrukturës së Parkut dhe të infrastrukturës së përgjithshme, Zhvilluesi/ Menaxhuesi duhet të njoftojë me shkrim MEKI-n dhe Entitet qeveritarë për përfundimin e punimeve dhe datën e kryerjes së testimit dhe inspektimit. Data e kryerjes së testimit duhet të jetë jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga njoftimi i përfundimit të punimeve. Procedura e testimit dhe detaje të lidhura me të i njoftohen MEKI-t të paktën 3 (tri) ditë përpara zhvillimit të testimit.

19.2 Testimi dhe inspektimi. MEKI mund të marrë pjesë ose të vëzhgojë testet dhe inspektimet. Nëse MEKI nuk kundërshton ose nuk i përgjigjet njoftimit të përfundimit me shkrim brenda 15 (pesëmbëdhjetë) Ditësh Pune, nga marrja e tij, ose nëse nuk është i pranishëm në kohën e përcaktuar për testimin dhe inspektimin e Parkut Durana, kështu procedura mund të kryhen në mungesë të MEKI-t dhe MEKI do të konsiderohet se ka hequr dorë nga e drejta për të marrë pjesë gjatë testimit.

19.3 Njoftimi i raporteve të testimit dhe inspektimit. Pas përfundimit të testimit dhe inspektimit, Zhvilluesi duhet t’i paraqesë MEKI-t raportet me rezultatet përkatëse. Në rast se MEKI ka qenë i pranishëm gjatë testimit dhe inspektimit, do të ketë 30 (tridhjetë) ditë kohë për të paraqitur konstatimet e tij apo për të aprovuar raportet. Në paraqitjen e konstatimeve, MEKI duhet të marrë të mirëqena të gjitha testimet dhe inspektimet e bëra nga organet e tjera shtetërore, të cilat sipas Legjislacionit të Zbatueshëm janë përgjegjëse për realizimin e tyre.

19.4 Korrigjimi i Mospërputhjeve. Nëse MEKI konstaton mospërputhje apo Zhvilluesi/ Menaxhuesi i ka vlerësuar kryesisht ato gjatë testimit, Zhvilluesi/ Menaxhuesi duhet të:

- a. të marrë të gjitha masat e nevojshme korrigjuese për të ndrequr mospërputhjen; dhe
- b. të përsërisë testimet dhe inspektimet duke njoftuar, të paktën 1 (një) ditë para, me shkrim MEKI-n.

20. RAPORTI I PËRFUNDIMIT DHE ÇERTIFIKATA E PËRFUNDIMIT

20.1. Raporti i përfundimit. Menjëherë pas përfundimit të procedurave të parashikuara në Neni 19 (Njoftimi i Përfundimit dhe Testimi) të kësaj Marrëveshjeje, Zhvilluesi/ Menaxhuesi SPV do t’i paraqesë MEKI-t një raport përfundimtar në lidhje me përfundimin e Fazës së Ndërtimit.

20.2. Detyra Shtesë. Në rast se MEKI vlerëson çështje që duhet të përmbushen nga ana e Zhvilluesit, Çertifikata e Përfundimit do të përmbajë edhe një sërë detyrash për Zhvilluesin, të cilat do të përmbushen brenda një afati të arsyeshëm, por jo më të shkurtër se 90 (nëntëdhjetë) Ditë Pune nga data që Zhvilluesi/ Menaxhuesi i është njoftuar Çertifikata e Përfundimit. Çdo mosmarrëveshje në lidhje me ekzistencën, tipin ose numrin e çështjeve problematike të



specifikuara mund t'i referohet mekanizmit të zgjidhjes së mosmarrëveshjeve të parashikuara nga kjo Marrëveshje.

21. DETYRIMET PAS PËRFUNDIMIT

21.1 Jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj pas përfundimit të punimeve të Fazës së Ndërtimit, Zhvilluesi duhet t'i vendosë në dispozicion MEKI-t materialet e mëposhtme në lidhje me Fazën e Ndërtimit:

- a. të gjitha të dhënat teknike (duke përfshirë raportin e projektimit, llogaritjen dhe dokumentet e projektit, si të printuara edhe në formë elektronike, duke përfshirë të gjitha udhëzimet e nevojshme të programit) në lidhje me projektin dhe ndërtimin e Parkut Durana në 2 (dy) kopje;
- b. materialet teknike dhe skicimet e ndërtimeve, duke përfshirë skicimet origjinale (duke përfshirë skicimet “siç ndërtohen”), dokumentet, udhëzimet dhe certifikatat e cilësisë, të dhënat e inspektimit në 2 (dy) kopje; dhe
- c. çdo dokument ose material tjetër teknik në lidhje me Fazën e Ndërtimit, siç mund të kërkohej në mënyrë të arsyeshme nga MEKI në 2 (dy) kopje.

22. NDËRPRERJA E PUNIMEVE

22.1. Ndërtimi i Parkut Durana do të konsiderohet se është ndërprerë nga Zhvilluesi nëse pa miratimin paraprak të MEKI-t, Zhvilluesi:

- a. njofton MEKI për vendimin e tij për të ndërprerë të gjithë ose pjesë të punimeve të Fazës së Ndërtimit;
- b. nuk rifillon ndërtimin e të gjitha ose pjesëve të punimeve brenda 6 (gjashtë) muajve pas përfundimit të një Ngjarjeje të Forcës Madhore;
- c. ndërpret ndërtimin e të gjithë punimeve për një periudhë të vazhdueshme dhe të pandërprerë prej 6 (gjashtë) muajsh; ose
- d. tërheq në mënyrë të drejtpërdrejtë ose nëpërmjet masave të marra nga nënkontraktorët të gjithë personelin nga sheshi i ndërtimit para Datës së Planifikuar të Përfundimit të punimeve, me kusht që:
 - i. kjo tërheqje të rezultojë efektivisht në një ndalim punimeve; dhe
 - ii. një nënkontraktor zëvendësues të mos caktohet për të vazhduar ndërtimin brenda 6 (gjashtë) muajve nga data që është ndërprerë ndërtimi.

KREU V. FAZA E OPERIMIT TË PARKUT DURANA

23. FILLIMI I OPERIMIT

23.1. Fillimi i Operimit. Zhvilluesi/ Menaxhuesi. do të marrë masat për fillimin e operimit të Parkut Durana sipas parashikimeve në planin e detajuar të zhvillimit brenda një afati prej 3 (tre) muajsh nga nënshkrimi i kësaj marrëveshjeje. Në çdo rast, operimi i Parkut Durana do të realizohet vetëm për fushën e veprimtarive të përcaktuara në VKM nr. 185/2024, i ndryshuar pavarësisht se subjekte përdoruese të listuara në Listën e Përdoruesve operojnë me modelin Virtual apo Hibrid me NIPTprimar apo sekondar .

23.2. Faza e operimit do të fillojë me operimin virtual të Durana Tech Park sipas parashikimeve të fazës së parë - faza virtuale pavarësisht fillimit apo zhvillimit të fazës së ndërtimit të infrastrukturës. Në parkun virtual të ngritur sipas parashikimeve të kësaj marrëveshjeje për fazën e



parë, kompanitë e interesuara mund të fillojnë veprimtarinë si përdorues të parkut rregullisht pasi të përzgjidhen përmes thirrjes dhe procedurës ligjore për përdoruesit sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm në fuqi si dhe duke përfituar të gjitha lehtësirat fiskale/rregullatore/administrative dhe doganore sipas legjislacionit në fuqi duke përfshirë në rastin e kryerjes së veprimtarive nëpërmjet NIPT parësor dhe dytësor.

23.3. Mirëmbajtja. Me qëllim funksionimin e Parkut Durana, Zhvilluesi/ Menaxhuesi do të garantojë mirëmbajtjen e përgjithshme të të gjitha strukturave virtuale dhe/ose fizike, të Parkut Durana.

24. VEPRIMTARITË GJATË FAZËS SË OPERIMIT

24.1 Veprimtaritë e lejuara në Durana TechPark janë ato të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.185 datë 27.03.2024, i ndryshuar duke përfshirë por pa u kufizuar në këto të listuara më poshtë dhe çdo veprimtari tjetër që do të parashikohet nga legjislacioni në fuqi pas hyrjes në fuqi të kësaj Marrëveshje dhe që miratohen në Këshillin e Ministrave:

- Dizenjim software-i.
- Zhvillimi dhe mirëmbajtja e sistemeve software.
- Testimi i software-it.
- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të komunikimit.
- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të sigurisë.
- Zhvillimi i sistemeve të migracionit.
- Analiza e sistemeve me sasi të madhe të dhënash.
- Konsulencë për inovacion.
- Konsulencë për sigurinë e informacionit.
- Konsulencë në auditime, operacione, menaxhim, mbështetje e përdoruesve, trajnime dhe konsulencë për auditime të teknologjisë së informacionit për sistemet software;
- Kërkime në fushën e zhvillimit të programeve inovative, duke përfshirë tri lloje të kërkimit:
 - kërkimin bazë;
 - kërkimin e aplikuar;
 - zhvillimin eksperimental.
- Kërkimi dhe zhvillimi në fushën e robotikës.
- Aktivitete në fushën Cloud Computing.

24.2 Lehtësirat fiskale/rregullatore/administrative/doganore. Zbatimi i lehtësirave fiskale /rregullatore/administrative/doganore për përdoruesit e listuar në Listën e përdoruesve të Parkut Durana do të kryhet sipas procedurës dhe parashikimeve të legjislacionit të zbatueshëm në bashkëpunim me MEKI dhe me entitetet shtetërore kompetente.

25. MONITORIMI I FAZËS SË OPERIMIT

25.1 Njësia Monitoruese e Operimit. Zhvilluesi/ Menaxhuesi do të ngarkojë struktura të tij me mbikëqyrjen e Fazës së Operimit (“**Njësia Monitoruese e Operimit**”). Njësia Monitoruese e Operimit duhet të njoftojë MEKIn të paktën 3 Ditë Pune përpara kryerjes faktike të monitorimit. Në çdo rast, ditën e monitorimit duhet të jenë të pranishëm dhe të paktën 2 (dy) përfaqësues të MEKI-t, përndryshe monitorimi nuk mund të kryhet.



25.2 Konstatimet. Nëse gjatë kontrollit, Njësia Monitoruese e Operimit konstaton se veprimtaria e Parkut Durana nuk është në përputhje me parashikimet e kësaj Marrëveshje dhe /ose Legjislacionit të Zbatueshëm, përgatit raportin përkatës në formë të detajuar dhe njofton Zhvilluesin brenda 5 Ditëve Pune nga data e monitorimit.

25.3 Plotësimi i konstatimeve. Zhvilluesi/ Menaxhuesi, brenda 15 Ditëve Pune nga marrja e njoftimit për raportin e Njesisë së Monitorimit të Operimit përgatit përgjigjet e tij me shkrim dhe ja njofton Njesisë së Monitorimit të Operimit. Nëse, edhe pas përgjigjeve me shkrim të Zhvilluesit, Njësia Monitoruese e Operimit vlerëson në mënyrë të arsyeshme se mospërputhjet e konstatuara fillimisht qendrojnë, e njofton Zhvilluesin/ Menaxhuesipër këtë arsyetim dhe i jep rekomandimet përkatëse, të cilat duhen plotësuar brenda një afati të arsyeshëm, i cili në çdo rast nuk mund të jetë më pak se 30 (tridhjetë) Ditë Pune nga njoftimi.

25.4 Natyra e Monitorimit. Monitorimi i zhvilluar nga Njësia e Monitorimit të Operimit nuk zëvendëson dhe as përjashton monitorimin dhe inspektimet e parashikuara për t'u kryer nga Asambledhja e përgjithshme e Aksionerëve apo Entitetet shtetërore sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm.

26. SHËRBIMET

26.1 Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. ofron për përdoruesit shërbimet e përcaktuara në Planin e Detajuar të Zhvillimit.

26.2 Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. gjithashtu duhet të marrë masa për ofrimin e shërbimeve të tilla, por pa u kufizuar në; furnizimin me ujë të pijshëm, trajtimin e ujërave të zeza, furnizimin me energji elektrike, shërbime telekomunikacioni, si dhe të mbulojë dhe marrë përsipër shpenzime, kosto dhe detyrime në lidhje me këto shërbime brenda kufijve të Parkut Durana. Palët deklarojnë dhe pranojnë se këto detyrime deri në kufijtë e parkut do të mbulohen nga MEKI.

KREU VI. DEKLARIMET DHE GARANCITË; TË DREJTAT DHE DETYRIMET

27. DEKLARIMET DHE GARANCITË E MEKI

27.1 MEKI deklaron dhe garanton Zhvilluesin se:

- a. MEKI ka kompetenca dhe autoritet të plotë të lidhë këtë Marrëveshje dhe të përmbushë detyrimet e saj sipas kësaj Marrëveshjeje;
- b. dispozitat e kësaj Marrëveshjeje përbëjnë detyrime ligjore, të vlefshme dhe detyruese për MEKI, të zbatueshme ndaj saj në përputhje me kushtet e saj;
- c. procesi si rrjedhojë e të cilit nënshkruhet kjo Marrëveshjeje, nënshkrimi i Marrëveshjes si dhe i dokumenteve të tjera të lidhura me të dhe të parashikuara prej saj, janë kryer plotësisht në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm;
- d. nënshkrimi i kësaj Marrëveshjeje dhe as zbatimi i saj nga MEKI (i) nuk shkel asnjë vendim gjyqësor apo urdhër të zbatueshëm ndaj MEKI-t, (ii) nuk bie ndesh me asnjë dispozitë të Legjislacionit të Zbatueshëm dhe (iii) nuk është në kundërshtim dhe nuk shkakton shkelje të ndonjë marrëveshjeje ku MEKI është palë ose prej të cilës ka detyrime;
- e. nuk janë ndërmarrë veprime dhe nuk janë paraqitur, filluar apo janë në pritje çështje përpara ndonjë gjykate, gjykate arbitrazhi ose arbitri, apo ndonjë organi publik, që mund të



ndikojnë në ligjshmërinë, vlefshmërinë ose zbatueshmërinë e Marrëveshjes, dhe, për sa MEKI ka dijeni, nuk ekziston rreziku për ndonjë akt të tillë.

f. nuk ka çështje në pritje apo, në dijeninë e MEKI-t, të njoftuara me shkrim që ndikojnë ndonjë pjesë të Pronës; nuk ekziston asnjë njoftim, vendim gjyqësor për masë sigurimi, urdhër apo vendim i pazbardhur, dhe as ndonjë padi, në pritje apo që ka rrezik të ngrihet, që lidhet me pronësinë, qiranë, përdorimin, banimin apo operimin, nga ndonjë person i sipërfaqes së Truallit .

28. DEKLARIMET DHE GARANCITË E ZHVILLUESIT

28.1 Zhvilluesi deklaron dhe garanton MEKI-n se:

- a. ka tagrat dhe autoritetin e plotë që të zbatojë, dorëzojë dhe përmbushë detyrimet e tij sipas kësaj Marrëveshje vetë apo përmes Menaxhuesit;
- b. në bashkëpunimin me partnerët, gëzon kapacitetet teknike dhe financiare për realizimin e Projektit të investimit;
- c. zbatimi dhe përmbushja e kësaj Marrëveshje nuk është në kundërshtim me Marrëveshja të tjera në të cilat Zhvilluesi është palë, apo nga të cilat Zhvilluesi ose cilado prej pasurive të tij, preken apo kufizohen;
- d. nuk është në dijeni të shkeljeve apo mospërmbushjeve në lidhje me çfarëdo urdhri, vendimi apo akti të çfarëdo gjykate apo të çfarëdo urdhri ligjërish të detyrues të një autoriteti shtetëror, që mund të çojë në çfarëdo pasoje materiale të padëshiruar apo në cënim të aftësisë së Zhvilluesit për të përmbushur detyrimet dhe detyrat e tij sipas kësaj Marrëveshje. Zhvilluesi nëse merr dijeni lidhur me sa më sipër citohet, duhet të njoftojë menjëherë MEKI-n;
- e. të drejtat e Zhvilluesit sipas kësaj Marrëveshje, në rast transferimi të një i tretë, i ndryshëm nga Durana Tech Park SH.A., do të bëhen vetëm me pëlqimin paraprak të MEKI-t nëse përmbush kërkesat e përshtatshmërisë në bazë të të cilave Marrëveshja është dhënë fillimisht;
- f. çdo deklaratë apo garanci e Zhvilluesit, që përmbahet në këtë Marrëveshje apo në cilindo dokument tjetër që i ka paraqitur MEKI-t, ose cilitdo organi publik në lidhje me Autorizimet e nevojshme për realizimin e Marrëveshjes nuk përmban apo nuk do të përmbajë deklaram/e të pavërteta të fakteve materiale ose një fakt material që e bën këtë deklaram apo garanci të rreme;
- g. kjo Marrëveshje përbën për Zhvilluesin detyrimin ligjor, të vlefshëm dhe kushtëzues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të.

29. TË DREJTAT E MEKI

29.1 Përveç sa parashikohet në dispozita të tjera të kësaj Marrëveshjeje, si dhe të Legjislacionit të Zbatueshëm, MEKI do të ushtrojë të drejtat e mëposhtme:

- a. të drejtën për të ushtruar monitorimin në lidhje me mirëfunksionimin e Parkut Durana, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe këtë Marrëveshje; dhe
- b. të drejtën për t'u njoftuar nga Zhvilluesi për partneritetet e lidhura me qëllim menaxhimit e Parkut Durana.



30. DETYRIMET E MEKI

30.1 Përveç sa parashikohet në dispozita të tjera të kësaj Marrëveshjeje, si dhe të Legjislacionit të Zbatueshëm, MEKI do të ushtrojë detyrimet e mëposhtme:

- a. Do të nënshkruajë Marrëveshjen;
- b. do të asistojë Zhvilluesin për t'u pajisur brenda afateve të parashikuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm dhe kjo Marrëveshje me të gjitha Autorizimet e nevojshme për realizimin e objektit të Marrëveshjes dhe konform parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm.
- c. do të sigurojë, nëse e mundur, ngritjen e infrastrukturës së përgjithshme deri në kufijtë e Parkut Durana dhe do të informojë me shkrim Zhvilluesin/ Durana Tech Park SH.A. për pamundësinë e sigurimit të kësaj mbështetje;
- d. do të bëjë të gjitha përpjekjet për të ndihmuar Zhvilluesin pranë organeve shtetërore për çdo pengesë që mund të haset;
- e. detyrimin të ndërmarrë të gjithë hapat e nevojshëm dhe të garantojë bashkëpunimin dhe mbështetjen e të gjitha organeve publike me qëllim realizimin e objektit të Marrëveshjes sipas kërkesave të Legjislacionit të Zbatueshëm dhe të Marrëveshjes; dhe
- f. do të njohë të drejtën e Zhvilluesit për të lidhur kontrata me Përdoruesit e Parkut Durana apo me partnerë publik apo privat, vendas apo të huaj, përfshirë institucione financiare vendase apo të huaja, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

30.2 Ruajtja e Kuadrit Ligjor/Ndryshimet në Legjislacion:

MEKI merr përsipër të ndërmarrë hapat e duhur për të mbajtur në çdo kohë disa tipare kryesore të kuadrit ligjor, të cilat janë të nevojshme ose të dëshirueshme për të dhënë efekt të plotë të të gjitha dispozitave të kësaj Marrëveshjeje dhe për të garantuar mbrojtjen e investimeve të bëra nga Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. dhe përdoruesit.

31. TË DREJTAT E ZHVILLUESIT/ MENAXHUESIT

31.1 Përveç sa parashikohet në dispozita të tjera të kësaj Marrëveshjeje, si dhe në ato të Legjislacionit të Zbatueshëm, Zhvilluesi/ Menaxhuesi Durana Tech Park SH.A. do të ushtrojë të drejtat e mëposhtme:

- a. të drejtën për të zgjedhur format më të përshtatshme të administrimit të Parkut Durana, sipas përcaktimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm, duke përfshirë të drejtën për të themeluar Durana Tech Park SH.A. dhe për ti transferuar kësaj të fundit të drejtat dhe detyrimet e marra përsipër përmes kësaj Marrëveshjeje apo zgjedhur Menaxhues sipas legjislacionit në fuqi;
- b. të drejtën për të përzgjedhur dhe lidhur kontratat përkatëse me Përdoruesit e Parkut Durana dhe partnerë të tretë;
- c. të drejtën e përdorimit dhe dhënies së Pronës/infrastrukturës së parkut dhe godinave të tij me qira të Përdoruesit dhe subjekteve të tjera që kryejnë veprimtari ndihmëse në funksion të veprimtarive të DURANA Tech Park;
- d. të drejtën për të përzgjedhur mënyrën më të përshtatshme të financimit, garantimit të tij, përfshirë të drejtën për të përzgjedhur instrumentat e nevojshëm ligjor dhe financiar sipas legjislacionit në fuqi;
- e. të drejtën për të realizuar ndërtime mbi Pronën në përputhje me Planin e Detajuar të Zhvillimit, Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Autorizimet e marra në funksion të përmbushjes së objektit të kësaj Marrëveshjeje;



- f. të drejtën për të përfituar nga lehtësitë rregullatore/doganore/administrative dhe fiskale, sipas përcaktimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm;
- g. të drejtën për të përfituar një pjesë të të ardhurave që gjenerohen nga pronësia intelektuale e krijimeve, që zhvillohen në Parkun Durana nga Përdoruesit për një periudhë, sipas përcaktimeve në marrëveshjen e lidhur ndërmjet Zhvilluesit dhe Përdoruesit si dhe të çdo të ardhure tjetër të parashikuar në Planin e Detajuar të Zhvillimit.

32. DETYRIMET E ZHVILLUESIT/ MENAXHUESIT

32.1 Përveç sa parashikohet në dispozita të tjera të kësaj Marrëveshjeje, si dhe të Legjislacionit të Zbatueshëm, Zhvilluesi/ Durana Tech Park SH.A. ka detyrimet e mëposhtme:

- a. të përdorë Pronën/infrastrukturën e parkut vetëm për qëllimin e zbatimit të objektit të kësaj Marrëveshjeje;
- b. të ndërtojë dhe operojë Parkun Durana në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe këtë Marrëveshjeje;
- c. të garantojë zhvillimin e aktiviteteve në Parkun Durana, sipas përcaktimeve të pikës 3 të VKM Nr. 185/2024, i ndryshuar;
- d. të organizojë procedurat për përzgjedhjen e Përdoruesve të Parkut Durana, si dhe të lidhë kontratat përkatëse me subjektet e përzgjedhura;
- e. të sigurojë përfshirjen në Parkun Durana, minimalisht të një institucioni të arsimit të lartë, vendës ose të huaj, të akredituar sipas legjislacionit përkatës të vendit të origjinës;
- f. të ndihmojë Përdoruesit me regjistrimin në Republikën e Shqipërisë, të krijimeve të zhvilluara në Parkun Durana;
- g. të bashkëpunojë me Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave për të krijuar strukturën përkatëse me personelin doganor për kryerjen e formaliteteve doganore dhe administrative në Parkun Durana;
- h. të krijojë aksesin e nevojshëm për nëpunësit e administratës tatimore dhe vë në dispozicion të saj librat, regjistrimet, informacionin dhe dokumentacionin e kërkuar.
- i. në çdo rast kur miraton një Përdorues në Parkun Durana, do të njoftojë MEKI-n, Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Tatimeve, njoftim i cili duhet të përmbajë kontratën e lidhur ndërmjet Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. dhe Përdoruesit përkatës, dhe të dhënat që përmban regjistri tregtar i Qendrës Kombëtare të Biznesit për Përdoruesin përkatës;
- j. do të zgjidhë menjëherë kontratën ndërmjet Zhvilluesit/ Durana Tech Park SH.A. dhe Përdoruesit brenda Parkut Durana dhe do të njoftojë Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Tatimeve për revokimin e lehtësirave fiskale dhe doganore, kur vërtetohet se:
 - i. përdoruesi ka kryer evazion fiskal, duke deklaruar të ardhurat e krijuara nga veprimtaritë jashtë Parkut Durana si të ardhura të fituara në këtë park ose duke paraqitur informacion të rremë për këtë qëllim;
 - ii. mallrat kanë dalë nga Parku Durana në kundërshtim me Kodin Doganor dhe kur ka mospërputhje midis inventarit të mallrave brenda në park dhe të dhënave në regjistrin e stokut aktual; dhe
 - iii. përdoruesi gjatë zhvillimit të aktivitetit të tij nuk ka zbatuar për punonjësit legjislacionin në fuqi për punën.



- k. do të raportojë pranë MEKI-t për kontratat e lidhura me Përdoruesit, vlerën e investimit dhe numrin e punëmarrësve të siguruar.

KREU VII. ZGJIDHJA E MARRËVESHJES

33. ZGJIDHJA E MARRËVESHJES

33.1 Rastet e Zgjidhjes. Kjo Marrëveshje mund të zgjidhet përpara Afatit nga Palët në rastet e mëposhtme:

- me vullnetin e të dyja Palëve;
- në rast të një Ngjarje të Zgjatur të Forcës Madhore;
- në rast mospërbushjeje të detyrimeve nga Zhvilluesi; dhe
- në rast mospërbushjeje të detyrimeve nga MEKI.

34. ZGJIDHJA ME PËLQIM

34.1 Zgjidhja me Pëlqim. Palët kanë të drejtë ta zgjidhin Marrëveshjen me pëlqim të dyanshëm, duke negociuar mënyrën e kompensimit të investimit. Nëse Palët nuk gjejnë marrëveshjen në lidhje me kompensimin e investimit atëherë do të konsiderohet se zgjidhja e Marrëveshjes nuk është bërë me marrëveshje.

35. ZGJIDHJA PËR NGJARJE TË ZGJATUR TË FORCËS MADHORE

35.1 Mundësia e Zgjidhjes. Secila Palë ka të drejtë të zgjidhë këtë Marrëveshje duke njoftuar me shkrim Palën tjetër, nëse asnjë nga palët nuk është në gjendje të kryejë të gjitha, ose një pjesë të detyrimeve të saj sipas kësaj Marrëveshje, për shkak të një Ngjarjeje të Zgjatur të Forcës Madhore.

35.2 Ndalimi. MEKI nuk e zgjidh dot Marrëveshjen për shkak të një Ngjarjeje të Zgjatur të Forcës Madhore në rastet kur Zhvilluesi është duke riparuar Dëmet e shkaktuara si rezultat i kësaj ngjarjeje.

35.3 Data e Zgjidhjes. Data e zgjidhjes së Marrëveshjes për shkak të një Ngjarjeje të Zgjatur të Forcës Madhore do të jetë jo më herët se [*] ditë nga njoftimi me shkrim për zgjidhje.

35.4 Pasojat e Zgjidhjes. Në rastet kur secila Palë zgjidh këtë Marrëveshje pas fillimit të Fazës së Ndërtimit por para fillimit të Fazës së Operimit për shkak të një Ngjarjeje të Zgjatur të Forcës Madhore, MEKI duhet t'i paguajë Zhvilluesit një shumë të barabartë me shpenzimet e investimit të kryera deri në datën e zgjidhjes së marrëveshjes. Në rast se ka filluar Faza e Operimit, MEKI do të zbresë nga kjo shumë fitimin e realizuar nga Zhvilluesi gjatë Fazës së Operimit. MEKI gjithashtu do të çlirojë edhe sigurimin e Marrëveshjes. Pagesa që MEKI i detyrohet Zhvilluesit si pasojë e zgjidhjes së Marrëveshjes, do të kryhet brenda një afati prej 90 (nëntëdhjetë) ditësh nga data e zgjidhjes së Marrëveshjes.

36. ZGJIDHJA NGA MEKI

36.1 Rastet e mospërbushjes së Zhvilluesit. MEKI ka të drejtë të zgjidhë këtë Marrëveshje për mospërbushje të detyrimeve nga ana e Zhvilluesit kur:

- Zhvilluesi braktis ndërtimin dhe/ose operimin e Parkut Durana ose ndërpret atë sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje;



- b. Zhvilluesi, pa shkaqe të arsyeshme, nuk lejon Njësine Monitoruese të Ndërtimit ose Njësine Monitoruese të Operimit të ushtrojë monitorimin sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshjeje;
- c. Zhvilluesi nuk plotëson kushtet për pajisjen me Certifikatë Përfundimi për faj të tij edhe pse MEKI i ka paraqitur konstatimet në përputhje me paragrafin të Neni 20 (*Raporti i Përfundimit dhe Certifikata e Përfundimit*);
- d. Zhvilluesi nuk bën fillimisht dhe në vazhdimësi sigurimet e nevojshme sipas Marrëveshjes;
- e. Zhvilluesi, pa shkaqe të arsyeshme, nuk fillon punën brenda 365 (treqind e gjashtëdhjetë e pesë) Ditëve Pune nga data e marrjes së Lejes së Ndërtimit;
- f. Zhvilluesi, pa shkaqe të arsyeshme, nuk siguron financimin për nënfazën përkatëse të Projektit të Detajuar të Zhvillimit, brenda 365 (treqind e gjashtëdhjetë e pesë) Ditëve Pune nga data e marrjes së Lejes së Ndërtimit për atë nënfazë; dhe
- g. Zhvilluesi kryen në Parkun Durana veprimtari jashtë atyre të parashikuara në pikën 3 të VKM Nr. 185/2024.

37. ZGJIDHJA NGA ZHVILLUESI

37.1 Zhvilluesi ka të drejtë të zgjidhë këtë Marrëveshje për mospërbushje të detyrimeve nga ana e MEKI-t, në rastet e mëposhtme:

- a. MEKI nuk përmbush detyrimet e marra përsipër në këtë Marrëveshje;
- b. Në rast të shkeljes së deklaratave dhe garancive të dhëna sipas Kësaj Marrëveshjeje

38. NJOFTIMI PËR ZGJIDHJE

38.1 Korrigjimi. Secila nga Palët kur konstaton një rast mospërbushjeje nga Pala tjetër, i dërgon asaj Pale një njoftim ku konstaton rastin e mospërbushjes së detyrimit dhe i kërkon përmbushjen e detyrimit duke i lënë një afat të arsyeshëm për përmbushjen e detyrimit, i cili në asnjë rast nuk mund të jetë më i shkurtër se 30 (tridhjetë) Ditë Pune. Pala që është në mospërbushje do të konsiderohet se ka përmbushur detyrimin kur:

- a. ka eliminuar mospërbushjen; ose
- b. i ka paraqitur Palës tjetër një program masash korrigjuese brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e njoftimit, dhe e zbaton këtë program sipas afati të dakordësuar mes Palëve rast pas rastit. Në këtë rast, afati 30 ditor i parashikuar në paragrafin 38.1 më lart nuk do të zbatohet.

38.2 Njoftimi i zgjidhjes së Marrëveshjes. Në rast se Pala në mospërbushje nuk e ka përmbushur ende detyrimin edhe pas periudhës së korrigjimit më sipër, Pala tjetër ka të drejtë të zgjidhë Marrëveshjen duke njoftuar paraprakisht me shkrim Palën tjetër. Njoftimi duhet të përmbajë si vijon:

- a. shkakun e zgjidhjes;
- b. Datën e përfundimit të Marrëveshjes, e cila në rastin e zgjidhjes nga MEKI, në asnjë rast nuk mund të jetë më i shkurtër se 12 muaj nga data e dërgimit të njoftimit të zgjidhjes;
- c. hollësitë e llogaritjes së pagesave si rezultat i zgjidhjes së Marrëveshjes; dhe
- d. çdo informacion tjetër të rëndësishëm.



KREU VIII. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

39. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJES ME PAJTIM

39.1 Çdo mosmarrëveshje mes Palëve, që lind ose ka lidhje me zbatimin dhe interpretimin e Marrëveshjes, duke përfshirë, por jo vetëm, çështjet që kanë të bëjnë me përfundimin e saj, mospërmbyshjet, zgjidhjen, pavlefshmërinë qofshin këto të përfshira në Marrëveshje apo në shtojcat e saj, do të zgjidhet me mirëkuptim midis Palëve, duke u bazuar në vullnetin e mirë.

40. JURIDIKSIONI GJYQËSOR

40.1 Në rast se palët nuk janë në gjendje për të zgjidhur një mosmarrëveshje me mirëkuptim, atëherë secila nga Palët ka të drejtë të kërkojë që mosmarrëveshja të zgjidhet përfundimisht nga Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë. Në çdo rast ligji i zbatueshëm është Legjislacioni i Zbatueshëm.

41. DETYRIMI – ZHDËMTIMI

41.1 Secila nga Palët është përgjegjëse dhe e mban përgjegjësi për zhdëmtimin e Palës tjetër në lidhje me një Dëmet sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje.

KREU IX. DISPOZITA TË FUNDIT

42. GJUHA

42.1 Kjo Marrëveshje është hartuar në gjuhën shqipe. Të gjitha komunikimet dhe njoftimet ndërmjet Palëve në lidhje me të do të jenë në gjuhën shqipe.

43. NJOFTIMET

43.1 Forma e Njoftimit. Çdo njoftim ose komunikim tjetër nga një Palë për Palën tjetër, që kërkohej ose lejohet të bëhet sipas dispozitave të kësaj Marrëveshje:

- a. do të bëhet në gjuhën shqipe;
- b. do të bëhet me shkrim;
- c. do të dorëzohet personalisht (dorazi) ose do të dërgohet me postë rekomandë të parapaguar, ose me korrier në adresën e Palës tjetër që jepet më poshtë ose në ndonjë adresë tjetër të tillë, siç Pala tjetër do të kërkojë me njoftim, ose do të dërgohet me transmetim faksi (me marrjen e konfirmimit të transmetimit) në numrin e faksit të Palës tjetër që tregohet më poshtë ose në një numër tjetër të tillë faksi siç Pala tjetër do të kërkojë me njoftim;
- d. shënohet në vëmendje të personit(ave) të caktuar më poshtë ose të ndonjë personi(ash) të tjerë siç Pala tjetër do ta kërkojë me njoftim.

43.2 Vlefshmëria e Njoftimit. Çdo njoftim ose komunikim tjetër i bërë nga një Palë për Palën tjetër në përputhje me dispozitat e mësipërme të këtij neni do të konsiderohet të jetë marrë nga Pala tjetër nëse dorëzohet dorazi në ditën që është lënë në adresën e asaj Pale (që mund të modifikohet herë pas here pas një njoftimi të arsyeshëm nga secila Palë për Palën tjetër), nëse dërgohet me postë rekomandë të paregjistruar ose me korrier 48 (dyzet e tetë) orë nga data e postimit ose nëse dërgohet me transmetim faksi, siç parashikohet më lart.

43.3 Pikat e Kontaktit. Për qëllime të komunikimit lidhur me zbatimin dhe interpretimin e kësaj Marrëveshje palët caktojnë pikat e mëposhtme të kontaktit:

Për Zhvilluesin:

“Korporata e Investime Shqiptare” SHA

Adresa: Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë - Shqipëri

Drejtor Ekzekutiv

E-mail: info@aicorporation.al

Për Institucionin Përgjegjës (MEKI):

Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit

Adresa: Bulevardi Dëshmorët e Kombit, Nr. 3, Tiranë

Ministri Përgjegjës

E-mail: info@meki.gov.al

44. VLEFSHMËRIA E MARRËVESHJES

44.1 Nëse një kusht ose dispozitë e kësaj Marrëveshje konsiderohet i pavlefshëm ose i paligjshëm ose i pazbatueshëm, dispozitat e mbetura të Marrëveshjes nuk do të cenohen, ndërsa palët angazhohen të zëvendësojnë dispozitën e pavlefshme me një të vlefshme brenda një afati të arsyeshëm, por në çdo rast jo më të madh se 30 ditë.

44.2 Pranimi i kushteve Secila nga Palët në këtë Marrëveshje pranon të nënshkruajë apo sigurojë pranimin e kushteve të kësaj Marrëveshje në marrëveshje të tjera me palët të treta.

45. TRANSFERIMI

45.1 Për përmbushjen e objektit të kësaj Marrëveshjeje, Zhvilluesi do të transferojë të drejtat dhe detyrimet e marra në këtë Marrëveshje tek Durana Tech Park SH.A. pa pasur nevojën e ndonjë aprovimi apo autorizimi tjetër nga MEKI apo ndonjë organ tjetër publik, sipas Deklaratës së Transferimit (Shtojca 2) miratuar me anë të kësaj Marrëveshje, si entitet i kontrolluar tërësisht nga Zhvilluesi. Data e transferimit të të drejtave dhe detyrimeve do të konsiderohet data e parashikuar në nenin 9 të kësaj Marrëveshjeje.

46. REGJISTRIMI I MARRËVESHJES

46.1 Marrëveshja dhe/ose shtojcat e saj duhet të regjistrohen pranë Agjensisë Shtetërore të Kadastrës. Autorizohet Korporata Shqiptare e Investimeve të aplikojë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës nga ana e MEKI.

46.2 Dokumentat në vijim, listuar në këtë nen, do të konsiderohen se formojnë dhe do të lexohen dhe interpretohen si pjesë e Marrëveshjes:

MEKI
Ministria e Ekonomisë, Kulturës
dhe Inovacionit
Përfaqësuar nga

ZHVILLUESI
Korporata e Investimeve Shqiptare
SH.A.
Përfaqësuar nga

NOTERI



KREU X. SHTOJCAT

SHTOJCA 1 - DOKUMENTAT LIGJORE TË KRIJIMIT TË DURANA TECH PARK SH.A.

SHTOJCA 2 -DEKLARATA E TRANSFERIMIT TEK DURANA TECH PARK SH.A.



DURANA TECH PARK PARKU SHKENCOR E TEKNOLOGJIK

PLANI I DETAJUAR I ZHVILLIMIT

KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE
Tiranë Janar 2025

RisiAlbania është një projekt i:

Zbatuar nga:

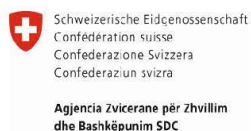


Tabela e përmbajtjes

I.TË PËRGJITHSHME.

- 1.1. Kuadri ekonomik
- 1.2. Kuadri ligjor
- 1.3. Modelet e biznesit të Teknoparqeve: roli i tyre në inovacion dhe zhvillim ekonomik
 - 1.3.1. *Zonat Ekonomike të Veçanta (SEZ) dhe Parqet e Shkencës dhe Teknologjisë(STP)*
 - 1.3.2. *Modelet e Diversifikuara të Biznesit në STP*
- 1.4. Shembuj të parqeve teknologjike në botë
- 1.5. Ekosistemi i inovacionit, startup-eve dhe institucioneve akademike e kërkimore në Shqipëri

II. PËRMBLEDHJE E PROJEKTIT TË INVESTIMIT “DURANA TECH PARK”

- 2.1. Misioni i Durana Tech Park
- 2.2. Qëllimi i Durana Tech Park
- 2.3. Objektivat e Durana Tech Park
- 2.4. Vendodhja e Durana Tech Park

III.PËRSHKRIM I SPV QË ZBATON PROJEKTIN DURANA TECH PARK

- 3.1. Durana Tech Park sh.a.
- 3.2. Struktura administrative e shoqërisë- Durana Techpark sh.a.
 - 3.2.1. *Sistemi i drejtimit të Shoqërisë*
 - 3.2.2. *Funksionet e Këshillit Mbikqyrës .*
 - 3.2.3. *Funksionet e Bordit të Përdoruesve*
 - 3.2.4. *Funksionet e Bordit të Partnerëve Publikë*
- 3.3. Përshkrimi i Aktivitetit të Parkut teknologjik dhe Shkencor “Durana Tech Park”
- 3.4. Përdoruesit.
 - 3.4.1. *Përdoruesit e synuar .*
 - 3.4.2. *Përzgjedhja e Përdoruesve në Durana Tech Park..*
 - 3.4.3. *Lista e përdoruesve .*

IV. SHËRBIMET QË DO TË OFROJË DURANA TECH PARK

- 4.1. Përshkrimi i Shërbimeve

V. AKTIVITETET E MARKETINGUT

- 5.1. Përcaktimi i Strategjisë së Marketingut
 - 5.1.1. *Identifikimi dhe Segmentimi i Audiencës së Synuar*
 - 5.1.2. *Pikat Kryesore të tërheqjes së përdoruesve*
 - 5.1.3. *Kanale Ndërveprimi .*

*5.1.4. Monitorimi*

5.2. Strategjia e Shitjes

5.3. Kontrolli i Kreditit

VI. OPERACIONET

6.1. Fazat e zbatimit të projektit ..

6.2. Afatet e zbatimit të projektit

6.3. Avantazhet Konkurruese

VII. ANALIZA E RISKUT

7.1. Risqet potenciale

7.2. Strategjia për Menaxhimin e Rreziqeve në Durana Tech Park

VIII. ANALIZA E TREGUT

8.1. Përshkrimi i Sektorit

8.2. Tregu i Synuar

8.3. Konkurrenca

8.4. Mundësitë e Reja të Tregut

8.5. Barrierat për të hyrë në treg.

IX. VLERËSIMI I NDIKIMIT SOCIAL-EKONOMIK DHE MJEDISOR PËR DURANA TECH PARK

9.1. Ndikimi Social dhe Ekonomik

X. MASTERPLANI ZHVILLIMOR I ZONËS

10.1. Të përgjithshme.

*10.1.1. Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës**10.1.2. Masterplani (PDQ) “Durana Tech Park”**10.1.3. Qëllimi i Durana Tech Park në kontekstin e zhvillimit urban.**10.1.4. Gjendja ekzistuese e zones**10.1.5. Statusi i pronësisë së truallit**10.1.6. Atraktiviteti në kontekstin rajonal dhe arritshmëria*

10.2. Zhvillimi i propozuar (territori i plotë i masterplanit)

*10.2.1. Propozimi i ndarjes në njësi strukturore**10.2.2. Infrastruktura rrugore e propozuar**10.2.3. Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës*

10.3. ZHVILLIMI I PROPOZUAR PËR NJËSINË 1 (14 HA)

10.3.1. Treguesit Zhvillimorë

10.4. Përdorimi i propozuar i tokës

10.5. Rrjeti rrugor i propozuar.

10.6. Propozimet e gjurmëve të ndërtimit dhe hapësirave publike



10.7. Propozime për fillimin e zbatimit të planit

10.8. Hartat

XI. PLANI I BIZNESIT

11.1. Të dhënat e investimit

11.2. Shpenzimet Operative

11.2.1. Shpenzime për paga dhe kontribute për sigurimin e punonjësve..

11.2.2. Shpenzime për Utilitete

11.2.3. Shpenzime për Ruajtjen dhe Sigurinë.

11.2.5 Shpenzime të tjera administrative

11.2.6. Totali i shpenzimeve operative

11.3. Të Ardhurat e Pritshme

11.3.2. Projektion i të ardhurave të pritshme

11.4. Financimi dhe kosto financiare .

11.5. Analiza Financiare

11.6. Realizueshmëria Ekonomike e Projektit

11.7. Përballueshmëria

11.8. Përshtatshmëria Financiare

11.9. Ndikimi në Buxhetin e Shtetit

11.10. Analiza e Ndjeshmërisë

XII. KONKLuzionET

I.TË PËRGJITHSHME

1.1. Kuadri ekonomik

Shqipëria ndodhet në Evropën Juglindore, në Gadishullin Ballkanik Perëndimor dhe kufizohet me Maqedoninë e Veriut në lindje, Greqinë në jug, dhe me Kosovën dhe Malin e Zi në veri. Ajo ka dalje në detet Adriatik dhe Jon në perëndim dhe jugperëndim, ndërsa Italia ndodhet më pak se 72 km larg përtej Detit Adriatik. Territori i Shqipërisë është kryesisht malor (mbulon rreth 70%), i kombinuar me një vijë bregdetare të bukur dhe shumë lumenj dhe liqene, dhe mbulon një sipërfaqe prej 28,748 km².

Shqipëria ka një popullsi prej 2.8 milionë banorësh. Falë një rigjallërimi të fortë të sektorit të turizmit, rritja ekonomike në 2022 tejkaloi pritshmëritë duke arritur pranë 5 për qind. Deri në vitin 2023, Prodhimi i Brëndshëm Bruto (PBB) pati një rritje me 3.6% dhe në çmime aktuale arriti në 23 miliardë USD, krahasuar me 12.3 miliardë USD në 2012, duke konfirmuar gjallërinë ekonomike të Shqipërisë dhe potencialin e saj. Në 2024 rritja ekonomike e PBB parashikohet të jetë 3.7%. Inflacioni në 2023 është vlerësuar 4.7% dhe në 2024 parashikohet të zbresë në 3.9%¹.

Sipas tre agjencive ndërkombëtare të vlerësimit, përkatësisht Moody's, S&P dhe TE, Shqipëria ka parë një përmirësim ndër vite në lidhje me vlerësimin e saj të vendit. Në shtator të vitit 2023, agjencia ndërkombëtare e vlerësimit të kreditit Standard & Poor's (S&P) përmirësoi perspektivën e saj për Shqipërinë nga "e qëndrueshme" në "pozitive". Njëkohësisht, S&P ka rikonfirmuar vlerësimin e kreditit të Shqipërisë në "B+". Ky kalim në një "perspektivë pozitive" reflekton besimin e S&P-së së treguesit fiskalë të Shqipërisë do të vazhdojnë të përmirësohen përtej projeksioneve të mëparshme të agjencisë. Moody's, në tetor të vitit 2024, ka përmirësuar vlerësimin e Shqipërisë për emërtimet në valutë të huaj dhe të brendshme nga B1 në Ba3, duke reflektuar përmirësimet e vazhdueshme në fuqinë ekonomike dhe fiskale të vendit. Ky zhvillim pozitiv vjen falë rritjes së qëndrueshme ekonomike, të nxitur nga financimet e BE-së, investimet e huaja në turizëm dhe energji, si dhe reformat që rrisin produktivitetin dhe pjesëmarrjen në tregun e punës. Ulja e borxhit të qeverisë ndaj PBB-së dhe stabiliteti fiskal i parashikuar e përforcojnë këtë përmirësim, ndërsa parashikimi i qëndrueshëm tregon se rreziqet ekonomike dhe fiskale mbeten të balancuara².

Faktori kryesor që ndikoi në këtë rikonfirmim lidhet me perspektivën e rritjes së fortë ekonomike të Shqipërisë, me vlerësimin e Moody's për një rritje të mundshme prej rreth 3%. Perspektiva afatmesme e rritjes mbështetet nga investimet e huaja direkte solide, veçanërisht në sektorin e turizmit dhe energjisë, zhvillimi i mëtejshëm i sektorit të turizmit dhe bujqësisë – përfshirë zgjatjen e sezonit turistik dhe rritjen e rëndësisë së turizmit të nivelit të lartë dhe

¹ DOING BUSINESS IN ALBANIA Report, 2024

² https://www.moodys.com/research/Moodys-Ratings-upgrades-Albanias-ratings-to-Ba3-and-changes-outlook-Rating-Action--PR_496379



agroturizmit – si dhe reformat për rritjen e konkurrencës që lidhen me përparimin e mëtejshëm në procesin e anëtarësimit në BE.

E vendosur në zemër të Gadishullit Ballkanik, Shqipëria tërheq me kombinimin e saj të bukurisë natyrore dhe pasurisë kulturore. Nga plazhet e paprekura deri te alpet e ashpra shqiptare, peizazhet e larmishme ofrojnë mundësi për zhvillim dhe rritje. Shqipëria krenohet me vende të trashëgimisë botërore të UNESCO-s, përfshirë qytetin antik të Butrintit dhe hijeshinë mesjetare të Gjirokastrës, duke ofruar një rrëfim unik të historisë dhe mundësive moderne.

Ky integrim i natyrës dhe thesareve kulturore e bën Shqipërinë një destinacion tërheqës për ata që janë të interesuar të eksplorojnë trashëgiminë e saj të pasur, natyrën e vecantë dhe të kontribuojnë në rritjen e saj ekonomike.

Korporata e Investimeve Shqiptare (e njohur në publik edhe me akronimin AIC) është një instrument kyç i Qeverisë shqiptare për tërheqjen e investimeve nëpërmjet ofrimit të mundësive të biznesit si dhe realizimin e tyre.

E themeluar me Ligjin nr. 71/2019, mandati kryesor i saj është të rivitalizojë dhe të komercializojë asetet e sektorit publik që janë të pashfrytëzuara, me qëllimin për të nxitur rritjen ekonomike. Si një entitet në pronësi të shtetit, AIC operon nën kujdesin e qeverisë shqiptare, duke shërbyer si një instrument strategjik për të tërhequr, lehtësuar, konceptuar dhe menaxhuar investimet, si ato vendase ashtu edhe ato të huaja. Formimi i AIC është një dëshmi e angazhimit të Shqipërisë për përmirësimin e klimës së investimeve, modernizimin e infrastrukturës dhe pozicionimin e saj si një lojtar konkurrues në tregjet rajonale dhe globale.

Si agjenti i besuar i qeverisë, AIC shfrytëzon autoritetin e saj ligjor për të përshpejtuar konsolidimin dhe transferimin e asetëve shtetërore në kuadër të realizimit të investimeve, duke siguruar transaksione të shpejta dhe efikase që respektojnë standardet rregullatore. Për më tepër, Korporata shërben si një urë strategjike midis sektorit publik dhe atij privat, duke orkestruar bashkëpunime sinergjike që shtyjnë përpara zhvillimin e qëndrueshëm. Duke lehtësuar partneritetet publike-private dhe duke hyrë në projekte investimi së bashku me sektorin privat, AIC krijon një mjedis ku bizneset lulëzojnë, investimet rrjedhin dhe mundësitë ekonomike shumohen.

Mandati i AIC shtrihet përtej aktiviteteve transaksionale për të përfshirë një qasje holistike në zhvillimin e projekteve investuese që kanë ndikim në avancimin ekonomik dhe social të vendit. Mbështetja e palëkundur e qeverisë për AIC nënvizon angazhimin e saj për të kultivuar një mjedis të favorshëm biznesi dhe për të shtyrë përpara agjendën ekonomike të Shqipërisë 2030. Nëpërmjet përmirësimeve të vazhdueshme të proceseve dhe praktikave, AIC maksimizon kthimet nga investimet duke krijuar bazat për një të ardhme të qëndrueshme.

AIC është regjistruar në QKB si Shoqëri Aksionare më 17.07.2020 me NIPT M01917011D. Kapitali i AIC është 4.318.000.000 lekë.

Korporata menaxhon një portofol të larmishëm asetesh dhe mundësish, duke përfshirë pronat e paluajtshme, qendrat e ekspozitave, zonat e lira ekonomike dhe parqet shkencore e teknologjike, që mbështesin zhvillimin e një ekonomie dinamike në vend.



Një nga funksionet kryesore të AIC është identifikimi, konceptimi dhe promovimi i mundësive tërheqëse të investimit në sektorë të ndryshëm të industrisë. Duke shfrytëzuar rrjetin e saj të gjerë të partnerëve vendorë dhe ndërkombëtarë, Korporata është e pozicionuar mirë për të qënë një promouuese dhe bashkëzhvilluese e investime në vend duke tërhequr investime të konsiderueshme të huaja direkte (IHD).

Të dhënat paraprake për flukset hyrëse të IHD në vitin 2023 tregojnë një rritje prej 3% të flukseve globale të IHD krahasuar me vitin 2022, duke arritur në 1.37 trilion USD (rreth 1.27 trilion €). Në Europë, konfliktet gjeopolitike dhe peizazhi i ndërlikuar ndërkombëtar kanë ndikuar në flukset e IHD gjatë viteve të fundit. Megjithatë, situata duket se po përmirësohet pasi flukset hyrëse të IHD në rajon në vitin 2023 arritën në 70 miliardë USD (rreth 65 miliardë €), krahasuar me një dalje prej 107 miliardë USD në vitin 2022 (rreth 161 miliardë €). Kjo tregon se tregu evropian vazhdon të mbajë tërheqjen e tij për investitorët, pavarësisht pasigurisë gjeopolitike.

Shqipëria po pozicionohet si një treg tërheqës për investimet. Kjo gjë mbështetje në faktin se, gjatë pesë viteve të fundit, Shqipëria ka tërhequr vazhdimisht investime të huaja direkte në nivele që tejkalojnë mesataren e dhjetë viteve të mëparshme, duke arritur në total 1,004 milionë €. Në vitin 2022, vendi priti 1,372 milionë €, dhe ndërmjet janarit dhe shtatorit 2023, priti rreth 1,089 milionë €³. Ky fakt tregon se, pavarësisht sfidave të peizazhit gjeopolitik dhe normave më të larta të interesit që pengojnë investimet, Shqipëria po paraqitet si një vend tërheqës për investitorët. Peisazhi ekonomik i favorshëm dhe mundësitë e bollshme brenda vendit, veçanërisht në sektorin e lulëzuar të turizmit, paraqesin tregues premtues të rritjes së qëndrueshme.

Sipas të dhënave nga Banka e Shqipërisë, mesatarisht ndërmjet viteve 2014 dhe tremujorit të tretë të vitit 2023, sektorët që kanë tërhequr flukset më të larta të IHD kanë qënë sektori i furnizimit me energji elektrike, gaz dhe ujë, me 25.5% të totalit të IHD, ndjekur nga aktivitetet minerare me 24.5%, aktivitetet e pasurive të paluajtshme me 11.4% dhe aktivitetet financiare dhe të sigurimit me 11.1%. Megjithatë, sektorët që kanë treguar një rritje të madhe në tërheqjen e flukseve të IHD pas pandemisë përfshijnë: aktivitetet e shëndetit dhe punës sociale, informacioni dhe komunikimi, aktivitetet e tjera të shërbimeve, dhe pasuritë e paluajtshme⁴.

Duke përputhur strategjitë e saj me objektivat kombëtare të zhvillimit dhe praktikën më të mira ndërkombëtare, AIC është në pozicion për të luajtur një rol kyç në formësimin e së ardhmes ekonomike të Shqipërisë. Me një vizion të qartë, një kornizë të fuqishme qeverisjeje dhe një angazhim të palëkundur ndaj ekselencës, AIC përfaqëson një simbol të përparimit dhe prosperitetit për Shqipërinë.

³ DOING BUSINESS IN ALBANIA Report, 2024

⁴ DOING BUSINESS IN ALBANIA Report, 2024



1.2. Kuadri ligjor

Më 14.07.2022, Parlamenti Shqiptar miratoi Ligjin Nr. 58/2022 “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve të teknologjisë dhe shkencës”. Ky ligj ka si qëllim krijimin e një regjimi mbështetës të veçantë për parqet që krijojnë vende pune të lidhura me:

- a) industrinë e teknologjisë së lartë dhe inovacionit.
- b) kërkimin dhe zhvillimin për produkte dhe shërbime të reja dhe përmirësimin e atyre ekzistuese;
- c) shkencën dhe teknologjinë.

Parqet e teknologjisë dhe shkencës janë një kombinim i sipërfaqeve dhe ndërtesave ku entitetet e interesuara ushtrojnë të gjitha apo ndonjë nga veprimtaritë e lejuara të ushtrohen në park. Çdo person juridik ose fizik i interesuar mund të konkurrojë për të zhvilluar Techparks pranë Ministrisë përgjegjëse për ekonominë, e cila, pas shqyrtimit të kërkesës, e pranon atë dhe e dërgon për miratim final në Këshillin e Ministrave. Akti që miraton Techparkun përcakton gjithashtu kufijtë e parkut, dhe aktivitetet që lejohen të ushtrohen aty mund të përfshijnë vetëm:

- kërkimin dhe zhvillimin e njohurive të reja teknologjike ose shkencore, që mundësojnë zhvillimin e produkteve ose shërbimeve.
- krijimin e metodave të reja të prodhimit të produkteve ose shërbimeve ose përdorimin e teknologjisë së avancuar në prodhimin e softuerëve, përpunimin e të dhënave ose aktivitete të ngjashme.
- përmirësimin e produkteve dhe shërbimeve në një mënyrë që sjell ndryshime të rëndësishme në produktet ekzistuese.
- fokusimin në trajnimin dhe rritjen e kapaciteteve të profesionistëve, me qëllim angazhimin e tyre në prodhimin e produkteve dhe shërbimeve inovative.

Projektet e Techpark-ut, me përjashtim të masave me karakter shpronësimi, gëzojnë të njëjtat lehtësira si investimet strategjike, të tilla si, por jo të kufizuara në shqyrtimin e shpejtë të kërkesave/aplikimeve, konsolidimin e tokës, mbështetje në përgatitjen e dokumenteve, ofrimin e komenteve udhëzuese, lehtësira administrative lidhur me hyrjen dhe qëndrimin në territorin e RSH, lehtësira të lidhura me sigurimet shoqërore etj. Transferimi i një aktiviteti ekzistues në territorin shqiptar me qëllim të vetëm për të shmangur pagimin e taksave është i ndaluar.

Lehtësitë doganore dhe fiskale për zhvilluesit dhe përdoruesit në park janë ato të përcaktuara në nenin 12 të ligjit nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore”.

Aktet nënligjore:

Vendimi Nr. 337, datë 31.05.2023: Përcakton procedurat dhe kriteret për zgjedhjen e zhvilluesve të parqeve teknologjike dhe shkencore.

Vendimi Nr. 416, datë 07.07.2023: Miraton rregullat dhe kriteret për përfitimin e lehtësirave fiskale nga zhvilluesit dhe përdoruesit që operojnë në parqet teknologjike dhe shkencore.



Vendimi Nr. 418, datë 07.07.2023: Përcakton procedurat për përzgjedhjen e përdoruesve të parqeve teknologjike dhe shkencore.

Vendimi Shtesë Nr. 835, datë 28.12.2023: Përmirëson procedurat e zgjedhjes së zhvilluesve duke shtuar amendamente në Vendimin Nr. 337.

Vendimi Nr. 185, datë 27.03.2024: Transferon përgjegjësitë e administratës në Ministrinë e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe miraton hapjen e Durana Tech Park.

“Përdoruesit e parkut që plotësojnë kriteret ligjore mund të përfitojnë stimuj tatimorë dhe nga legjislacioni në fuqi për punonjësit lëvizës (nomadët dixhital), të përcaktuara kryesisht në Ligjin nr. 79/2021, “Për të huajt” dhe Ligjin nr. 25/2022, “Për mbështetjen dhe zhvillimin e startup-eve”.

1.3. Modelet e biznesit të Teknoparqeve: roli i tyre në inovacion dhe zhvillim ekonomik

1.3.1. Zonat Ekonomike të Veçanta (SEZ) dhe Parqet e Shkencës dhe Teknologjisë (STP)

Në epokën e sotme dixhitale, Parqet e Shkencës dhe Teknologjisë (STP), të njohura gjithashtu si Teknoparqe, janë shfaqur si qendra thelbësore për nxitjen e inovacionit, kërkimit dhe zhvillimit ekonomik. Këto parqe janë krijuar si ekosisteme dinamike, ku kompanitë e bazuara në teknologji, institucionet kërkimore dhe startup-et bashkohen për të avancuar inovacionet teknologjike. Qëllimi kryesor i një Teknoparku është të krijojë një mjedis që përshpejton përparimin teknologjik, ndërkohë që promovon bashkëpunimin ndërmjet aktorëve të ndryshëm, përfshirë bizneset, akademinë dhe entitetet qeveritare. Megjithatë nuk ka një përkufizim të pranuar në mënyrë universale për llojet e ndryshme të klasterëve ose STP-ve, të gjitha ato ndajnë qëllimin e përbashkët të stimulimit të rritjes ekonomike rajonale dhe kombëtare duke kultivuar inovacionin.

Si Banka Botërore, ashtu edhe UNCTAD-i klasifikojnë STP-të nën kategorinë më të gjerë të Zonave Ekonomike të Veçanta (SEZ). SEZ-të janë zona ku rregulloret e biznesit ndryshojnë nga pjesa tjetër e vendit, shpesh duke ofruar një sërë incentivash për të tërhequr investime. Këto incentive mund të përfitojnë bizneset në industri të ndryshme, përfshirë prodhimin, teknologjinë dhe shërbimet, duke i bërë SEZ-të një mjet të fuqishëm për promovimin e zhvillimit ekonomik dhe industrial. Në këtë kontekst, Teknoparkët shërbejnë si platforma kyçe për mbështetjen e zhvillimit të industrive të teknologjisë së lartë dhe nxitjen e përparimit ekonomik të qëndrueshëm.

Një Park Shkencor dhe Teknologjik (STP) mund të jetë virtual ose hibrid, me dispozita për zgjerime të ardhshme dhe duke marrë parasysh ndikimet mjedisore dhe sociale. Ai ofron infrastrukturë të përbashkët si hapësira pune, inkubacion biznesi dhe objekte dixhitale, duke mundësuar ekonomitë e shkallës. Ekipi i qeverisjes menaxhon pronën dhe përzgjedhjen e



qiramarrësve / përdoruesve të Parkut, ndërsa promovon shkëmbimin e njohurive dhe teknologjisë.

Përdoruesit, përfshirë firmat që fokusohen në kërkim dhe zhvillim dhe inovacion, bashkëpunojnë për të zhvilluar produkte dhe biznese të reja, shpesh të mbështetura nga mekanizma inkubacioni. Misioni i STP-së është të promovojë inovacionin, të inkurajojë bashkëpunimin në K&Z dhe të mbështesë startup-et, me financimin që vjen nga buxhetet operative dhe projektet e jashtme.

Parqet e Shkencës dhe Teknologjisë (STP) luajnë një rol thelbësor në zhvillimin e ekosistemeve inovative duke nxitur bashkëpunimin midis institucioneve kërkimore, institucionet e arsimit të lartëve dhe bizneseve të teknologjisë së lartë. Misioni i tyre kryesor është të krijojnë një mjedis që inkurajon krijimin dhe rritjen e kompanive inovative, veçanërisht në sektorin e teknologjisë. Megjithatë, pavarësisht këtij qëllimi të përbashkët, STP-të nuk janë entitete homogjene dhe modelet e biznesit që ato adoptojnë mund të ndryshojnë ndjeshëm në varësi të faktorëve lokalë, traditave industriale, dinamikave sociokulturore dhe mjedisit ekonomik të rajonit ku ato ndodhen.

1.3.2. Modelet e Diversifikuara të Biznesit në STP

Pavarësisht se ndajnë objektiva të ngjashme, STP-të operojnë nën modele të ndryshme biznesi që ndikohen nga faktorë të ndryshëm, si traditat industriale rajonale, natyra e firmave që janë përdorues në këto parqe dhe paketat fiskale.

- **Perspektiva Institucionale:** Kjo qasje përqendrohet në rolin që STP-të luajnë në krijimin e avantazheve konkurruese për kompanitë që operojnë në Park dhe efektet pozitive që ato krijojnë për ekonominë lokale. Në këtë kuptim, STP-të shihen si katalizatorë që ndihmojnë firmat të inovojnë më efektivisht duke ofruar akses në burime, talent dhe rrjete bashkëpunimi.
- **Perspektiva Ekonomike-Gjeografike:** Kjo perspektivë i shikon STP-të si pjesë e një ekosistemi më të gjerë të inovacionit që përfshin firmat lokale, institucionet kërkimore dhe aktorë të tjerë. Ideja është që parku, së bashku me rajonin e tij përreth, formon një klaster inovacioni që përfiton nga efektet e grumbullimit, si ndarja e njohurive të rritura, mundësitë e bashkëpunimit dhe ekonomitë e shkallës.

Sa i përket modeleve të biznesit, STP-të karakterizohen zakonisht nga disa komponentë kyç:

- **Krijimi i Vlerës së shtuar:** Kjo përfshin ofrimin e infrastrukturës, njohurive dhe mundësive për rrjetëzim që nevojiten për të inovuar dhe rritur. Parqet krijojnë vlerë duke nxitur sinergji mes kompanive dhe institucioneve kërkimore, duke mbështetur komercializimin e teknologjive të reja.
- **Segmentimi i Klientëve:** Parqet shpesh synojnë të tërheqin lloje të caktuara kompanish, si startup-e, scale-up-e, ose kompani që punojnë në sektorë si bioteknologjia, teknologjia informative ose teknologjia mjedisore. Modeli i biznesit mund të jetë dizajnuar për të mbështetur këto kompani në etapa të ndryshme të zhvillimit të tyre.



- Burimet e të Ardhurave: STP-të gjenerojnë të ardhura përmes disa kanaleve, duke përfshirë tarifën e pjesëmarrjes, qiranë nga kompanitë që operojnë në Park (përdoruesit), shërbime konsultimi, programe inkubimi dhe financim nga qeveria ose BE. Shumë parqe gjithashtu kërkojnë partneritete me kompani investimi, fonde kapitali, etj. për të ofruar financim për kompanitë e përdoruesve në këmbim të aksioneve.
- Qëndrueshmëria dhe Rritja: Një sfidë për shumë STP është sigurimi i qëndrueshmërisë financiare afatgjatë. Ndërsa disa parqe marrin mbështetje të vazhdueshme nga qeveria, të tjerat mbështeten më shumë në investimet private ose suksesin e kompanive që operojnë në Park. Një model biznesi i suksesshëm duhet të balancojë këto burime financimi ndërsa siguron që parku të mbetet një qendër e gjallë për inovacion.

Një analizë krahasuese e STP-ve të ndryshme në Evropë tregon se parqet kanë tendencë të adoptojnë modele biznesi që pasqyrojnë kontekstin e tyre lokal. Për shembull:

- Partneritetet Publiko-Private: Shumë STP zhvillohen si partneritete publiko-private, ku qeveritë ofrojnë financim dhe infrastrukturë, ndërsa firmat private kontribuojnë me ekspertizë dhe inovacion. Ky model është veçanërisht i zakonshëm në vende me mbështetje të fortë qeveritare për inovacionin.
- Modelet e Bazuar në krijimin e Klasterave: Disa parqe, veçanërisht në rajone me sektorë industrialë të konsoliduar, ndjekin një model të bazuar në klaster. Në këtë qasje, parku përqendrohet në nxjerrjen e bashkëpunimit brenda një industrie të caktuar, si shkencat e jetës ose teknologjia e gjelbër. Për shembull, Sophia Antipolis në Francë është e njohur për fokusin e saj në teknologjinë informative dhe komunikimit, ndërsa Bio Valley në Gjermani thekson bioteknologjinë.
- Modelet e Lidhura me Institucionet e arsimit të lartë: STP-të që janë ngushtë të lidhura me institucionet e arsimit të lartë shpesh ndjekin modele ku kërkimi akademik luan një rol qendror në krijimin e vlerës. Këto parqe theksojnë transferimin e njohurive nga akademia në industri, dhe shumë nga tenantët e tyre janë spin-off nga departamentet kërkimore universitare.
- Modelet e Orientuara Komercialisht: Disa STP adoptojnë një model biznesi më komercial, duke u përqendruar në tërheqjen e kompanive të konsoliduara dhe duke u ofruar atyre facilitete fiskale dhe lehtësira për R&D dhe zgjerimin e biznesit. Këto parqe kanë tendencë të fokusohen në gjenerimin e të ardhurave përmes qirasë dhe shërbimeve, me një theks më të vogël në financimin publik.

1.4. Shembuj të parqeve teknologjike në botë

1. Cambridge Science Park (Mbretëria e Bashkuar)

- **Themeluar:** 1970
- **Fokus:** Shkencat fizike dhe mjedisore, shkencat e jetës dhe teknologjia.
- **Karakteristika Kryesore:** I lidhur me Universitetin e Kembrixhit, është një nga parqet shkencore më të vjetra dhe më prestigjioze në Evropë. Ai strehon mbi 100 kompani,



përfshirë firmat globale të mëdha si AstraZeneca dhe Huawei. Parku ka luajtur një rol kryesor në bërjen e Kembrixhit një qendër globale për teknologjinë dhe inovacionin.

- **Kompani të Rëndësishme:** Astex, Bayer, British American Tobacco

2. Singapore Science Park (Singapor)

- **Themeluar:** 1982
- **Fokus:** Kërkim dhe Zhvillim në IT, elektronikë, shkencat e jetës dhe teknologji të qëndrueshme.
- **Karakteristika Kryesore:** Singapore Science Park është një qendër prej 55 hektarësh që strehon mbi 350 kompani, institucione kërkimore dhe startup-e teknologjike. Ai nxit inovacionin me infrastrukturë të gjerë, duke përfshirë laboratore, hapësira coworking dhe një laborator bashkëpunimi urban të aktivizuar me 5G, i cili mbështet zgjidhjet për qytetet inteligjente.
- **Kompani të Rëndësishme:** Merck, Dyson, Johnson & Johnson

3. Technology Park Ljubljana (Slloveni)

- **Themeluar:** 1996
- **Fokus:** ICT, bioteknologji dhe shëndetësi dixhitale.
- **Karakteristika Kryesore:** Një qendër për startup-e dhe kompani të themeluara, ky park mbështet mbi 300 biznese me shërbime si inkubacion, hapësira coworking dhe bashkëpunim me institucionet e arsimit të lartë (.RISI_AIC_Study on SPTs...).

4. Technopark Zagreb (Kroaci)

- **Fokus:** IT, energji të rinovueshme dhe bioteknologji.
- **Karakteristika Kryesore:** Ofron hapësira inkubacioni, laboratorë kërkimorë dhe zyra coworking për startup-e dhe ndërmarrje të themeluara në Kroaci (Presentation_TP_EN_13.0...).

5. Athens Technology Park (Greqi)

- **Themeluar:** Një nga parqet më të vjetra teknologjike në Greqi.
- **Fokus:** IT, farmaceutikë dhe bioteknologji.
- **Karakteristika Kryesore:** Partneritete të forta me institucionet e arsimit të lartë dhe institute kërkimore, duke promovuar bashkëpunimin në teknologji dhe inovacion.

6. Pomeranian Science and Technology Park (Poloni)

- **Themeluar:** 2001
- **Fokus:** Bioteknologji, mbrojtje e mjedisit, IT, dizajn industrial.
- **Përmasa:** 76,196 m²
- **Qiramarrës:** 250 kompani



- **Vende pune:** 1,000
- **Facilitete kryesore:** Hapësira zyrash, laboratore, qendra konferencash, restorante, dhe hapësira coworking.
- **Shërbime:** Mbështetje për pronësinë intelektuale, financa për inovacion, dhe programe inkubacioni për startup-e.

7. Bilkent CYBERPARK (Turqi)

- **Themeluar:** 2002
- **Fokus:** Teknologji të avancuara dhe kërkim shkencor.
- **Karakteristika Kryesore:** I lidhur me Universitetin Bilkent, ky park teknologjik përfshin mbi 300 kompani kërkim-zhvillimi, 4 qendra kërkimore dhe një fabrikë mikro nanoçipesh. Ai mbulon një sipërfaqe prej 135,000 m² dhe punëson mbi 5,400 persona. CYBERPARK mbështet sipërmarrjet e reja dhe teknologjinë për eksportin ndërkombëtar, duke kontribuar në ekosistemin e inovacionit në Turqi.

8. Zhangjiang High-tech Park (Kinë):

- **Operuar nga:** Shanghai Zhangjiang Hi-Tech Park Development Co., Ltd.
- **Pronësi:** Partneritet publik-privat i iniciuar nga Qeveria e Shangait.
- **Fokus:** Bioteknologji, elektronikë, IT, dhe kërkime për energji.

9. IT Park Tashkent (Uzbekistan):

- **Fokus:** Zhvillimi i IT-së, promovimi i startup-eve dixhitale.
- **Karakteristika kryesore:** Mbështetje qeveritare përmes Ministrisë për Zhvillimin e Teknologjive të Informacionit dhe Komunikimit.
- **Incentiva:** Lehtësime fiskale, procese të thjeshtuara vizash për punëtorët e huaj, dhe partneritete strategjike me institucionet e arsimit të lartë lokale.

10. Astana Hub (Kazakistan):

- **Themeluar:** 2018
- **Përmasa:** 22,000 m²
- **Fokus:** Startup-e IT, zhvillim ueb, blockchain, dhe Big Data.
- **Qiramarrës:** 1,385 startup-e dhe kompani
- **Vende pune:** Mbi 25,668 punonjës
- **Ofertat kryesore:** Hapësira coworking, programe për zhvillimin e biznesit, mbështetje edukative, lehtësime fiskale dhe vizash për startup-e.

Këto parqe përfaqësojnë modele të ndryshme të qendrave të suksesshme teknologjike dhe inovative nga të cilat është frymëzuar modeli i **Durana Tech Park**, duke përfshirë bashkëpunimin midis institucionit të arsimit të lartë, startup-eve dhe ndërmarrjeve të mëdha për të nxitur rritjen ekonomike. Duke kombinuar elemente nga modelet e suksesshme të



paraqitura më sipër, **Durana Tech Park** ka potencialin për t'u bërë një qendër kryesore inovacioni në Ballkan. Për më tepër, modeli i tij hibrid, që kombinon hapësirat virtuale dhe fizike, mund të tërheqë startup-e globale dhe kompani të mëdha që kërkojnë lokacione me kosto të ulët për të rilokuar operacionet e tyre, veçanërisht në fushat e teknologjisë në zhvillim si AI, cloud computing dhe zhvillimi i softuerit.

Në ndryshim nga modelet e përmendura më sipër, parqet e listuara më poshtë përbëjnë shembuj suksesi në koordinimin e mbështetjes së statup-ve me tregun. Këto shembuj thenksojnë nevojën e integritimit në Durana Techpark të roleve për inkubatorë, akseleratorë dhe qendra inovacioni. Shembujt evropianë tregojnë se si këto komponentë nxisin inovacionin, tërheqin investime dhe sigurojnë përfitueshmëri afatgjatë.

1. **Barcelona Activa (Spanjë):** Ky inkubator është pjesë e përpjekjeve më të gjera të Barcelonës për t'u pozicionuar si një qendër kryesore teknologjike. Barcelona Activa fokusohet në ofrimin e mentorimit të gjerë, rrjetëzimit dhe aksesit në financim, gjë që ka kontribuar në suksesin e startup-eve lokale. Ai ka qenë një motor kyç i rritjes ekonomike dhe krijimit të vendeve të punës në qytet, duke tërhequr startup-e që kontribuojnë në mënyrë të rëndësishme në ekonominë lokale. Duke nxitur një rrjet të tillë, Durana Tech Park mund të riprodhojë këtë model, i cili ka provuar të jetë fitimprurës duke siguruar qira afatgjata ndërsa kompanitë rriten dhe vazhdojnë të qiranë hapësirën.
2. **STATION F (Francë):** E vendosur në Paris, STATION F është kampusi më i madh i startup-eve në botë, duke strehuar mbi 1,000 startup-e. Inkubatori ofron jo vetëm hapësirë zyre, por gjithashtu burime të rëndësishme si mentorimi, mundësitë e rrjetëzimit dhe aksesin në kapitalin e riskut. Ky ekosistem ka tërhequr gjigantët globalë të teknologjisë, duke e bërë atë një qendër inovacioni dhe investimi. Prania e një numri të tillë të madh startup-esh inkurajon gjithashtu bashkëpunimin dhe shkëmbimin e ideve, duke nxitur rritjen ekonomike. Një model i ngjashëm në Durana Tech Park mund ta bëjë atë një qendër për startup-e, duke gjeneruar të ardhura të vazhdueshme përmes qirave dhe shërbimeve.
3. **EIT Digital Accelerator (Belgjikë):** Ky accelerator ndihmon startup-et e teknologjisë digjitale të shkallëzojnë ndërkombëtarisht duke ofruar akses në mentorim, rrjete investimi dhe partneritete strategjike. Startup-et në këtë program kanë tërhequr miliona në financim, duke e bërë acceleratorin një entitet fitimprurës në vetvete. Për Durana-n, ndjekja e të njëjtës qasje mund të çojë në rritjen e investimeve në startup-et lokale, duke gjeneruar përfitime jo vetëm përmes tarifave të qirasë, por gjithashtu duke tërhequr investitorë ndërkombëtarë dhe korporata të mëdha.
4. **Parku Teknologjik i Torinos (Itali):** Inkubatorët dhe parku teknologjik i Torinos kanë shfrytëzuar me sukses kuadrin e fortë universitar të qytetit për të krijuar një ekosistem inovacioni të lulëzuar. Kompanitë brenda parqeve të Torinos përfitojnë nga afërsia me kërkimin akademik dhe një rrjet të kapitalistëve të riskut. Këta inkubatorë kanë qenë

thelbësorë në promovimin e startup-eve të thellë teknologjike, duke krijuar vlerë për parkun dhe ekonominë e qytetit. Durana Tech Park mund të adoptojë këtë model duke fostëruar partneritete të forta akademike dhe duke u vendosur si një qendër për inovacionin e teknologjisë së lartë, duke tërhequr kështu qira më të larta dhe qiraxhinj afatgjatë.

Duke integruar inkubatorët, akseleroret dhe qendrat e inovacionit, Durana Tech Park do të krijojë jo vetëm një ekosistem për inovacion, por gjithashtu do të sigurojë fitimprurshmëri përmes zënies afatgjata të qirave, aksesit në kapitalin e riskut dhe rritjes ekonomike në rajon. Këto komponente janë thelbësore për pozicionimin e Durana-s si një lider në skenën teknologjike të Shqipërisë, duke nxitur investimet, krijimin e vendeve të punës dhe burime të qëndrueshme të ardhurash.

1.5. Ekosistemi i inovacionit, startup-eve dhe institucioneve institucionet e arsimit të lartë në Shqipëri

Vitet e fundit është parë një zhvillim i qëndrueshëm në ekosistemin e inovacionit dhe teknologjisë në Shqipëri. Institucionet publike të arsimit të lartë kryesor të kryeqytetit si Universiteti Politeknik i Tiranës, Universiteti i Tiranës apo universitetet jopublike të arsimit të lartë si Universiteti Western Balkan, Universiteti Metropolitan, Universiteti Mesdhetar, University Polis, Epoka University etj, kanë bërë hapa të rëndësishëm në avancimin e programeve për shkencat kompjuterike dhe teknologji, duke nxitur bashkëpunime ndërkombëtare përmes programeve si Horizon Europe dhe Erasmus+. Këto institucionet e arsimit të lartë po luajnë një rol kyç në përgatitjen e talenteve të rinj, në mënyrë që të integrohen në një treg gjithnjë e më konkurrues dhe të përshpejtojnë zhvillimin teknologjik në vend.

Ekosistemi i startup-eve në Shqipëri është gjithashtu në rritje, me iniciativat kryesore si EU for Innovation, programet e Agjencisë për startup, Tirana Innovation Hub, Protik Innovation Center, që ofrojnë hapësira dhe mbështetje për startup-et teknologjike. Sektorët kryesorë ku inovacioni ka parë zhvillime përfshijnë AI, robotikën, shërbimet dixhitale, dhe blockchain. Këto programe dhe qendra kanë tërhequr gjithashtu investime ndërkombëtare dhe kanë ndihmuar në zhvillimin e një rrjeti të qëndrueshëm sipërmarrësish dhe biznesesh.

Pjesëmarrja e Shqipërisë në European Innovation Scoreboard (EIS) 2023 ka rezultuar në vlerësimin si një "Inovator në Zhvillim". Performanca e vendit ka qenë e lartë në teknologjitë e lidhura me mjedisin dhe produktet inovative, por mbetet nën mesataren e BE-së në disa tregues të tjerë, si shpenzimet për R&D dhe aplikimet për patenta⁵. Megjithatë, përparimi është evident, veçanërisht në fushat e arsimit të lartë dhe botimeve shkencore të cituara gjerësisht, që tregojnë një angazhim të rritur në rrjetet ndërkombëtare të njohurive.

Nismat kombëtare, si Strategjia Kombëtare për Shkencën, Teknologjinë dhe Inovacionin (2023-2030) dhe Strategjia për Sipërmarrjet Inovative, janë tregues të angazhimit të Shqipërisë për zhvillimin e mëtejshëm të kërkimit dhe inovacionit. Krijimi i Agjencisë për Startup-e dhe

⁵ <https://european-research-area.ec.europa.eu/documents/country-report-albania>

alokimi i €3 milion në grante konkurruese për startup-et në 2023 apo programet mbështetëse të AIDA apo institucione të tjera publike reflektojnë përpjekjet e qeverisë për të nxitur inovacionin dhe për të forcuar lidhjet ndërmjet institucionit të arsimit të lartë dhe sektorit privat. Në këtë drejtim, programi EU4 Innovation mbështet bashkëpunimin ndërmjet institucionit të arsimit të lartë dhe bizneseve, duke krijuar një ekosistem inovacioni të qëndrueshëm.

II. PËRMBLEDHJE E PROJEKTIT TË INVESTIMIT “DURANA TECH PARK”

2.1. Misioni i Durana Tech Park

Krijimi dhe funksionimi i Durana Tech Park synon të pozicionojë këtë park teknologjik si një qendër të fuqishme ekonomike dhe inovative, e cila do të konkurrojë në tregun rajonal e global duke sjellë përparësi strategjike dhe zhvillim të qëndrueshëm ekonomik në rajon. Durana Tech Park do të shërbejë si një katalizator për inovacionin dhe zhvillimin teknologjik, duke ofruar një ekosistem të integruar ku ndërmarrjet, start-up-et, institucionet e arsimit të lartë dhe institucionet kërkimore do të mund të bashkëpunojnë për të zhvilluar zgjidhje të reja.

2.2. Qëllimi i Durana Tech Park

Qëllimi i Durana Tech Park është krijimi i një mjedisi të veçantë ekonomik dhe teknologjik që ofron kushte të favorshme për zhvillimin e industrive të avancuara. Fokusi i tij është të nxisë investimet vendase dhe të huaja duke krijuar një territor me regjim fiskal dhe doganor të lehtësuar, i cili jo vetëm që tërheq biznese dhe kompani të teknologjisë së lartë, por edhe krijon një ekosistem inovacioni, zhvillon kapacitet vendase dhe ndihmon zhvillimin lokal e kombëtar.

Duke ofruar stimuj fiskalë dhe doganorë, Tech Park-u synon të tërheqë investitorë të huaj dhe vendas, duke forcuar sektorët teknologjikë të Shqipërisë dhe rritur konkurrueshmërinë ekonomike.

Përmes këtij zhvillimi, Tech Park-u do të krijojë një platformë unike bashkëpunimi midis aktorëve të fushës, biznesit, botës akademike dhe politikave mbështetëse të start-up në Shqipëri. Formimi i profesionistëve të rinj dhe afrimi i tyre me tregun krijon premisa për rritjen e vendeve të reja të punës për profesionistë të kualifikuar në fusha si teknologjia e informacionit, inxhinieria dhe shkencat e avancuara, duke kontribuar në zhvillimin e aftësive të fuqisë punëtore lokale dhe përmirësimin e kapaciteteve njerëzore në vend. Si një qendër inovacioni, Techpark-u do të luajë një rol kyç në përshpejtimin e zhvillimit rajonal, duke krijuar lidhje të forta mes tregut kombëtar dhe atij ndërkombëtar. Bashkëpunimet në fushat e kërkimit dhe zhvillimit, transferimi i teknologjisë dhe integrimi i Shqipërisë në rrjetet globale të tregtisë dhe inovacionit janë ndër synimet kryesore të tij.

Gjithashtu, Durana Tech Park mbështet futjen e teknologjive të përparuara, si inteligjenca artificiale, robotika, cloud computing, big data dhe energjitë e qëndrueshme, duke përshpejtuar

inovacionin dhe transformimin ekonomik të Shqipërisë në një ekonomi më të qëndrueshme dhe konkurruese.

Durana Tech Park është ideuar të zhvillohet sipas një modeli biznesi që i përgjigjet dinamikës së sektorit duke e diversifikuar atë. Ky model është menduar të zhvillohet me faza dhe me klastër - grupime të aktiviteteve të cilat i përgjigjen jo vetëm nevojës për kohesion në ekosistem por edhe nevojave specifike të shërbimeve/bizneseve/veprimtarive që modelohen të zhvillohen në park,

Përveç krijimit të një modeli biznesi që fillon në mënyrë virtuale dhe evoluon në faza fizike dhe hibride, Durana Tech Park nis rrugëtimin e saj me një sërë aktiviteteve fillestare të përqendruara në zhvillimin e softuerëve dhe shërbimeve teknologjike që mund të realizohen online. Këto aktivitete fillimisht përfshijnë zhvillime softuerike, shërbime cloud, dhe projekte që mund të menaxhohen plotësisht në distancë. Më pas, Durana Tech Park do të zgjerohet për të përfshirë veprimtari të specializuara si qendrat e të dhënave (data centers) dhe aktivitete në sektorë specifikë si turizmi, farmaceutika, lojërat, robotika, dhe inteligjenca artificiale (AI).

Bashkëpunimi me institucionet e arsimit të lartë është gjithashtu një komponent i rëndësishëm në veprimtarinë e Durana Tech Park. Durana Tech Park synon të ndërtojë partneritete strategjike me institucionet e arsimit të lartë dhe institucionet kërkimore vendase dhe të huaja për të krijuar një ekosistem inovacioni dhe transferimi të teknologjisë. Nëpërmjet projekteve kërkimore të përbashkëta dhe transferimit të teknologjisë nga kampuset universitare në sektorin privat, parku synon të mbështesë zhvillimin e teknologjive të reja dhe aftësive profesionale. Institucionet e arsimit të lartë do të kenë gjithashtu mundësinë për të ofruar aktivitete trajnimi dhe përmirësimi të aftësive teknologjike për studentët, profesorët dhe kushdo është i interesuar, duke ndihmuar në përgatitjen e një fuqie punëtore të kualifikuar që plotëson kërkesat e industrisë.

Mbështetja e bashkëpunimi me Startup-et është një ndër objektivat e Durana Tech Park, duke ofruar një ekosistem mbështetës për startup-et përmes programeve të inkubacionit dhe akselerimit, duke u siguruar atyre mentorim, financim fillestar, si dhe mbështetje në zhvillimin e produkteve. Startup-et do të kenë mundësi të lidhin marrëdhënie me investitorë dhe mentorë ndërkombëtarë, si dhe të përfitojnë nga një model inovacioni i hapur që lehtëson bashkëpunimin me kompani të tjera të parkut, duke përshpejtuar rritjen e tyre dhe përhapjen e teknologjive të reja.

2.3. Objektivat e Durana Tech Park

Objektivi kryesor i Durana është të zhvillojë një model që integron kompanitë e teknologjisë, startup-et, nomadët dixhitalë, institucionet e arsimit të lartë dhe institucionet kërkimore në një park ku aktorët bashkëpunojnë më njëri-tjetrin. Modeli i propozuar është ai i orientuar komercialisht. Ky model përqendrohet kryesisht në tërheqjen e kompanive të konsoliduara duke u ofruar atyre facilitete fiskale dhe lehtësira për R&D dhe zgjerimin e biznesit. Parku synon gjenerimin e të ardhurave bazuar në aktivitetin ekonomik të përdoruesve (jo më pak se 1% e qarkullimit vjetor të kompanive që operojnë në park), si dhe të ardhura të tjera përmes qirasë, shërbimeve etj.

Objektivat kryesore janë:

- Tërheqja e kompanive të konsoliduara në tregun ndërkombëtar, mundësisht kompani të regjistruara në bursa ndërkombëtare, me synim sjelljen në park të aktiviteteve



ekonomike inovative që do të gjenerojnë të ardhura, do të rrisin kapacitetet vendase si dhe do të krijojnë shërbime e produkte inovative.

- Nxitja e kërkimit dhe zhvillimit (R&D): Nxitja e bashkëpunimit me institucionet e arsimit të lartë dhe institute kërkimore, duke u ofruar kompanive e përdoruesve të parkut akses në kërkimin më të avancuar dhe talentin. Kjo lehtëson inovacionin dhe transferimin e teknologjisë.
- Networking dhe Bashkëpunim: Një nga vlerat kryesore të Techparkut është aftësia për të krijuar rrjete mes kompanive, hulumtuesve, investitorëve dhe startup-eve. Këto rrjete nxisin bashkëpunimin, duke ndihmuar firmat të ndajnë njohuritë dhe burimet.
- Infrastruktura dhe Shërbime Mbështetëse: Durana do të ofrojë infrastrukturë fizike, si dhe hapsirë virtuale, ambiente zyre, laboratorë dhe objekte të tjera të specializuara që mbështesin kompanitë e teknologjisë së lartë. Gjithashtu do të ofrojë shërbime inkubimi biznesi, mentorim dhe akses në mundësi financimi për startup-et.
- Zhvillimi Rajonal: Kthimi në një hub rajonal për të tërhequr biznese dhe talent në rajon dhe zhvillimin e klustereve të inovacionit.
- Krijimi i një Platforme Virtuale për Bashkëpunim Kombëtar dhe Ndërkombëtar: Në fazën e parë, parku do të operojë virtualisht, duke krijuar një platformë që lehtëson bashkëpunimin global në distancë. Objektivi është të sigurohet akses i lehtë dhe me kosto të ulët në tregjet vendase dhe ndërkombëtare, duke nxitur bashkëpunimin ndërmjet kompanive, startup-eve dhe kërkuesve në fusha të ndryshme të teknologjisë.
- Zgjerimi dhe Krijimi i Data Center-it: Në fazat e mëvonshme, parku do të zgjerohet me një Data Center të dedikuar, që do të sigurojë infrastrukturën e nevojshme për përpunimin dhe ruajtjen e të dhënave, duke mbështetur operacionet e kompanive të mëdha teknologjike dhe startup-eve.
- Zhvillimi i Veprimtarive të Teknologjive të Avancuara: Zgjerimi i parkut do të përfshijë zhvillimin e sektorëve të teknologjisë së avancuar, përfshirë turizmin dixhital, robotikën, inteligjencën artificiale (AI), lojërat dixhitale, dhe farmaceutikën, me qëllim tërheqjen e investitorëve dhe krijimin e një ekosistemi inovativ për zhvillimin e këtyre industrive

Sot Shqipëria përballlet ende me sfida të rëndësishme, si përfshirja më e madhe e sektorit privat në kërkime, rritja e investimeve në R&D për të arritur objektivin prej 1% të PBB-së, dhe koordinimi më efektiv midis agjencive publike, programeve të financimit dhe sektorëve të biznesit dhe akademik. Durana Tech Park do të kontribuojë në lehtësimin e këtyre sfidave duke ndihmuar në ndërtimin e një platforme të qëndrueshme për inovacion dhe duke forcuar ndërveprimin ndërmjet aktorëve kyç në ekosistemin inovativ të Shqipërisë.

Integrimi i këtij ekosistemi inovacioni në Durana Tech Park krijon një mundësi të shkëlqyer për të fuqizuar bashkëpunimet ndërmjet institucionet e arsimit të lartëve dhe startup-eve, duke ndërtuar një qendër të qëndrueshme për zhvillimin teknologjik dhe për të tërhequr investime

dhe talente ndërkombëtare. Durana Tech Park është në një pozicion strategjik për të përfutur nga këto zhvillime dhe për të kontribuar në krijimin e një ekosistemi të qëndrueshëm të inovacionit në Shqipëri.

Durana Tech Park do të sigurojë që bashkëpunimi i bizneseve me institucionet e arsimit të lartët do të vërë kërkimin shkencor në fuksion të nevojave të industrisë teknologjike. Institucionet e arsimit të lartët do të kenë mundësi të zhvillojnë projekte kërkimore në bashkëpunim me kompanitë e parkut, duke krijuar një ekosistem të pasur bashkëpunimi. Këto institucione do të ndihmojnë në zhvillimin e talentëve të rinj dhe do të ofrojnë qasje në laboratorë dhe infrastruktura të avancuara, duke mbështetur zhvillimin e produkteve dhe zgjidhjeve inovative.

Nxitja e Bashkëpunimit Kërkimor dhe Inovacionit

- Partneritete me Institucionet e arsimit të lartë dhe Projekte Kërkimore: Institucionet e arsimit të lartët dhe startup-et do të bashkëpunojnë në projekte të përbashkëta inovative të mbështetura nga Durana Tech Park.
- Programet e Inkubimit dhe Akselerimit: Start-up-et do të kenë mundësi të përfitojnë nga programet e inkubimit të ofruara në park, duke pasur akses në mentorim dhe mbështetje financiare.
- Lidhje Ndërkombëtare: Përmes parkut, institucionet e arsimit të lartët dhe startup-et do të kenë mundësi të hyjnë në rrjete ndërkombëtare, të përfitojnë nga financime globale dhe të marrin pjesë në projekte të mëdha kërkimore.

Duke përfshirë në Park rolet e inkubatorëve, akseleratorëve dhe qendrave të inovacionit, Durana do të mundësojë nxitjen e fitimit dhe qëndrueshmërisë së modelit të saj të biznesit. Këto elemente janë faktorë kyç në shumë teknologji të suksesshme në të gjithë botën, përfshirë ato në Silicon Valley, Stanford Research Park dhe qendra të tjera globale.

Përfitimi dhe të ardhurat afatgjata

- Tërheqja e Kapitalit: Inkubatorët dhe acceleratorët ndihmojnë startup-et të rriten në biznese të shkallëzuara, duke i bërë ato tërheqëse për të tërhequr kapital. Duke mbështetur një pipeline të startup-eve me potencial të lartë, Durana Technopark mund të tërheqë investitorë që kërkojnë mundësi investimi në faza të hershme. Inkubatorët në Silicon Valley, për shembull, kanë lidhur me sukses startup-et me rrjete të mëdha investitorësh, duke çuar në dalje fitimprurëse për të dyja, startup-et dhe inkubatorët. Duke u pozicionuar si një qendër për startup-et që janë gati për investim, Durana mund të tërheqë kapital të konsiderueshëm që do të financojë rritjen dhe inovacionin brenda parkut.
- Të Ardhurat nga Qiramarrësit: Inkubatorët e suksesshëm ofrojnë hapësira fleksibël dhe të gatshme për t'u përdorur, si dhe programe të përshtatura për kompanitë në fazat e hershme. Këto kompani mund të rriten brenda parkut, duke vazhduar të japin qira për hapësirën ndërsa zhvillohen. Inkubatorët e Stanford Research Park për shkencat e jetës dhe kompanitë teknologjike gjenerojnë të ardhura duke ofruar si hapësirë fizike ashtu edhe mbështetje biznesi. Kompanitë si Tesla dhe Ford kanë vendosur facilitete kërkimore aty, duke kontribuar në ekosistemin financiar të parkut.



- **Modelet e Ndërmarrjes dhe Pjesëmarrjes në Aksione:** Disa inkubatorë dhe akseleratorë funksionojnë me modele ndarjeje aksionesh, ku ata marrin një pjesë të vogël në kompanitë që mbështesin. Për shembull, startup-et që dalin nga programe si Y Combinator ose StartX shpesh ofrojnë aksione në këmbim të mentorimit dhe burimeve. Ky model krijon përfitime financiare afatgjata për parkun ndërsa këto startup-e rriten dhe bëhen fitimprurëse.
- **Të Ardhurat nga Shërbimet Mbështetëse:** Durana Tech Park mund të diversifikojë burimet e saj të të ardhurave duke ofruar shërbime të përbashkëta si ligjore, marketingu, kontabiliteti dhe facilitete të avancuara për Kërkim dhe Zhvillim. Këto shërbime krijojnë burime shtesë të të ardhurave dhe reduktojnë barrën operative për startup-et, duke u lejuar atyre të përqendrohen në inovacion.

Praktikat më të mira ndërkombëtare dhe historitë e suksesit

- **Stanford Research Park:** Inkubatorët e Stanfordit kanë qenë shumë të suksesshëm, veçanërisht në fushat si shkencat e jetës. Qendra e tyre e inovacionit është dizajnuar për t'u rritur me kompanitë, duke ofruar hapësira fleksibile laboratorit dhe afërsi me institucionet kërkimore akademike. Ky model siguron që kompanitë të qëndrojnë më gjatë në Park, duke rritur normat e mbushjes dhe duke gjeneruar të ardhura të vazhdueshme nga qiratë.
- **Silicon Valley:** Historitë më ikonike të suksesit vijnë nga Silicon Valley, ku inkubatorë si Y Combinator kanë ndihmuar në lançimin e kompanive si Airbnb dhe Dropbox. Këto startup-e filluan si ndërmarrje të vogla, por u bënë biznese multibilionë dollarëshe, duke përmirësuar ekonominë lokale, duke krijuar vende pune dhe duke kontribuar në mënyrë të rëndësishme në bazën e taksave. Një qasje e ngjashme në Durana Tech Park do të krijonte një efekt zinxhir, duke e kthyer startup-et e suksesshme në qiramarrës afatgjatë dhe kontribues të rëndësishëm për ekonominë lokale.
- **Studimi ICIC mbi Inkubatorët e Teknologjisë së Lartë:** Një studim krahasues mbi inkubatorët dhe akseleratorët në SHBA zbuloi se mbështetja për startup-et në sektorë si bioteknologjia, teknologjitë e gjelbra dhe IT për shëndetësi gjeneron vlerë të konsiderueshme ekonomike. Këta inkubatorë jo vetëm që nxisin inovacionin, por gjithashtu mbështesin krijimin e vendeve të punës dhe zhvillimin ekonomik lokal.

Si mund të funksionojnë keto modele për Durana Tech Park:

- **Rritje Ekonomike e Shpejtë:** Duke integruar inkubatorë dhe akseleratore, Durana do të zhvillojë startup-e që do të rriten në ndërmarrje të mesme dhe të mëdha. Këto ndërmarrje do të gjenerojnë tarifa të qëndrueshme qiraje dhe shërbimesh, duke kontribuar në buxhetin operativ të parkut.
- **Krijimi i Vendeve të Punës:** Startup-et e suksesshme do të çojnë në krijimin e vendeve të punës brenda parkut dhe në rajonet përreth. Rritja e numrit të punonjësve të kualifikuar do të kontribuojë në ekonominë lokale, duke rritur kërkesën për strehim, shërbime dhe lehtësira.



- **Të Ardhura Afatgjata:** Parku mund të adoptojë modele të ndarjes së të ardhurave ose të kapitalit, duke siguruar një pjesë në startup-et që mbështet. Ndërsa këto startup-e arrijnë sukses, Durana do të përfitojë nga rritja e tyre financiare.

Duke u mbështetur në shembujt e suksesshëm ndërkombëtarë dhe duke u përshtatur me praktikat më të mira, Durana Technopark mund të bëhet një ekosistem i lulëzuar dhe fitimprurës për inovacionin në Shqipëri.

2.4. Vendodhja e Durana Tech Park

Vendndodhja e Durana Tech Park është mjaft strategjike, pranë nyjeve kryesore të transportit: 16.4 km në verilindje të Aeroportit të Tiranës - Rinas dhe rreth 10 km nga Porti i Durrësit, më i madhi në Shqipëri. Sipas VKM nr. 175, datë 27.3.2024, zona përfshin 26 ha (e ndarë në tre pjesë) ku rreth 14 ha janë miratuar për tu përdorur për krijimin/hapjen e Durana Tech Park. Kjo pronë përfshihet në kadastrën 3852 dhe është transferuar nga Radio Televizioni Shqiptar në administrimin e Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 185, datë 27 mars 2024. Ministria e ka vënë këtë pronë në dispozicion të zhvillimit të parkut duke ofruar akses në tregun më të madh dhe më të kualifikuar të punës, si dhe në afërsi të 75% të institucioneve të arsimit të lartë dhe qendrave kërkimore të vendit. Përveç kësaj, janë identifikuar edhe prona shtetërore ngjitur me këtë pronë, të cilat janë në dispozicion për zgjerimin e mëtejshëm të parkut.

Në tërësi, sipas planifikimeve afatgjata, parku ka potencialin të zgjerohet deri në një sipërfaqe prej 825,000 m² (82.5 hektarë) në varësi të nevojave të zhvillimit dhe planeve për tërheqjen e investitorëve dhe përdoruesve të rinj.

III.PËRSHKRIM I SPV QË ZBATON PROJEKTIN DURANA TECH PARK

3.1. Durana Tech Park sh.a

Durana Tech Park është një iniciativë e rëndësishme që synon menaxhimin e një parku teknologjik dhe shkencor në Shqipëri, i cili zhvillohet nga Korporata e Investimeve Shqiptare (AIC), me autorizimin e miratuar me vendimin e Qeverisë Shqiptare (VKM nr.185, datë 27/03/2024).

Në përmbushje të detyrave të saj si zhvillues, sipas VKM nr. 185/2024 si dhe VKM nr.337, që detajon procedurat dhe kriteret për zgjedhjen e zhvilluesve të parqeve shkencore dhe teknologjike, menaxhimi i parkut do të realizohet përmes një Njësie Speciale (SPV) në formën e një shoqërie aksionare, me aksioner të vetëm AIC.

Kompania Durana Tech Park Sh.a. do të jetë një shoqëri aksionare që operon në fushën e teknologjisë dhe inovacionit, me aksioner të vetëm Korporatës së Investimeve Shqiptare, e cila është gjithashtu një shoqëri aksionare me aksioner të vetëm Ministrinë përgjegjëse për ekonominë.



Ky model qeverisës tregon përfshirjen indirekte të qeverisë në menaxhimin dhe drejtimin strategjik të Durana Tech park, me qëllim sigurimin e harmonizimit të veprimtarive të parkut me politikat kombëtare të inovacionit, zhvillimit ekonomik dhe avancimit të kulturës teknologjike në vend.

Kjo shoqëri, do të kujdeset për mbarëvajtjen e Parkut duke plotësuar të gjitha nevojat e kompanive që do ta përdorin atë në bashkëpunim të ngushtë me komunitetin e përdoruesve të parkut të cilët do të marrin pjesë aktive në qeverisjen e tij.

Shoqëria do të hartojë dhe zbatojë një plan transparence dhe marketingu për promovimin e Parkut dhe rritjen e besimit të publikut dhe investitorëve.

Me qëllim tërheqjen e sa më shumë investitorëve vendas dhe të huaj si dhe institucionet e arsimit të lartëve dhe startup-eve, shoqëria do të bashkëpunojë ngushtë me ministrinë përgjegjëse për ekonominë dhe inovacionin, ministrinë përgjegjëse për financat, ministrinë përgjegjëse për shkencën, ministrinë përgjegjëse për diplomacinë ekonomike dhe ambasadat e Shqipërisë nëpër botë, dhomat ekonomike/të tregtisë, të investitorëve në Shqipëri dhe më gjerë, AIDA, AKSHI, agjencinë përgjegjëse për inovacionin, institucioni përgjegjës për tatimet, institucioni përgjegjës për doganat, agjencinë përgjegjëse për startup etj.

Partneritet me parqet teknologjike të cilat janë baza e ideimit të modelit të DURANA janë një detyrë funksionale e shoqërisë që në ditët e para të saj.

Një hap i rëndësishëm në mirëfunksionimin e shoqërisë është auditimi nëpërmjet shoqërive më prestigjioze të fushës si dhe ofrimi i shërbimeve të saj nëpërmjet platformave elektronike të cilat do ndihmonin jo vetëm në ofrimin e shërbimeve për përdoruesit por edhe për pëdorimin e ekselencës së teknologjisë në mbarëvajtjen e parkut të parë teknologjik në Shqipëri.

3.2. Struktura administrative e shoqërisë- Durana Techpark sh.a

3.2.1. Sistemi i drejtimit të Shoqërisë

1. Vendimmarrja dhe administrimi i Shoqërisë do të realizohet nëpërmjet sistemit me 2 (dy) nivele drejtimi, sipas Legjislacionit të zbatueshëm për shoqëritë tregtare.

2. Në përputhje me pikën 1 më sipër, organet drejtuese të Shoqërisë janë:

- Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve
- Këshilli Mbikëqyrës
- Administratori/ët
- Bordi Këshillimor i Përdoruesve të Parkut dhe Bordi Këshillimor i Partnerëve Publik të Parkut

Kompetencat e tyre do të jenë sipas Statutit të Shoqërisë.



3. “Komiteti për partneritet në zonat ekonomike dhe parqet teknologjike” (KPZET), ngritur pranë AIC, do të shërbejë si Këshillues Teknik i organeve drejtuese të Shoqërisë për çështje të lidhura me hartimin dhe shqyrtimin e dokumentacioni teknik përgjatë aktivitetit të shoqërisë, hapjes dhe vlerësimit të procedurave konkurruese si dhe marrëdhënieve të Menaxhuesit me Zhvilluesin.

4. Përveç KPZET, shoqëria Durana Tech Park sh.a përgjatë tre viteve të para nga data e regjistrimit të saj, ka mundësinë të marrë nga grupi i ekspertëve të AIC-së, ekspert të jashtëm që asistojnë shoqërinë në çështje specifike që lindin gjatë zhvillimit të veprimtarisë së saj.

5. Njësia e monitorimit të Operimit/Ndërtimit të parkut parashikuar në Marrëveshjen e Zhvilluesit me MEKI ka funksion monitorues/kontrollues në veprimtarinë e punës së shoqërisë.

3.2.2. Funksionet e Këshillit Mbikqyrës

Këshilli Mbikqyrës është përgjegjës në marrjen e vendimeve për Shoqërinë, për çështjet e mëposhtme:

Emërimi dhe shkarkimi i Administratorit dhe caktimin e shpërblimit për punën e tij/saj, si dhe parimet e përcaktimit të shpërblimit të tij/saj.

Mbikqyrjen e punës së Administratorit dhe miratimin e raporteve të tij.

Kryerjen e mbikqyrjeve të brëndshme mbi veprimtarinë e Shoqërisë.

Kryerjen e mbikqyrjes mbi ligjshmërinë e veprimtarisë së Shoqërisë.

Propozimin e politikave të kontabilitetit në Mbledhjen e Asamblesë dhe përcaktimin e riskut të politikave të menaxhimit të Shoqërisë.

Dhënien e urdhrave për audituesit që të hetojnë raportet financiare të Shoqërisë në baza vjetore.

Propozimin në Mbledhjen e Asamblesë për përzgjedhjen e audituesit dhe për rimbursimin e shpërblimit të tij.

Vendime për transaksione me Personat e Lidhur me Shoqërinë, në përputhje me parashikimet Legjislationit të Zbatueshëm.

Miratimi i marrjes përsipër të detyrimeve me vlerë më të lartë se 5% (pesë për qind) të aseteve të Shoqërisë, që rezultojnë në pasqyrat e fundit financiare, të certifikuara, nëpërmjet nënshkrimit të huave apo emitimit të obligacioneve apo instrumenteve të tjera të borxhit.

- Përveçse kur parashikohet dhe identifikohet specifikisht nga Buxheti, kryerja e shpenzimeve kapitale përtej shumës maksimale të vlerës së kufirit të ulët monetar të

përcaktuar nga legjislacioni i prokurimit për kontratat e punëve /shërbimeve në një Vit Financiar.

Krahas çështjeve të përcaktuara në pikën më sipër, Këshilli Mbikëqyrës jep pëlqimin për vendimet lidhur me të gjitha çështjet që nuk janë rezervuar për vendimarrje në Mbledhjen e Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve, sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm dhe të Statutit.

3.2.3. Funksionet e Bordit të Përdoruesve

- **Këshillimi mbi strategjinë e zhvillimit:**
 - Bordi mund të ofrojë sugjerime dhe rekomandime për strategjitë afatshkurtra dhe afatgjata për zhvillimin dhe zgjerimin e parkut, duke përfshirë fushat e kërkimit dhe inovacionit.
- **Përfaqësimi i interesave të përdoruesve:**
 - Bordi do të përfaqësojë interesat e përdoruesve përpara menaxhimit të parkut dhe organeve të tjera vendimmarrëse, duke ndihmuar në ruajtjen e një dialogu të hapur dhe konstruktiv.
- **Sugjerime dhe rekomandime përdoruesve të rinj:**
 - Bordi mund të mbledhë dhe përcjellë nevojat dhe sfidat e përdoruesve të rinj në park, duke ndihmuar menaxhimin e parkut në drejtime dhe mënyra konkrete se si mund të përkthehen dhe përshtaten këto nevoja.
- **Mbikëqyrja e bashkëpunimeve teknologjike:**
 - Bordi mund të monitorojë dhe mbështesë krijimin e bashkëpunimeve midis përdoruesve të parkut, duke promovuar sinergjitë ndërmjet sipërmarrësve teknologjikë dhe institucioneve të arsimit të lartë për inovacion dhe kërkime.
- **Rishikimi i shërbimeve dhe infrastrukturës:**
 - Bordi mund të shqyrtojë dhe të bëjë rekomandime për përmirësimin e shërbimeve të ofruara në park (si inkubatorët e bizneseve, laboratorët e përbashkët, ambientet për takime, dhe qendrat e trajnimit).
- **Monitorimi i politikave dhe rregulloreve:**
 - Bordi do të sigurohet që rregulloret dhe politikat e parkut të jenë të përshtatshme për përdoruesit dhe do të ofrojë sugjerime për përmirësime bazuar në nevojat operacionale.
- **Rishikimi i tarifave dhe çmimeve:**
 - Bordi mund të jetë pjesë e procesit të vlerësimit të tarifave për shërbime dhe infrastruktura brenda parkut, duke siguruar që kostot janë të arsyeshme dhe konkurruese.
- **Promovimi i inovacionit dhe zhvillimit teknologjik:**
 - Bordi mund të inkurajojë dhe mbështesë projektet inovative dhe start-up-et brenda parkut, duke ofruar input dhe duke ndihmuar në përvetësimin e praktikave më të mira në park sa i takon fushës së teknologjisë dhe inovacionit.

Ashtu si në rastin e **Techparkut të Ljubllanës**, struktura e menaxhimit do të kufizohet në ofrimin e funksioneve të përgjithshme, si administrimi, siguria, pastrimi i ndërtesave, shërbimet e mirëmbajtjes dhe riparimeve të lehta, si dhe mirëmbajtja e hapësirave të jashtme. Shërbimet e tjera, si ato në zonat e përbashkëta (p.sh., kafeteria), teknologjia e informacionit (ICT), mund të ofrohen përmes nënkontraktimit me kompani të tjera.

3.2.4. Funksionet e Bordit të Partnerëve Publikë

Bordi i partnerëve publikë do të përbëhet nga përfaqësues të ministrive e institucioneve përgjegjëse për ekonominë, inovacionin, energjinë, infrastrukturën, migracionin, startup-et, agjencia përgjegjëse për tatimet dhe agjencia përgjegjëse për doganat dhe ka për kompetencë përcjelljen e rekomandimeve dhe këshillave me qëllim mirëfunksionimin e parkut. Me kërkesë të Këshillit Mbikqyrës mund të kërkohej të japi rekomandime në lidhje me çështjet e fushave të përgjegjësisë së anëtarëve të tij.

3.3. Përshkrimi i Aktivitetit të Parkut teknologjik dhe Shkencor “Durana Tech Park”

Durana Tech Park do të jetë një zonë speciale ekonomike që do të tërheqë investitorë vendas dhe të huaj, duke ndihmuar në zhvillimin e ekonomisë lokale e kombëtare dhe rritjen e punësimit. Me një fokus të veçantë në teknologjinë dhe inovacionin, Durana Tech Park do të ofrojë infrastrukturë të avancuar dhe stimuj për kompanitë që operojnë në sektorë strategjikë dhe me potencial për t'u zhvilluar në mënyrë inovative si teknologjia e informacionit, duke krijuar mundësi të reja për rritje ekonomike dhe zhvillim të qëndrueshëm në vend e me gjere.

Aktivitetet e lejuara në Park të miratuara me VKM Nr. 337, datë 31/05/2023 për "Procedurat dhe kriteret për përzgjedhjen e zhvilluesve të parqeve shkencore dhe teknologjike" dhe plotësuar nga VKM Nr. 185, datë 27/03/2024, e cila autorizon AIC si zhvillues për parkun Durana STP, janë:

- Dizenjim softuare-i.
- Zhvillimi dhe mirëmbajtja e sistemeve software.
- Testimi i software-it.
- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të komunikimit.
- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të sigurisë.
- Zhvillimi i sistemeve të migracionit.
- Analiza e sistemeve me sasi të madhe të dhënash.
- Konsulencë për inovacion.
- Konsulencë për sigurinë e informacionit.
- Konsulencë në auditime, operacione, menaxhim, mbështetje e përdoruesve, trajnime dhe konsulencë për auditime të teknologjisë së informacionit për sistemet software;
- Kërkime në fushën e zhvillimit të programeve inovative, duke përfshirë tri lloje të kërkimit:
 - kërkimin bazë;
 - kërkimin e aplikuar;
 - zhvillimin eksperimental.
- Kërkimi dhe zhvillimi në fushën e robotikës.
- Aktivitete në fushën Cloud Computing.

Lista e aktiviteteve cituara më sipër mund të shtohet me Vendim të Këshillit të Ministrave dhe propozim të ministritë përgjegjëse për ekonominë në kushtet e paraqitjes së kërkesës së arsyetuar të AIC në përputhje kjo me interesin e industrisë dhe me nevojat e zhvillimit të parkut.



Në të ardhmen, duke parashikuar zhvillimet dhe avancimet e teknologjisë, rëndësinë e ekonomisë së gjelbër dhe aplikacioneve që lidhen me të, si dhe zhvillimin e shpejtë të AI dhe Generative AI, Durana Tech Park do të ketë mundësi të fokusohet në një gamë të gjerë aktiviteteve potenciale në fazat e tij të ardhshme, si më poshtë:

- Dizajnimi dhe Zhvillimi i Modeleve të Inteligjencës Artificiale (AI): Zhvillimi i algoritmeve të avancuara për AI që përmirësojnë aftësitë e analizës dhe të parashikimit në fusha të ndryshme si teknologjia, financa dhe mjedisi.
- Zbatimi i Pipelinave të Machine Learning (ML): Krijimi i strukturave të fuqishme për zbatimin dhe optimizimin e modeleve të ML për aplikime të ndryshme industriale dhe kërkimore.
- Eksperimentimi me Paradigma të Reja të AI, si Inteligjenca e Përgjithshme (Generalized AI) ose Sistemet Hibrde të AI: Zhvillimi i sistemeve të avancuara AI që përfshijnë ndërveprim më të zgjeruar dhe mësim më efektiv përmes inteligjencës së përmirësuar.
- Auditimi i Aplikacioneve të AI për Çështjet e Privatësisë: Krijimi i mekanizmave të auditimit për sigurinë e të dhënave dhe përputhshmërinë me ligjet e mbrojtjes së të dhënave në aplikacionet e AI.
- Zhvillimi dhe Dizenjimi i Modeleve të të Dhënave të Qëndrueshme për AI: Zhvillimi i metodologjive për përdorimin më efikas të të dhënave në mënyrë që të reduktohet ndikimi mjedisor i përpunimit të tyre.
- Parashikimi i Ndryshimeve Mjedisore: Zhvillimi i modeleve të AI që ndihmojnë në parashikimin e ndryshimeve klimatike dhe vlerësimin e ndikimit të aktiviteteve njerëzore mbi ekosistemet natyrore.
- Konsulencë mbi Zhvillimin dhe Optimizimin e Algoritmeve në Fushën e GreenAI: Ofrimi i shërbimeve këshillimore për optimizimin e algoritmeve që ndihmojnë në përdorimin e qëndrueshëm të burimeve energjetike dhe reduktimin e emërtimeve të karbonit.
- Zhvillimi i Zgjidhjeve Softuerike për Matjen dhe Menaxhimin e Intensitetit të Karbonit në Aplikacione Digjitale: Krijimi i softuerëve që mundësojnë matjen e ndikimit karbonik të aplikacioneve dhe sistemeve digjitale.
- Krijimi i Platformave të Analitikës për Llogaritjen e Gjurmës së Karbonit: Zhvillimi i platformave që monitorojnë dhe raportojnë gjurmët e karbonit të aplikacioneve dhe shërbimeve digjitale, duke kontribuar në përmirësimin e qëndrueshmërisë mjedisore.



- Zhvillimi i Programeve për Përdorimin e Burimeve të Energjisë së Rinovueshme: Krijimi i softuerëve që ndihmojnë organizatat në ndjekjen dhe analizimin e përdorimit të energjisë së rinovueshme në operacionet e tyre.

Këto aktivitete e fusha të reja të identifikuar e propozuara si fusha potenciale dhe nga kompania franceze Inetum⁶ nepermjet nje studimi qe ajo po kryen lidhur me zhvillimin e nje Roadmap Dixhital ne Shqiperi, do të pozicionojnë Durana Tech Park si një qendër për zhvillimin e teknologjive të reja dhe do të kontribuojnë në përparimin e qëndrueshmërisë mjedisore përmes inovacionit teknologjik.

3.4. Përdoruesit

3.4.1. Përdoruesit e synuar

Durana Tech Park synon të krijojë një ekosistem të integruar ku aktorët nga sektori privat, akademik dhe startup-et, vëndas apo të huaj, të bashkëpunojnë për të zhvilluar teknologji dhe inovacione që do të kontribuojnë në rritjen e ekonomisë lokale dhe rajonale.

Përdoruesit e synuar të parkut përfshijnë kategori të ndryshme aktorësh, duke përfshirë, po pa u kufizuar në:

- **Kompani të Mëdha ndërkombëtare dhe shqiptare:** Durana Tech Park ka si objektiv kryesor tërheqjen e kompanive të mëdha ndërkombëtare, veçanërisht atyre që janë të listuara në bursat globale, duke përfshirë vendet anëtare të OECD-së. Këto kompani janë të prirura për të sjellë inovacione të nivelit të lartë dhe teknologji të avancuara që mund të kenë ndikim pozitiv në zhvillimin ekonomik dhe teknologjik të rajonit. Kjo kategori përfshin kompani lider në fusha të tilla si intelijenca artificiale, bioteknologjia, robotika, energjia e rinovueshme, teknologjia e informacionit dhe komunikimit, si dhe sektorë të tjerë me zhvillim të shpejtë.

Përfitimet e Përfshirjes së Kompanive Ndërkombëtare në Durana Tech Park janë:

Transferimi i Teknologjisë dhe Inovacioneve: Kompanitë ndërkombëtare pritet të transferojnë njohuri dhe teknologji të avancuara, duke ndihmuar në zhvillimin e kapaciteteve lokale. Këto kompani do të krijojnë produkte dhe shërbime të reja që mund të eksportohen ose të përdoren për të përmirësuar tregun vendas.

Rritja e Punësimit Lokal: Përfshirja e kompanive të mëdha ndërkombëtare pritet të krijojë një numër të madh vendesh të reja pune, duke rritur aftësitë dhe kapacitetet e punëtorëve lokalë. Kompanitë mund të bashkëpunojnë me institucionet e arsimit parauniversitar dhe të lartë dhe institucionet kërkimore lokale për të trajnuar dhe punësuar talente të reja.

Gjenerimi i të Ardhurave në Ekonominë Shqiptare: Kompanitë ndërkombëtare pritet të kenë një ndikim të drejtpërdrejtë dhe të tërthortë në ekonominë shqiptare përmes investimeve të tyre, rritjes së eksporteve dhe krijimit të zinxhirëve të furnizimit lokal. Aktivitetet e këtyre kompanive do të ndihmojnë në rritjen e të ardhurave për zhvilluesin dhe shtetin dhe në forcimin e sektorëve të lidhur me industrinë teknologjike dhe shërbimet mbështetëse. Duke

⁶ <https://www.inetum.com/en>



bashkëpunuar me furnitorët vendas dhe duke krijuar kërkesa për shërbime lokale, kompanitë ndërkombëtare do të nxisin zhvillimin e bizneseve të vogla dhe të mesme në vend.

Krijimi i Një Ekosistemi Inovativ: Kompanitë ndërkombëtare mund të luajnë një rol kyç në ndërtimin e një ekosistemi të fuqishëm inovativ, duke sjellë ekspertizë globale dhe praktika të mira që mund të përshtaten me kontekstin vendas.

Angazhimi në Projekte Strategjike: Këto kompani mund të investojnë në zhvillimin e sektorëve strategjikë në Shqipëri, si energjia e gjelbër, menaxhimi i të dhënave dhe teknologjitë mjedisore. Partneritetet me startup-e dhe SME-të lokale do të krijojnë mundësi të reja për bashkëpunim dhe rritje ekonomike.

Nxitja e Investimeve të Huaja: Prania e kompanive të mëdha ndërkombëtare rrit atraktivitetin e parkut për investitorë të tjerë të huaj, duke e bërë atë një pikë referimi për investimet në rajon.

Kompanitë e mëdha ndërkombëtare që vendosen në Durana Tech Park do të përfitojnë një sërë avantazhesh strategjike që i ndihmojnë të forcojnë pozicionin e tyre global, të përmirësojnë efikasitetin operacional dhe të maksimizojnë potencialin e inovacionit. Përfitimet kryesore përfshijnë:

- **Akses në Lehtësira Fiskale:** Përfshirja në park u siguron kompanive një paketë të gjerë lehtësirash fiskale në përputhje me nenin 12 të ligjit nr. 58/2022. Këto incentive reduktojnë ndjeshëm kostot operative dhe i mundësojnë kompanive të përqendrohen në inovacion dhe zgjerim.
- **Ekosistem i Integruar për Bashkëpunim dhe Inovacion:** Kompanitë ndërkombëtare përfitojnë nga një ekosistem unik ku mund të bashkëpunojnë me startup-e lokale dhe ndërkombëtare, institucionet e arsimit të lartë, dhe qendra kërkimore për të zhvilluar teknologji dhe produkte të reja. Ky bashkëpunim mundëson qasje në ide të reja, talente të avancuara dhe teknologji të specializuara.
- **Akses në Talente të Reja dhe Fuqi Punëtore të Kualifikuar:** Duke punuar në afërsi me institucionet e arsimit të lartë dhe institucionet arsimore parauniversitare në Shqipëri, kompanitë mund të identifikojnë dhe të trajnojnë talente të reja. Punonjësit lokalë ofrojnë një bazë pune me kosto konkurruese, ndërsa parku i mbështet këto kompani në zhvillimin e kapaciteteve lokale për nevoja teknologjike.
- **Hyrje në Tregjet Rajonale dhe Ndërkombëtare:** Pozicioni strategjik i parkut midis Tiranës dhe Durrësit siguron një akses të lehtë në rrugët kryesore të transportit, portin e Durrësit dhe aeroportin ndërkombëtar. Ky avantazh i lejon kompanitë të integrohen lehtësisht në zinxhirët e furnizimit rajonal dhe global, duke ulur kohën dhe kostot për shpërndarje.
- **Reduktimi i Kostove Operative:** Shqipëria ofron një avantazh të konsiderueshëm në kosto krahasuar me vendet e tjera të Bashkimit Evropian dhe rajonit. Kompanitë mund të reduktojnë shpenzimet operative duke përfituar nga një kosto më e ulët pune dhe taksa të reduktuara, duke rritur kështu marzhin e tyre të fitimit.
- **Mundësia për Krijimin e Produkteve dhe Zgjidhjeve të Personalizuara:** Duke punuar në një ekosistem të hapur inovacioni, kompanitë ndërkombëtare mund të zhvillojnë dhe testojnë produkte të personalizuara që përmbushin kërkesat e tregjeve lokale dhe rajonale, duke ndërtuar kështu një avantazh konkurrues në tregje të reja.



- **Zgjerimi përmes Bashkëpunimeve Lokale dhe Rajonale:** Duke u bërë pjesë e parkut, kompanitë mund të bashkëpunojnë me furnitorë dhe partnerë lokalë, duke krijuar mundësi për rritje dhe zgjerim të mëtejshëm në rajonin e Ballkanit dhe përtej.

Kompanitë shqiptare, do të kenë mundësi të forcojnë pozicionin e tyre në treg apo të zgjerojnë aktivitetin e tyre - pa transferuar biznesin e tyre aktual në fushën e teknologjisë, nëse janë opracionalë në treg - duke synuar tregje ndërkombëtare të siguarara dhe të përfitojnë nga ndërveprimi mes rezidentëve në park dhe pjesëmarrjes në ekosistemin e krijuar nga bashkëpunimet me kompanitë e huaja, IAL-të dhe startup-et, si dhe rritje të kapaciteteve teknike dhe rritje të punësimeve.

- **Startup-e dhe SME-të (Ndërmarrje të Vogla dhe të Mesme):** Parku ofron një ambient të favorshëm për startup-et dhe SME-të që operojnë në fusha të teknologjisë, duke ofruar hapësira për inkubacion, akselerim dhe mbështetje për rritjen e biznesit të tyre. Startup-et do të kenë qasje në financim, mentorim dhe teknologji të avancuara për të ndihmuar në zhvillimin e produkteve të tyre. Startup-et mund të përfshihen dhe të përfitojnë nga disa strategji dhe struktura të përshtatura për të nxitur rritjen dhe inovacionin:

Inkubatorët dhe akseleratorët do të jenë pjesë e parkut, duke ndihmuar startup-et të zhvillohen dhe të bëhen tërheqëse për kapitalin sipërmarrës. Duke mbështetur startup-et me potencial të lartë, parkut i jepet mundësia të tërheqë investime të konsiderueshme nga kapitali sipërmarrës dhe të krijojë një rrjedhë të qëndrueshme biznesesh që rriten brenda parkut.

Integrimi i rrjeteve të investitorëve engjëj, do të mundësojë financimin e fazës së hershme për startup-et në park. Përfshirja e këtyre rrjeteve u siguron startup-eve jo vetëm kapital fillestar, por edhe mentorim strategjik nga profesionistë me përvojë që ndihmojnë në rritjen e shpejtë dhe suksesin afatgjatë të tyre.

Tarifat e qirasë dhe modelet e ndarjes së kapitalit: Duke ofruar hapësira fleksibile dhe paketa të përshtatura për startup-et në fazat e hershme, parku mund të sigurojë një burim të qëndrueshëm të ardhurash. Modelet e ndarjes së kapitalit, ku parku merr një përqindje të vogël të aksioneve në startup-et që mbështet, mund të sjellin përfitime financiare afatgjata ndërsa këto biznese rriten dhe zhvillohen.

Parku mund të diversifikojë burimet e të ardhurave duke ofruar **shërbime të përbashkëta** për startup-et, si mbështetje ligjore, marketing, kontabilitet, dhe qendra kërkimore dhe zhvillimi (R&D). Këto shërbime lehtësojnë ngarkesën operative për startup-et, duke u mundësuar atyre të përqendrohen më shumë në inovacion dhe zhvillim.

Bashkëpunimi me **institucionet e arsimit të lartët dhe institucionet kërkimore** do të sigurojë një rrjedhë të vazhdueshme talentesh dhe mundësi për komercializimin e hulumtimeve. Ky partneritet i jep startup-eve akses në burime R&D, duke rritur kështu atraktivitetin e parkut si vendndodhje për inovacion dhe zhvillim teknologjik.

Përdorimi i granteve publike dhe fondeve ndërkombëtare, si Horizon Europe, mund të mbështesë startup-et që operojnë në sektorët strategjikë si teknologjia e gjelbër, energjia dhe



IT-ja. Këto fonde mund të ndihmojnë në mbulimin e shpenzimeve operacionale dhe të krijojnë një model të qëndrueshëm për parkun.

Parku mund të sigurojë partneritete me kompani të mëdha që ofrojnë **mentorim, burime R&D dhe laboratorë** për startup-et. Këto partneritete sigurojnë përfitime për të dy palët: startup-et marrin mbështetje dhe burime të rëndësishme, ndërsa korporatat mund të angazhohen me teknologji të avancuara dhe inovacione të reja.

- **Qendra Kërkimore dhe Institucionet e arsimit të lartë:** Institucionet e arsimit të lartë dhe institucionet kërkimore do të luajnë një rol kyç në park, duke krijuar një ekosistem të përbashkët kërkimi dhe zhvillimi. Ato do të ofrojnë ekspertizë dhe talente të reja për kompanitë teknologjike, duke ndihmuar në zhvillimin e teknologjive të reja dhe aplikimeve praktike të kërkimeve. Institucioni i arsimit të lartë mund të luajë një rol kyç në **Durana Tech Park** duke krijuar një lidhje të ngushtë ndërmjet edukimit, kërkimit dhe inovacionit. Kjo përfshirje mund të realizohet përmes formateve të ndryshme, si prania fizike dhe virtuale, duke sjellë përfitime të ndërsjella për parkun, institucionin e arsimit të lartë dhe komunitetin më të gjerë të inovacionit. Institucionet e arsimit të lartë mund të perfshihen në dy forma:

a) **Prania Fizike**

Krijimi i Qendrave Kërkimore dhe Laboratorëve: Institucioni i arsimit të lartë mund të vendosë qendra kërkimore dhe laboratorë brenda tech parkut, ku studentët dhe personeli akademik mund të angazhohen në projekte të avancuara kërkimore dhe zhvillimore.

Ofertimi i Kurseve dhe Trajnimeve në Vend: Duke ofruar kurse, trajnime dhe seminare brenda parkut, institucioni i arsimit të lartë mund të sigurojë aftësi të reja për studentët dhe punonjësit e parkut, duke zhvilluar një fuqi punëtore të kualifikuar.

b) **Prania Virtuale**

Platforma Online për Kërkime dhe Bashkëpunime: Institucioni i arsimit të lartë mund të krijojë platforma për kurse virtuale dhe të ndihmojë në zhvillimin e projekteve të përbashkëta me kompanitë e tech parkut.

Webinare dhe Workshope Virtuale: Duke organizuar ngjarje virtuale, si webinarë, institucioni i arsimit të lartë mund të lidhë studentët dhe personelin akademik me ekspertë dhe kompani ndërkombëtare që operojnë në tech park.

Përfitimet për institucionin e arsimit të lartë janë të shumta si:

- **Akses në Infrastrukturë të Avancuar:**
 - Institucioni i arsimit të lartë përfiton nga qasja në infrastrukturë të përbashkët, duke përfshirë laboratorë të teknologjisë së lartë dhe pajisje për kërkime shkencore që ndryshe mund të jenë me kosto të lartë.
- **Rritja e Mundësive për Bashkëpunime Kërkimore:**
 - Duke qenë pjesë e parkut, institucioni i arsimit të lartë mund të bashkëpunojë me kompani teknologjike për projekte kërkimore dhe zhvillimore, duke rritur



kështu numrin e projekteve të financuara nga BE-ja apo grante të tjera ndërkombëtare.

○ **Zhvillimi i Kapaciteteve të Studentëve:**

- Studentët mund të përfitojnë nga mundësitë për punësim dhe praktika profesionale brenda parkut, duke zhvilluar aftësi praktike dhe duke u përgatitur për tregun e punës në sektorët e teknologjisë dhe inovacionit.

○ **Përfitime Ekonomike nga Projekte dhe Partneritete:**

- Institucioni i arsimit të lartë mund të gjenerojë të ardhura përmes projekteve të përbashkëta dhe kontratave me kompanitë e parkut, të cilat kërkojnë aftësi specifike dhe ekspertizë kërkimore.

Institucioni i arsimit të lartë mund të angazhohet në **Durana Tech Park** në disa kapacitete, përfshirë:

- **Si Qendër Kërkimore:** Duke ngritur qendra kërkimore që zhvillojnë projekte në fushat e teknologjisë së informacionit, energjisë së gjelbër, dhe shkencave të jetës.
- **Si Ofrues Trajnimesh dhe Kurseve të Avancuara:** Ofrimi i trajnimeve për studentët dhe kompanitë e parkut në fusha që variojnë nga AI deri te inovacioni në teknologjinë e gjelbër.
- **Si Partner për Projekte Inovative:** Institucioni i arsimit të lartë mund të luajë rolin e një partneri për kompanitë që kanë nevojë për kërkime të avancuara ose për të krijuar prototipe të reja, duke sjellë ekspertizë dhe burime akademike në park.

Përfshirja e institucionit të arsimit të lartë në **Durana Tech Park** përbën një mundësi për të krijuar një qendër inovacioni që fuqizon kërkimin dhe zhvillimin ekonomik, ndërsa kontribuon në rritjen e kapaciteteve të studentëve dhe fuqizimin e komunitetit të startup-eve dhe SME-ve në Shqipëri.

- **Nomadë Dixhitalë dhe Freelancerë:** Durana Tech Park ka në fokus edhe tërheqjen e nomadëve dixhitalë dhe freelancerëve, duke krijuar një mjedis pune fleksibël dhe të pajisur me teknologji moderne që u përshtatet nevojave të tyre. Nomadët dixhitalë janë një kategori gjithnjë në rritje e profesionistëve të pavarur, të cilët kërkojnë mjedise pune që ofrojnë komoditet, lidhje globale dhe një komunitet mbështetës. Tech Parku synon të jetë një destinacion kryesor për këtë grup, duke ofruar shërbime të avancuara dhe përfitime të veçanta. Shërbimet dhe lehtësirat për Nomadët Dixhitalë janë në përputhje me Ligjin nr. 79/2021, “Për të huajt” dhe Ligjin nr. 25/2022, “Për mbështetjen dhe zhvillimin e startup-eve” dhe përfshijnë:
- **Hapësira Moderne për Punë:**
 - Hapësira të përbashkëta pune (co-working spaces) me infrastrukturë të avancuar, duke përfshirë internet të shpejtë, ambiente të qeta për punë individuale dhe salla takimesh.
 - Hapësira të dedikuara për krijimtari dhe inovacion që ofrojnë frymëzim dhe motivim.



- **Lehtësi në Procedurat Fiskale dhe Administrimin:**
 - Për nomadët dixhitalë që punojnë nga Shqipëria, parashikohet një periudhë 12-mujore që nuk tatohet. Gjatë kësaj periudhe, ata nuk do të konsiderohen rezidentë fiskalë, duke i dhënë atyre fleksibilitet maksimal.
 - Strukturat e parkut nuk e detyrojnë një nomad dixhital të krijojë një seli të përhershme biznesi, duke reduktuar kostot dhe kompleksitetin administrativ.
- **Mbështetje për Jetesën:**
 - Kostoja e ulët e jetesës në Shqipëri, deri në 40% më e ulët se në vendet e Bashkimit Evropian, e bën parkun një destinacion tërheqës për nomadët dixhitalë.
 - Mundësia për të aplikuar për një leje qëndrimi 5-vjeçare, me mundësinë për të fituar shtetësinë pas kësaj periudhe, është një tjetër avantazh për këtë kategori.
- **Rrjetëzim dhe Bashkëpunim Global:**
 - Nomadët dixhitalë do të kenë mundësinë të bashkëveprojnë me kompani ndërkombëtare, startup-e dhe profesionistë të tjerë që operojnë në park. Kjo krijon një mjedis unik për shkëmbim idesh dhe krijimin e projekteve të reja.
- **Fleksibilitet i Përshtatur për Jetën dhe Punën:**
 - Parku ofron mundësi për punë të kombinuara me rekreacion, duke përfshirë hapësira për sport dhe aktivitete sociale. Ky balancim midis punës dhe jetës personale është një element tërheqës për këtë grup profesionistësh.
- **Mbështetje për Start-Up Freelancer:**
 - Freelancerët që duan të krijojnë biznese të vogla ose startup-e kanë mundësinë të përdorin shërbimet e inkubatorëve dhe akseleratorëve të parkut, duke përfituar nga mentorimi dhe akses në fonde ndërkombëtare.

Nomadët dixhitalë dhe freelancerët jo vetëm që sjellin diversitet profesional në park, por edhe kontribuojnë në krijimin e një komuniteti dinamik dhe ndërkombëtar që fuqizon rritjen dhe inovacionin brenda Durana Tech Park. Ky grup është një element strategjik për zhvillimin e parkut si një qendër globale për teknologjinë dhe inovacionin.

3.4.2. Përzgjedhja e Përdoruesve në Durana Tech Park

Zhvilluesi/SPV përzgjedh përdoruesit e parkut sipas procedurave të miratuara me akte nënligjore të dalanë zbatim të ligjit të ligjit nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqevetknologjike dhe shkencore”, si dhe në bazë të rregullores së Korporatës përprocedurën konkurimit për përzgjedhjen e partneriteteve.

Kandidati për përdorues, duhet të paraqesë bashkëlidhur kërkesës, *ndër të tjera*, dokumentacionin si vijon: (a) ekstraktin e regjistrimit tregtar për të dhënat e subjektit, si dhe ekstraktin për historikun e subjektit; (b) vetëdeklarimin se subjekti ka shlyer detyrimet tatimore dhe sigurimet shoqërore; (c) vetëdeklarimin që nuk është në ndjekje penale, si dhe nuk ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin; (ç) vetëdeklarimin që nuk është në proces falimentimi dhe kapitalet e tij nuk janë në proceszekutimi nga përmbaruesit; (d) studimin e fizibilitetit



për veprimtarinë që do të ushtrojë në park; (dh) edo documentation tjetër të kërkuar në thirrjen përkatëse.

Kur kandidati për përdorues është person fizik, juridik, i huaj, duhet të paraqesë dokumentin zyrtari cili vërteton se ai është i regjistruar në regjistrat përkatës tregtarë ose dokument të ngjashëm, tëlëshuar nga institucionet përkatëse në shtetin e origjinës. Dokumentet e siguruara jashtë territorit të Republikës së Shqipërisë nga subjekte juridike të huaja duhet të jenë të noteruara, në zbatim të legjislacionit në fuqi për ligjërimin e dokumentacionit të shtetasve të huaj që ushtrojnë veprimtari në Republikën e Shqipërisë.

Kandidati për përdorues nuk mund të marrë statusin e përdoruesit të parkut nëse i nënshtrohet një ose më shumë kufizimeve si vijon: (a) 25 ose më shumë për qind e kapitalit të autorizuar, direkt ose indirekt, i përket organeve të qeverisjes qendrore ose vendore; (b) organizohet si organizatë jofitimprurëse sipas përcaktimit të dhënë në legjislacionin në fuqi për organizatat jofitimprurëse; (c) në kapitalin e autorizuar të të cilit 25 për qind ose më shumë janë në pronësi të drejtpërdrejtë ose të tërthortë nga persona juridikë të regjistruar, të shpallur në listën e financuesve të terrorizmit; (ç) kur ai shpallet i falimentuar në përputhje me dispozitat në fuqi të ligjit për falimentimin; (d) kur është në proces likuidimi, përveç transformimit. Zhvilluesi/SPV përcakton në thirrje, në aktet e funksionimit të Parkut dhe në legjislacionin e zbatueshëm, rregullat mbi përzgjedhjen e përdoruesve me të cilët lidhet kontrata përkatëse.

3.4.3. Lista e përdoruesve

Lista e përdoruesve do të konsiderohet lista e subjekteve të cilët në bazë të një kontrate të vlefshme të lidhur me Zhvilluesin/SPV, do jenë të regjistruar në territorin e Parkut me Nipt/NUIS parësor dhe me NIPT/NUIS dytësor në territore të ndryshme nga territori i Parkut dhe ushtrojnë veprimtaritë e lejuara në Park në cilësinë e biznesit rezident në park, start-up rezident në park apo IAL të përfshirë në Park. Lista e Përdoruesve të Durana Tech Park do administrohet nga Zhvilluesi/SPV dhe do i njoftohet Entiteteve Qeveritare sipas parashikimeve që do të miratohen me Vendim të Këshillit të Ministrave apo sipas kërkesës.

Forma e kërkesës dhe dokumentacioni shoqërues i saj, marrëdhënia e përdoruesit me Zhvilluesin/SPV në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, gjatë fazës së punimeve të ndërtimit, gjatë fazës së marrjes në dorëzim të punimeve dhe posedimi nga përdoruesi si dhe marrëdhënia gjatë fazës së daljes së përdoruesit nga lista e përdoruesve të parkut miratohen nga Këshilli Mbikqyrës i SPV me rregullore të veçantë.

Në çdo rast, operimi i Parkut Durana do të realizohet vetëm për fushën e veprimtarive të përcaktuara në VKM nr. 185/2024 pavarësisht se subjekte përdoruese të listuara në Listën e Përdoruesve operojnë me modelin Virtual apo Hibrid vetëm me NIPT parësor apo edhe me atë dytësor.

Veprimtaritë e lejuara në Durana TechPark janë këto të listuara më poshtë dhe çdo veprimtari tjetër që do të parashikohet nga legjislacioni në fuqi pas hyrjes në fuqi të Marrëveshjes sipas miratimit të saj nëpërmjet Vendimit të Këshillit të Ministrave:

- Dizenjim software-i.
- Zhvillimi dhe mirëmbajtja e sistemeve software.
- Testimi i softëare-it.



- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të komunikimit.
- Projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të sigurisë.
- Zhvillimi i sistemeve të migracionit.
- Analiza e sistemeve me sasi të madhe të dhënash.
- Konsulencë për inovacion.
- Konsulencë për sigurinë e informacionit.
- Konsulencë në auditime, operacione, menaxhim, mbështetje e përdoruesve, trajnime dhe konsulencë për auditime të teknologjisë së informacionit për sistemet softëare;
- Kërkime në fushën e zhvillimit të programeve inovative, duke përfshirë tri lloje të kërkimit:
 - kërkimin bazë;
 - kërkimin e aplikuar;
 - zhvillimin eksperimental.
- Kërkimi dhe zhvillimi në fushën e robotikës.
- Aktivitete në fushën Cloud Computing.

IV. SHËRBIMET QË DO TË OFROJË DURANA TECH PARK

Durana Techpark do të ofrojë shërbime për të gjithë kompanitë e huaja dhe vendase që do të operojnë në zonë sipas dispozitave të Ligjit Nr. 58/2022 për "Krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore që synojnë zhvillimin e industrive të teknologjisë së lartë, inovacionit dhe krijimin e vendeve të kualifikuara të punës.". Zona e shpallur si Durana Teknopark, në Xhafezotaj, do të pajiset nga AIC dhe organet e tjera shtetërore me të gjithë infrastrukturën e nevojshme të ujësjellës-kanalizimeve, elektricitetit, pastrimit të mbetjeve etj.

4.1. Përshkrimi i Shërbimeve

Modeli ekonomik tek i cili bazohet themelimi i Parkut Durana ka si synim realizimin e objektivave të mëposhtme:

- Tërheqja e Investimeve të Huaja Direkte;
- Krijimi i punësimit dhe rritja e të ardhurave; dhe
- Transferimi i teknologjive dhe aftësimi i fuqisë punëtore.

Bazuar në dokumentet dhe modelet e suksesshme të parqeve teknologjike rajonale dhe globale, Durana Tech Park synon të gjenerojë të ardhura jo vetëm përmes mbajtjes së një përqindje prej jo më pak se 1% të xhiros bruto të kompanive përdoruese, por edhe përmes ofrimit të një sërë shërbimesh që do të mbështesin rritjen dhe zhvillimin e ekosistemit inovativ. Këto shërbime do të jenë burime të rëndësishme të ardhurash për AIC, duke kontribuar në zhvillimin e qëndrueshëm të parkut dhe ekosistemit të tij teknologjik. Këto shërbime përfshijnë:



1. Hapësira me Qira për Zyrat dhe Laboratorët

- AIC mund të gjenerojë të ardhura përmes dhënies me qira të hapësirave të avancuara për zyrat dhe laboratorët për kompani teknologjike dhe shkencore. Këto hapësira mund të përfshijnë:
- Zyra për Kompanitë Ndërkombëtare dhe Start-up-et: Kompanitë ndërkombëtare të teknologjisë dhe start-up-et lokale do të kenë mundësi të marrin me qira zyra të pajisura me infrastrukturë moderne dhe shërbime të specializuara për kërkimin dhe zhvillimin (R&D).
- Laboratorë për Zhvillim të Teknologjisë: Hapësira laboratorike të specializuara, që mund të përdoren për zhvillim produktesh, testime, dhe kërkime të avancuara në sektorë si bioteknologjia, energjia e rinovueshme dhe teknologjitë e informacionit.

Të ardhurat do të gjenerohen përmes qirasë së këtyre hapësirave, me tarifa konkurruese të përshtatura për startup-e dhe kompani të vendosura.

2. Shërbime të Inkubacionit dhe Akselerimit

AIC mund të ofrojë programe inkubimi dhe akselerimi për start-up-e dhe SME-te inovative që janë në fazat fillestare të zhvillimit. Këto programe mund të përfshijnë:

- Mbështetje në Formën e Mentorimit dhe Këshillimit: Ofrimi i këshillimeve strategjike dhe teknologjike për kompanitë e reja, duke i ndihmuar ato të zhvillohen dhe të arrijnë qëndrueshmëri në treg.
- Akses në Investime dhe Financa: Parku mund të krijojë një platformë për lidhjen e start-up-eve me investitorë dhe kapitalistë sipërmarrës (venture capital), duke ndihmuar në rritjen e tyre.

Këto programe mund të gjenerojnë të ardhura përmes tarifave të regjistrimit dhe pjesëmarrjes në programe, si dhe përmes aksioneve të vogla që mund të fitohen në kompanitë që inkubohen dhe akselerojnë brenda parkut.

3. Shërbime të Menaxhimit të Infrastrukturës dhe Komoditeteve

Parku do të ofrojë një gamë të gjerë shërbimesh administrative dhe mirëmbajtjeje që do të tarifohen për përdoruesit, përfshirë:

- Administrimi dhe Menaxhimi i Ndërtesave: Zyra për administrimin e përditshëm, sigurinë, mirëmbajtjen dhe riparimin e lehtë të ndërtesave.
- Hapësira të Përbashkëta dhe Shërbime Mbështetëse: Ofrimi i kafeterisë, sallave të konferencave, dhe hapësirave të tjera për ngjarje të veçanta ose për përdorim të përbashkët nga qiramarrësit.
- Shërbime mbështetëse bankare e të telefonisë për Parkun (nëpërmjet partneriteteve me kompanitë e sektorit).

Këto shërbime mund të gjenerojnë të ardhura përmes tarifave për përdorimin e shërbimeve dhe për mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta.

4. Shërbime të Specializuara për Bizneset



Përveç ofrimit të hapësirave fizike, parku mund të ofrojë shërbime të specializuara për kompanitë teknologjike, si:

- Shërbime Juridike dhe të Kontabilitetit: Këshillim për çështje ligjore dhe financiare (fiskale etj.) që lidhen me startup-et teknologjike dhe kompanitë ndërkombëtare.
- Asistenca në nxjerrjen e vizave dhe lejeve të punës;
- Asistenca në mbajtjen e komunikimit me agjencitë e tjera shtetërore.
- Përpunimi i dokumentacionit doganor;
- Leja e ndërtimit dhe lejet e tjera (në rastin kur përdoruesit do të ndërtojnë vetë);
- Shërbime të Teknologjisë së Informacionit dhe Komunikimit (ICT): Mbështetje për rrjetet IT (kabllimi i zyrave dhe postacioneve të punës, mirembatja), shërbim konektiviteti (internet), menaxhimin e të dhënave, dhe sigurinë kibernetike për kompanitë që operojnë brenda parkut.

Këto shërbime mund të nënkontraktohen dhe të ofrohen përmes partneriteteve me kompani të tjera, duke i gjeneruar AIC një përqindje të të ardhurave për çdo kontratë të lidhur.

5. Trajnime dhe Edukim për Fuqinë Punëtore

AIC mund të ofrojë trajnime për fuqinë punëtore në sektorët e teknologjisë dhe inovacionit, për të përgatitur një grup të kualifikuar individësh për nevojat e tregut. Shërbimet e trajnimit mund të përfshijnë:

Programe të Trajnimit Profesional dhe Teknologjik**: “Programe të Formimit të Vazhduar për zhvillimin e aftësive të avancuara në programim, dizajn softuerik, menaxhim të projekteve teknologjike dhe inovacion.

Bashkëpunime me Institucionet e arsimit të lartë: Ofrimi i hapësirave për kërkime akademike dhe projekte studentore që lidhen me inovacionin dhe teknologjinë.

Trajnimet dhe programet arsimore do të jenë një burim tjetër të ardhurash, me tarifa për pjesëmarrjen në kurse dhe programe të specializuara në bashkëpunim me institucionet e arsimit të lartë dhe qendrat e formimit profesional të certifikuara, që operojnë në përputhje me kuadrin ligjor për arsimin parauniversitar dhe të lartë në Republikën e Shqipërisë.

6. Projekte të Bashkëpunimit Ndërkombëtar dhe Grante

Durana Tech Park mund të marrë pjesë në projekte ndërkombëtare të financuara nga BE-ja dhe organizata të tjera ndërkombëtare, të cilat mbështesin zhvillimin e inovacionit dhe teknologjisë. Këto projekte do të sjellin fonde dhe grantet që mund të përdoren për zgjerimin e parkut dhe për ofrimin e shërbimeve të reja.

AIC mund të përfitojë nga këto projekte për të mbështetur zhvillimin e parkut dhe për të ndihmuar në qëndrueshmërinë financiare të tij në planin afatgjatë.

7. Shërbime të tjera

Durana Tech Park mund të ofrojë edhe një gamë shërbimesh të tjera të përcaktuara sipas nevojave specifike të përdoruesve dhe situatave të veçanta. Këto shërbime mund të përfshijnë mbështetje administrative, organizim eventesh për rrjetëzim dhe inovacion, si dhe çdo shërbim

tjetër që Durana Tech Park do të vlerësojë si të nevojshëm për të përmirësuar eksperiencën e rezidentëve dhe për të mbështetur ekosistemin e parkut.

Tabela 1 - Shërbimet dhe tarifat e propozuara

Nr.	Përshkrimi	Tarifa (EUR)
1	Tarifa mbi qarkullimin e përdoruesve	Jo më pak se 1%
2	Shërbime konsulence për përgatitjen e dokumentacionit për miratimin dhe regjistrimin e përdoruesit si edhe për nevoja të tjera të investitorëve në marrëdhënien me institucionet publike dhe private	Jo më pak se 1500 EUR (tarifë që paguhet një here)
3	Tarifa për mirëmbajtjen e infrastrukturës së Durana: - mirëmbajtja e hapësirave publike dhe infrastrukturës brenda kufijëve të zonës; - mirëmbajtja e ndriçimit në hapësirat publike; - ruajtja dhe siguria e perimetrit të zonës - kontrolli i hyrjeve dhe daljeve;	Jo më pak se 0.61 EUR/m ² të sipërfaqes se ndërtimit
4	Lëshimi i Kartës ID për të punësuarit e përdoruesve	Jo më pak se 5 EUR
5	Lëshimi i Kartave të përkoheshme ID për vizitorët (një përdorimshme)	Falas
6	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e punonjësve	Jo më pak se 5 EUR
7	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e vizitorëve (një përdorimshme)	Falas
8	Qeraja mujore e zyrave	Jo më pak se 12 EUR / m ²
9	Qeraja mujore e hapësirave të tregtare	Jo më pak se 25 EUR / m ²

V. AKTIVITETET E MARKETINGUT

Durana Tech Park do të promovohet në tregun ndërkombëtar përmes të gjitha kanaleve të promovimit dhe reklamimit të AIC dhe të institucioneve të shtetit shqiptar.

5.1. Përcaktimi i Strategjisë së Marketingut

Qëllimi i kësaj strategjie është të tërheqë kompani inovative, të teknologjisë së lartë, startup-e, institucionet e arsimit të lartë dhe qendra kërkimore në Durana Tech Park. Fokusi është në nxitjen e bashkëpunimit, inovacionit dhe zhvillimit të qëndrueshëm, duke siguruar që përdoruesit e Parkut të përmbushin kriteret e përcaktuara në dokumentin e kualifikimit.

5.1.1. Identifikimi dhe Segmentimi i Audiencës së Synuar

Audienca Primare e Synuar:

- Kompani Ndërkombëtare të Teknologjisë: Kompani të vendosura që kërkojnë të zgjerojnë operacionet në tregje të reja.
- Kompani Kombëtare të TIK: Kompani që operojnë në Shqipëri dhe kanë bashkëpunim me partnerë ndërkombëtarë.
- Startup-e: Kompani inovative në faza të hershme në fushat e softuerit, AI, IoT, robotikës dhe fusha të ngjashme.
- Institucionet e arsimit të lartë dhe Institucione Kërkimore: Institucione me kapacitete të fuqishme për kërkime dhe zhvillim (R&D).
- Nomadë Dixhitalë: Sipërmarrës dhe profesionistë të pavarur të teknologjisë që kërkojnë një hapësirë bashkëpunuese moderne.

Audienca Sekondare e Synuar:

- Inkubatorë dhe Akseleratorë: Organizata që mbështesin startup-et dhe do të përfitonin nga një vendndodhje strategjike brenda një parku teknologjik.
- Qeveri dhe Organizata Joqeveritare (OJQ): Entitete që fokusohen në teknologji, inovacion dhe zhvillim ekonomik.
- Kapitalistë Sipërmarrës: Investitorë që kërkojnë mundësi për të mbështetur startup-et dhe bizneset me rritje të shpejtë brenda parkut.

5.1.2. Pikat Kryesore të tërheqjes së përdoruesve

- Incentivat Fiskale: janë ato të përcaktuara në nenin 12 të ligjit nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore”.
- Vendndodhja Strategjike: Afërsia me tregjet evropiane dhe qytetet kryesore shqiptare, duke e bërë tërheqëse për lojtarë rajonalë dhe ndërkombëtarë.
- Infrastruktura e Teknologjisë së Lartë: Pajisje moderne të dizajnuara për R&D, inovacion dhe aktivitete të fokusuara në teknologji.
- Fokus në Qëndrueshmëri: Angazhimi i parkut për zhvillim të qëndrueshëm, duke e bërë tërheqës për kompanitë e ndërgjegjshme për mjedisin.
- Mundësitë e Bashkëpunimit: Sinergji midis startup-eve, institucionet e arsimit të lartëve dhe kompanive të vendosura për rritje dhe inovacion të përbashkët.



5.1.3. Kanale Ndërveprimi

- Marketing Dixhital:
 - o Website: Një faqe interneti e dedikuar për Durana Tech Park me informacion të detajuar mbi përfitimet, mundësitë e qiradhënies dhe proceset e aplikimit, përfshirë FAQ, video dhe materiale promociionale.
 - o Mediat Sociale: Përdorimi i platformave si LinkedIn, Tëitter, Instagram dhe Facebook për të targetuar globalisht kompanitë e teknologjisë dhe profesionistët, duke theksuar ofertat dhe historitë e suksesit të parkut.
 - o Marketing përmes Email-it: Zhvillimi i një fushate të synuar përmes email-eve për kompani teknologjike, institucionet e arsimit të lartë dhe ekosisteme startup-esh.
 - o Reklamim Online: Shfrytëzimi i Google Ads, LinkedIn Ads dhe platformave të tjera dixhitale për të targetuar rajone dhe industri specifike (p.sh. zhvillimi i softuerit, AI, robotika).
- Evente dhe Konferenca:
 - o Pjesëmarrja dhe Ekspozimi: Në konferenca globale dhe rajonale të teknologjisë si Ëeb Summit, TechCrunch Disrupt dhe forume rajonale inovacioni.
 - o Organizimi i Takimeve dhe Eventeve: Takime dhe tryeza të rrumbullakëta virtuale për të prezantuar mundësitë e parkut dhe për të ftuar qiramarrësit potencialë të mësojnë më shumë rreth Durana Tech Park.
- Partneritete:
 - o Bashkëpunimi me Ambasadat dhe Zyrat Tregtare: Përdorimi i kanaleve të Diplomacisë Ekonomike përmes ambasadave shqiptare dhe zyrave tregtare jashtë vendit për të promovuar Durana Tech Park për kompanitë ndërkombëtare të teknologjisë.
 - o Partneritete me Institucionet e arsimit të lartë: Bashkëpunimi me institucionet e arsimit të lartë dhe institute kërkimore në Shqipëri dhe Evropë për të tërhequr qendra kërkimore dhe departamente të fokusuara në teknologji që të vendosen në park.
 - o OJQ dhe Inkubatorë: Bashkëpunimi me organizata që fokusohen në inovacion, sipërmarrje dhe zhvillim ekonomik për të arritur startup-e dhe biznese të vogla.
- Ndërveprim i Drejtpërdrejtë:
 - o Kontakt i Drejtpërdrejtë: Identifikimi dhe kontaktimi i drejtpërdrejtë me qiramarrësit potencialë, veçanërisht me kompani të mëdha teknologjike dhe startup-e premtuese në sektorë si AI, big data, IoT dhe robotikë.
 - o Referime nga Përdoruesit: Inkurajimi i përdoruesve ose partnerëve ekzistues që të referojnë kompani nga rrjeti i tyre që mund të përfitojnë nga lëvizja në park.
 - o Delegacione Biznesi: Organizimi i delegacioneve në tregje kyçe (p.sh. BE, SHBA dhe Azi) për t'u takuar me kompani të teknologjisë ose shoqata biznesi dhe dhoma tregtare për të promovuar përfitimet e Durana Tech Park.

5.1.4. Monitorimi

- Gjurmimi dhe monitorimi: Implementimi i një sistemi CRM (Menaxhim i Marrëdhënieve me Klientët) për të ndjekur ndërveprimet me qiramarrësit potencialë dhe për të siguruar ndjekje/monitorim të vazhdueshëm.
- Analiza e Performancës: Vlerësimi i rregullt i efektivitetit të aktiviteteve të ndërveprimit përmes metrikave kyçe (vizitat në faqe interneti, kërkesat, nënshkrimi i kontratave të qirasë) dhe përshtatja e strategjisë sipas nevojës.
- Mekanizmi i Feedback-ut: Bashkëpunimi me qiramarrësit aktualë për të mbledhur opinione mbi objektet, shërbimet dhe vlerën e parkut, dhe përdorimi i këtij informacioni për të përmirësuar ofertat dhe materialet e marketingut.

5.2. Strategjia e Shitjes

Strategjia e shitjes do të bazohet në tre elemente baze:

1. Incentivat fiskale që ofron Durana Tech Park.
2. Fuqia puntore e re, e arsimuar dhe relativisht e lirë;
3. Pozita gjeografike e Shqipërisë.

Duke qenë se kuadri ligjor fiskal në Shqipëri për kompanitë që operojnë në fushën e teknologjisë është mjaft favorizues, duke ofruar taksa shumë të ulëta krahasuar me vendet perëndimore, promovimi i Durana Tech Park do të bazohet ndjeshëm në promovimin e këtyre lehtësirave. Fakti që Durana Tech Park ofron një kuadër ligjor fiskal akoma edhe më shumë lehtësues e bën edhe më të lehtë promovimin.

Fuqia punëtore është një nga pikat më të forta të Shqipërisë sa i përket tërheqjes së investimeve të huaja. Vendi ynë ka një moshë mesatare shumë të re, nga më të rejtat në Europë, e cila është relativisht e mirë-arsimuar dhe bilinguale më së shumti. Krahasuar me vendet e tjera të rajonit, ky është një avantazh konkurrues i rëndësishëm.

Së treti është pozita gjeografike e Shqipërisë, e cila për shkak të vendndodhjes në korridoret Europiane të transportit mundëson aksesin e lehtë në të gjitha vendet perëndimore.

Të treja këto elemente, përbëjnë avantazhe të rëndësishme krahasuese të Shqipërisë në rajon dhe për këtë arsye do të jenë shtyllat ku do të bazohet edhe strategjia e shitjes.

5.3. Kontrolli i Kreditit

Administrata e Durana Tech Park do të nënshkruajë kontrata të rregullta qeraje më të gjithë kompanitë / përdoruesit do të operojnë brenda zonës. Kontratat do të përmbajnë penalitete për vonesat apo mospagesat, sipas kuadrit ligjor në fuqi dhe në përputhje me praktikat më të mira ndërkombëtare.

VI. OPERACIONET

Operacionat e Durana Tech Park do të bëhen në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe në zbatim të ligjit për krijimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike. Për funksionimin e Parkut do të hartohet një rregullore e brendshme e cila do të detajojë detyrat e palëve të përfshira. Rregullorja, në përputhje me ligjin e sipër-përmendur dhe legjislacionin e zbatueshëm, do të detajojë edhe procedurat dhe kriteret që duhet të përmbushë një përdorues (biznese, startup, IAL, për t'u përfshirë në zonë. Sipas përlllogaritjeve të bëra, vlera totale që parashikohet të investohet për implementimin e këtij projekti nga AIC gjate periudhes 20 vjecare është e barabartë me 18 milion euro. Përmes investimeve publike do të realizohet disponueshmëria dhe përmirësimi i tokës, do të përgatitet infrastruktura e nevojshme dhe lidhja me rruge, rrjetin elektrik, uje, dhe kanalizime. Vlera e investimeve publike është përlllogaritur të jetë afërsisht 0.6 milion euros.

6.1. Fazat e zbatimit të projektit

Zhvillimi i Durana Tech Park është i ndarë në 2 faza kryesore:

Faza I: Modeli VIRTUAL - Durana Tech Park do të funksionojë në mënyrë virtuale, duke mundësuar bashkëpunim global me kosto të reduktuara, ndikim të ulët mjedisor dhe mundësi për shkallëzim të operacioneve. Ky model krijon një ekosistem kërkimi fleksibël dhe të ndërlidhur, që lejon bizneset dhe kërkuesit të përfitojnë nga lehtësirat fiskale që parku ofron. Për më tepër, përdorimi i inteligjencës artificiale (AI) për të përputhur kërkuesit e zgjidhjeve me talentet globale ndihmon në rritjen e efikasitetit, uljen e kohës së kërkimit të partnerëve të duhur dhe përmirësimin e cilësisë së rezultateve të kërkimit.

Ky model inovativ i mundëson Durana Tech Park të nisë zbatimin e projektit menjëherë pas marrjes së lejes së zhvilluesit. Kompanitë e interesuara mund të fillojnë operacionet si përdorues të parkut pasi të përzgjidhen përmes një procedure që bazohet në kriteret ligjore. Për kompanitë që kërkojnë hapësira fizike, Durana Tech Park do të marrë me qira dhe do të ofrojë me nënqira hapësira të përkohshme zyrash, ku ato mund të zhvillojnë operacionet e tyre derisa të përfundojë ndërtimi i parkut fizik.

Parku virtual gjithashtu krijon një lidhje të ngushtë midis start-up-eve, ndërmarrjeve të vogla dhe të mesme (SME-të) dhe institucioneve arsimore. Kjo platformë ofron një mundësi të përputhjes së paanshme midis kërkuesve të zgjidhjeve dhe ofruesve të tyre, duke nxitur bashkëpunimin dhe zhvillimin ndërkombëtar të inovacionit.

Faza II: Modeli HIBRID - Kombinimi i hapësirave fizike dhe virtuale për inovacion.

Faza e dytë kalon nga një platformë plotësisht virtuale në një model hibrid, duke kombinuar përfitimet e hapësirave dixhitale dhe fizike. Kjo fazë krijon një qendër fizike në Shqipëri, duke shërbyer si një hapësirë bashkëpunuese që plotëson infrastrukturën virtuale të Fazës I. Ky model u jep mundësi **start-up-eve**, kërkuesve dhe kompanive të zhvillojnë kërkime praktike, të



krijojnë prototipa dhe të kenë qasje në pajisje të avancuara, ndërkohë që mbajnë fleksibilitetin e bashkëpunimit në distancë përmes parkut virtual.

Karakteristikat kryesore të Modelit Hibrid

1. Infrastruktura Fizike:

- a. **Zyra**, hapësira co-ëorking, salla konferencash si dhe ambiente të përbashkëta
- b. **Hub-e Inovacioni dhe Laboratorë Kërkimorë**: Një kampus fizik i dizajnuar për kërkime, zhvillim dhe testime, përfshirë hapësira laboratorike të avancuara për IT, bioteknologji, energji të rinovueshme dhe shkencë të materialeve.
- c. **Qendra për Prototipim dhe Testim** : Ofrojnë qasje në pajisje dhe teknologji të specializuara për krijimin dhe testimin e prototipave, nga printimi 3D të robotikës e avancuar.

2. Hapësira Bashkëpunimi:

- a. **Integrimi i Fizikës dhe Virtuales**: Përdorimi i mjeteve digjitale, përfshirë realitetin e shtuar (AR) dhe realitetin virtual (VR), për të lejuar bashkëpunim në kohë reale ndërkufitar.
- b. **Përdorim Fleksibël**: Bizneset dhe institucionet mund të zgjedhin të marrin pjesë plotësisht online, fizikisht, ose përmes një përzierje të të dyjave, në varësi të nevojave të projektit dhe preferencave gjeografike.

3. Zhvillimi i Fuqisë Punëtore dhe Trajnimi:

- a. **Qendra Trajnimi dhe Punëtori**: Hapësira të dedikuara për trajnime specifike për industri dhe teknologji të reja si AI, mësimi makinerik, siguria kibernetike dhe teknologjitë e gjelbra.
- b. **Kurrikula të Bashkëpunimit Akademik-Industrie**: Programe trajnimi të zhvilluara në bashkëpunim me të dhënat e parkut virtual mbi sfidat globale, duke integruar zgjidhjen e problemeve reale me mësimin akademik.

4. Qasje në Tregjet Ndërkombëtare:

- a. **Bashkëpunime Ndërkombëtare**: Një rrjet global i kompanive, institucionet e arsimit të lartëve dhe institucioneve kërkimore që vizitojnë parkun fizikisht për punëtori, hackathon-e dhe konferenca, ndërkohë që mbajnë partneritete virtuale.

5. Karakteristika të Parkut Smart:

- a. **Qëndrueshmëri dhe Teknologji të Gjelbra**: Parku do të dizajnohet me një fokus në qëndrueshmëri, duke përfshirë teknologji të zgjuara për ndërtesa, burime të energjisë së rinovueshme dhe infrastrukturë me emetim të ulët të karbonit.

6. Integrimi Kulturor dhe Social:

- a. **Programe Shkëmbimesh Kulturore**: Ngjarje kulturore dhe seminare për ndarjen e njohurive që inkurajojnë shkëmbimet ndërkulturore dhe festojnë arritjet inovative nga e gjithë bota.

6.2. Afatet e zbatimit të projektit

Afati kohor i zbatimit përfshin fazat e mëposhtme:



- **Planifikimi dhe Inicimi (Muajt 1-3):** Sigurimi i lejeve dhe alokimi i burimeve, rrethimi i parkut.
- **Projektimi (Muajt 3-6):** Zhvillimi e detajimi i projekteve arkitekturore dhe teknike.
- **Prokurimi dhe Kontraktimi (Muajt 6-8):** Përzgjedhja e nënkontraktorëve dhe finalizimi i kontratave.
- **Zbatimi (Muajt 8-30):** Ndërtimi i infrastrukturës së parkut dhe vendosja e sistemeve IT.
- **Komisionimi dhe Dorëzimi (Muajt 30-36):** Testimi, inspektimet përfundimtare dhe dorëzimi i objekteve të përfunduara.
- **Operimi dhe Mirëmbajtja (Pas Muajit 36, Vazhdimisht):** Operacionet e vazhdueshme dhe përmirësimet e parkut.

Durana Tech Park ofron një qasje inovative që ndërthur hapësirat fizike dhe virtuale për të mbështetur kërkimin, inovacionin dhe zhvillimin ekonomik në nivel rajonal dhe ndërkombëtar.

6.3. Avantazhet Konkurruese

Potencialet e Durana Tech Park renditen si më poshtë:

- *Forcë pune e kualifikuar dhe fleksibël.* Dy qytetet në afërsi të Durana Tech Park, Tirana dhe Durrësi, karakterizohen nga një popullsi e re dhe nga një forcë pune me arsimim të lartë, kjo dhe për faktin se Tirana dhe Durrësi janë qytetet ku është përqëndruar 75% i institucioneve të arsimit të lartë dhe qendrave kërkimore të vendit, duke ofruar akses në tregun më të madh dhe më të kualifikuar të punës.
- *Forcë pune që flet shumë gjuhë të huaja.* Rreth 50% e forcës së punës në Tiranë komunikon në gjuhët anglisht dhe italisht dhe 20% në greqisht.
- *Kosto bazë konkurruese.* Pagat mesatare në Tiranë dhe Durrës si dhe taksat mbi pagat janë ndër më të ulëtat në vendet e BE-së dhe në rajon. Gjithashtu, llogaritja e raportit kosto/përfitim për hapjen e një biznesi të ri është në favor të investitorëve.
- *Infrastrukturë e përmirësuar.* Infrastruktura në Shqipëri dhe vecanërisht në Tiranë e Durrës është përmirësuar ndjeshëm në vitet e fundit, duke rritur konkurrencën me vendet e zhvilluara të Europës dhe të rajonit.
- *Klimë pozitive biznesi.* Shqipëria ofron sistemin më të ulët të taksave në rajon si dhe regjistrimin e shpejtë të bizneseve (brenda 1 dite me kosto 1 Euro) pranë QKB-së. Gjithashtu ofron mundësi të pagesës së taksave online, lehtësi për hyrjen në treg, si dhe mbështetje dhe mbrojtje të investimeve dhe investitorëve vendas dhe të huaj nga shumë agjenci të cilat operojnë prej shumë vitesh në Shqipëri.
- *Prezenca e shumicës së investimeve të huaja.* Rreth 70% e investimeve të huaja janë përqëndruar në Tiranë e Durrës.
- *Pozicion gjeografik strategjik.* Vendndodhja e këtij Parku është mjaft strategjike, pranë nyjeve kryesore të transportit: 16.4 km në verilindje të Aeroportit të Tiranës - Rinas dhe rreth 10 km nga Porti i Durrësit, më i madhi në Shqipëri.

VII. ANALIZA E RISKUT

Durana Tech Park, si një projekt ambicioz në Shqipëri, përballlet me një sërë rreziqesh që mund të ndikojnë në suksesin e tij. Këto rreziqe janë të lidhura me faktorë ekonomikë, politikë, teknologjikë, dhe infrastrukturorë. Kjo analizë risku synon të identifikojë dhe të vlerësojë këto sfida, duke ofruar një kuadër për të menaxhuar dhe minimizuar ndikimin e tyre gjatë zhvillimit dhe operimit të parkut.

7.1. Risqet potenciale

1. Rreziku Ekonomik

- **Pasiguria ekonomike globale:** Zhvillimet globale, si recesione të mundshme ose ndryshime në tregjet financiare, mund të ndikojnë negativisht në investimet e huaja në Shqipëri. Rëniet në sektorë të rëndësishëm si turizmi dhe energjia mund të zvogëlojnë interesin e investitorëve.
- **Rritja e kostove të financimit:** Nëse Shqipëria përballlet me norma të larta interesi ose rritje të inflacionit, mund të pengohet financimi i projekteve brenda parkut dhe të rriten kostot e operimit për kompanitë përdoruese.

2. Rreziku Politik

- **Ndryshimet e papritura politike:** Duke qenë se Shqipëria është një vend në zhvillim me aspirata për anëtarësim në BE, ndryshimet në politikat e qeverisë ose në udhëheqjen politike mund të sjellin pasiguri për investitorët dhe zhvilluesit e parkut. Këto ndryshime mund të përfshijnë reforma fiskale të papritura ose ndryshime në ligjet për investimet strategjike.
- **Procesi i ngadalshëm i integritimit në BE:** Përgjatë periudhës së negociatave me BE-në, përparimi i ngadalshëm mund të sjellë paqartësi rreth zbatimit të reformave dhe qëndrueshmërisë së incentivave për investitorët.

3. Rreziku Ligjor dhe Rregullator

- **Rregullime të ndërlikuara:** Një sistem ligjor i komplikuar dhe vonesa në miratimin e kërkesave të zhvilluesve ose përdoruesve mund të krijojnë probleme për kompanitë që kërkojnë të vendosen në park. Kjo përfshin edhe paqartësitë ligjore për përdorimin e pronave shtetërore ose përfitimin nga lehtësitë fiskale.
- **Kontradikta me ligjet e BE-së:** Për shkak të negociatave për anëtarësim në BE, disa ligje dhe rregullore kombëtare mund të ndryshojnë në përputhje me standardet e BE-së, duke krijuar sfida për përputhshmërinë ligjore.

4. Rreziku Infrastrukturor

- **Vonesa në ndërtim dhe infrastruktura:** Ndërtimi i plotë i parkut kërkon investime të mëdha në infrastrukturë, përfshirë rrjetin energjetik, sistemet e furnizimit me ujë dhe internet me shpejtësi të lartë. Çdo vonesë ose mospërputhje me standardet e parashikuara mund të ndikojë në afatet e projektit dhe në tërheqjen e kompanive përdoruese.



- **Mbështetja nga autoritetet:** Në rast se ndihma qeveritare për ndërtimin e infrastrukturës së përgjithshme (rrugë, energji, etj.) nuk është e mjaftueshme ose nuk vjen me kohë, kjo mund të ndikojë në funksionalitetin e parkut.

5. Rreziku i Fazës Virtuale

- **Vonesa në adoptimin e teknologjisë virtuale:** Fazat fillestare virtuale të projektit kërkojnë që kompanitë të jenë të gatshme për operim të largët. Nëse përdoruesit potencialë nuk kanë kapacitetet e nevojshme teknologjike ose nuk janë të përgatitur për të operuar në një mjedis virtual, kjo mund të ndikojë negativisht në tërheqjen e tyre në park.
- **Probleme me infrastrukturën dixhitale:** Nëse infrastruktura dixhitale (serverë, qendrat e të dhënave, lidhjet me internetin) nuk funksionon me efikasitet maksimal, kjo mund të shkaktojë vonesa ose vështirësi për kompanitë që operojnë virtualisht.
- **Besimi i ulët tek ekosistemi virtual:** Disa investitorë mund të kenë rezerva rreth funksionimit të plotë në një fazë virtuale, duke vënë në dyshim qëndrueshmërinë dhe suksesin e operacioneve të largëta. Kjo mund të ngadalësojë përfshirjen e kompanive të reja në fazat fillestare.
- **Siguria kibernetike:** Me fazën virtuale që përfshin transferimin dhe ruajtjen e të dhënave në një mjedis dixhital, ekziston rreziku i sulmeve kibernetike që mund të dëmtojnë kompanitë dhe të minojnë besimin e tyre tek parku.

6. Rreziku Teknologjik

- **Përshtatshmëria teknologjike:** Nëse infrastruktura teknologjike e parkut nuk përditësohet rregullisht për të mbajtur hapin me inovacionet në fushat e AI, robotikës dhe teknologjisë së informacionit, ekziston rreziku që Durana Tech Park të humbasë konkurrencën në rajon dhe në tregjet globale.
- **Sulmet kibernetike:** Duke qenë se parku është i përqendruar në teknologji dhe inovacion, ai është i ndjeshëm ndaj rreziqeve të sigurisë kibernetike, të cilat mund të dëmtojnë reputacionin dhe të prishin operacionet.

7. Rreziku i Konkurrencës

- **Konkurrenca me parqe të tjera rajonale:** Parqe të tjera teknologjike në rajon, si ato në Turqi, Serbi, dhe vende të tjera të Ballkanit, që ofrojnë incentivë të ngjashme dhe infrastrukturë, mund të tërheqin investitorë dhe të pengojnë rritjen e Durana Tech Park.
- **Aftësia për të mbajtur kompani të mëdha:** Nëse Durana Tech Park nuk arrin të sigurojë ofrimin e incentivave të mjaftueshme dhe infrastrukturën e nevojshme, kompanitë e mëdha teknologjike mund të zgjedhin vende të tjera në rajon me paketa më tërheqëse.

8. Rreziku i Tregut

- **Rritja e kërkesës për zhvillime teknologjike:** Nëse kërkesa për inovacion teknologjik në Shqipëri dhe në rajon nuk zhvillohet me shpejtësinë e pritur, mund të ketë një rënie të interesit për hapësirat në park.
- **Ndryshimet në tregun global të teknologjisë:** Luhatjet në tregjet ndërkombëtare të teknologjisë, si dhe tendencat globale, mund të ndryshojnë rrjedhën e investimeve teknologjike në rajon, duke prekur direkt rritjen e parkut.

7.2. Strategjia për Menaxhimin e Rreziqeve në Durana Tech Park

Menaxhimi i rreziqeve është një element thelbësor për suksesin e **Durana Tech Park**, duke ndihmuar në identifikimin dhe parandalimin e sfidave që mund të prekin projektin në faza të ndryshme të zhvillimit të tij. Me një projekt kaq kompleks, që përfshin faza virtuale dhe fizike, si dhe bashkëpunime ndërkombëtare, është e nevojshme një strategji e detajuar për të minimizuar ndikimet negative nga faktorët ekonomikë, politikë, ligjorë, teknologjikë dhe infrastrukturorë. Qëllimi i kësaj strategjie është të krijojë një mjedis të qëndrueshëm për inovacion dhe zhvillim.

1. Rreziku Ekonomik

- Diversifikimi i burimeve të financimit: Kërkimi i investimeve nga burime të ndryshme (kombëtare dhe ndërkombëtare) për të reduktuar varësinë nga një sektor i vetëm.
- Sigurimi i partneriteteve strategjike me BE-në dhe institucionet financiare ndërkombëtare** për të siguruar fonde dhe garanci.

2. Rreziku Politik

- Përputhshmëria me politikat e BE-së: Do të sigurohet që parku të jetë në përputhje me standardet e BE-së, duke minimizuar pasigurinë rreth ndryshimeve ligjore gjatë procesit të integritetit.
- Lobim aktiv për politika mbështetëse të qeverisë, siç janë incentivat fiskale dhe infrastruktura.

3. Rreziku Ligjor dhe Rregullator

- Simplifikimi i procedurave administrative: Krijimi i një dritareje të vetme për përpunimin e kërkesave ligjore për zhvilluesit dhe përdoruesit e parkut.
- Angazhimi i ekspertëve ligjorë për zbatimin e legjislacionit ndërkombëtar dhe rregulloreve të BE-së, për të shmangur konfliktet rregullatore.

4. Rreziku Infrastrukturor

- Planifikim i kujdesshëm i afateve të ndërtimit për të siguruar zbatimin në kohë të fazave të ndryshme të projektit.
- Partneritete me kompani të fuqishme infrastrukturorë për ndërtimin dhe menaxhimin e sistemeve energjetike, ujit dhe rrugëve.

5. Rreziku Teknologjik

- Inovacion i vazhdueshëm: Investime të rregullta në përditësimin e infrastrukturës teknologjike dhe integrimin e teknologjive të reja si AI, cloud, dhe IoT për të ruajtur konkurrencën.
- Forcimi i sigurisë kibernetike: Implementimi i protokolleve të rrepta të sigurisë dhe mbrojtjes së të dhënave për të mbrojtur operacionet virtuale të parkut.

6. Rreziku i Konkurrencës

- Krijimi i një ekosistemi mbështetës për startup-et dhe kompanitë teknologjike, duke ofruar hapësira bashkëpunimi, mentorim, dhe fonde.
- Ofrimi i incentivave unike që tërheqin kompanitë ndërkombëtare, si subvencione për kërkimin dhe zhvillimin, përjashtime fiskale, dhe lehtësira në qira.

7. Rreziku i Fazës Virtuale



- Zhvillimi i infrastrukturës dixhitale të sigurt dhe të qëndrueshme, duke përfshirë serverë të fuqishëm dhe internet të shpejtë për të mbështetur operacionet online.
- Angazhimi i kompanive teknologjike të mëdha për të siguruar besim në fazën virtuale, duke krijuar një ekosistem të qëndrueshëm që mbështet operacionet larg tërësisht virtuale.

8. Menaxhimi i Përgjithshëm i Riskut

- Krijimi i një ekipi të dedikuar për menaxhimin e rreziqeve, i cili monitoron në mënyrë të vazhdueshme zhvillimet dhe ndërmerr veprime të shpejta për të adresuar rreziqet.
- Vlerësime të rregullta të riskut për të parashikuar dhe përgatitur për sfidat e reja.

VIII. ANALIZA E TREGUT

Seksioni i mëposhtëm synon të bëjë një analizë të përmblodhur të tregut të mundshëm për Durana Tech Park, investitorëve të mundshëm të interesuar për të investuar në Park e kompanive në fushën e teknologjisë që mund të jenë të interesuar të operojnë në park, sektorëve ku ata operojnë dhe konkurrencës në nivel lokal, rajonal e ndërkombëtar.

8.1. Përshkrimi i Sektorit

Zonat e lira ekonomike përfshirë parqet teknologjike janë një fenomen i përhapur ndjeshëm gjatë dekadave të fundit. Këto zona janë përdorur shumë nga vendet në zhvillim për të ofruar kushte lehtësuese fiskale, procedurale dhe administrative për kompanitë e huaja që vendosin të investojnë. Kombinimi i popullsisë së re me krahun e lirë të punës dhe këto lehtësira fiskale i ka bërë këto zona mjaft tërheqëse për kompanitë perëndimore.

Parqet Shkencore dhe Teknologjike (STP) luajnë një rol të rëndësishëm në transferimin e njohurive dhe teknologjisë në treg. Në Bashkimin Europian, ekzistojnë mbi 450 parqe të tilla që strehojnë mbi 80 mijë firma dhe punësojnë rreth 1 milion njerëz, me investime që arrijnë në 15 miliardë euro. Suksesi i STP-ve nuk është uniform dhe varet nga faktorë lokalë si ekonomia, baza kërkimore dhe partneritetet ndërmjet sektorëve publik dhe privat.

STP-të më të mira nuk janë thjesht qiradhënës të hapësirave moderne, por organizata komplekse që përfshijnë qeverisje të shumëfishtë dhe bashkëpunime për të nxitur zhvillimin ekonomik dhe për t'u bërë të qëndrueshme financiarisht në plan afatgjatë. Disa karakteristika kryesore që i dallojnë këto parqe nga qendrat e thjeshta të biznesit përfshijnë përzgjedhjen e kujdesshme të qiramarrësve, priorizimin e teknologjive të bazuara në njohuri të reja, përfshirjen e institucionet e arsimit të lartëve dhe organizatave kërkimore publike, si dhe mbështetjen profesionale për zhvillimin e bizneseve të reja inovative.

Studime akademike tregojnë se lidhja midis suksesit të STP-ve dhe forcës së ekonomisë lokale është thelbësore. Partneritetet e integruara lokale mund të kompensojnë disa dobësi të ekonomisë lokale, por gjithsesi kërkohet një bazë e fuqishme kërkimore për të mbështetur ekosistemin e inovacionit. Modeli i STP-ve të shekullit të 21-të përfshin një angazhim të plotë me ekosistemin lokal të inovacionit, duke krijuar hapësira bashkëpunimi dhe duke ofruar programe për të adresuar dobësitë e ekosistemit.

STP-të gjithashtu balancojnë nevojën për kthime financiare afatshkurtra me mundësinë për të përshpejtuar rritjen ekonomike të bazuar në inovacion. Faktorët kyç të suksesit përfshijnë: vendosjen e strategjisë, përfshirjen e institucionet e arsimit të lartëve dhe institucioneve kërkimore, angazhimin me sektorin publik dhe privat, sigurimin e kapitalit, vlerësimin e bazës së aftësive lokale dhe krijimin e një mjedisi që stimulon inovacionin.

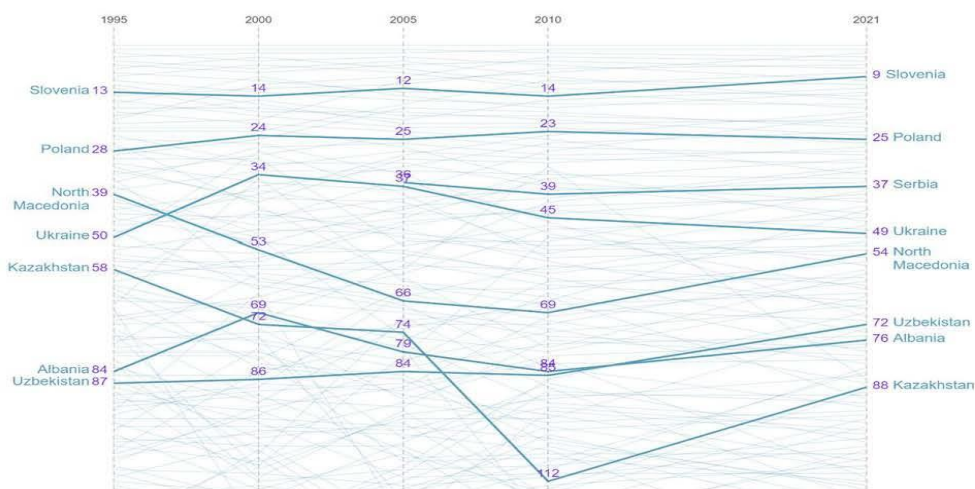
Shqipëria renditet e 76-ta në Indeksin e Kompleksitetit Ekonomik (ECI), duke u përmirësuar me një pozicion gjatë një dekade. Diversifikimi i eksporteve ka ndihmuar kompleksitetin ekonomik, me projeksione për rritje të moderuar në të ardhmen.

Performanca e Shqipërisë në indeksin global të konkurrueshmërisë dhe lirisë ekonomike ka pasur përditësime të rëndësishme në vitin 2024.

Indeksi Global i Konkurrueshmërisë (GCI): Shqipëria vazhdon të përparojë në disa dimensione, veçanërisht në fushat e luftës kundër korrupsionit, politikave tregtare dhe reformave në bujqësi. Këto përmirësime kanë rritur konkurrueshmërinë e saj, edhe pse mbeten sfida, sidomos në sektorët e ndërmarrjeve shtetërore (SOE), ku reformat janë më të ngadalta. Aktualisht, Shqipëria tejkalon mesataren e Ballkanit Perëndimor në 13 nga 15 dimensionet e politikave Indeksi i Lirisë Ekonomike për vitin 2024: Shqipëria renditet e 48-ta në botë me një rezultat prej 64.8, duke reflektuar një rënie të lehtë prej 0.5 pikësh krahasuar me vitin 2023. Në Evropë, ajo renditet e 27-ta nga 44 vende. Pavarësisht kësaj rënieje, vendi vazhdon të performojë mirë në lirinë tregtare dhe rregullimin e biznesit, por përballet me sfida në fushat e integritetit qeveritar dhe efektivitetit gjyqësor⁷.

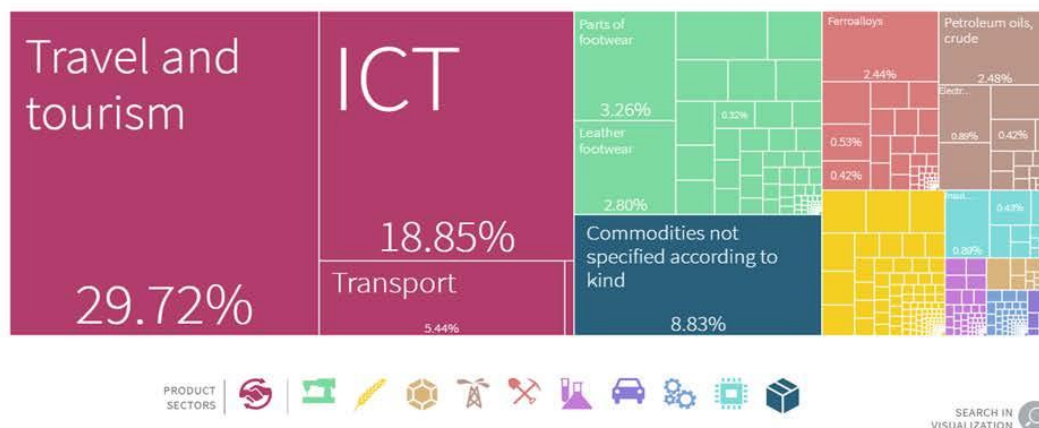
Këto rezultate tregojnë përpjekjet e Shqipërisë për të forcuar konkurrueshmërinë e saj, duke theksuar gjithashtu nevojën për përmirësime në qeverisje dhe reformat institucionale.

Grafiku 1. Renditja e kompleksiteti të ekonomise se vendeve sipas Growth Lab, Qendra e Zhvillimit në Universitetin Harvard.



⁷ OECD iLibrary / OECD Balkans Data Hub

Grafiku 2. Visualizimi i eksporteve të Shqipërisë për vitin fiskal 2021 nga Growth Lab



Grafiku 2 ofron një pasqyrë të detajuar mbi strukturën e eksporteve të vendit. Produktet kryesore të eksportuara përfshijnë shërbimet në turizëm dhe në fushën e teknologjisë dhe informacionit. Shqipëria ka diversifikuar tregjet e saj të eksportit, me BE-në që mbetet partneri më i madh tregtar, veçanërisht Italia dhe Gjermania. Gjithashtu, eksportet drejt rajoneve të tjera kanë filluar të tregojnë rritje modeste, duke përmirësuar konkurrencën globale të vendit.

Stoku i IHD-ve në Shqipëri është përqëndruar kryesisht në industrinë e telekomunikacionit dhe informacionit i cili zë rreth 25% të stokut të IHD-ve. Pjesa tjetër është e shpërndarë në aktivitetet financiare dhe të sigurimit me rreth 17%, industria energjitike dhe ajo nxjerrëse me nga 12%, industria përpunuese me 11%, etj.

Shqipëria bën pjesë në grupin e vendeve me të ardhura të mesme të larta së bashku me Maqedoninë e Veriut, Bosnjë-Hercegovinën, Moldavinë, Ukrainën, Bjellorusinë dhe Gjeorgjinë. Në Indeksin e Inovacionit të BE-së 2023, Shqipëria renditet si "inovator i ri", krahas vendeve si Ukraina, Maqedonia e Veriut dhe Mali i Zi.

Ekonomia e Shqipërisë ka kaluar transformime të rëndësishme që nga tranzicioni i viteve 1990 nga një sistem i planifikuar drejt një ekonomie tregu. Sot, ekonomia është e larmishme dhe përfshin bujqësinë, prodhimin, shërbimet, turizmin dhe sektorë të rinj si teknologjia e informacionit dhe energjia e rinovueshme. Ky bazament ekonomik i larmishëm kontribuon në rezistencën dhe përshtatshmërinë e fuqisë punëtore të Shqipërisë.

Të dhënat statistikore më të fundit (2023) të publikuara nga INSTAT, përmbledhen si më poshtë:

- Forca e punës përbëhet nga 1,387,831 persona, ku pjesëmarrja e grave është 44.6%, dhe e burrave 55.4%.
- Norma e punësimit për popullsinë e moshës 15-64 vjeç është 67.4% gjatë tremujorit të dytë të vitit 2023, duke u rritur me 2.7% krahasuar me të njëjtën periudhë të vitit 2022.
- Norma zyrtare e papunësisë për popullsinë e moshës 15 vjeç e lart ishte 10.7% në tremujorin e dytë të vitit 2023, një ulje krahasuar me 11.5% në vitin 2021. Papunësia e të rinjve (15-24 vjeç) gjithashtu ra në 22% gjatë vitit 2023, nga 27.1% në vitin 2021⁸.

⁸ <https://www.instat.gov.al/>

- Tirana mbetet qendra me përqindjen më të lartë të të punësuarve në sektorin e shërbimeve, ndërsa Durrësi ka përqindjen më të lartë në sektorin e industrisë.

8.2. Tregu i Synuar

Bazuar në objektivat kryesore të këtij projekti dhe në gjendjen aktuale të tregut në Shqipëri, MEKI nëpërmjet shpalljes së Parkut Shkencor dhe Teknologjik Durana, ka cilësuar ICT (sektorin e teknologjisë dhe informacionit dhe nën sektorët që lidhen me të) si sektor me prioritet për operim në Durana Tech Park.

Politika e AIC për projektin e Durana Tech Park synon të zgjerojë gamën e aktiviteteve dhe produkteve të shërbimeve inovative në këtë sektor duke krijuar diversifikim për të tërhequr aktivitete më komplekse. Jo vetëm që zhvillimi i këtyre produkteve të shërbimeve inovative do të plotësonte një pjesë të mungesës në tregun kombëtar, por do të krijonte ofertë në përgjigje të kërkesës gjithmonë e në rritje për këtë kategori produktesh nga tregu ndërkombëtar. Gjithashtu, zhvillimi i këtyre produkteve të shërbimeve të reja do të rrisë aftësitë e fuqisë punëtore duke krijuar në këtë mënyrë elasticitet në mësimin e praktikave të tjera të punës.

Tregu i synuar për Durana Tech Park përfshin kompanitë ndërkombëtare të teknologjisë, kompanitë inovative vendase dhe startup-et që do të krijojnë një rrjet bashkëpunimi me këto kompani dhe institucionet e arsimit të lartë. Kompanitë ndërkombëtare do të sjellin aktivitetet e tyre ekonomike në Park, duke përdorur infrastrukturën e avancuar për kërkim dhe zhvillim. Ndërkohë, kompanitë vendase inovative dhe startup-et do të përfitojnë nga mundësitë për bashkëpunim me institucionet e arsimit të lartë dhe qendra kërkimore, duke krijuar një ekosistem të pasur inovacioni dhe teknologjie në Shqipëri.

8.3. Konkurrenca

Konkurrenca kryesore për Durana Tech Park vjen nga parqe teknologjike të rajonit dhe Evropës Juglindore, të cilat ofrojnë incentivave fiskale dhe infrastrukturë të sofistikuar për inovacion. Modele si Technology Park Ljubljana, Pomeranian STP dhe Astana Hub kanë dëshmuar sukses duke nxitur bashkëpunime midis institucionit të arsimit të lartë dhe industrisë, dhe duke tërhequr investitorë ndërkombëtarë, një sfidë që Durana Tech Park duhet të trajtojë me programe inovative, infrastrukturë moderne dhe partneritete strategjike.

Duke marrë parasysh tregun e teknologjisë në rajonin e Ballkanit Perëndimor, Durana Tech Park do të ketë disa konkurrentë potencialë në rajon që mund të kenë një ndikim në tërheqjen e investimeve dhe inovacioneve. Disa nga këto parqe teknologjike përfshijnë:

- Science and Technology Park Novi Sad (Serbia) – Një nga parqet më të mëdha në Serbi, i cili mbështet transformimin dixhital dhe inovacionin përmes qendrave të trajnimit dhe laboratorëve të avancuar për automatizimin dhe dixhitalizimin e industrive. Novi Sad



është gjithashtu një nga hub-et kryesore të start-up-eve dhe SME-ve teknologjike në Serbi.

- Belgrade BIO4 Campus (Serbia) – Ky park, që është në ndërtim me mbështetjen e EBRD, fokusohet në bioteknologji dhe inovacionin në fushën e shëndetësisë dhe teknologjisë mjedisore. Qëllimi i tij është të zhvillojë një qendër inovative në Serbi për ndërmarrje të teknologjisë së lartë, duke tërhequr start-up-e dhe SME të reja nga rajoni.
- Skopje Technology Park (Maqedonia e Veriut) – Ky park ka për qëllim të krijojë një ekosistem mbështetës për inovacionin teknologjik dhe të nxisë bashkëpunimet ndërmjet sektorëve akademikë dhe privatë. Qendra ofron mundësi për kërkim dhe zhvillim për ndërmarrje të vogla dhe të mesme teknologjike, duke krijuar një lidhje të fortë me institucionet e arsimit të lartët në Maqedoni
- Science and Technology Park Čačak (Serbia) – Ky park mbështetet nga një investim i madh për zhvillimin e infrastrukturës teknologjike dhe nxit bashkëpunimin ndërmjet industrisë dhe sektorit akademik për të zhvilluar teknologji të reja dhe për të rritur numrin e kompanive në park.
- Technology Park Zagreb (Kroaci) – Ky park është një nga qendrat më të rëndësishme për inovacion dhe teknologji në Kroaci. Ai mbështet start-up-et dhe kompanitë e vogla dhe të mesme nëpërmjet inkubatorëve dhe infrastrukturës teknologjike moderne. Technology Park Zagreb është gjithashtu pjesë e një rrjeti më të gjerë bashkëpunimi ndërkombëtar, duke nxitur ndërmarrjet inovative dhe kërkimin teknologjik.
- Technology Park Ljubljana (Slloveni) – Një nga parqet më të mëdha në rajon, i fokusuar në teknologji dhe inovacion. Ky park është një qendër e madhe për zhvillimin e start-up-eve dhe mbështetjen e sipërmarrësve, me një infrastrukturë të fuqishme dhe lidhje të ngushta me institucionet e arsimit të lartë dhe sektorin privat
- Athens Science and Technology Park (Greqi) – Ky park në Greqi është i fokusuar në sektorët e teknologjisë së informacionit, energjisë dhe bioteknologjisë. Ai luan një rol të rëndësishëm në nxitjen e inovacionit në rajon, duke bashkëpunuar ngushtë me institucionet kërkimore dhe institucionet e arsimit të lartët për të përparuar zhvillimin e teknologjive të reja.

Këto parqe teknologjike përbëjnë konkurrencë për Durana Tech Park për tërheqjen e investimeve dhe talenteve. Për të konkurruar, Durana Tech Park duhet të diferencohet përmes incentivave fiskale, infrastrukturës moderne dhe bashkëpunimeve ndërkombëtare, duke ofruar gjithashtu mbështetje për start-up-e dhe SME-të lokale dhe ndërkombëtare.

Aktualisht, në Shqipëri nuk ekziston ende një Park Shkencor dhe Teknologjik, çka do të thotë se Durana Tech Park do të jetë i pari i këtij lloji në vend. Durana Tech Park është pozicionuar në një vendndodhje shumë të favorshme, midis dy qyteteve më të mëdha të Shqipërisë, Tiranës dhe Durrësit, të cilat përbëjnë qendrat kryesore të zhvillimit ekonomik dhe demografik të vendit. Afërsia e tij me portin e Durrësit dhe aeroportin e Tiranës garanton një qasje të shpejtë dhe të lehtë ndaj tregjeve ndërkombëtare, duke e pozicionuar parkun si një qendër tërheqëse për investitorët dhe kompanitë teknologjike.



Një tjetër avantazh i rëndësishëm i Durana Tech Park është qasja e drejtpërdrejtë në tregun më të madh të punës në Shqipëri, ku gjenden pjesa më e madhe e fuqisë punëtore të kualifikuar të vendit. Në krahasim me parqet teknologjike të rajonit, Durana Tech Park prezantohet në një pozitë konkurrence të favorshme, jo vetëm për shkak të infrastrukturës dhe vendndodhjes, por edhe për shkak të paketës fiskale mjaft konkurruese që ofron, me ulje të ndjeshme në taksat dhe incentiva për investitorët e huaj.

Në vendet e tjera të rajonit, si në Serbi, Kroaci, dhe Slloveni, shumë prej mundësive për zhvillim në sektorin e teknologjisë dhe inovacionit janë shfrytëzuar në një shkallë të lartë. Përveç kësaj, këto vende përballen me taksa më të larta dhe një fuqizim më të kufizuar të tregut të punës, duke bërë që **Durana Tech Park** të ofrojë një alternativë më tërheqëse për investitorët që kërkojnë një ekosistem të ri për rritje dhe inovacion.

8.4. Mundësitë e Reja të Tregut

Mundësitë e reja të tregut për Durana Tech Park janë të lidhura ngushtë me zhvillimet globale dhe rajonale në sektorët e teknologjisë dhe inovacionit. Disa nga këto mundësi përfshijnë:

- Zhvillimi i Sektorit të Teknologjisë së Informacionit (IT): Me përhapjen e shpejtë të transformimit dixhital, sidomos pas pandemisë, tregu global dhe ai rajonal kërkon qendra inovative që ofrojnë infrastrukturë të avancuar për zhvillimin e softuerit, inteligjencën artificiale, blockchain dhe shërbimet e cloud. Durana Tech Park është i pozicionuar për të përfituar nga ky trend, duke tërhequr kompani teknologjike ndërkombëtare dhe vendase që kërkojnë të zgjerohen në tregje të reja.
- Rritja e Start-up-eve Teknologjike: Ekosistemet e inovacionit, sidomos në sektorët e inteligjencës artificiale, IoT (Internet of Things) dhe fintech, janë në zgjerim të vazhdueshëm. Durana Tech Park ofron një mundësi unike për start-up-et që kërkojnë mbështetje për inkubim, akselerim dhe qasje në mentorim dhe financime, duke i lidhur ata me partnerë ndërkombëtarë dhe tregje të reja.
- Tregu Rajonal në Evropën Juglindore: Shqipëria ka një vendndodhje gjeografike strategjike që ofron qasje të lehtë në tregjet e Ballkanit Perëndimor dhe të Evropës Qendrore dhe Juglindore. Durana Tech Park mund të shërbejë si një urë për kompanitë ndërkombëtare që kërkojnë të hyjnë në këto tregje me potencial të lartë për zhvillim.
- Potenciali për Shërbime të Dixhitalizimit në Bujqësi dhe Turizëm: Shqipëria ka një sektor të fuqishëm bujqësor dhe një industri turistike në rritje, që ofrojnë mundësi për inovacione teknologjike. Durana Tech Park mund të krijojë mundësi për kompanitë që zhvillojnë teknologji të përparuara në bujqësi, si agrotech dhe foodtech, si dhe në dixhitalizimin e shërbimeve të turizmit, duke ofruar një përvojë të zgjeruar për turistët përmes teknologjisë.

Zhvillimi i softuereve po kalon një transformim të madh si rezultat i përparimeve në Inteligjencën Artificiale (AI). Me algoritmet e përparuara dhe aftësitë e AI, shumë kompani globale të teknologjisë po rishikojnë mënyrën se si zhvillojnë dhe përdorin softuerin e tyre. AI po ndihmon në automatizimin e disa proceseve të zhvillimit, duke përshpejtuar ciklet e

zhvillimit të produkteve dhe duke ulur nevojën për ndërhyrje njerëzore në fazat e hershme të krijimit të softuerit. Tregjet e reja për zhvillimin e softuerit po krijohen ndërsa kompanitë e mëdha globale kërkojnë të rialokojnë operacionet e tyre në vende me kosto më të ulët, por që kanë qasje të afërt në tregjet e BE-së. Shqipëria, përmes Durana Tech Park, ofron një vendndodhje strategjike për këto kompani, me një fuqi punëtore të kualifikuar dhe me kosto të ulët, si dhe me afërsi gjeografike me tregjet e mëdha të BE-së. Kompanitë që operojnë në zhvillimin e softuerit për inteligjencën artificiale, big data, cloud computing dhe shërbime të tjera teknologjike do të përfitojnë nga infrastruktura moderne dhe incentivat fiskale që ofron Durana Tech Park. Ky park ka potencial të tërheqë kompani të mëdha globale që po kërkojnë të rrisin efikasitetin e tyre duke përfituar nga kostoja më e ulët e fuqisë punëtore, si dhe nga kapacitetet e avancuara të teknologjisë së informacionit në Shqipëri. Kjo rritje e kërkesës për zhvillim softueri të bazuar në AI krijon një mundësi unike për Durana Tech Park për t'u pozicionuar si një qendër tërheqëse për kompanitë që kërkojnë të rilokalizojnë operacionet e tyre teknologjike në tregjet evropiane, duke u ofruar atyre një infrastrukturë moderne, një treg pune të përbalueshëm dhe incentivave të forta për investim.

Durana Tech Park është i pozicionuar për të përfituar nga këto mundësi të tregut, duke krijuar një ekosistem inovacioni që mbështet ndërmarrjet e teknologjisë dhe rritjen e sektorëve të rinj ekonomikë. Kombinimi i incentivave fiskale, infrastrukturës moderne dhe vendndodhjes strategjike e vendos parkun në një pozitë të favorshme për të tërhequr investitorë dhe kompani ndërkombëtare.

8.5. Barrierat për të hyrë në treg

Për të nisur operacionet në Durana Tech Park, AIC duhet të përmbushë të gjitha kërkesat ligjore për t'u pajisur me statusin e zhvilluesit, në përputhje me kërkesat e Ligjit Nr. 58/2022, "Për Krijimin, Organizimin dhe Funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore". Ky ligj përcakton se Këshilli i Ministrave miraton hapjen e parkut, dhe AIC duhet të dorëzojë dokumentacionin e nevojshëm për përzgjedhjen si zhvillues, sipas kritereve të vendosura në VKM Nr. 337, datë 31/05/2023 dhe akteve nënligjore në fuqi.

Në përputhje me këto akte ligjore dhe pas plotësimit të dokumentacionit, AIC mund të nisë operacionet në park menjëherë, pasi të pajiset me statusin e zhvilluesit nga Këshilli i Ministrave, dhe nuk do të përballlet me barrierat e tjera për hyrjen në treg.

IX. VLERËSIMI I NDIKIMIT SOCIAL-EKONOMIK DHE MJEDISOR PËR DURANA TECH PARK

Durana Tech Park synon të zhvillojë një qendër inovacioni dhe teknologjie në Shqipëri, duke ndikuar pozitivisht në aspektet sociale dhe ekonomike dhe mjedisore të rajonit. Duke qenë një park i fokusuar në teknologji dhe inovacion, ndikimet e tij do të ndihen në fusha si punësimi, zhvillimi ekonomik, si dhe mbrojtja dhe përmirësimi i mjedisit përreth.

9.1. Ndikimi Social dhe Ekonomik

Durana Tech Park është një projekt transformues që synon të nxisë rritjen ekonomike, të krijojë mundësi punësimi dhe të përmirësojë rolin e Shqipërisë në peizazhin global teknologjik. Duke shfrytëzuar vendndodhjen strategjike, infrastrukturën inovative dhe partneritetet me liderë akademikë dhe industrialë, Parku pritet të sjellë përfitime të mëdha sociale dhe ekonomike.

Rritja Ekonomike dhe Përmirësimi i Eksporteve

Parku pritet të rrisë ndjeshëm kapacitetet eksportuese të Shqipërisë, duke promovuar industri që prodhojnë produkte dhe shërbime me vlerë të lartë. Ndikimet kryesore për eksportet përfshijnë:

- **Rritje e Eksporteve Teknologjike:** Zhvillimi i sektorëve të avancuar si inteligjenca artificiale (AI), robotika, zhvillimi i softuerit dhe teknologjitë cloud pritet të kontribuojë në një **rritje vjetore prej 15%-20% të eksporteve** në sektorin teknologjik. Kjo është në përputhje me strategjinë kombëtare për diversifikimin e eksporteve përtej sektorëve tradicionalë si bujqësia dhe turizmi.
- **Integrim në Tregjet Globale:** Duke tërhequr korporata shumëkombëshe dhe duke promovuar bashkëpunimin me aktorët ndërkombëtarë, Parku synon të pozicionojë Shqipërinë si një konkurrent të rëndësishëm në tregun global të teknologjisë dhe inovacionit.

Krijimi i Punësimit

Një nga kontributet më të rëndësishme të Parkut do të jetë krijimi i vendeve të punës, si në mënyrë direkte ashtu edhe indirekte:

- **Punësim i Drejtpërdrejtë:** Në kapacitetin e plotë operativ, Parku pritet të punësojë rreth **4,500 deri në 5,500 individë** në role që përfshijnë zhvillimin e softuerit, kërkimin dhe zhvillimin (R&D), analizën e të dhënave dhe mbështetjen teknike.
- **Punësim Indirekt:** Përmes efekteve të shumëfishimit, Parku vlerësohet se do të krijojë edhe **10,000 vende pune të tjera** në industritë mbështetëse, përfshirë logjistikën, ndërtimin, mirëmbajtjen e infrastrukturës dhe SME-të lokale që furnizojnë mallra dhe shërbime për Parkun.
- **Punësim për të Rinj dhe Gra:** Programet dhe iniciativat e veçanta do të synojnë grupet e nën-përfaqësuar, me synimin që **30%-40% e fuqisë punëtore** të jenë gra.

	vitet 1-5	vitet 6-10	vitet 11-15	vitet 16-20	Total
Eksporte vjetore (miljon Leke)	36,750	90,300	108,192	113,711	348,954
Numri i te punësuarve	3,250	1,750	255	268	5,523

Përparimet Sociale

Durana Tech Park pozicionohet si një katalizator për përmirësimin e rezultateve shoqërore, duke nxitur arsimin, përfshirjen dhe inovacionin:

- **Arsimimi dhe Zhvillimi i Talenteve:** Në partneritet me institucionet e arsimit të lartët shqiptare, Parku do të trajnojë dhe zhvillojë çdo vit rreth **1,200 studentë** përmes praktikave, punësorive dhe programeve të certifikimit. Këto iniciativa do të përputhin kurrikulat me nevojat e industrisë, duke siguruar që të diplomuarit të jenë të gatshëm për tregun e punës.
- **Përfshirje dhe Ndërveprim në Komunitet:** Përpjekje të veçanta do të fokusohen në përfshirjen e talenteve nga zonat rurale dhe mbështetjen e startup-eve me sfond të larmishëm, duke kontribuar në shpërndarjen më të barabartë të mundësive ekonomike.

Përparimet Teknologjike dhe Ekosistemi i Inovacionit

Parku pritet të shndërrohet në një qendër ekselence për inovacionin dhe kërkimin shkencor, duke shtyrë përpara avancimet teknologjike në rajon:

- **Ekosistemi i Startup-eve:** Me inkubatorët dhe akseleratorët e dedikuar, Parku do të mbështesë zhvillimin e mbi **250 startup-eve** brenda dekadës së parë, duke u ofruar atyre mentorim, financim dhe infrastrukturë moderne.
- **Investimet në R&D:** Partneritetet me korporatat globale pritet të nxisin investime vjetore prej rreth **€50 milionë në kërkim dhe zhvillim**, duke mundësuar krijimin e produkteve dhe shërbimeve të reja që do të avancojnë gjurmën teknologjike të Shqipërisë.

Ndikimi i Gjerë për Shqipërinë

Suksesi i Durana Tech Park do të ketë implikime të gjera për vendin:

- **Pozicionimi i Shqipërisë si Lider Teknologjik:** Duke nxitur inovacionin dhe tërhequr aktorë globalë, Parku do të pozicionojë Shqipërinë si një lider teknologjik në Ballkan.
- **Kontribut në PBB:** Aktivitetet e Parkut pritet të kontribuojnë me një **1%-2% shtesë në PBB-në e Shqipërisë** çdo vit gjatë dekadës së parë të operimit.

9.2 Ndikimi Mjedisor

Durana Tech Park është ideuar si një model zhvillimi që balancon rritjen ekonomike me mbrojtjen e mjedisit. Qasja e tij e integruar përfshin përdorimin e teknologjive të gjelbra, planifikimin urban të qëndrueshëm dhe zbatimin e praktikave ekologjike. Kjo qasje synon të minimizojë ndikimet mjedisore negative dhe të promovojë qëndrueshmërinë në të gjitha fazat e zhvillimit dhe operimit të Parkut.

Infrastrukturë dhe Planifikim i Qëndrueshëm

1. Ndërtimet dhe Përmirësimet Urbane:

- Parku përfshin ndërtesa me standarde të larta efijence energjetike, të dizajnuara për të minimizuar konsumin e energjisë dhe për të reduktuar emetimet e karbonit. Këto ndërtesa do të certifikohen sipas standardeve ndërkombëtare si **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design).
- Sipërfaqet e gjelbra janë pjesë e rëndësishme e masterplanit të Parkut, duke përfshirë mbi **30% të territorit** të dedikuar për hapësira publike dhe zona të

gjelbëruara. Këto hapësira do të ndihmojnë në përmirësimin e cilësisë së ajrit dhe reduktimin e efekteve të nxehtësisë urbane.

2. Infrastruktura Ujore dhe Menaxhimi i Burimeve:

- Sistemet e ujërave të shiut do të përfshijnë teknologji për rikuperimin dhe përdorimin e ujërave të shiut për ujitje dhe pastrim.
- Menaxhimi i ujërave të ndotura do të realizohet përmes sistemeve moderne të trajtimit, duke reduktuar ndjeshëm ndikimin në burimet ujore lokale.

Përdorimi i Teknologjive të Gjëlbra

1. Energji e Rinovueshme:

- Durana Tech Park do të integrojë panele diellore për prodhimin e energjisë së pastër, me një kapacitet që mbulon **20%-30% të nevojave totale për energji** të Parkut.
- Sisteme të avancuara për efikasitet energjetik, duke përfshirë ndriçim LED dhe sensorë për kursimin e energjisë në të gjitha ndërtesat.

2. Reduktimi i Karbonit:

- Parku synon të reduktojë emetimet e karbonit deri në **40% në krahasim me zhvillimet tradicionale**, duke inkurajuar përdorimin e transportit publik dhe të mjeteve elektrike për lëvizje brenda territorit.
- Hapësirat për karikimin e automjeteve elektrike do të jenë të disponueshme në të gjithë Parkun, duke inkurajuar përdorimin e mjeteve miqësore me mjedisin.

Mbrojtja dhe Rikuperimi i Zonës Ekzistuese

1. Ruajtja e Biodiversitetit:

- Masterplani përfshin masa për të mbrojtur dhe rikuperuar habitatet natyrore në zonën e Parkut. Kjo përfshin mbjelljen e mbi **2,000 pemëve dhe bimëve vendase**, të cilat do të ndihmojnë në përmirësimin e biodiversitetit lokal.
- Përdorimi i bimëve autoktone në projektimin e peizazheve për të reduktuar nevojën për ujitje dhe mirëmbajtje intensive.

2. Rregullimi i Tokës dhe Përmirësimet Gjeoteknike:

- Në përputhje me gjendjen ekzistuese të tokës, janë parashikuar ndërhyrje që do të rrisin kapacitetin mbajtës të saj, duke e bërë atë të përshtatshme për ndërtimet e Parkut dhe duke shmangur ndotjen e mëtejshme.

Qëndrueshmëria Operative dhe Menaxhimi i Mbetjeve

1. Menaxhimi i Mbetjeve:

- Sisteme të integruara për ndarjen dhe riciklimin e mbetjeve në të gjithë Parkun, duke synuar që mbi **60% e mbetjeve** të riciklohen ose ripërdoren.
- Implementimi i teknologjive "Smart Waste Management" për të monitoruar dhe optimizuar procesin e menaxhimit të mbetjeve.

2. Reduktimi i Konsumit të Materialeve:

- Gjatë fazave të ndërtimit dhe operimit, Parku do të minimizojë konsumin e materialeve ndërtimore me ndikim të lartë mjedisor dhe do të promovojë përdorimin e materialeve të ricikluara.

Angazhimi i Komunitetit dhe Edukimi mbi Qëndrueshmërinë

1. Pjesëmarrja e Komunitetit:

- Parku do të organizojë aktivitete ndërgjegjëse për qëndrueshmërinë, përfshirë seminare për komunitetet lokale dhe programe edukative për shkollat, të cilat do të realizohen në bashkëpunim me ministrinë përgjegjëse për arsimin, në përputhje me rregulloret dhe procedurat e saj.
- Përfshirja e komunitetit në ruajtjen dhe mirëmbajtjen e hapësirave të gjelbërta.

2. Mbështetje për Startup-et e “Gjelbra”:

- Parku do të krijojë një klaster për startup-et e fokusuara në teknologjitë e qëndrueshme, duke ofruar subvencione dhe akses në laboratorë kërkimi për zhvillimin e zgjidhjeve të gjelbra.

X. MASTERPLANI ZHVILLIMOR I ZONËS**10.1. Të përgjithshme***10.1.1. Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës*

Durana Tech Park do të zhvillohet nga AIC dhe administrohet nga Teknopark Durana Sh.A. nëpërmjet përdorimit të kapaciteteve të saj apo në bashkëpunim me ekspertizën kombëtare /ndërkombëtare.

Masterplani i Zonës është hartuar në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit (AKPT). Në këtë seksion paraqitet një përmbledhje e tij. Dokumenti i plotë gjendet në Aneksin 1 të këtij dokumenti, si pjesë përbërëse e tij.

Plani i Përgjithshëm Kombëtar ka identifikuar zonën Tiranë-Durrës si një ndër hapësirat më të rëndësishme ekonomike në vend dhe në rajonin e Ballkanit. Për të garantuar një zhvillim të qëndrueshëm territorial dhe urban të kësaj zone, Ministria e Zhvillimit Urban, në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, ndërmori nismën për hartimin e *Planit të Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës*. Nisur prej tipareve komplekse që shfaq ekonomia urbane dhe morfologjia e territorit, si dhe duke marrë parasysh sfidat e shumta dhe veprimet që duhen harmonizuar në të, plani është përcaktuar si ndërsektorial dhe i integruar.

PINs Tiranë-Durrës vjen si përgjigje e zhvillimit social ekonomik territorial në 25 vitet e fundit dhe shërben si udhëzues për zhvillimin ekonomik, social dhe mjedisor të rajonit, duke nxitur ekonominë dhe përmirësuar mjedisin.

PINs Tiranë-Durrës synon të drejtojë zhvillimin e territorit përmes një vizioni që do të funksionojë si emërues i përbashkët për njësitë e vetqeverisjes vendore (NJVV). Gjithashtu, plani do të shërbejë si një udhëzues për NJVV-të, për koordinimin mes tyre të politikave, projekteve dhe planeve të tyre vendore, si dhe për koordinim e bashkërendim vertikal. Ky plan do të jetë korniza e tyre referuese gjatë procesit të hartimit të planeve të përgjithshme vendore, por dhe të projekteve strategjike. Plani synon të jetë edhe një garanci për investitorët dhe bizneset e huaja, të cilët kanë interes të përfshihen në zhvillimin e mëtejshëm të rajonit metropolitan Tiranë-Durrës.



Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës përfshin territorin e disa bashkive si: Tirana, Durrësi, Kamza, Vora, Shijaku dhe Kruja.

Rajoni metropolitan Tiranë-Durrës, ka një ekonomi konkurruese në nivel kombëtar e ndërkombëtar, përfaqëson një hapësirë të rëndësishme ekonomike e politike që arrin të bëhet lider i zhvillimit në Ballkan, një ekonomi e mbështetur në investime inovative, promovuese për bizneset krijuese që nxisin një nivel të lartë edukimi dhe formimi profesional. Një rajon me një cilësi të lartë jetese që respekton dhe promovon stilet e shëndetshme të jetesës, që vlerëson dhe ruan mjedisin, të shkuarën historike e kulturore, që garanton qasjen në shërbime cilësore për zhvillimin e komuniteteve të qëndrueshme. Një hapësirë ekonomike me prosperitet të lartë dhe e drejtuar nga zhvillime të qenësishme në punësim, me eficiencë në akses e lëvizshmëri në nivel rajonal, kombëtar dhe ndërkombëtar, e bazuar në lidhje strategjike tokësore, hekurudhore, detare dhe ajrore, e përshtatshme për nevojat dhe kërkesat e banorëve dhe bizneseve.

Vizioni i draft-Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Shijakut bazohet në të kuptuarit se territori i rajonit të formuar nga bashkitë e Durrësit, Shijakut dhe Vorës duhet të përshkruhet si i përbërë nga gjashtë peizazhet: Peizazhi Bregdetar, Peizazhi i Formuar Urban, Peizazhi Fushor, Peizazhi Lumor, Peizazhi Kodrinor dhe Peizazhi i Korridorit. Ndërsa i shquan në hartë, këta peizazhe formojnë një sistem brezash paralel, me përjashtim të Peizazhit të Korridorit, i cili ndërpret tërthorazi pesë peizazhet e tjerë. Ky konfirmim është konsideruar si anatomia natyrore e territorit dhe i ofron atij një orientim të qartë. Secili nga këta peizazhe ka potencialin për të kornizuar dhe përcaktuar zhvillimin e ardhshëm brenda kufijsh të qartë. Objektivi ynë kryesor është të marrim në konsideratë këtë territor me gjithë pasuritë e tij të burimeve natyrore dhe diversitetit ekologjik, perspektivën e zhvillimit dhe trashëgiminë historike. Për këtë arsye, të gjitha strategjitë e propozuara, veprimet dhe projektet synojnë të përforcojnë secilin nga këta peizazhe në mënyrë që të mbështesin një shumëllojshmëri të kushteve kulturore dhe ekonomike drejt një të ardhmeje më të qëndrueshme.

10.1.2. Masterplani (PDQ) “Durana Tech Park”

Masterplani (PDQ) “Durana Tech-Park” është një dokument planifikimi që synon të udhëheqë zhvillimin e zonës së përzgjedhur (ish antenat e RTSH, Shijak), duke ndërtuar një themel të qartë për zhvillimin urban dhe ekonomik të qëndrueshëm të saj.

Këshilli i Ministrave ka vendosur hapjen e këtij parku në një sipërfaqe prej 140.400 m² në zonën e Xhafzotajt, që do të quhet “DURANA Tech Park”. Parku Teknologjik Durana në rajonin Tiranë-Durrës do të jetë në përputhje strategjike me qëllimet dhe parimet e zhvillimit të rajonit. Ai synon të forcojë ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe duke tërhequr biznese ndërkombëtare dhe duke nxitur inovacionin, duke forcuar kështu rrjetet ekonomike dhe promovuar bashkëpunimin ndërsektorial.

Parku do të ketë për funksion kryerjen e një sërë veprimtarish në fushën e programimit, të sistemeve të komunikimit dhe sigurisë, kërkimit të programeve inovative dhe veprimtari të tjera



në fushën e teknologjisë së informacionit. Konkretisht, në fushën e programimit është parashikuar të realizohet analiza e kërkesave të sistemeve software, projektimi i arkitekturës dhe dizenjimi i detajuar i tyre, zhvillimi, mirëmbajtja dhe testimi i sistemeve software.

Në fushën e komunikimit dhe sigurisë, do të kryhen analiza, projektimi, zbatimi dhe mirëmbajtja e sistemeve të komunikimit të rrjetit të pajisjeve të teknologjisë së informacionit, projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të sigurisë, transferimi i të dhënave dhe infrastrukturës përkatëse nga një teknologji e vjetër në një të re.

Ndërsa në fushën e kërkimit, ky park do të përfshijë kërkimin, testimin e aktiviteteve që përfshijnë teknologjitë robotike, pajisjet dhe sistemet që përdorin sisteme të kompjuterizuara kontrolli apo kërkim në programe inovative.

Masterplani strukturohet sipas kornizës ligjore në fuqi në fushën e planifikimit të territorit dhe ngrihet mbi disa shtylla kryesore që përfshijnë:

- Zhvillimin urban referuar përdorimeve të tokës që synojnë krijimin e një poli atraktiv me në qendër shërbimet në fushën e teknologjisë së informacionit, novacionit dhe HI-TECH-ut, mbështetur me të tjera përdorime suplementare në funksion të përdorimit primar të zonës, funksione si rezidenca, qendra konferencash, panairesh dhe ekspozitash, facilitete sportive indoor dhe outdoor, parqe publike, etj.
- Ndërtimin e infrastrukturës së qëndrueshme inxhenerike si ujësjellës-kanalizimet, furnizimi me energji elektrike, linjat e fibrës optike dhe telekomunikacionit, por edhe transporti publik, etj.
- Ndarjen e zonave të zhvillimit, e cilat do të kryhet në bazë të udhëzimeve të AIC, por edhe analizës territoriale të kontekstit urban ekzistues.

Duke përfaqësuar parimet e zhvillimit të qëndrueshëm dhe rritjes së balancuar, Parku Teknologjik Durana do të sigurojë qasje të barabartë në infrastrukturë dhe shërbime, duke promovuar një model zhvillimi poliqendror urban-rural që ruan kapitalin natyror dhe kulturor për brezat e ardhshëm.

Bazuar në qëllimet dhe parimet e përcaktuara për rajonin Tiranë-Durrës, Parku Teknologjik Durana mund të shërbejë si një ndërhyrje me karakter katalizues.

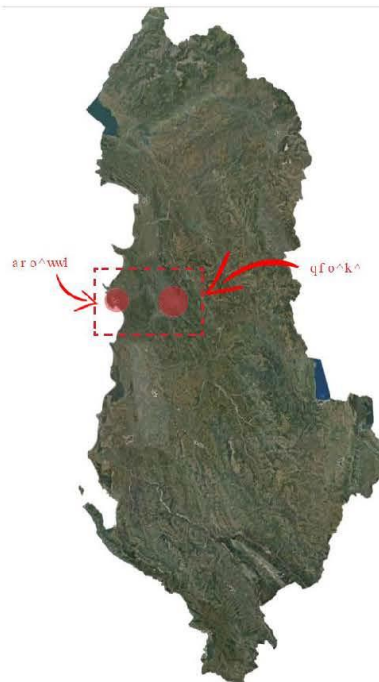
10.1.3. Qëllimi i Durana Tech Park në kontekstin e zhvillimit urban

Durana Tech-Park ka për qëllim të adresojë sfidat kryesore në rajonin Tirana-Durrës dhe të shfrytëzojë forcën e tij për të promovuar zhvillimin territorial të qëndrueshëm dhe integrimin në ekonominë evropiane. Parku teknologjik do të udhëheqë zgjidhje novatore në fushën e teknologjisë, do të zhvillojë infrastrukturë digjitale moderne dhe do të mbështesë teknologjitë e gjelbra për të përmirësuar kujdesin për mjedisin.

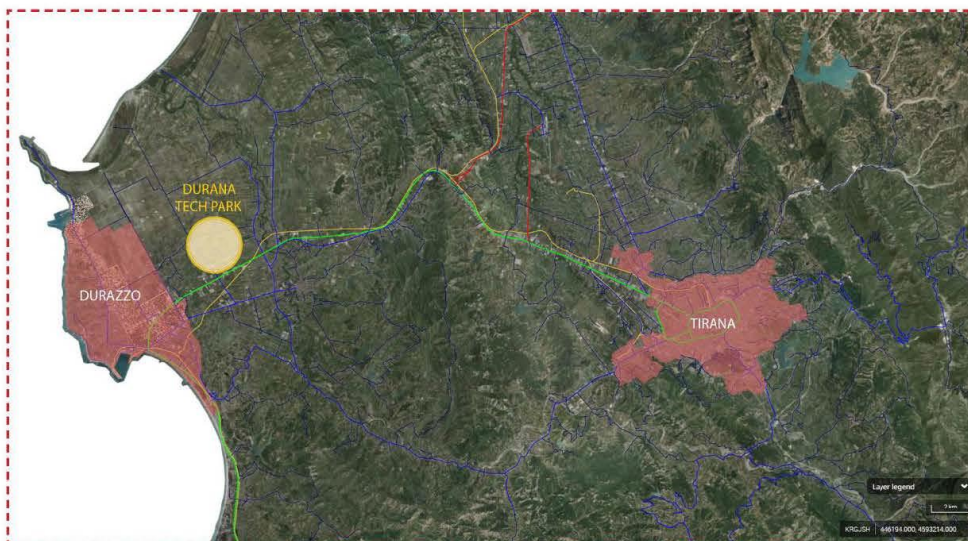
Ai synon të shfrytëzojë potencialin e rinisë së arsimuar në rajon duke ofruar mundësi punësimi, trajnimi dhe sipërmarrjeje. Duke shfrytëzuar vendndodhjen e tij të favorshme gjeografike, Tech Park-u do të krijojë një platformë unike bashkëpunimi midis aktorëve të fushës, biznesit, botës akademike dhe politikave mbështetese të startup-eve në Shqipëri. Formimi i profesionistëve të rinj dhe afrimi i tyre me tregun krijon premisa për rritjen e vendeve të reja të punës për profesionistë të kualifikuar në fusha si teknologjia e informacionit, inxhinieria dhe shkencat e avancuara, duke kontribuar në zhvillimin e aftësive të fuqisë punëtore lokale dhe përmirësimin e kapaciteteve njerëzore në vend⁹.

Durana Tech-Park do të jetë një projekt transformues për rajonin Tirana-Durrës, duke u përqëndruar në qëllimet strategjike për të përmirësuar ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe. Ai synon të tërheqë biznese ndërkombëtare dhe të inkurajojë inovacionin, duke forcuar rrjetet ekonomike dhe bashkëpunimin mes sektorëve të ndryshëm. Gjithashtu, do të përqëndrohet në ruajtjen e tokave bujqësore dhe promovimin e përgjegjësisë mjedisore përmes teknologjive të gjelbra dhe mbrojtjes së trashëgimisë kulturore.

Përmes këtyre nismave, Durana Tech-Park do të ndihmojë në realizimin e vizionit për zonën PINs Tirana-Durrës, duke u bërë një qendër dinamike ekonomike që i shërben aspiratave të rajonit për përparim dhe avancim.



⁹ (Durana Tech Park Draft - Plani i Zhvillimit, 2024)



Pozicionimi i territorit të Durana Tech Park në rajonin Tiranë-Durrës

Masterplani (PDQ) “Durana Tech-Park” është një dokument planifikimi që synon të udhëheqë zhvillimin e zonës së përzgjedhur (ish antenat e RTSH, Shijak), duke ndërtuar një themel të qartë për zhvillimin urban dhe ekonomik të qendrueshëm të saj. Masterplani strukturohet sipas kornizës ligjore në fuqi në fushën e planifikimit të territorit dhe ngrihet mbi disa shtylla kryesore që përfshijnë:

- zhvillimin urban referuar përdorimeve të tokës që synojnë krijimin e një poli atraktiv me në qendrën shërbimet në fushën e teknologjisë së informacionit, novacionit dhe HI-TECH-ut, mbështetur me të tjera përdorime suplementare në funksion të përdorimit primar të zonës, funksione si rezidenca, qendra konferencash, panairesh dhe ekspozitash, facilitete sportive indoor dhe outdoor, parqe publike, etj.
- ndërtimin e infrastrukturës së qëndrueshme inxhenierike si ujësjellës-kanalizimet, furnizimi me energji elektrike, linjat e fibrës optike dhe telekomunikacionit, por edhe transporti publik etj.
- ndarjen e zonave të zhvillimit, e cilat do të kryhet në bazë të udhëzimeve të AIC, por edhe analizës territoriale të kontekstit urban ekzistues.

10.1.4. Gjendja ekzistuese e zones

Zona e interesit ka infrastrukturë të kufizuar dhe përbëhet kryesisht nga toka bujqësore dhe ndërtesa të shpërndara. Disa nga elementet kryesore të gjendjes aktuale përfshijnë:

- Rruga SH49: Kjo rrugë është arteria kryesore e zonës, duke lidhur fshatrat Maliq Muço, Fllakë, Bisht-Kamëz, etj me autostradën Tiranë-Durrës dhe përmes saj, me qytete të



tjera të Shqipërisë, duke mundësuar lëvizjen e mallrave dhe të njerëzve. Ajo është një korridor transporti i rëndësishëm që siguron akses të mirë në autostradë dhe lidhje me zona të tjera industriale dhe urbane.

- Ndërmarrje dhe Magazina: Siç tregohet në hartë, zona përmban disa kompani logjistike dhe magazina, të tilla si "Wurth Albania Warehouse & Logistics," "Giobert Albania," dhe "Stefani Trans." Këto struktura tregojnë një prezencë të disa aktiviteteve tregtare dhe industriale, duke siguruar punësim dhe duke gjeneruar aktivitet ekonomik.
- Qendra të banuara dhe shërbime publike: Pranë zonës së interesit ndodhen fshatrat Fllakë, Vllazërim e Shënavlash dhe objekte e shërbime publike të shpërndara në funksion të tyre, përfshirë një shkollë ("Shkolla 9-vjeçare Bajram Gashi") dhe një kishë ("Kisha katolike Zoja Rruzare"). Kjo tregon një zonë me popullsi të rrallë, e cila ndoshta mbështetet më shumë te komunitetet rurale dhe infrastruktura themelore për banim dhe edukim.
- Përdorimi bujqësor i tokës: Toka është e ndarë në parcela bujqësore dhe përfaqëson kryesisht një peizazh bujqësor, duke sugjeruar se ekonomia e zonës mbështetet gjerësisht në aktivitetet bujqësore.

a) Gjendja ekzistuese e rrjetit rrugor

Nga pikëpamja infrastrukturore zona e interesit përbëhet vetëm nga rrugë bujqësore parcelash të paasfaltuara, me çakëll ose me baltë, që kanë shërbyer për të aksesuar parcelat bujqësore. Një pjesë e vogël e rrugëve mund të jenë në gjendje pak më të mirë, me qëllim aksesin e godinave në funksion të ish antenave të RTSH.

Kështu, gjatësia e rrugëve bujqësore brenda zonës së interesit është rreth 11.000ml, ndërsa rrugët e asfaltuara janë rreth 1.100ml.

Periferia e zonës kornizohet nga disa rrugë më të rëndësishme dhe të shtruara me asfalt që janë rrugët: Vrinas-Sukth, Shijak-Kryqëzimi Fllakë-Bisht Kamëz-Sektori Rinia dhe pak më në distancë kalon superstrada Tiranë-Durrës. Po ashtu, në afërsi të zonës kalon dhe Korridori i VIII Pan-Europian (sistemi hekurudhor që lidh Shqipërinë me Malin e Zi, Maqedoninë dhe Europën).

b) Analizimi i shërbimeve publike e private

E ndodhur mes zonave rurale të banuara, territori i Durana Tech Park gjendet i shërbyer me facilitete e shërbime të llojeve si më poshtë:

1. Shërbime arsimore (Shkolla 9-vjeçare "Bajram Gashi");
2. Shërbime të varrezave publike, shërbime tregtare (kryesisht dyqane të profesioneve të lira)
3. Institucione fetare.

Natyrisht që zhvillimi i Tech Parkut si në profilin e tij të ekonomisë dhe inovacionit por edhe në komponentin e tij rezidencial, do të sjellë një zgjerim jo vetëm të numrit të shërbimeve si publike edhe ato private, por njëkohësisht do të sjellë edhe zgjerim të ndjeshëm të gamës së këtyre shërbimeve, duke shtuar këtu hapësirat e gjelbra kompakte, parqet publike urbane e



suburbane të pajisura me facilitetet e nevojshme, rrjetin e korsive të biçikletave, përmirësim dhe zgjerim të rrjetit rrugor, shërbime të tjera të karakterit rekreativ si kënde lojrash tematikë për të rritur dhe fëmijë, eksperimentarium, etj.

c) Analiza e rrjeteve ekzistuese të infrastrukturave inxhinierike

Territori i makroparcelave të antenave të RTSH, i ndodhur në mes të një zone fushore bujqësore nuk evidenton një mbulim të kënaqshëm me shërbimet publike të rrjeteve inxhinierike si ujësjellës, kanalizime, rrjetet elektrike dhe të telekomunikacionit.

Këto infrastruktura do të duhet të zgjerohen e përhapen më tej në zonat e interesit përkatës sipas fazave të zhvillimit të planit dhe ecurisë ekonomike. Detajimi dhe saktësimet teknike do të kryhen bazuar në projektet përkatëse teknike dhe vlerësimeve të mëtejshme.

10.1.5. Statusi i pronësisë së truallit

Harta e statusit juridik të pronësisë jep informacion mbi disa lloje të statusit:

4. Prona shtet
5. Prona private
6. Prona pjesë e inventarit të Radio Televizionit Shqiptar
7. Prona të Radio Televizionit Shqiptar që i kanë kaluar MEKI-t
8. Prona pa informacion mbi statusin juridik.

Zërat më dominantë në zonë janë pronat e RTSH-së, qofshin ato pjesë e inventarit apo të transferuara drejt MEKI-t dhe pronat private.

Prona ku do të ndërtohet Durana Tech Park do të jetë në pronësi të shtetit dhe në përdorim të AIC me statusin e zhvilluesit të Parkut.

10.1.6. Atraktiviteti në kontekstin rajonal dhe arritshmëria

Sikurse theksuar edhe në paragrafët pararendës, territori i Durana Tech Park pozicionohet në një kontekst rajonal mjaft interesant dhe të përshtatshëm sa i përket lidhjeve me qendrat e banuara kryesore të Utësirës Perëndimore (Tiranë, Durrës e më gjerë), por edhe hubet e mëdha të transportit si Porti i Durrësit, Porti i ri i Porto Romanos, Aeroportin e Rinasit “Nënë Tereza”, superstrada dhe hekurudha Tiranë-Durrës dhe degëzimi i saj drejt Porto Romanos. Duke përbërë pellgun më të populluar në vend, përveç qyteteve kryesore, edhe vendbanimet dytësore rurale do të shërbejnë për të furnizuar me burime njerëzore tërësinë e Tech Parkut.

Nga ana tjetër, ky territor është mjaft atraktiv edhe për krahun e huaj të punës, i cili në një distancë me makinë jo më të madhë se 10 minuta ka hekurudhën Tiranë-Durrës, 20 minuta ka Portin e Durrësit, 50 minuta Aeroportin e Rinasit.

Po ashtu, kjo hapësirë ofron një përzierje unike të atraksioneve natyrore, historike dhe kulturore, disa prej tyre në distanca të afërta si:

- 20 minuta qendra historike e Durrësit dhe plazhet e Durrësit;
- 30 minuta plazhet e Kallmit;
- 30 minuta Zonat e Mbrojtura Mjedisore Bisht-Kamëz dhe Rushkull.



- 30-40 minuta kryeqyteti Tirana.

Vlen të përmendet që në një rreze prej 20-30 minutash mund të vizitohen disa monumente të natyrës dhe peizazhi rural i spikatur i kodrave të Ishmit, Pezës e Manzës. Për më tepër, afërsia me bregdetin e Adriatikut si dhe prania e shumë liqeneve natyrorë dhe artificialë, e bëjnë këtë zonë mjaft tërheqëse për një numër të madh vizitorësh.

10.2. Zhvillimi i propozuar (territori i plotë i masterplanit)

Plani i Detajuar Qendror “Durana Tech Park” vlerësohet se do të frymëzojë një zhvillim vizionar dhe të qëndrueshëm jo vetëm për zonën Durana, por do të shërbejë si një model zhvillimi edhe në zona të tjera të Shqipërisë e në rajon.

Në një këndvështrim më të gjerë, si në planin territorial ashtu edhe në atë të rritjes ekonomike, zbatimi me sukses i objektivave të përcaktuara në PDQ për Parkun Teknologjik Durana do t'i hapë rrugën zhvillimit të qëndrueshëm në zonë. Ai gjithashtu do të lehtësojë një marrëdhënie më të integruar me strukturën urbane të qytetit përreth, duke nxitur lidhjen dhe duke rritur cilësinë e përgjithshme të jetës për banorët e tij. Duke i dhënë përparësi këtyre objektivave, PDQ synon të krijojë një komunitet të gjallë, të ndërlidhur, i cili mbështet gjeneratat aktuale dhe të ardhshme. Zonat e identifikuar brenda planit janë krijuar për të ofruar një standard të lartë jetese, duke përfshirë një sërë zonash shërbimi, zona banimi dhe hapësira rekreative, duke krijuar kështu një mjedis harmonik që plotëson nevojat e ndryshme të komunitetit.

10.2.1. Propozimi i ndarjes në njësi strukturore

E vëzhguar në një nivel të gjerë, pesë makropracelat e antenave të RTSH në Shijak (310, 318, 324, 336 dhe 338/1) përbëjnë një element lehtësisht të dallueshëm në territor në formën e një luleje me 5 petale. Këto petale lidhen mes tyre me një rrjet rrugor jo të zhvilluar, por që është sërish pjesë e karakterit të zonës.

Në këtë plan, koncepti i zhvillimit urban dhe rural harmonizohet për të krijuar një territor të integruar në funksione dhe shërbimet e nevojshme, duke respektuar veçoritë e terrenit. Ky plan parashikon grupimin strategjik të makroparcelave dhe shfrytëzimin e hapësirës midis tyre për të mbështetur zhvillimin e një qendre teknologjike gjithëpërfshirëse.

Përtej funksioneve kryesore të Tech Parkut, plani parashikon gjithashtu ndërtimin e rezidencave që do të shërbejnë për stafin e angazhuar në aktivitetet teknologjike, me synimin për të përmirësuar cilësinë e jetesës dhe për të minimizuar distancën rrugore. Po ashtu, këto rezidenca do të ofrojnë një alternativë për banorët e rinj që preferojnë të jetojnë në periferi, duke shijuar natyrën dhe largësinë nga zhurma e qytetit.



Në qendër të këtij zhvillimi, PDQ parashikon krijimin e një parku të madh suburban, i cili do të shërbejë si një hapësirë e përbashkët për komunitetin e gjerë. Ky park do të jetë i pajisur me të gjitha strukturat e nevojshme rekreative dhe edukative për të mbështetur jo vetëm banorët dhe përdoruesit e Tech Parkut, por edhe komunitetet përreth, duke e kthyer kështu këtë hapësirë në një destinacion tërheqës për gjithë zonën. Nuk do të mungojnë këndet tematike për fëmijë e të rritur, shërbime rekreative indoor dhe outdoor, infrastruktura për qarkullimin në këmbë ose me biçikletë si dhe shërbime të tjera që mund të kërkohen nga ofrues privatë në bashkërendim me drejtuesit e Durana Tech Parkut.

Hapësira lidhëse midis makroparcelave, e cila aktualisht përbëhet nga tokë bujqësore, parashikohet të rezervohet për zhvillime të ardhshme në funksion të gjithë territorit të PDQ, duke ruajtur aktualisht karakterin e saj të thellë bujqësor dhe duke i dhënë mundësi Durana Tech Parkut të zgjerohet sipas skenarëve optimist. Qasja ndaj kësaj hapësire është që të respektohet statusi bujqësor i saj, duke krijuar mundësi që fermerët të vazhdojnë aktivitetet tradicionale bujqësore kultivuese por pa lejuar ndërtimet në funksion të bujqësisë dhe blegtorisë (VKM Nr.283/2015 apo Vendime KKT përkatëse) apo ato në funksion të agroturizimit (VKM Nr.22/2018 apo Vendime KKT përkatëse). Në të njëjtën kohë, plani synon t'u mundësojë bujqve dhe fermerëve që të kenë mundësinë të mirëmbajnë ndërtesat e tyre ekzistuese, duke krijuar kushte për një aktivitet komod dhe përfitime nga shërbimet dhe lehtësitë që do të ofrojë Tech Parku. PDQ nuk lejon mundësinë e shtesave volumore. Ky integrim i zonave bujqësore me qendrën teknologjike synon të krijojë një model të qëndrueshëm të zhvillimit të integruar urban-rural.

Sikurse ilustron nga harta përkatëse, PDQ e ndan territorin në 7 njësi strukturore me karakteristikat e mëposhtme dhe përcakton përdorimin dhe funksionet specifike të secilës njësi:

- Njësitë 1 dhe 2 kanë si kategori primare ofrimin e Shërbimeve për realizimin e objektivave të Tech Park-ut. Njësia 1 fokusohet në përmbushjen e qëllimeve kryesore të parkut, ndërsa njësia 2 shërben për të mundësuar një model të ngjashëm të zhvillimit që mund të replikohet në të ardhmen.
- Njësia 3 është parashikuar të transformohet në një park të madh suburban, të pajisur me të gjitha shërbimet e nevojshme për të përmbushur kërkesat e një komuniteti të gjerë banimi. Ky park synon të shërbejë si një qendër rekreative dhe shërbimi për banorët brenda dhe përreth Tech Park-ut.
- Njësitë 4 dhe 5 do të kenë si kategori primare banimin, duke u pozicionuar pranë qendrave ekzistuese të banuara. Këto njësi janë të dedikuara kryesisht për banim, por mbeten fleksibël për integrimin e kategorive të tjera urbane, duke ofruar kështu mundësi zhvillimi të mëtejshme.
- Njësia 6 do të rezervohet për zhvillime të ardhshme në funksion të Durana Tech Park. Do të vazhdojë të mbështesë aktivitetin bujqësor aktual, duke ruajtur natyrën bujqësore të territorit, por gjithashtu do të ofrojë mundësinë për mirëmbajtjen e ndërtesave ekzistuese, pa shtesa volumore apo ndërtime të reja të çfarëdo karakteri. Kjo qasje synon



të mbështesë qëndrueshmërinë e aktivitetit rural dhe të përfitojë nga afërsia e Tech Park-ut për zgjerime të mundshme.

- Njësia 7 do të përbëhet nga një territor me gjerësi 30m përreth kufirit të brendshëm të PDQ dhe territore të tjera afër këtij brezi. Ky territor sugjerohet të kultivohet me kultura bujqësore të përhershme si agrumet, ullishtet, aroret, vreshtat apo frutorët, për të kryer edhe vizualisht ndarjen e kufirit të PDQ nga pjesa tjetër e territorit. Njësoj si në rastin e njësisë 6, edhe në këtë njësi nuk lejohen ndërtimet e reja të asnjë karakteri.
- Treguesit zhvillimorë për këto njësi saktësohen në pasaportat përkatëse, pjesë e Dokumentit të Rregullores së PDQ.

Ky planifikim i detajuar synon të sigurojë një ekuilibër midis zhvillimit të qendrës teknologjike, krijimit të komuniteteve të banimit dhe ruajtjes së karakterit bujqësor të zonës, duke kontribuar kështu në formimin e një modeli të qëndrueshëm urban dhe rural.

10.2.2. Infrastruktura rrugore e propozuar

Infrastruktura e propozimit është shtylla kurrizore e vizionit të PDQ – së dhe siguron rrjedhën e qetë të trafikut dhe lidhje të fortë me qendrat urbane dhe hubet infrastrukturore. Ky vizion është strukturuar rreth projektimit të një rrjeti rrugësh kryesore dhe dytësore, të cilat integrohen me rrjetin ekzistues dhe sigurojnë lëvizjen e nevojshme në çdo kënd të territorit. Infrastruktura është e optimizuar për të siguruar komoditetin mjedisor për këmbësorët, çiklistët dhe makinat.

Masterplani i bazon propozimet e veta për infrastrukturën rrugore në hierarkinë e klasifikimit të rrugë sipas Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë.

Aksesi periferik i zonës së interesit sigurohet përmes Superstradës “Tiranë-Durrës” (Kategoria B), e cila kalon në një distance rreth 1.3 km nga hyrja e zonës së interesit. Ndërkohë, aksesi në brendësi të zonës do të sigurohet përmes unaze rrugor, që përbëhet nga rruga “Kryezimi i Fllakës-Sektori Rinia (Bisht-Kamëz)” në perëndim, nga rruga “Vrinas-Sukth” në veri dhe nga dy segmente rrugor që kalojnë përmes zonës së Masterplanit. Kjo unazë propozohet të jetë rrugë urbane dytësore të kategorisë E më dy korsi kalimi minimalisht 3.5m secila e shoqëruar me trotuar për këmbësorët dhe mundësisht dhe korsi për biçikleta.

Pas aksesit në zonë, çdo makroparcelë do të jetë e definuar qartësisht në territor përmes një rruge perimetrale, e cila do të shërbejë për të bërë ndarjen e territorit urbanë nga ai bujqësor. Këto rrugë propozohet të jetë gjithashtu rrugë urbane dytësore (kategoria E), që do të përfshijnë nga një korsi kalimi për sens minimalisht 3.25m, korsi parkimi, korsi të dedikuara biçikletash si dhe trotuarë për kalimin e këmbësorëve. Po të të njëjtës kategori do të jenë edhe rrugët që do të lidhin makroparcelat (njësitë strukturore) me njera tjetrën. Rrjeti rrugor do të plotësohet edhe me seksione të tjera rrugore më të ulta të kategorisë F, që do të sigurojnë një akses dytësor apo do të mbledhin trafikun nga zonat e brendshme të çdo njësie strukturore drejt rrugëve më të gjera.



Nga ky rrjet, vetëm 1.100ml janë rrugë ekzistuese të asfaltuara, por që kanë nevojë për zgjerim dhe përmirësim. Rrugët e tjera ekzistuese janë praktikisht rrugë aksesit drejt banesave apo rrugë bujqësore të pashtuara që kapin një gjatësi rreth 11.000ml.

Me tej, ky rrjet rrugor do të plotësohet me rrjetin rrugor të brendshëm për secilën njësi. Gjatësia dhe të dhënat teknike të rrjeteve rrugore për secilën njësi do të detajohen sipas planeve zhvillimore për secilën prej tyre.

10.2.3. Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës

Harta e propozuar e Përdorimit të Tokës zhvillon vizionin dhe bashkëveprimin harmonik midis funksioneve të ndryshme, hapësirave ekzistuese urbane dhe siguron vazhdimësinë e zhvillimit të zonës. Hapësirat kryesore publike plotësohen nga përdorimi i duhur i tokës në mënyrë që të krijohen programe që balancojnë vijimësinë ekonomike të zonës me një nivel të lartë qendrueshmërie mjedisore, duke krijuar kapacitete moderne për investime në fushën e IT, shkencës dhe inovacionit dhe mbështetjen e këtyre veprimtarive me tërësinë e infrastrukturës së nevojshme për të krijuar një vizion të integruar të zhvillimit të zonës.

Në këtë kontekst, zona synohet të transformohet në një qendër multifunktionale, atraktive për bizneset kombëtare dhe ndërkombëtare, si dhe për tërheqjen e talenteve globale në sektorët me potencial të lartë si teknologjia, shkenca dhe inovacioni. Ky transformim do të ndihmojë në shfrytëzimin maksimal të mundësive të pashfrytëzuara deri tani, duke katalizuar zhvillimin ekonomik të qëndrueshëm dhe me ndikim afatgjatë.

Përdorimet e propozuara të tokës për territorin e planit referuar legjislacionit sektorial në fuqi në fushën e planifikimit të territorit do të jenë si më poshtë:

- a) **Njësitë 1 dhe 2:**
 - o kategori bazë, S-Shërbime;
 - o kategori dytësore, A-Banim dhe SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
 - o përdorime të lejuara, AS-Arsim, SH-Shëndetësi, IS-Institucione, IN-Infrastrukturë, IE-Industri dhe Ekonomi.
- b) **Njësia 3:**
 - o kategori bazë, SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
 - o përdorime të lejuara, IN-Infrastrukturë, S-Shërbime.
- c) **Njësitë 4 dhe 5:**
 - o kategori bazë, A-Banim;
 - o kategori dytësore, S-Shërbime dhe SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
 - o përdorime të lejuara, AS-Arsim, SH-Shëndetësi, IS-Institucione, IN-Infrastrukturë, IE-Industri dhe Ekonomi.
- d) **Njësia 6:**
 - o kategori bazë, B-Toka bujqësore;



- përdorime të lejuara, INT1. Infrastrukturë rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqësor
- e) **Njësia 7:**
 - kategori bazë, B-Toka bujqësore;
 - përdorime të lejara, INT1. Infrastrukturë rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqësor

Nënkategoritë dhe funksionet specifike detajohen në pasaporta përkatëse të secilës njësi pjesë e Dokumentit të Rregullores së PDQ, në përputhje me klasifikimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit.

10.3. ZHVILLIMI I PROPOZUAR PËR NJËSINË 1 (14 HA)

Propozimi për ndërtimin e një Parku Teknologjik në Xhafzotaj, i cili është projektuar të akomodojë 350 punonjës në fazën e tij të parë, duke u rritur në 1500 – 2000 punonjës në fazën e tij të dytë, dhe rreth 5500 punonjës në fazën e tretë, pritet të ketë një ndikim të rëndësishëm në shpërndarjen demografike dhe zhvillimin rajonal brenda Bashkisë Shijak. Ky zhvillim do të rrisë popullatën e Xhafzotajt, duke shtuar kërkesën për strehim, shërbime dhe lehtësira, dhe duke stimuluar aktivitetin ekonomik lokal. Zgjerimi i Parkut Teknologjik do të përmirësojë rolin e Xhafzotajt si një qendër rajonale, duke tërhequr banorë, biznese dhe investitorë, ndërsa do të nevojitet zgjerimi i infrastrukturës dhe shërbimeve, duke krijuar një efekt valë zhvillimi në qendra e banuara përreth si Gjepalaj, Maminas dhe Shijak.

Ndikimi që pritet të ketë zhvillimi i Durana Tech Park nuk do të prekë vetëm qendrat e banuara përreth, por dhe qendrat e banuara të mëdha të vendit si Tirana e Durrësi, prej nga ku pritet të vijë pjesa më e madhe e krahut të punës.

Zhvillimi i Parkut Teknologjik pritet të çojë në përmirësimin e lidhjeve të transportit, duke përfutur kështu e gjithë bashkia, duke lehtësuar lëvizjen e njerëzve dhe mallrave, duke promovuar integrimin rajonal dhe duke nxitur diversifikimin ekonomik dhe krijimin e vendeve të punës në industri me teknologji të lartë.

Durana Tech Park pritet të shndërrojë jo vetëm zonën përreth, por edhe dy qytetet kryesore, Tiranën dhe Durrësin, në qendra të fuqishme ekonomike dhe teknologjike. Krijimi i këtij hub-i inovacioni do të sjellë ndryshime pozitive në disa dimensione: ekonomik, social dhe infrastrukturor.

Lidhja me Tiranën dhe Durrësin

Si dy qendrat më të mëdha urbane në Shqipëri, Tirana dhe Durrësi do të përfitojnë nga ky zhvillim përmes përfshirjes së fuqisë punëtore, institucionet e arsimit të lartëve dhe institucioneve kërkimore. Infrastrukturat ekzistuese, si porti i Durrësit dhe Aeroporti Ndërkombëtar i Tiranës, do të luajnë një rol kyç në lehtësimin e lidhjeve tregtare dhe transportit. Përmirësimet e pritshme në rrugë dhe transport publik do ta bëjnë lëvizjen midis parkut dhe këtyre qyteteve më të shpejtë dhe më efikase.

Nxitja e Teknologjisë dhe Inovacionit

Durana Tech Park do të jetë një pikë takimi për kompani të mëdha, startup-e dhe institucionet



e arsimit të lartë, duke krijuar një ekosistem që nxit transferimin e teknologjisë dhe zhvillimin e produkteve të reja. Eventet teknologjike dhe bashkëpunimet ndërkombëtare që parashikohen do ta vendosin zonën si një qendër inovacioni për rajonin.

Turizmi dhe Mikpritja

Shërbimet që ofron parku, përfshirë hoteleri dhe hapësira për evente, do të tërheqin profesionistë dhe vizitorë nga e gjithë bota. Kjo do të ndikojë pozitivisht në turizmin në Tiranë dhe Durrës, duke sjellë të ardhura shtesë dhe duke promovuar Shqipërinë si destinacion për teknologji dhe biznes.

Frymëzimi për Komunitetin Lokal

Për banorët e zonës, parku do të ofrojë jo vetëm vende pune dhe mundësi të reja, por edhe një ndjenjë krenarie dhe përfshirjeje në zhvillimin teknologjik të vendit. Me investime në shërbime dhe argëtim, jeta në komunitet do të përmirësohet ndjeshëm.

Në përmbljedhje, Durana Tech Park pritet të shërbejë si një katalizator për transformimin ekonomik dhe social, duke e pozicionuar zonën dhe Shqipërinë si një qendër rajonale për inovacion dhe zhvillim teknologjik. Ky projekt do të fuqizojë ekonominë, do të rrisë atraktivitetin për investime të huaja dhe do të krijojë një ekosistem të qëndrueshëm për rritjen e talenteve dhe teknologjisë.

Më poshtë janë përshkruar elementet kryesore të Masterplanit dhe të fazave që përfshin:

- Shtyllat Kryesore të Zhvillimit

Zhvillimi ekonomik dhe social: Përfshin kryesisht krijimin e zonave për aktivitete të ekonomisë terciare (zyra, laboratorë, qendra novacioni, etj për akomodimin e kompanive vendase dhe të huaja në fushën e ICT), por edhe e plotësuar me shërbime rezidenciale për një pjesë të stafit sikurse dhe shërbime publike dhe objekte sociale, të cilat nxisin rritjen ekonomike dhe mirëqenien e komunitetit.

Përmirësimi i infrastrukturës: Rritja e cilësisë së infrastrukturës rrugore, energjisë dhe komunikimit, duke lehtësuar qasjen në zona dhe përmirësuar cilësinë e jetesës.

Mbrojtja e mjedisit dhe zhvillimi i qëndrueshëm: Përdorimi i praktikave miqësore ndaj mjedisit dhe zhvillimi i zonave të gjelbra për të mbrojtur biodiversitetin.

- Zonat e Zhvillimit

Zonat ekonomike: Për të nxitur aktivitetin ekonomik, është planifikuar krijimi i zonave të dedikuara për ndërmarrje të vogla dhe të mesme, dhe laboratorë për aktivitete të ndryshme.

Zonat rezidenciale: Planifikimi i blloqeve të reja me shtëpi dhe apartamente, të cilat sigurojnë një jetë të rehatshme për banorët.

Zonat e gjelbra dhe hapësirat publike: Zona të gjelbra për rekreacion dhe aktivitete të tjera të lidhura me komunitetin, që ofrojnë mundësi për përdoruesit dhe banorët të shijojnë hapësirat e hapura.

- Fazat e Zhvillimit

- **Vitet 1-3 (Faza Fillestare Virtuale):** Parku do të fillojë me 10 punonjës staf të zhvilluesit dhe rreth 30 kompani përdoruesish (rezidentë) të cilat do të punësojnë rreth 1000 - 1650 punonjës deri në fund të vitit të tretë. Gjate fazës virtuale do të fillojë ndërtimi pjesor i njësisë 1-S4 për një ndërtesë polifunksionale me sipërfaqe ndërtimi 12.480 m².



- **Vitet 4-5:** Ndërsa infrastruktura e parkut bëhet funksionale për ndërtesën e parë, dhe përdoruesit fillojnë të zënë hapësirat, numri i stafit administrative të zhvilluesit do të rritet në rreth 15 punonjës, ndërsa numri i kompanive përdoruese pritet të rritet në 55 kompani, duke rritur numrin total të punonjësve në park në rreth punësuar rreth 2600-3250 punonjës deri në vitin e pestë. Më shumë kompani pritet të regjistrohen dhe të fillojnë operacionet brenda modelit hibrid. Në vitin e gjashtë pritet të vihet në funksion edhe ndërtesa e dytë me një sipërfaqe 8.950 m² duke e çuar totalin e sipërfaqeve në shfrytëzim 21.430 m².
- **Viti 10:** Me arritjen e kapacitetit të plotë operacional të parkut, numri i stafit të zhvilluesit do të stabilizohet në rreth 25-30 punonjës, duke pasqyruar nevojat e menaxhimit të një parku hibrid të funksionimit të plotë. Deri në vitin e dhjetë, parku pritet të regjistrojë rreth 85 kompani (5 të listuara dhe 80 kompani të tjera), duke punësuar gjithsej rreth 5000 – 5500 punonjës. Niveli i shfrytëzimit të hapësirave të zyrave deri në vitin e dhjetë pritet të jetë rreth 90%.

Faza/Zhvillimi	Stafi i Zhvilluesit	Numri i Kompanive Përdoruese	Punonjësit në Park
Vitet 1-3 (Faza Fillestare Virtuale)	10	30	1000-1650
Vitet 4-5	15	55	2600-3250
Viti 10	25-30	85	5000-5500

Paralel me zhvillimet për të mundësuar aktivitetin e Tech-Parkut, do të zhvillohet edhe funksionet rezidenciale:

- **Faza 1:** Ndërhyrje prioritare në infrastrukturën bazë dhe krijimi i zonës së parë për zyra dhe komerciale me sipërfaqe trualli 32.086 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 21.430 m².
- **Faza 2:** Zgjerimi i rrjetit rrugor dhe përfshirja e shërbimeve publike si çerdhe, kopshte, shkollat, qendrat shëndetësore dhe hapësirat rekreative.
- **Faza 3:** Zhvillimi i plotë i zonave ekonomike dhe infrastruktura për të mbështetur qëndrueshmërinë ekonomike afatgjatë.

Ky plan zhvillimi i fazuar siguron që “**Durana Tech Park**” të rritet në përputhje me nevojat e përdoruesve të tij, duke ofruar infrastrukturën e nevojshme për të mbështetur inovacionin dhe zhvillimin e biznesit. Fazat e hershme fokusohen në objektivat thelbësore, ndërsa fazat e mëvonshme përfshijnë hapësira më të avancuara kërkimi dhe bashkëpunimi, si dhe objekte për ndërtim e komunitetit dhe shërbimeve mbështetëse.

10.3.1. Treguesit Zhvillimorë

Matrica e Zhvillimit e përshkruar më poshtë është përmbledhja për të përcaktuar sasinë e zhvillimit gjatë punës së projektimit. Kjo tabelë tregon shpërndarjen proporcionale në territor për të siguruar hapësirën, shërbimet dhe infrastrukturën e nevojshme të përdorimit dhe jetesës duke përmbushur objektivat e vizionit për një të ardhme të qëndrueshme. Përmes Matricës së



Zhvillimit janë të përcaktuara hapat për vendimet e projektimit sipas nevojave, mundësive dhe përparësive për zonën. Më poshtë jepen treguesit zhvillimor:

Sipërfaqe totale e njësisë 1	137.565m ²
Kategoria bazë e përdorimit	S. Shërbime 75% A. Banim 25%
Nënkategoria	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi S2. Shërbime Tregtare dhe biznesi A1. Banim A2. Banim dhe shërbime
Përdorime të lejuara	AR1. Hapësirë Publike AR2. Aktivitete Kulturore AS1. Arsimit Parashkollor SH1. Shërbim ambulator IE1 - Industri e lehte INT1- Infrastrukturë rrugore
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Tipologjia e ndërtimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16m, Objekte tip kullë
Mënyra e Ndërhyrjes	Krijim
Intensiteti maksimal i lejuar në nivel njësie	1.9
Sipërfaqe e propozuar e ndërtimit	195,600 m²
Sipërfaqe Maksimale ndërtimi mbi tokë	257,448 m ²
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1.000 banorë 5.000 përdorues
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim KSHT	30%
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë KSHR	27%
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike KSHP	43%



Lartësia maksimale e ndërtimit

3K-4K-5K-6K-9K-12K (max. 43m)

- **Koeficienti i Shfrytëzimit të Territorit:** Koeficient që përcakton nivelin maksimal të ndërtimit mbi toke, do të jetë në masën 30%;
- **Intensiteti i Propozuar:** Llogarit dendësinë e sipërfaqes së ndërtuar për njësi toke dhe do të jetë në vlerën 1.9;
- **Lartësia në kate:** Propozohet që zhvillimet e reja të jenë me lartësi që varion nga 3K në 12k.

10.4. Përdorimi i propozuar i tokës

Propozimi i përdorimit të tokës për njësinë 1 është organizuar në 5 nënjësi që grupohen në dy ndarje kryesore për të siguruar një balancë funksionale dhe një zhvillim të integruar:

- nënjësitë e shërbimit (4 nënjësi);
- nënjësia rezidenciale (1 nënjësi)

Nënjësitë e shërbimit, në funksion të rreth 5.000 përdoruesve zenë një sipërfaqe prej 84.304m². Në këtë territor pritet të zhvillohen **143,317m² sipërfaqe ndërtimi**, nga të cilat rreth 60.000m² janë dedikuar për zyra moderne, rreth **50.000m² për laboratorë kërkimorë**, rreth **25.000m² për salla konferencash e leksionesh, salla ekspozitash, salla mbledhjesh dhe zona shërbimesh si bare e restorante**, duke krijuar një hapësirë multifunksionale për aktivitetet profesionale që do të ofrojë parku teknologjik. Një sipërfaqe ndërtimi rreth **1.500m² pritet ti zënë bibliotekat dhe 5.000m² strukturat në funksion të përhapjes dhe promovimit** drejt moshave të reja të kërkimeve e zbulimeve teknologjike (eksperimentarium).

Ndërtesat e zyrave dhe laboratorëve do të kapin maksimalisht lartësinë nga 4K deri në 6K dhe do të jenë të tipologjive nga kapanone me hapësirë dritë të konsiderueshme deri tek zyrat disakatëshe.

Gjurmët e ndërtimit pritet që mos të zënë më shumë se 30% të territorit të nënjësive të shërbimit.

Nënjësitë akomoduese në funksion të rreth 1.000 rezidentëve mbulojnë një sipërfaqe prej 30.501m², me ndërtesa 3 katëshe që integrojnë hapësira akomoduese dhe ambiente ndihmëse për rezidentet dhe bashkepuntoret e parkut, duke garantuar komoditet dhe akses të lehtë në shërbimet përreth. Sipërfaqe **akomoduese parshikohen rreth 30.000m²**, sipërfaqe ndërtimit për **Kopësht/Çerdhe rreth 500m²**, sipërfaqe ndërtimit për **Qendër shëndetësore rreth 400m²** dhe rreth **2.000m² terrene sportive te mbyllura**.

Në qendër të zonës propozohet të vendoset **nënjësia rekreative e parkut kompakt** prej **22.753m²**, i cili krijon një bërthamë të gjelbër dhe ofron një hapësirë të dedikuar për relaks, shëtitje dhe aktivitete sociale. Ky park shërben si pikë qendrore që lidh harmonikisht nënjësitë rezidenciale dhe ato të shërbimit, duke ofruar një mjedis të integruar dhe të qëndrueshëm për banorët dhe vizitorët. Nënjësia e parkut do të jetë e plotësuar me të gjitha facilitetët që i shërbejnë një parkut, por pa tjetërsuar natyrën e tij publike.



Organizimi i parcelave dhe shpërndarja funksionale e hapësirave janë konceptuar në mënyrë të tillë që të mundësojnë një ndërveprim efikas dhe harmonik midis përdorimeve të ndryshme të tokës. Ky planifikim siguron një lidhje të natyrshme midis zonave rezidenciale, hapësirave të shërbimit dhe parkut rekreativ, duke krijuar kushte për një ekuilibër të qëndrueshëm midis nevojave të banorëve, biznesit dhe rekreacionit. Si rezultat, zona jo vetëm që plotëson kërkesat për funksionalitet dhe estetikë, por gjithashtu promovon një model urban që integrohet në mënyrë organike me mjedisin përreth, duke shërbyer si një shembull i suksesshëm i zhvillimit të qëndrueshëm urban dhe bashkëkohor.

OUTDOOR				nr. punonjës	nr. banor	TOTAL PARCELA
Funksioni	Standardi	Përcaktimet sipas VKM Nr. 686/2017		5,000	1,000	137,565
		Kategoria	Nënkategoria			
Park urban/Hapësirë e gjelbër	5m2/banor 100 pemë/ha (nga shembujt)	SHA. Aktivitete Shqërore & Argëtimi	AR1. Hapësira Publike	25,000	3,500	250 vendparkime
Terrene sportive/ fusha sporti (psh. Tenis, volejboll, futboll,etj)	3.5m2/banor	SHA. Aktivitete Shqërore & Argëtimi	AR3. Aktivitete Sportive dhe Rekreative			
Parkim publik	3m2/banor	INT. Infrastrukturë Transporti	INT1. Infrastrukturë Rrugore			
Sipërfaqe banimi neto	25-30m2/banor/nr.katesh					
Territor per perdorime publike	2m2/banor					
Territor për kopshte, çerdhe, shkolla	4m2/banor					
Sherbime tregtare	5m2/banor					
Qendër shëndetësore nje / 1500-1900 banorë	0.07-0.1ha					
Terminal/stacion automjete		INT. Infrastrukturë Transporti	INT1. Infrastrukturë Rrugore			
					28,500	
Territor zyra, lab, etj					84,065	

INDOOR				nr. punonjës	nr. banor
Funksioni	Standardi	Përcaktimet sipas VKM Nr. 686/2017		5,000	1,000
		Kategoria	Nënkategoria		
Zyra	12 m2/perdorues	S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	60,000	
Laboratore/Qendër Kërkimore	20 m2/perdorues		S2. Shërbime Tregtare dhe Biznesi	50,000	
Salla konferencash/leksionesh	5 m2/perdorues				
Salla mbledhjesh/ ekspozitash					
Restorant/ Bar		S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	25,000	
Bibliotekë	0.3 m2/perdorues	SHA Aktivitete Shqërore & Argëtimi	AR2-Aktivitete Kulturore	1,500	
Eksperimentarium	5000	SHA Aktivitete Shqërore & Argëtimi	AR2-Aktivitete Kulturore	5,000	
Hotel		S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	20,000	
Parkim	1 parkim / 100m2 1 parkim/apartament 1/30m2 zyra	INT. Infrastrukturë Transporti	INT1. Infrastrukturë Rrugore	30,000	3,750
Sipërfaqe banimi	25-30m2/banor	A.Banim	A1.Banim/ A2.Banim dhe Shërbime		30,000
Kopësht/Çerdhe Në qytet: 25-30 fëmijë / 1000 banorë. Në fshat: 13-15 fëmijë / 1000 banorë.	25m2/fëmijë	AS. Arsım	AS1. Arsım Parashkollor		500
Qendër shëndetësore nje / 1500-1900 banorë	0.07-0.1ha	SH. Shëndetësi	SH1. Shërbim Ambulator		400
Terrene sportive te mbyllura	2 m2/perdorues				2,000
				161,500	32,900
				ZYRA	BANIM
				SIP.totale ndertimi	
				194,400	

Në tërësi, ky territor do të akomodojë funksione të ndryshme si: godina për zyra, laboratorë, hapësira mbështetëse për startupe dhe inkubatorë teknologjikë, qendra kërkimore, salla konferencash, salla panairesh dhe ambiente ekspozimi, biblioteka dhe salla studimi, muze të zhvillimit teknologjik dhe ambiente eksperimentesh për fëmijë të moshave të ndryshme, duke synuar të krijojë një ekosistem inovacioni, zhvillimi, por edhe divulgimi dhe përafrimi të shkencës dhe inovacionit me brezat e rinj.



Parku do të jetë i pajisur gjithashtu me ambiente për shërbimet primare si kopësht/çerdhe dhe qendër shëndetësore, por edhe shërbime rekreacioni si bare, restorante, terrene sportive të mbyllura dhe të hapura, pasqyra ujore, hapësira të gjelbëruara dhe parqe tematike.

Përtej funksioneve kryesore të Tech Parkut, plani parashikon gjithashtu ndërtimin e rezidencave për banim që do të shërbejnë për stafin e angazhuar në aktivitetet teknologjike, me synimin për të përmirësuar cilësinë e jetesës dhe për të minimizuar distancën midis vendit të punës dhe shtëpisë. Po ashtu, këto rezidenca do të ofrojnë një alternativë për banorët e rinj që preferojnë të jetojnë në periferi, duke shijuar natyrën dhe largësinë nga zhurma e qytetit.

10.5. Rrjeti rrugor i propozuar

Propozimi për rrjetin rrugor të njësishë strukturore 1 parashikon krijimin e një infrastrukture të brendshme rrugore me një gjatësi totale prej 970m, të organizuara në një formë lineare dhe të drejtë, duke siguruar një qasje të qartë dhe funksionale për të gjitha nënjesitë e zonës. Rrugët e brendshme janë të dy kategorive bazuar në Kodin Rrugor, përkatësisht rrugë e kategorisë E (urbane dytësore) me trup rruge 16m dhe gjatësi rreth 720m dhe kategorisë F (rrugë lokale) me trup rruge 12m me gjatësi rreth 250m, duke garantuar qasje të lehtë për automjetet dhe këmbësorët. Përveç rrugëve automobilistike, janë propozuar edhe korsi të dedikuara për biçikleta, me një gjerësi prej 1.5 m dhe gjatësi rreth 1.000m, të cilat shtrihen përgjatë rrugëve kryesore dhe lidhin hapësirat e zonës, duke inkurajuar përdorimin e transportit të qëndrueshëm si biçikletat dhe ecjen, duke reduktuar kështu varësinë nga automjetet dhe ndotjen e ajrit. Pjesë e propozimit për rrjetin rrugor është edhe njësia 21 e përbërë nga rruga e kategorisë E, që kalon përrreth njësishë 1 dhe ka gjatësinë 1.420m.

Ky rrjet rrugor është projektuar për të garantuar një lëvizje të sigurt dhe efikase, duke respektuar standardet e qarkullimit dhe nevojat e komunitetit për transport të qëndrueshëm dhe akses të lehtë në çdo pjesë të zonës.

10.6. Propozimet e gjurmëve të ndërtimit dhe hapësirave publike

Propozimi për ndërtimet në zonë parashikon dy tipe kryesore godinash: *godina rezidenciale* dhe *godina shërbimesh*, të konceptuara për të siguruar një zhvillim harmonik dhe funksional. Godinat rezidenciale janë të organizuara në struktura, të cilat integrohen natyrshëm në peizazhin e zonës dhe krijojnë një mjedis të qetë e të këndshëm për banorët. Këto godina do të projektohen për të ofruar apartamente bashkëkohore, të pajisura me të gjitha lehtësitë e nevojshme për një jetesë cilësore.

Në anën tjetër, godinat për shërbime variojnë, duke përfshirë hapësira për zyra, laboratorë, ambiente të përbashkëta dhe aktivitete tregtare, të cilat plotësojnë nevojat e komunitetit të përdoruesve dhe të biznesit. Po ashtu, janë menduar të përfshihen edhe shërbime akomoduese.



Struktura dhe lartësia e këtyre godinave janë projektuar me kujdes për të ruajtur një ekuilibër vizual që harmonizon karakterin rezidencial të zonës me dinamikën më intensive të zonës së shërbimeve. Lartësitë e ndryshme të godinave krijojnë një tranzicion të butë midis hapësirave, duke shmangur kontrastet e forta dhe duke promovuar një ndjesi harmonie urbane. Ky planifikim jo vetëm që kontribuon në një estetikë të këndshme vizuale, por gjithashtu siguron që funksionet e ndryshme të zonës të ndërveprojnë në mënyrë të qartë dhe efikase me njëra – tjetrën. Për më tepër, ndarja e mirëplanifikuar e hapësirave ndihmon në krijimin e një mjedisi urban ku përdoruesit mund të gëzojnë një cilësi të lartë jetese, ndërsa bizneset dhe shërbimet kanë qasje në infrastrukturën e duhur për të zhvilluar aktivitetet e tyre. Ky organizim gjithashtu përfshin elemente të qëndrueshmërisë, si orientimi i godinave për përfitim maksimal nga drita natyrore dhe përdorimi i teknologjive të reja për efikasitet energjetike, duke garantuar që zhvillimi të jetë i integruar, funksional dhe ekologjikisht i përgjegjshëm.

10.7. Propozime për fillimin e zbatimit të planit

Korporata Shqiptare e Investimeve (AIC) ka hartuar paraprakisht një studim, duke parashtruar nevojat dhe kërkesat e saj për sipërfaqe ndërtimi dhe mundësi akomodimit për një numër të caktuar punonjësish dhe stafi. Këto shifra prej 18.400m² brenda 10 viteve për të mikpritur 5.000 punonjës referuar normave për poste pune coëorking, janë marrë parasysh për propozimet e mëposhtme.

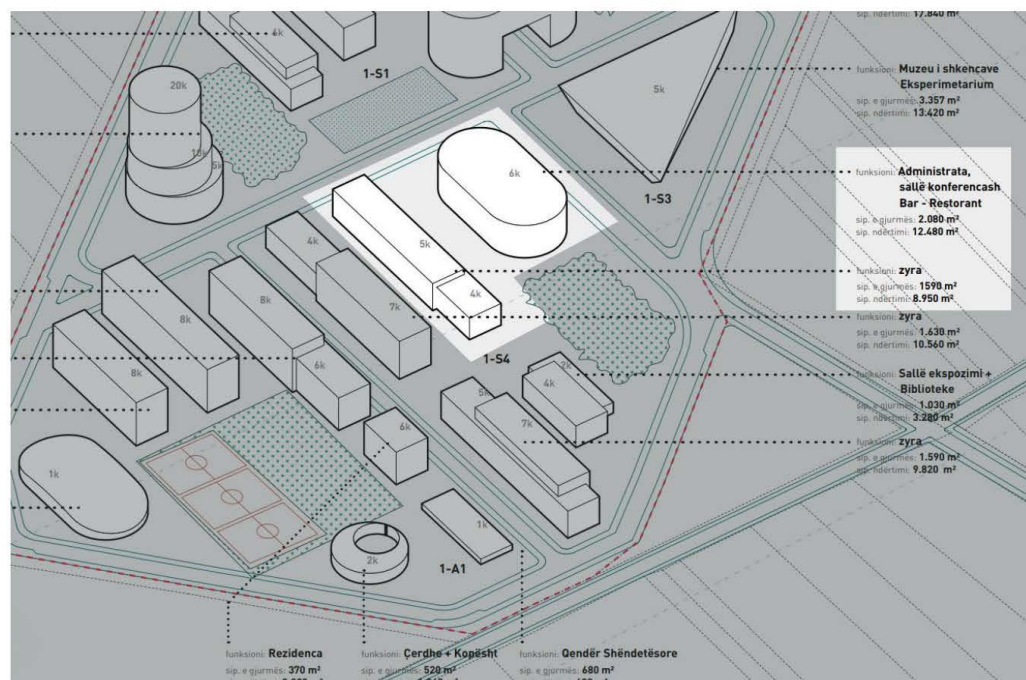
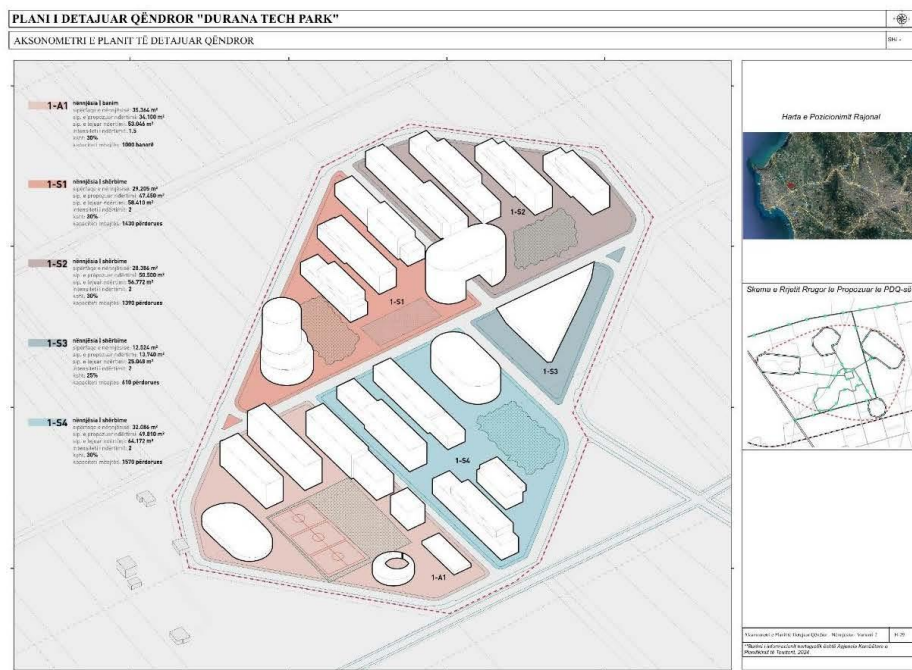
Për shkak të arritshmërisë më të mirë dhe kostos më të ulët të infrastrukturave, propozohet që zbatimit i PDQ të fillojë prej nënnjesisë strukturore 1-S4

Nënnjësia 1-S4 përbëhet nga 5 objekte të propozuar, 4 prej të cilëve për zyra, administratë, salla mbledhjesh, etj dhe më i vogla ndër ta i parashikuar për ngritjen e një biblioteke, pranë një terreni të gjelbëruar. Objektet janë kodifikuar me numrat përkatës nga 1 deri tek 5. Në vartësi të sipërfaqes së ndërtimit të parashikuar për secilin objekt dhe duke patur parasysh dy standarde akomodimi është llogaritur kapacitetit mbajtës për secilin objekt:

1. sipas standardit të Tech Parqeve të ngjashëm
2. sipas standardit të hapësirave coëorking.

Në fazën e parë të ndërtimit brenda territorit të planit të detajuar qendror, do të zhvillohet vetëm një pjesë e tij prej rreth 21,500 m², siç ilustron në imazhin më poshtë. Kjo sipërfaqe përfaqëson dy ndërtesat e para të Parkut, të cilat do të realizohen pjesërisht nga kompania AIC dhe pjesërisht nga kompanitë përdoruese të parkut, që do të investojnë për të patur aty zyrat e tyre brenda kësaj zone. Pas përfundimit të këtyre dy ndërtesave, do të vijohet me ndërtimin e pjesës tjetër të Parkut sipas dokumentit të planifikuar, duke e transformuar të gjithë zonën në një qendër inovative dhe multifunksionale.

Gjithashtu, gjatë kësaj faze do të ndërtohen rrugët e brendshme të parkut sipas seksioneve rrugore të detajuara në këtë dokument me gjerësi nga 12m-16m, me korsi biçikletash, me infrastrukturën e nevojshme inxhinierike nëntokësore dhe mbitokësore, me korsitë e parkimit, etj. Kjo do të sigurojë qarkullimin mes ndërtesave dhe infrastrukturës. Gjithashtu, rrua lidhëse prej rreth 770ml do të mundësojë aksesin e drejtpërdrejtë të Parkut me rrjetin rrugor



**OBJEKTI 1**

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.630m²
sip. ndërtimi: 10.560m²
kapaciteti: 382 përdorues sipas standardit Tech Park
2.779 përdorues sipas standardit coworking space

OBJEKTI 2

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.590m²
sip. ndërtimi: 8.950m²
kapaciteti: 342 përdorues sipas standardit Tech Park
2.355 përdorues sipas standardit coworking space

OBJEKTI 3

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.590m²
sip. ndërtimi: 9.820m²
kapaciteti: 372 përdorues sipas standardit Tech Park
2.584 përdorues sipas standardit coworking space

OBJEKTI 4

funksioni: zyra administrata/hapësira coworking, bar-restorant, salla konferencash
sip. gjurme: 2.080m²
sip. ndërtimi: 12.480m²
kapaciteti: 474 përdorues sipas standardit Tech Park
3.284 përdorues sipas standardit coworking space

Nga sa më sipër, nevojat për fazën e parë të zhvillimit të Parkut për një sipërfaqe rreth 18.000-20.000 m² për rreth 5.000-5.500 punonjës në hapësira coworking mund të plotësohen nga zhvillimi i secilit çift objektësh të paraqitur në hartë.

Kështu:

- zhvillimi i objekteve 1 dhe 2 do të gjeneronte rreth 19.500m² ndërtim në funksion të rreth 5.134 posteve të punës coworking;
- zhvillimi i objekteve 2 dhe 3 do të gjeneronte rreth 18.770m² ndërtim në funksion të rreth 4.939 posteve të punës coworking;
- zhvillimi i objekteve 2 dhe 4 do të gjeneronte rreth 21.430m² ndërtim në funksion të rreth 5.639 posteve të punës coworking.

Për arsye të planifikimit dhe hartimit të planit të biznesit, si dhe pasqyrave financiare, është zgjedhur opsioni i tretë. Ky opsion përfshin zhvillimin e objekteve 2 dhe 4, të cilat do të gjenerojnë rreth 21,430 m² ndërtim, të dedikuar për funksionimin e rreth 5,639 posteve të punës për coworking.



10.8. Hartat

Hartat kadastrale, fotogrametike dhe zhvillimore gjenden ne Aneksin 4 bashkëlidhur këtij dokumenti, si pjesë përbërëse e tij.

XI. PLANI I BIZNESIT

Bazuar në përvojën e vendeve fqinje, shërbimet dhe tarifat përkatëse që do t'u ofrohen investitorëve në Durana Tech Park do të jenë sipas tabelës 1, në seksionin 4.1.

11.1. Të dhënat e investimit

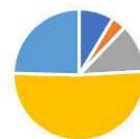
Sipas parashikimeve, vlera totale që pritet të investohet gjatë një periudhe 20-vjeçare për implementimin e këtij projekti nga të gjithë investitorët është 2.042 miliardë lekë. Nga kjo, investimi i parashikuar nga AIC është i barabartë me 1.292 miliardë lekë (pa përfshirë TVSH-në). Llogaritjet për shpenzimet kapitale janë kryer duke supozuar se zhvilluesit dhe përdoruesit kanë të drejtën e kreditimit/rimbursimit të TVSH-së, bazuar në nenin 12, pika "d", të ligjit nr. 55/2022.

Siç është përmendur edhe më sipër, një pjesë e ndërtimit të ambienteve të punës apo laboratorëve është parashikuar të kryhet nga vetë përdoruesit. Ky ndërtim është supozuar të përbëjë rreth 32% të totalit të sipërfaqeve të ndërtuara. Vlera e investimit të parashikuar nga përdoruesit është rreth 502 milionë lekë, duke përfaqësuar 25 % të totalit të investimit.

Përmes investimeve publike, do të realizohen disponueshmëria dhe përmirësimi i tokës, përgatitja e infrastrukturës së nevojshme dhe lidhja me rrugë, rrjetin elektrik, ujësjellësin dhe kanalizimet. Vlera e investimeve publike është përlogaritur të jetë afërsisht 176 milionë lekë ose 9% e totalit të investimit. Përveç palëve të përmendura më sipër, është parashikuar gjithashtu një grant për hartimin e projektit të detajuar të zhvillimit, me vlerë që përfaqëson 4% të totalit të investimit, ose rreth 72 milionë lekë.

Tabela 2 – Totali i investimit

Investimi	% mbi totalin	Vlera (ne mijë Leke)
Qeveria	9%	175,600
Donatore te tjere	4%	71,792
AIC - Punime infrastukture	12%	245,589
AIC - Ndertesa	51%	1,046,783
Te tjere - Ndertesa	25%	502,427
Total		2,042,191



- Qeveria
- Donatore
- AIC - Punime infrastukture
- AIC - Ndertesa
- Te tjere - Ndertesa



Fazat e investimit

Bazuar në kërkesat e përdoruesve potencialë të Duranës, në tabelën më poshtë paraqitet një parashikim i kërkesave për hapësira ndërtimi gjatë 10 viteve të para.

Tabela 3/1 – Kërkesa për sipërfaqe ndërtimi sipas viteve (10 vitet e para)

Pershkrimi/viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Totali i sipërfaqes se nevojshme te ndertimit	-	-	-	8,930	11,075	13,250	16,250	17,000	17,750	19,250
Totali i sipërfaqes se planifikar per tu ndertuar				12,480	12,480	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430
Sipërfaqe e lire (m2)				28%	11%	38%	24%	21%	17%	10%
Sipërfaqe zyre ndertuar nga perdoruesit (m2)	-	-	-	1,000	1,000	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950
Sipërfaqe zyre e ndertuar nga AIC (m2)	-	-	-	7,230	7,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230
Ambjente shplohese dhe komerciale ndertuar nga AIC (m2)	-	-	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Ambjente te tjera ndertuar nga AIC (m2)	-	-	-	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
Totali sipërfaqes se zhvilluar (m2)	-	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086

Në ambientet e tjera të ndërtuara nga AIC përfshihen zyrat për administratën dhe hapësirat për inkubatorë kërkimorë. Sipërfaqja e zhvilluar është përllogaritur duke supozuar një koeficient shfrytëzimi të truallit prej 25%, i cili është nën maksimumin e lejuar sipas planit rregullues të territorit.

Për 10 vitet e ardhshme, kërkesat për sipërfaqe ndërtimi janë paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Tabela 3/2 - Kërkesa për sipërfaqe ndërtimi sipas viteve (10 vitet e dyta).

Pershkrimi/viti financiar	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Totali i sipërfaqes se nevojshme te ndertimit	19,400	19,552	19,705	19,859	20,015	20,173	20,332	20,493	20,655	20,819
Totali i sipërfaqes se planifikar per tu ndertuar	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430
Sipërfaqe e lire (m2)	9%	9%	8%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	3%
Sipërfaqe zyre ndertuar nga perdoruesit (m2)	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950
Sipërfaqe zyre e ndertuar nga AIC (m2)	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230
Ambjente shplohese dhe komerciale ndertuar nga AIC (m2)	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Ambjente te tjera ndertuar nga AIC (m2)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
Totali sipërfaqes se zhvilluar (m2)	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086	32,086

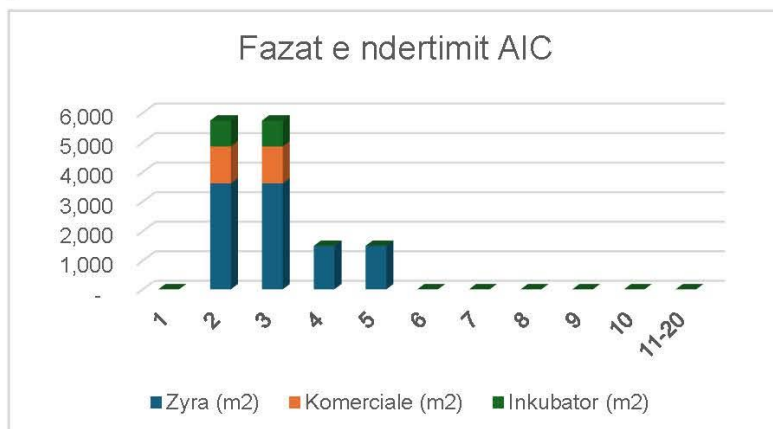
Bazuar në nevojat e parashikuara më sipër të përdoruesve për ambiente zyrash dhe ambiente ndihmëse, investimi është parashikuar të realizohet sipas tabelës së mëposhtme

Tabela 4 – Sipërfaqet e ndërtimit sipas viteve

Viti	Zyra (m2)	Komerciale (m2)	Inkubator (m2)	Totali AIC (m2)	Te tjere (m2)	Totali (m2)
1	-	-	-	-	-	-
2	3,615	1,250	875	5,740	500	6,240
3	3,615	1,250	875	5,740	500	6,240
4	1,500	-	-	1,500	2,975	4,475
5	1,500	-	-	1,500	2,975	4,475
6	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-



10	-	-	-	-	-	-
11-20	-	-	-	-	-	-
Total	10,230	2,500	1,750	14,480	6,950	21,430



Parashikim i grafikut te punimeve ne territorin e parkut - Masterplan DURANA

Nr.	Zerat	2025												2026												2027												2028											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	Leja e zhvillimit																																																
2	Leja e ndertimit																																																
3	Punime paraprake																																																
4	Sistemimi terreni																																																
5	Vendosja e kaponit/ndertesës provizore																																																
6	Asfaltim rrugesh të brendshme																																																
7	Asfaltim parkim administrate																																																
8	Punime trotuari																																																
9	Ndërtim stacioni elektrik																																																
10	Infrastrukturë furnizim me energji																																																
11	Infrastrukturë furnizim me ujë																																																
12	Infrastrukturë kanalizimeve të ujërave të shiut																																																
13	Infrastrukturë kanalizimeve të ujërave të ndotura																																																
14	FV shtylla ndërcimi																																																
15	Ndërtim i godinave																																																
	Ndërtim i ndertesash per zyrat/ sherbimet/ ambientet e																																																

Ndërtimi si investim nga AIC parashikohet të shtrihet në një periudhë 5-vjeçare, duke vijuar në periudhën pasuese vetëm me përmirësime në infrastrukturën e parkut. Bazuar në projekte zhvillimore të ngjashme, është supozuar se kostoja (pa përfshirë TVSH-në) për ndërtimin e ambienteve të zyrave dhe ambienteve tregtare do të jetë 72.292 lekë/m². Ndërsa kostoja (pa përfshirë TVSH-në) për punime paraprake dhe infrastrukturën e brendshme, duke përfshirë rrugët e brendshme, trotuaret, parkimet e hapura, hapësirat e gjelbëruara dhe rrjetin e brendshëm (ndriçim, vaditje, kullim), do të jetë 4.620 lekë/m². Ecuria e shpenzimeve kapitale sipas viteve është detajuar në tabelën e mëposhtme.

**Tabela 5 - Kostot kapitale të AIC sipas viteve**

Pershkrimi/Viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ndërtim i perfunduar (m2)	-	-	5,740	11,480	12,960	14,480	14,480	14,480	14,480	14,480
Sipërfaqe e lire për zyra (m2)	-	-	-	28%	11%	38%	24%	21%	17%	10%
Investim kapital - Ndertesa	-	414,954	414,954	108,436	108,436	-	-	-	-	-
Investim kapital - Infrastruktura	-	148,237	-	-	-	-	-	-	-	-
Investim kapital - Implanti fotovoltai	-	35,000	35,000	-	-	-	-	-	-	-
Investim kapital - Rrethimi parkut dhe zyra provizore	22,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leje zhvillimi	3,209	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leje ndërtimi	2,143	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Shpenzime kapitale progresive	27,352	625,543	1,075,497	1,188,935	1,292,372	1,292,372	1,292,372	1,292,372	1,292,372	1,292,372

Të gjithë vlerat në mijë Leke

Pas vitit të 10-të, nuk janë parashikuar investime shtese. Një përmbledhje e shpenzimeve kapitale nga AIC është paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Tabela 6 – Kostot kapitale të AIC të detajuara sipas punimeve.

Pershkrimi	Vlera (ne mijë Leke)
Kosto ndertesa	1,046,783
Punime pergatitore dhe infrastukture	148,237
Rrethimi i pakut dhe zyra provizore	22,000
Impjanti fotovoltai	70,000
Leje zhvillimore dhe ndertimi	5,352
Totali	1,292,372

Tabela 7 – Kostot kapitale të buxhetit të shtetit

Në zbatim të ligjit nr. 58/2022 dhe VKM-së për Durana, kostot e parashikuara nga buxheti i shtetit për sigurimin e infrastrukturës lidhëse janë si më poshtë:

Lidhja me rrjetin energjistik	Vlera (ne mijë Leke)
Kabina elektrike	13,500
Linja tensioni	6,000
Punime dhe kanalizime	3,500
Totali	23,000

Distanca e lidhjes me rrugë është parashikuar të jetë rreth 0.77 km, me një kosto mesatare prej 1 milion EUR/km. Duke shtuar edhe kostot për lidhjen me rrjetin e furnizimit me ujë dhe kanalizime, në total, investimi i parashikuar nga buxheti i shtetit është si vijon:

Pershkrimi	Vlera (ne mijë Leke)
Rruga lidhëse (0.77 km)	77,000
Rrjeti furnizim me ujë/kanalizime	75,600



Rrjeti furnizimit me energji	23,000
Totali	175,600

11.2. Shpenzimet Operative

Shpenzimet operacionale të Duranës parashikohen si më poshtë:

- Shpenzime për paga dhe kontribute për sigurimin e punonjësve;
- Shpenzime për utilitete (energji, ujë, internet);
- Shpenzime për ruajtjen dhe sigurinë;
- Shpenzime për mirëmbajtjen;
- Shpenzime për fushatën e promovimit të hapjes së parkut;
- Shpenzime të tjera administrative.

Më poshtë vijon përlllogaritja e shpenzimeve operative për secilin zë.

11.2.1. Shpenzime për paga dhe kontribute për sigurimin e punonjësve

Për të tërhequr një staf të kualifikuar, i cili do të garantojë përmbushjen e objektivave të Duranës dhe ofrimin e shërbimeve cilësore për investitorët e huaj, struktura e pagave duhet të bazohet në pagat e tregut dhe jo në pagat e sektorit publik.

Një strukturë e propozuar e pagave dhe numri i punonjësve për vitin e parë të operimit të Duranës paraqitet në tabelën e mëposhtme:

Tabela 8/1 - Struktura e Propozuar e Pagave

Pozicioni	Paga mujore bruto (ne Leke)
Drejtor	540,000
Drejtor Departamenti	280,000
Specialist	216,000
Asistent	135,000
Punonjes sherbimi	80,000

Numri i punonjësve dhe shpenzimet për paga e sigurime shoqërore janë parashikuar si vijon:

Tabela 8/2 – Numri i punonjësve dhe shpenzimet per personelin

Viti	Nr. i punonjesve	Fondi paga dhe sigurime (mije Leke)
1	10	24,976
2	10	24,976
3	10	24,976
4	15	37,465
5	15	37,465
6	20	54,948
7	30	82,422
8	30	82,422
9	30	82,422
10	30	82,422
11-20	30	951,978
Total		1,486,475

Shpenzimet mujore për sigurime shoqërore dhe shëndetësore janë llogaritur mbi bazën e legjislacionit në fuqi. Kostoja mesatare për çdo punonjës të administratës së Duranës është supozuar fillimisht të jetë 208,137 lekë. Kjo kosto është parashikuar të rritet me 10% çdo 5 vjet, për të reflektuar rritjen e nivelit të pagave.

Përveç punonjësve, parashikohet që parku të mbikëqyret nga një bord prej 5 personash, me një shpërblim mujor prej 223,000 lekësh për person. Edhe kjo shumë është parashikuar të rritet me 10% çdo 5 vjet.

Gjatë viteve të para të ndërtimit, jo i gjithë stafi i përmendur do të rekrutohet menjëherë. Gradualisht, ndërkohë që zona popullohet me përdorues, do të vijojë plani i rekrutimeve deri në plotësimin e një strukture prej 30 vetash.

11.2.2. Shpenzime për Utilitete

Shpenzimet për utilitete përbëhen nga shpenzimet për elektricitet, ujë dhe internet. Shpenzimet për elektricitet përfshijnë konsumin për ndriçimin e rrugëve të brendshme, parkimeve dhe mjediseve të zyrave të administratës së Duranës. Ndërkohë, shpenzimet për ujë përfshijnë gjithë konsumin për ambientet e zyrave, ato relaksuese dhe komerciale, si edhe për vaditjen e mjediseve të gjelbëruara.

Shpenzimet për internet përfshijnë vetëm ambientet komerciale, inkubatorët, si edhe administratën e Duranës, pasi parashikohet që shërbimin e internetit për përdoruesit ta ofrojë një nga operatorët privatë, sipas kërkesave dhe kundrejt pagesës.

Konsumi vjetor i energjisë elektrike për administratën, hapësirat e përbashkëta dhe parkimet publike parashikohet të jetë rreth 12.88 kwh në vit për m² sipërfaqe të shfrytëzuar, me një total vjetor prej afro 413 mijë kwh. Duke marrë parasysh investimin e parashikuar në panele fotovoltaike me një fuqi të instaluar prej 1 MW dhe një mesatare përdorimi prej 1,450 orë në vit, kompensohet pothuaj plotësisht konsumi i energjisë së parashikuar për hapësirat e përbashkëta dhe për administratën.

Bazuar në çmimin e energjisë elektrike të miratuar nga ERE prej 12.4 lekë/kwh, rezulton se shpenzimet vjetore për energjinë elektrike në hapësirat e përbashkëta do të jenë 5,123 mijë lekë. Theksojmë se kjo është kosto maksimale nëse godinat do të përdoren tërësisht dhe nëse do të zhvillohet një sipërfaqe prej afro 3 ha. Gjatë viteve të para të operimit, kostot do të jenë më të ulëta. Kursimi nga panelet fotovoltaike është llogaritur si “Kompensim energji nga fotovoltaike” në analizën e kostove operacionale dhe është llogaritur sa 70% e konsumit.

Theksojmë gjithashtu se godinat që do të jepen me qira për palët e tjera nuk përfshijnë konsumin e energjisë në çmimin e qirasë, por vetëm furnizimin me ujë dhe shërbimin e kanalizimeve.

Përsa i përket konsumit të ujit në parkun Durana, duke supozuar se aty do të punojnë një numër maksimal prej 2,792 punonjësish, konsumi i ujit të pijshëm parashikohet të jetë 12.77 m³ në vit për çdo punonjës. Në bazë të çmimit të miratuar nga ERRU prej 155 lekë/m³, shpenzimet vjetore për ujin e pijshëm parashikohen të jenë 5,525 mijë lekë.

Duke supozuar se 80% e ujit të konsumuar kthehet në ujë të ndotur dhe tarifa për largimin e ujërave të ndotura është 35 lekë/m³, atëherë shpenzimet vjetore për largimin e ujërave të ndotura parashikohen të arrijnë në 998 mijë lekë. Edhe në këtë rast, theksohet se kjo është kosto maksimale nëse godinat do të përdoren tërësisht. Gjatë viteve të para të operimit, kostot do të jenë më të ulëta. Sa i përket internetit, për ambientet e administratës së Duranës, ato komerciale dhe inkubatorët, shpenzimet vjetore parashikohen të arrijnë në rreth 3.6 milionë lekë.

Shpenzimet maksimale vjetore për utilitetet janë përmbledhur në tabelën më poshtë:

Tabela 9 – Shpenzimet për utilitete

Pershkrimi/Viti financiar	Shpenzimi vjetor (mijë Leke)
Shpenzime ujesjelles	5,525
Shpenzime kanalizime	998
Kosto energjia	5,123
Kompensim energjie nga foto-voltaike	(3,586)
Shpenzime interneti	3,600
Totali	11,660

11.2.3. Shpenzime për Ruajtjen dhe Sigurinë

Shërbimi i ruajtjes dhe sigurisë së objektit parashikohet të kontraktohet me një palë të tretë të specializuar në ofrimin e këtij shërbimi. Është e këshillueshme që ky shërbim të kontraktohet me shoqërinë Illyrian Guard, e cila është një shoqëri me kapital publik në pronësi të Ministrisë së Brendshme.

Tarifat e shërbimeve të ofruara nga kjo shoqëri janë përcaktuar në Udhëzimin e Përbashkët të Ministrit të Brendshëm dhe Ministrit të Financave dhe Ekonomisë Nr. 407/1, datë 14.06.2019. Sipas përcaktimeve të këtij Udhëzimi, parku Durana klasifikohet si një objekt i Kategorisë II. Kostoja mujore për ruajtjen e një objekti të kësaj kategorie përfshin një tarifë mujore fikse dhe pagesën për numrin e nevojshëm të rojeve. Tarifa mujore fikse është 190,206 lekë pa TVSH, ndërsa tarifa mujore për një roje është 71,243 lekë pa TVSH.

Duke u bazuar në sipërfaqen e objektit, vlerësohet se janë të nevojshëm 3 deri në 4 roje. Në këtë mënyrë, shpenzimet vjetore për sigurinë parashikohen të arrijnë në 5,698 mijë lekë, duke filluar nga viti i katërt, që është viti i hapjes së Duranës.

11.2.4. Shpenzime për mirëmbajtjen

Administrata e Duranës do të jetë përgjegjëse për mirëmbajtjen e infrastrukturës së brendshme ku përfshihen rrugët e brendshme, sheshet e parkimit, kanalet kulluese, godinat e ndertuara dhe dhene me qira si dhe ato të administratës. Në bazë të praktikave të gjithëpranuara, shpenzimet vjetore për mirëmbajtjen parashikohen në nivelin 1.3% -1,5% të investimit fillestar.

Në tabelën më poshtë janë përlogaritur shpenzimet e pritshme të mirëmbajtjes për secilin nga zërat e sipërpërmendur duke supozuar një nivel mirëmbajtje prej 1,4%.

Tabela 10 - Shpenzimet e Mirëmbajtjes

Përshkrimi	Vlera e Investimit (mijë Leke)	Shpenzimi vjetore i Mirëmbajtjes (mijë Leke)
Investim në infrastrukturën e brendshme	245,589	3,438
Investim në ndertesa	1,046,783	14,655
Total	1,292,372	18,093

Në bazë të përlogaritjeve të bëra, parashikohet që shpenzimet maksimale vjetore për mirëmbajtjen të jenë të barabarta me 18,093 mijë lekë, duke filluar nga viti i katërt, që është viti kur nis shfrytëzimi i parkut.

Vlen të theksohet se kjo është kostoja maksimale nëse do të zhvillohet një sipërfaqe totale trualli prej minimumi rreth 32 mijë m² dhe sipërfaqe ndërtimi prej 14,480 m² të investuar nga AIC dhe 6,950 m² nga investitorë të tjerë ose vetë përdoruesit. Gjatë viteve të para të operimit, kostot do të jenë më të ulëta, bazuar në sipërfaqen e zhvilluar.

11.2.5 Shpenzime të tjera administrative

Për tre vitet e para, është parashikuar një fond shtesë për shpenzime promociionale në lidhje me fushatën e hapjes së parkut Durana, si edhe një fond për zhvillimin e konkursit për projektin e detajuar. Vlera e parashikuar është 50 milionë lekë, e ndarë në 3 vite. Në planin e zhvillimit, është parashikuar gjithashtu qiramarrja e një ambienti për nevojat e përdoruesve gjatë 3 viteve të para. Megjithatë, kjo nuk pritet të ketë ndikim financiar për AIC, pasi kostot për këtë ambient do të mbulohen plotësisht nga vetë përdoruesit. Shpenzimet e tjera administrative përfshijnë: Shpenzime për qira të ambienteve në 3 vitet e para, periudhë kur aktiviteti do të zhvillohet në adresat dytësore të përdoruesve; Shpenzime për krijimin dhe mirëmbajtjen e faqes së internetit; Shpenzime për shërbime cloud; Shpenzime për konsulencë; Anëtarësime dhe pjesëmarrje në konferenca, etj.

Këto shpenzime janë llogaritur të jenë rreth 50% e fondit të pagave të personelit dhe parashikohet të arrijnë një maksimum prej 49,866 mijë lekësh në vit.

11.2.6. Totali i shpenzimeve operative

Në bazë të analizës së mësipërme, në tabelën e mëposhtme janë përmbledhur shpenzimet e pritshme operationale.

Tabela 11 – Shpenzime operative vjetore

Pershkrimi	Vlera (në mijë Leke)
Kostot e personelit	99,731
Bordi mbikqyres	17,809
Shpenzime ruajtje dhe sigurie	5,698
Shpenzime ujesjelles	5,525
Shpenzime kanalizime	998
Shpenzime energji	1,537
Shpenzime interneti	3,600
Shpenzime mirembajtje ndertesa	14,655
Shpenzime mirembajtje infrastruktura	3,438
Shpenzime te tjera	49,866
Totali i shpenzimeve operative	202,857

Siç është theksuar edhe më sipër, kjo shifër paraqet shpenzimet maksimale operative në një rast kur e gjithë sipërfaqja e Duranës është zhvilluar. Shpenzimet vjetore operative për mirëmbajtjen dhe utilitetet projektohen të jenë në përpjesëtim të drejtë me sipërfaqen e zhvilluar ose me



numrin total të të punësuarve në vitin përkatës. Ndërkohë, kostot për ruajtjen dhe sigurinë parashikohen të jenë në varësi të numrit të rojeve të angazhuar.

Sa i përket kostove të pagave dhe sigurimeve shoqërore, janë bërë supozime për rekrutimet sipas viteve, duke parashikuar shtimin gradual të përdoruesve në park. Në total, kostot operacionale parashikohen të arrijnë në vlerën maksimale prej 202,857 mijë lekësh. Siç është përmendur edhe më sipër, këto përfaqësojnë shpenzimet maksimale të mundshme në rast se Durana do të jetë plotësisht operacionale dhe të gjitha hapësirat do të jenë të shfrytëzuara nga përdoruesit. Analiza financiare do të bazohet në një popullim të shtrirë në kohë të Duranës, rrjedhimisht edhe kostot operative në fillim do të jenë më të ulëta dhe do të rriten gradualisht me shtimin e përdoruesve. Në tabelën e mëposhtme paraqitet një projeksion i shpenzimeve operative për 10 vitet e para:

Tabela 12/1 - Projeksion i shpenzimeve operacionale për 10 vitet e para

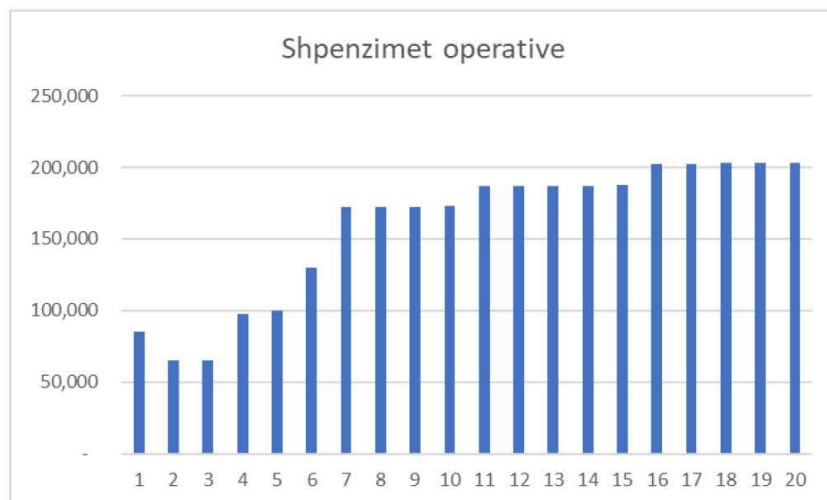
Pershkrimi/Viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Shpenzimet operative										
Kostot e personelit	24,976	24,976	24,976	37,465	37,465	54,948	82,422	82,422	82,422	82,422
Bordi mbikqyes	13,380	13,380	13,380	13,380	13,380	14,718	14,718	14,718	14,718	14,718
Shpenzime sigurie	4,273	4,273	4,273	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696
Shpenzime ujeshelles	-	-	-	1,574	2,281	3,009	4,018	4,265	4,513	5,008
Shpenzime kanalizime	-	-	-	284	412	543	726	771	815	905
Shpenzime energji	-	-	-	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123
Kompensim energjie nga foto-voltaike	-	-	-	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)
Shpenzime Interneti	-	-	-	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
Shpenzime mirembajtje zyra	-	-	-	11,619	13,137	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655
Shpenzime mirembajtje infrastrukture	-	-	-	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438
Fushata e fillimit	30,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-	-	-
Shpenzime te tjera	12,488	12,488	12,488	18,732	18,732	27,474	41,211	41,211	41,211	41,211
Totali i shpenzimeve operative	85,118	65,118	65,118	97,326	99,680	129,620	172,023	172,315	172,607	173,192

Të gjithë vlerat në mijë Lekë

Tabela 12/2 Projeksion i shpenzimeve operacionale per 10 vitet e fundit

Pershkrimi/Viti financiar	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Shpenzimet operative										
Kostot e personelit	90,665	90,665	90,665	90,665	90,665	99,731	99,731	99,731	99,731	99,731
Bordi mbikqyes	16,190	16,190	16,190	16,190	16,190	17,809	17,809	17,809	17,809	17,809
Shpenzime sigurie	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696	5,696
Shpenzime ujeshelles	5,057	5,107	5,155	5,209	5,260	5,312	5,365	5,418	5,471	5,525
Shpenzime kanalizime	914	923	932	941	950	960	969	979	988	998
Shpenzime energji	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123	5,123
Kompensim energjie nga foto-voltaike	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)	(3,586)
Shpenzime Interneti	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
Shpenzime mirembajtje zyra	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655	14,655
Shpenzime mirembajtje infrastrukture	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438	3,438
Fushata e fillimit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Shpenzime te tjera	45,332	45,332	45,332	45,332	45,332	49,866	49,866	49,866	49,866	49,866
Totali i shpenzimeve operative	187,085	187,144	187,204	187,264	187,325	202,605	202,667	202,729	202,793	202,857

Të gjithë vlerat në mijë Lekë



11.3. Të Ardhurat e Pritshme

Burimi kryesor i të ardhurave të Duranës janë tarifatat mbi qarkullimin që realizojnë përdoruesit, të cilat janë parashikuar të jenë 1%, si edhe qiradhënia e ambienteve. Përveç këtyre, janë parashikuar të ofrohen edhe shërbime të tjera, të cilat janë detajuar më sipër.

11.3.1. Supozimet bazë për parashikimin e të ardhurave

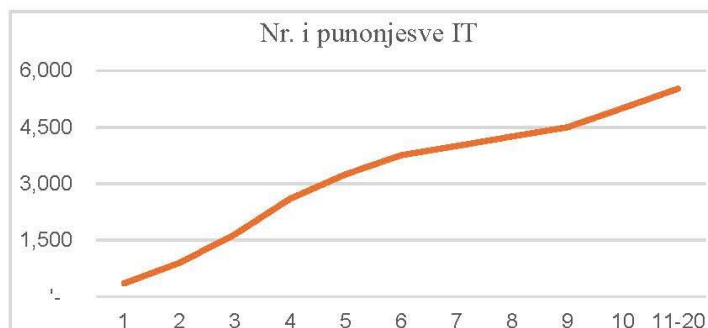
Parashikimet për të ardhurat e pritshme bazohen në një sërë supozimesh, si më poshtë:

- Numri i përdoruesve, i ndarë në kompani të listuara në një vend OECD dhe të tjera;
- Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e listuar në një bursë të vendeve OECD;
- Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e tjerë;
- Raporti midis punës në Durana dhe punës jashtë saj, në adresat dytësore të përdoruesve;
- Të ardhurat mesatare për punonjës, të realizuara nga përdoruesit.

Tabela 13 – Supozime mbi numrin e përdoruesve dhe numrin e punonjësve

Pershkrimi/viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Numri i përdoruesve të listuar	1	2	3	4	5	5	5	5	5	5
Numri i përdoruesve të tjerë	10	20	30	40	50	55	60	65	70	80
Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e listuar	150	150	150	150	150	200	200	200	200	200
Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e tjerë	20	30	40	50	50	50	50	50	50	50
Numri total i punonjësve të përdoruesve	350	900	1,650	2,600	3,250	3,750	4,000	4,250	4,500	5,000

Numri i punonjësve për 10 vitet në vijim parashikohet të rritet mesatarisht me 1% çdo vit, duke arritur në vitin e fundit një total prej 5,523 punonjësish.



Është supozuar që një pjesë e punonjësve nuk do të shfrytëzojnë parkun, por do të punojnë në adresat dytësore të përdoruesve. Ky raport pritet të variojë nga 70% në vitin e parë të operimit dhe të ulet gradualisht deri në 50% në vitin e shtatë, kur parku do të jetë kthyer në një qendër të rëndësishme që ofron të gjitha shërbimet e nevojshme.

Tabela 14 – Supozime mbi numrin e punonjësve në zyrë/jashtë saj

Viti	Nr. i përdoruesve	Nr. i punonjësve	% në Durana
1	11	350	0%
2	22	900	0%
3	33	1,650	0%
4	44	2,600	30%
5	55	3,250	35%
6	60	3,750	40%
7	65	4,000	50%
8	70	4,250	50%
9	75	4,500	50%
10	85	5,000	50%
11-20	85	5,523	50%

Është supozuar se sipërfaqja e nevojshme për një punonjës është 6 m² (sipas ILO, kjo varion nga 6-8 m²). Gjithashtu, është supozuar 8% e totalit të sipërfaqes të jenë ambiente për inkubatorë/laboratorë; 12% e totalit të jenë ambiente relaksuese dhe komerciale; 32% e



sipërfaqes së ndërtimit të realizohet nga përdoruesit ose investitorë të tjerë; Raporti i shfrytëzimit të truallit të jetë 25%.

Në bazë të këtyre supozimeve, sipërfaqet e ndërtimit për 10 vitet e para janë paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Tabela 15 – Sipërfaqet që do të jepen me qira

Pershkrimi/viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Numri i përdoruesve të listuar	1	2	3	4	5	5	5	5	5	5
Numri i përdoruesve të tjerë	10	20	30	40	50	55	60	65	70	80
Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e listuar	150	150	150	150	150	200	200	200	200	200
Numri mesatar i punonjësve për përdoruesit e tjerë	20	30	40	50	50	50	50	50	50	50
Numri total i punonjësve të përdoruesve	350	900	1,650	2,600	3,250	3,750	4,000	4,250	4,500	5,000
Numri i personelit Durana	10	10	10	15	15	20	30	30	30	30
Nr. i anëtarëve në organet mbikqyrese	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Sipërfaqe mesatare për punonjës (m ²)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
No. of vehicles (1/5 of number of staff)	70	180	330	520	650	750	800	850	900	1,000
Security personel number	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Raporti i shfrytëzimit të Duranes në %	0%	0%	0%	30%	35%	40%	50%	50%	50%	50%
Numri i punonjësve në Durana	-	-	-	780	1,138	1,500	2,000	2,125	2,250	2,500
Kërkesa për sipërfaqe zyrash nga përdoruesit (m ²)	-	-	-	4,680	6,825	9,000	12,000	12,750	13,500	15,000
Hapësira për inkubatore (m ²)	-	-	-	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
Hapësira për ambiente shplohese dhe komerciale (m ²)	-	-	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Hapësira për administratën Durana (m ²)	-	-	-	250	250	250	250	250	250	250
Totali i sipërfaqes se nevojshme te ndertimit	-	-	-	8,930	11,075	13,250	16,250	17,000	17,750	19,250
Totali i sipërfaqes se planifikar per tu ndertuar	-	-	-	12,480	12,480	21,430	21,430	21,430	21,430	21,430
Sipërfaqe e lire (m ²)	-	-	-	28%	11%	38%	24%	21%	17%	10%
Sipërfaqe zyre ndertuar nga përdoruesit (m ²)	-	-	-	1,000	1,000	6,950	6,950	6,950	6,950	6,950
Sipërfaqe zyre e ndertuar nga AIC (m ²)	-	-	-	7,230	7,230	10,230	10,230	10,230	10,230	10,230
Ambiente shplohese dhe komerciale ndertuar nga AIC (m ²)	-	-	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Ambiente te tjera ndertuar nga AIC (m ²)	-	-	-	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750

Vlen të theksohet se, në skenarin bazë, sipërfaqet e parashikuara më sipër bazohen në nevojat e përdoruesve për ambiente me qira dhe një norme 10-28% e sipërfaqeve vakante.

AIC nuk parashikon të investojë në ndërtime të reja pas vitit të dhjetë. Çdo sipërfaqe shtesë që do të nevojitet nga përdoruesit do të mbulohet nga investimi i tyre ose i investitorëve të tjerë. Është supozuar se do të aplikohet një tarifë prej 1% mbi qarkullimin e përdoruesve dhe mbi të ardhurat e gjeneruara nga pronësia intelektuale. Gjithashtu, është supozuar: Një përdorues do të realizojë një qarkullim mesatar prej 350 mijë lekësh në muaj për çdo punonjës të angazhuar; Tarifa mujore e qiradhënies së ambienteve të zyrave do të jetë 1,200 lekë/m² (12 EUR/m²); Tarifa mujore e qiradhënies së ambienteve komerciale do të jetë 2,500 lekë/m² (25 EUR/m²); Tarifa e administrimit, në rastin kur ndërtimi kryhet nga vetë përdoruesi ose investitorë të tjerë, do të jetë 74 lekë/m² (0.74 EUR/m²), bazuar në mbulimin e kostove të pritshme për sigurinë, furnizimin me ujë, mirëmbajtjen dhe ndriçimin e ambienteve të përbashkëta. Kjo tarifë e administrimit nuk përfshin furnizimin me energji dhe internet për ambientet e punës.

11.3.2. Projektion i të ardhurave të pritshme

Në bazë të këtyre supozimeve dhe tarifave të aplikueshme, të ardhurat e pritshme të Durana për-10 vitet e para jepen në tabelën më poshtë.

Tabela 16/1 - Projektion i të ardhurave të pritshme për 10 vjetarin e pare



Pershkrimi/Viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 Tarifa per perdoruesit (1%)	14,700	37,800	69,300	109,200	136,500	157,500	168,000	178,500	189,000	210,000
2 Asistencë fillimi per perdoruesit	1,650	1,650	3,300	3,300	4,950	4,050	5,700	4,800	6,450	6,300
3 Te tjera sherbime per perdoruesit	550	1,100	1,650	2,200	2,750	3,000	3,250	3,500	3,750	4,250
4 Karta individuale	-	-	-	1,300	325	1,550	450	1,675	575	1,925
5 Karta per automjetet	-	-	-	260	65	310	90	335	115	385
6 Te ardhura nga qiradhenia e zyrtare	-	-	-	74,497	92,391	91,082	111,704	116,860	122,015	132,326
7 Te ardhura nga qiradhenia komerciale	-	-	-	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
8 Tarifa e administrimit	-	-	-	883	883	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135
Totali te ardhurave	16,900	40,550	74,250	266,639	312,864	338,626	370,329	386,004	403,040	436,321

Të gjithë vlerat në mijë Lekë

Të ardhurat për pikën 2 janë përlllogaritur duke aplikuar tarifat e shërbimeve përkatëse për çdo investitor të ri që pritët të vendoset në Durana gjatë vitit përkatës. Është supozuar se çdo investitor do të marrë shërbimet e përfshira të paktën një herë në fillim.

Të ardhurat për pikën 3 janë përlllogaritur duke aplikuar tarifat për shërbimet përkatëse sipas Tabelës 1 (“Shërbimet dhe tarifat e propozuara”), duke supozuar se çdo përdorues do të kërkojë mesatarisht 10 orë pune në vit. Të ardhurat për pikën 8 janë përlllogaritur duke aplikuar tarifën e mirëmbajtjes për m² në sipërfaqen totale të dhënë për ndërtim përdoruesve ose investitorëve të tjerë për secilin vit, sipas supozimeve në Tabelën 1 (“Shërbimet dhe tarifat e propozuara”). Të ardhurat për pikat 4 dhe 5 janë përlllogaritur duke u bazuar në supozimet se çdo punonjës që do të shfrytëzojë Duranën, sipas Tabelës 15, do të pajiset me një kartë hyrëse dhe se 1 automjet për çdo 5 punonjës që do të shfrytëzojë Duranën do të pajiset me kartë hyrëse. Mbi këto tregues janë aplikuar tarifat e propozuara.

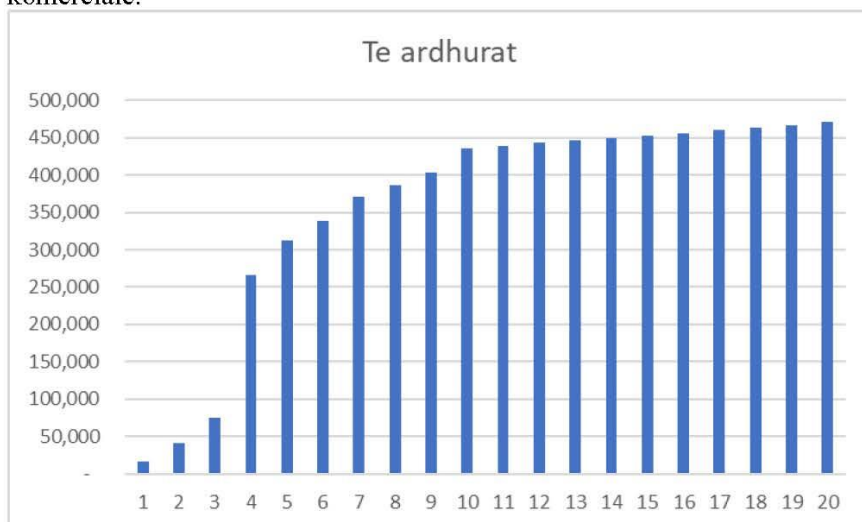
Për ambientet që do të jenë të destinuara për inkubatorë, nuk janë parashikuar të gjenerohen të ardhura direkte. Sipas modelit të biznesit të Duranës, kostot e këtyre ambienteve synohet të mbulohen nga të ardhurat nga grante qeveritare apo nga donatorë të tjerë, të cilat nuk janë përfshirë në këto përlllogaritje.

Tabela 16/2 – Projektion i të ardhurave të pritshme për 10-vjeçarën e dytë

Pershkrimi/Viti financiar	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 Tarifa per perdoruesit (1%)	212,100	214,221	216,363	218,527	220,712	222,919	225,148	227,400	229,674	231,971
2 Asistencë fillimi per perdoruesit	6,363	6,427	6,491	6,556	6,621	6,688	6,754	6,822	6,890	6,959
3 Te tjera sherbime per perdoruesit	4,293	4,335	4,379	4,423	4,467	4,511	4,557	4,602	4,648	4,695
4 Karta individuale	1,944	1,964	1,983	2,003	2,023	2,043	2,064	2,084	2,105	2,126
5 Karta per automjetet	120	390	125	395	130	400	136	406	141	411
6 Te ardhura nga qiradhenia e zyrtare	133,358	134,399	135,451	136,513	137,586	138,670	139,764	140,870	141,986	143,114
7 Te ardhura nga qiradhenia komerciale	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
8 Tarifa e administrimit	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135	6,135
Totali te ardhurave	439,312	442,870	445,927	449,551	452,675	456,367	459,558	463,319	466,580	470,411

Të gjithë vlerat në mijë Lekë

Për 10-vjeçarin e dytë, është supozuar që numri i përdoruesve dhe i punonjësve të tyre do të rriten mesatarisht me 1% çdo vit, ndërsa të ardhurat nga pikat 6 deri në 8 bazohen në sipërfaqet e ndërtimit për çdo vit. Sa i përket peshës specifike që zë secili zë në të ardhurat totale, burimet kryesore mbeten tarifa mbi përdoruesit (1%) dhe qiraja e zyrave dhe mjediseve komerciale.



11.4. Financimi dhe kosto financiare

Nevojat për financimin e projektit Durana nga AIC janë përlogaritur bazuar në kërkesat për investimin kapital dhe financimin e aktivitetit. Në bazë të këtyre përlogaritjeve, nevojitet një financim total prej 12,5 milionë EUR, i cili do të jetë një kombinim i kontributit fillestar në kapital nga AIC në shumën prej 1miljon EUR (8%) dhe financimit të projektit nga institucione huadhënëse për 11,5 milionë EUR (92%). Është supozuar një interes huamarrjeje prej 4% në vit.

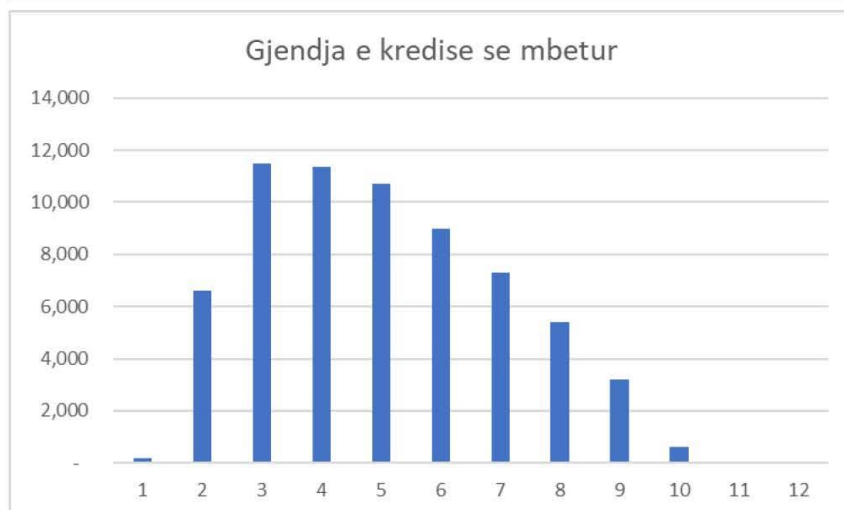
Financimi i projektit	Shuma ne EUR	Pesha
Kapital	1,000,000	8%
Huamarje	11,500,000	92%
Total	12,500,000	100%

Një parashikim i nevojave për huamarrje dhe kostove respektive të interesave të huamarrjes është paraqitur në tabelën e mëposhtme:



Tabela 17 – Huamarrja dhe shpenzimet për interesa

Viti	Vlera e kredise se marre/ (ripaguar) ne mije EUR	Gjendja e kredise (ne mije EUR)	Shpenzime interesi (ne mije EUR)	Shpenzime interesi (ne mije Leke)
1	200	200	8	1
2	6,400	6,600	264	26,400
3	4,900	11,500	460	46,000
4	(150)	11,350	454	45,400
5	(650)	10,700	428	42,800
6	(1,700)	9,000	360	36,000
7	(1,700)	7,300	292	29,200
8	(1,900)	5,400	216	21,600
9	(2,200)	3,200	128	12,800
10	(2,600)	600	24	2,400
11	(600)	-	-	-
TOTALI			2,634	262,601



Eshte supozuar qe kredia do merret dhe do paguhet ne fillim te cdo viti.

11.5. Analiza Financiare

Shpenzimet operacionale për menaxhimin e Duranës janë detajuar më sipër. Siç është theksuar, shpenzimet operacionale të përllogaritura paraqesin vlerën maksimale, në rast se Durana do të ishte plotësisht operacionale, me të gjitha parcelat, zyrat dhe mjediset e tjera në përdorim.



Duke qenë se përdorueshmëria e Duranës do të rritet gradualisht, edhe shpenzimet operative gjatë viteve të para do të jenë dukshëm më të ulëta. Shpenzimet e pritshme operative vjetore janë përlllogaritur duke supozuar rritjen e numrit të punonjësve që do të përdorin parkun gjatë atij viti. Bazuar në projeksionet e të ardhurave dhe shpenzimeve, është përpiluar Pasqyra e të Ardhurave dhe Shpenzimeve, e detajuar në tabelën e mëposhtme.

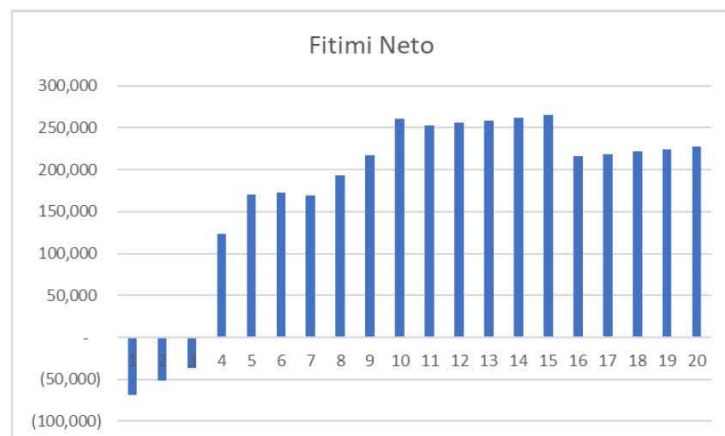
Siç mund të shihet nga pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve, gjatë vitit të parë të operimit, Durana parashikon një humbje prej 157 milionë lekësh. Ndërkohë, duke filluar nga viti i katërt, parashikohen fitime. Deri në fund të periudhës 20-vjeçare, fitimi neto i akumuluar parashikohet të jetë rreth 3.5 miliardë lekë.

Tabela 18 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve

Përshkrim/viti financiar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11-20	Total
Te ardhura	16,900	40,550	74,250	266,639	312,864	338,626	370,329	386,804	403,040	436,321	4,546,570	7,192,894
Shpenzime	65,118	65,118	65,118	97,326	99,680	129,620	172,023	172,315	172,607	173,192	1,949,672	3,181,790
Rezultati nga aktiviteti	(68,218)	(24,568)	9,132	169,313	213,184	209,006	198,306	214,489	230,433	263,130	2,596,897	4,011,104
Amortizimi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Shpenzime interesa	(800)	(26,400)	(46,000)	(45,400)	(42,800)	(36,000)	(29,200)	(21,600)	(12,800)	(2,400)	-	(263,400)
Fitimi përpara tatimit	(69,018)	(50,968)	(36,868)	123,913	170,384	173,006	169,106	192,889	217,633	260,730	2,596,897	3,747,704
Tatimi mbi fitimin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,388)	(195,388)
Fitimi neto	(69,018)	(50,968)	(36,868)	123,913	170,384	173,006	169,106	192,889	217,633	260,730	2,401,510	3,552,316

Të gjithë vlerat në mijë Lekë

Ecuria e fitimit neto sipas viteve është paraqitur në grafikun e mëposhtëm. Rënia në fitimin neto për periudhën viteve 16-20 ndodh si pasojë e përfundimit të periudhës së përjashtimit nga tatimi mbi fitimin.



11.6. Realizueshmëria Ekonomike e Projektit

Realizueshmëria ekonomike e projektit pasqyrohet përmes përlllogaritjes dhe analizës së treguesve të performancës financiare, si fluksi neto i mjeteve monetare, norma e skontimit të flukseve të ardhshme monetare dhe vlera neto e aktualizuar (NPV).

Të gjithë treguesit e sipërpërmendur përdoren në analizën financiare për të vlerësuar një investim të caktuar në lidhje me fitimin e mundshëm që investimi parashikohet të realizojë.

Norma e skontimit të flukseve të ardhshme monetare (WACC) është llogaritur si vijon:

$WACC = [(E/V) \times Re] + [(D/V) \times Rd (1-T)]$, ku:

E = vlera e kapitalit;

Re = kosto e kapitalit;

D = vlera e huamarrjes;

Rd = kosto e huamarrjes;

V = shuma e kapitalit dhe huamarrjes;

T = norma e tatimit mbi fitimin.

Kostoja e kapitalit, ose ndryshe Norma e Brendshme e Kthimit të Kapitalit (IRR), është supozuar 10%, bazuar në praktikat ndërkombëtare të institucioneve si WB, IADB, dhe ADB, ku kjo normë varion nga 10-12% për investimet nga sektori publik.

Kostoja e huamarrjes, bazuar në normat e tregut, është supozuar të jetë 4%.

Bazuar në sa më sipër, norma e skontimit e përdorur është 3,93%, e përlogaritur si vijon:

Tabela 19 – Struktura e financimit dhe norma e skontimit

Financimi i projektit	Shuma ne EUR	Pesha	Kosto %
Kapital	1,000,000	8%	10%
Huamarje	11,500,000	92%	4%
Total	12,500,000	100%	3.93%

Vlera neto e aktualizuar e flukseve neto monetare (duke përjashtuar kostot e huamarrjes) deri në fund të periudhës 20-vjeçare, e skontuar me një normë prej 3,93% në vit, parashikohet të jetë gjithsej afërsisht **1,233 milionë lekë**.

11.7. Përballueshmëria

Përballueshmëria tregon nëse të ardhurat e përgjithshme të projektit janë të mjaftueshme për të përballuar shpenzimet operative. Bazuar në analizën e pasqyrës së të ardhurave dhe shpenzimeve, parashikohet një rezultat negativ vetëm për tre vitet e para në shumen totale 157 milion lekë, pasi për të gjitha vitet e tjera të ardhurat jo vetëm që mbulojnë shpenzimet, por mundësojnë edhe gjenerimin e fitimit duke mbuluar humbjet e viteve të mëparshme. Në këtë mënyrë, projekti i Durana mund të cilësohet ekonomikisht i përballueshëm.

11.8. Përshtatshmëria Financiare

Përshtatshmëria financiare tregon nëse projekti ka gjasa të jetë në gjendje për të tërhequr mbështetje financiare dhe huadhënës cilësorë. Durana është një projekt që parashikohet të financohet pjesërisht (5%) nga AIC dhe si i tillë, nëse do të kërkohej mbështetje financiare nga ndonjë institucion financiar ndërkombëtar, ajo do të kishte formën e një huaje për projektin e mbështetur nga përshtatshmëria financiare e projektit. Përlogaritjet e projektit tregojnë që ai është mjaftueshëm fitim-prurës, dhe rrjedhimisht janë tregues i besueshem për të tërhequr financues e huadhënës.

11.9. Ndikimi në Buxhetin e Shtetit

Synimi kryesor i Durana është tërheqja e investitorëve të huaj, gjenerimi i punësimit, përrthithja e aftësive nga forca punëtore, rritja e eksporteve dhe përmirësimi i bilancit tregtar. Për të arritur këto objektiva, legjislacioni ka parashikuar një sërë lehtësirash fiskale dhe administrative për kompanitë që do të investojnë në Durana. Megjithatë, pavarësisht këtyre lehtësirave fiskale, investimet që parashikohet të zhvillohen në Durana do të kenë një kontribut në buxhetin e shtetit.

Kontributi shtesë në buxhetin e shtetit parashikohet të jepet nga:

- Tatimi mbi fitimin e korporatave;
- Pagesat e sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore të punonjësve;
- Pagesat e tatimit mbi të ardhurat personale nga punonjësit;
- Tatimi mbi të ardhurat personale (pagat).

Bazuar në parashikimet në lidhje me numrin e përdoruesve në tabelen 15, numrin e të punësuarve, të ardhurat e pritshme mujore për cdo të punësuar 350,000 Lekë, dhe një norme fitimi minimalisht 5% mbi të ardhurat, janë parashikuar, sigurisht në bazë të supozimeve dhe me një marzh gabimi, të ardhurat e buxhetit të shtetit nga tatimi mbi fitimin e korporatave me normën aktuale tatimore 15% dhe një periudhë përjashtimi 15 vjet.

Gjithashtu bazuar në legjislacionin në fuqi dhe incentivat për Duranën janë përllogaritur paraprakisht, të ardhurat nga sigurimet shoqërore dhe shëndetësore si edhe tatimi mbi të ardhurat personale i punonjësve duke zbatuar periudhën e përjashtimit prej 10 vjetesh.

Eshtë supozuar se paga mesatare mujore bruto e të punësuarve nga përdoruesit në Durana do të jetë 250,000 Lekë

Tabela 20 – Kontributi i përafërt në buxhetin e shtetit

Pershkrimi/Viti financiar	vitet 1-5	vitet 6-10	vitet 11-15	vitet 16-20	Total
Kontribute per sigurime (SSH paguhen mbi minimum)	4,681	11,501	13,780	14,483	44,445
Tatim mbi të ardhurat nga punësimi (10 vjet përjashtim)	-	-	3,528	8,669	12,197
Tatimi mbi fitimin (15 vjet përjashtim)	-	-	-	472	472
Total	4,681	11,501	17,308	23,624	57,114

Të gjithë vlerat në milion Lekë

Përafërsisht, parashikohet që të ardhurat në buxhetin e shtetit gjatë gjithë periudhës 20 vjecare të jenë afërsisht 57 miliard Lekë. Të ardhurat rriten me kalimin e viteve ndërkohë që numri i përdoruesve në park rritet dhe po ashtu rritet edhe numri i të punësuarve.

Nga ana tjetër, të ardhurat e pritshme që Bashkia e Shijakut mund të gjenerojë janë si më poshtë:

- Tarifa e Pastrimit.

Sipas VKB Nr. 158, datë 26.12.2019, pagesa vjetore e Tarifës së Pastrimit për biznesin VIP që e ushtron aktivitetin tregtar është 40,000 Lekë në vit. Taksa e pasurisë sipas VKB aktualit të jetë 0,26% e vlerës së tregut të pasurisë, dhe vlera e tregut për ndërtimet të Durana është 61.500 lekë/m².

Megjithatë është parashikuar që Bashkia e Shijakut do të përfitojë 55 milion Lekë vetëm nga të ardhurat nga tarifa e pastrimit, pasi investitorët dhe zhvilluesi në Durana janë të përjashtuar nga Taksa e Pasurisë si prona shtetërore.



Tabela 21 - Të ardhurat e pritshme për pushtetin vendor

Pershkrimi/Viti financiar	vitet 1-5	vitet 6-10	vitet 11-15	vitet 16-20	Total
Kontributi ne buxhetin pushteti vendor (ne miljon Leke)					
Tarifa e pastrimit	7	14	17	17	55
Taksa e prones perdoruesit (perjashtim si prone shtetere)	-	-			-
Taksa e prones AIC (Perjashtim si prone shtetere)	-	-			-
Total	7	14	17	17	55

Të gjithë vlerat në miljon Lekë

11.10. Analiza e Ndjeshmërisë

Për të testuar qëndrueshmërinë e projektit sa i përket përballueshmërisë së shpenzimeve operacionale nga të ardhurat është punuar edhe një skenar **"më të keq"** (Worst-case scenario) ku është supozuar se numri i perdoruesve në Durana do të jetë më i ulët krahasuar me rastin bazë. Në këtë rast, supozimet mbi të cilat bazohet analiza e ndjeshmërisë janë si më poshtë.

Numri i perdoruesve do të jete 20% me i ulet sesa skenari bazë. Sipërfaqet e ndërtuara nga AIC, është supozuar të jenë njëloj me skenarin bazë.

Vlen të theksohet se me përjashtim të numrit të perdoruesve, të gjitha supozimet e tjera janë njësoj si në rastin bazë.

Supozimet kryesore të variantit "më të keq"

Bazuar në këtë skenar, të ardhurat reduktohen në përputhje me reduktimin e numrit të perdoruesve dhe sipërfaqes së marre me qira. Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve për këtë skenar dhe vlera neto e aktualizuar janë si më poshtë:

Tabela 22 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve dhe VNA rasti më i keq

Pershkrimi/Viti financiar	vitet 1-5	vitet 6-10	vitet 11-15	vitet 16-20	Total
Numri i perdoruesve te rinj	44	24	-	-	68
Numri i punonjesve te rinj	2,600	1,400	204	214	4,418
Tarifa per perdoruesit (1%)	294,000	722,400	865,539	909,690	2,791,628
Asistence per perdoruesit	11,880	21,840	25,966	27,291	86,977
Karta individuale	1,300	4,940	7,934	8,339	22,513
Karta per automjetet	260	988	929	1,195	3,372
Te ardhura nga qiradhenia e zyrave	133,510	459,190	541,845	563,524	1,698,070
Te ardhura nga qiradhenia e komerciale	120,000	300,000	300,000	300,000	1,020,000
Tarifa e administrimit	1,412	24,539	24,539	24,539	75,028
	562,363	1,533,897	1,766,751	1,834,577	5,697,588
Te ardhura	562,363	1,533,897	1,766,751	1,834,577	5,697,588
Shpenzime	412,360	819,757	936,022	1,013,651	3,181,790
Rezultati nga aktiviteti	150,003	714,139	830,730	820,927	2,515,798
Shpenzime interesa	(161,400)	(102,000)	-	-	(263,400)
Fitimi perpara tatimit	(11,397)	612,139	830,730	820,927	2,252,398
Tatimi mbi fitimin	-	-	-	(195,388)	(195,388)
Fitimi neto	(11,397)	612,139	830,730	625,539	2,057,010
Shpenzime kapitale	(1,292,372)	-	-	-	(1,292,372)
Vlera neto e aktualizuar	(1,049,709)	522,923	503,572	312,699	289,485

Të gjithë vlerat në mijë Lekë



Gjatë gjithë periudhës 20 vjecare parashikohet që fitimi neto të reduktohet në **2,057 milion Lekë** (nga 3,552 milion Lekë në skenarin bazë) dhe vlera neto e aktualizuar (Realizueshmëria Ekonomike) të reduktohet në vetëm **289 milion Lekë** (nga 1,232 milion Lekë në skenarin bazë).

XII. KONKLUZIONET

Durana Tech Park përfaqëson një projekt strategjik dhe novator që synon ta kthejë Shqipërinë në një qendër teknologjie dhe inovacioni, duke e lidhur me tregjet rajonale dhe globale në mënyra të reja dhe të fuqishme. Duke u fokusuar në mbështetjen e sipërmarrjeve të reja, ky park ka marrë një qasje të mirëstrukturuar, duke përfshirë kërkime të gjera për të identifikuar sektorët më premtues dhe duke tërhequr ekspertë nga industri të ndryshme për të ndihmuar në ndërtimin e një plani zhvillimi të qëndrueshëm dhe gjithëpërfshirës. Kjo nismë është ndërtuar për të nxitur jo vetëm rritjen e sektorit të teknologjisë së informacionit, por në të ardhmen edhe atë Inteligjences artificiale, bio-inxhinierisë dhe teknologjive inteligjente të menaxhimit shëndetësor, të energjisë së gjelbër, duke përfutur nga kërkesat në rritje për këto fusha dhe duke krijuar mundësi për zgjidhje të përbashkëta.

Nga aspekti i infrastrukturës, Durana Tech Park është menduar si një mjedis i avancuar, i cili do të përmbajë hapësira të dedikuara për hulumtime shkencore, laboratorë teknologjikë të përparuar, dhe qendra bashkëpunimi ku startup-et dhe institucionet mund të ndërtojnë projekte të përbashkëta. Ndërsa parku do të zhvillohet fillimisht në mënyrë virtuale, përgatitja e terrenit për infrastrukturë inteligjente është projektuar për të përmbushur standardet ndërkombëtare dhe për të tërhequr talente ndërkombëtare, duke i ofruar Shqipërisë një shans për të rivalizuar qendrat teknologjike të zhvilluara të rajonit. Deri më tani, janë bërë përpjekje të konsiderueshme për të krijuar partneritete me aktorë kyç në sektorin publik dhe privat, duke përfshirë marrëveshje me eksperte të fushës, kompani teknologjike ndërkombëtare, të cilat do të sjellin ekspertizë për projekte kërkimore dhe zhvillimore në park.

Durana Tech Park gjithashtu ka si qëllim krijimin e një ekosistemi të qëndrueshëm dhe mbështetës për inovacionin dhe zhvillimin e ideve të reja, përmes implementimit të programeve të inkubimit dhe akselerimit që do të ndihmojnë sipërmarrësit të kthejnë idetë e tyre në zgjidhje konkrete për tregun. Krijimi i një rrjeti ndërkombëtar me qendra të tjera inovative, përfshirë qendra të ngjashme në Europë dhe në rajon, do të sigurojë që parku të jetë një bashkëpunim rajonal. Përmes këtyre hapave, Durana Tech Park synon të forcojë jo vetëm konkurrueshmërinë ekonomike të Shqipërisë, por edhe t'i ofrojë vendit mundësinë të jetë pararojë në sektorët inovativë të së ardhmes.



RELACION

PLANI I DETAJUAR QENDROR

Parku Teknologjik
“DURANA TECH PARK”

Hartues: AGJENCIA KOMBËTARE E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT (AKPT)

Zhvillues: KORPORATA SHQIPTARE E INVESTIMEVE (AIC)



TABELA E PËRMBAJTJES

- 1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**
 - 1.1 Çfarë është Plani i Detajuar Qendror “Durana Tech Park”?
 - 1.2 Qëllimi i “Durana Tech Park” .
 - 1.3 Përshkrimi i zonës së interesit
 - 1.4 Pozicioni i zonës së interesit
 - 1.5 Baza Ligjore
- B. AKTET NËNLIGJORE:**
- C. KUADRI LIGJOR NË FUSHËN E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT:**
 - 1.6 Përkufizime
- 2 VIZIONI DHE KONTEKSTI PLANIFIKUES NË FUQI**
 - 2.1 Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit
 - 2.2 Plani i Integruar Ndërsektorial Tiranë-Durrës
 - 2.3 Plani i Përgjithshëm Vendor i bashkisë Shijak (DRAFT)
- 3 REFERENCA...**
 - 3.1 Konkursi “Durana Corridor”
 - 3.2 PDyV Spitallë, Durrës
- 4 ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE.**
 - 4.1 Informacioni i përgjithshëm
 - a. Pozita gjeografike
 - b. Kushtet klimatike
 - c. Ujërat sipërfaqësorë
 - d. Ujërat nëntokësorë .
 - e. Energjia Elektrike
 - 4.2 Gjendja aktuale e zonës
 - 4.3 Vizita në terren
 - 4.4 Dokumentacion fotografik
 - 4.5 Gjendja ekzistuese e rrjetit rrugor
 - 4.6 Përshkrimi gjeologjik
 - 4.7 Përshkrimi sizmik
 - 4.8 Analizimi i rrezikut nga përmytjet
 - 4.9 Analizimi i shërbimeve publike e private
 - 4.10 Analiza e rrjeteve ekzistuese të infrastrukturave inxhinierike
 - 4.11 Statusi i pronësisë së truallit.
 - 4.12 Takimet dhe bashkërendimi ndërinstitucional .
 - 4.13 Atraktiviteti në kontekstin rajonal dhe arritshmëria
- 5 ZHVILLIMI I PROPOZUAR (TERRITORI I PLOTË I PLANIT TË DETAJUAR QENDROR)**
 - 5.1 Pritshmëritë .
 - 5.2 Propozimi i ndarjes në njësi strukturore
 - 5.3 Infrastruktura rrugore e propozuar
 - 5.4 Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës
 - 5.5 Përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore
 - 5.6 Programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit
 - 5.7 Plani për zbatimin e PDQ-së për ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike



6 ZHVILLIMI I PROPOZUAR PËR NJËSINË STRUKTURE 1

- 6.1 Ndikimi i pritshëm
- 6.2 Treguesit Zhvillimorë.
- 6.3 Përdorimi i propozuar i tokës
- 6.4 Rrjeti rrugor i propozuar
- 6.5 Propozimet e gjurmëve të ndërtimit dhe hapësirave publike
- 6.6 Propozime për fillimin e zbatimit të planit

7. ANALIZA FINANCIARE DHE FIZIBILITETI PËR NJËSINË STRUKTURE 1



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Çfarë është Plani i Detajuar Qendror “Durana Tech Park”?

Plani i Detajuar Qendror “Durana Tech Park” është një dokument planifikimi që synon të udhëheqë zhvillimin e zonës së përzgjedhur (ish-antenat e Radiotelevizionit Shqipëtar, Shijak), duke ndërtuar një themel të qartë për zhvillimin urban dhe ekonomik të qendrueshëm të saj.

Këshilli i Ministrave ka vendosur hapjen e këtij parku në një sipërfaqe prej rreth 14 ha në zonën e Xhafzotajt, që do të quhet “Parku Teknologjik ‘Durana Tech Park’”. Parku Teknologjik, në rajonin Tiranë-Durrës do të jetë në përputhje strategjike me qëllimet dhe parimet e zhvillimit të rajonit. Ai synon të forcojë ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe, duke tërhequr biznese ndërkombëtare dhe duke nxitur inovacionin, duke forcuar kështu rrjetet ekonomike dhe promovuar bashkëpunimin ndërsektorial.

Parku do të ketë për funksion kryerjen e një sërë veprimtarish në fushën e programimit, të sistemeve të komunikimit dhe sigurisë, kërkimit të programeve inovative dhe veprimtari të tjera në fushën e teknologjisë së informacionit. Konkretisht, në fushën e programimit është parashikuar të realizohet analiza e kërkesave të sistemeve softëare, projektimi i arkitekturës dhe dizenjimi i detajuar i tyre, zhvillimi, mirëmbajtja dhe testimi i sistemeve softëare.

Në fushën e komunikimit dhe sigurisë, do të kryhen analiza, projektimi, zbatimi dhe mirëmbajtja e sistemeve të komunikimit të rrjetit të pajisjeve të teknologjisë së informacionit, projektimi dhe zhvillimi i sistemeve të sigurisë, transferimi i të dhënave dhe infrastrukturës përkatëse nga një teknologji e vjetër në një të re.

Ndërsa në fushën e kërkimit, ky park do të përfshijë kërkimin, testimin e aktiviteteve që përfshijnë teknologjitë robotike, pajisjet dhe sistemet që përdorin sisteme të kompjuterizuara kontrolli apo kërkim në programe inovative.

Plani i Detajuar Qendror strukturohet sipas kornizës ligjore në fuqi në fushën e planifikimit të territorit dhe ngrihet mbi disa shtylla kryesore që përfshijnë:

- Zhvillimin urban referuar përdorimeve të tokës që synojnë krijimin e një poli atraktiv me në qendër shërbimet në fushën e teknologjisë së informacionit, novacionit dhe *HITECH*-ut, mbështetur me të tjera përdorime suplementare në funksion të përdorimit primar të zonës, funksione si rezidenca banimi, qendra konferencash, qendra panairesh dhe ekspozitash, facilitete sportive *indoor* dhe *outdoor*, parqe publike, etj.

- Ndërtimin e infrastrukturës së qëndrueshme inxhinierike si ujësjellës-kanalizimet, furnizimi me energji elektrike, linjat e fibrës optike dhe telekomunikacionit, por edhe transporti publik, etj.
- Ndarjen e zonave të zhvillimit, e cilat do të kryhet në bazë të udhëzimeve të Korporatës Shqiptare të Investimave (AIC), por edhe analizës territoriale të kontekstit urban ekzistues.

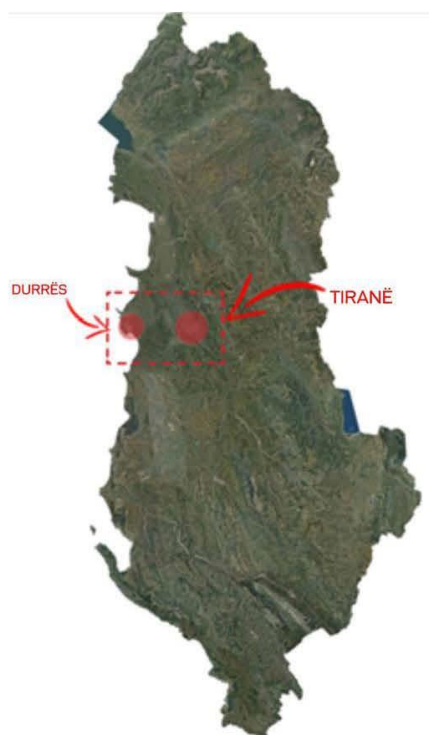
Duke përfaqësuar parimet e zhvillimit të qëndrueshëm dhe rritjes së balancuar, Parku Teknologjik “Durana” do të sigurojë qasje të barabartë në infrastrukturë dhe shërbime, duke promovuar një model zhvillimi poliqendror urban-rural, që ruan dhe promovon territorin dhe potencialin tij zhvillimor, mbron dhe tërheq kapital të ri njerëzor si dhe konservon potencial zhvillimi për brezat e ardhshëm.

Bazuar në qëllimet dhe parimet e përcaktuara për rajonin Tiranë-Durrës, Parku Teknologjik “Durana” pritet të shërbejë si një ndërhyrje me karakter katalizues.

1.2 Qëllimi i “Durana Tech Park”

“Durana Tech Park” ka për qëllim të adresojë sfidat kryesore në rajonin Tirana-Durrës dhe të shfrytëzojë forcën e tij për të promovuar zhvillimin territorial të qëndrueshëm dhe integrimin në ekonominë evropiane. Parku teknologjik do të udhëheqë zgjidhje novatore në fushën e teknologjisë, do të zhvillojë infrastrukturë digjitale moderne dhe do të mbështesë teknologjitë e gjelbra për të përmirësuar kujdesin për mjedisin.

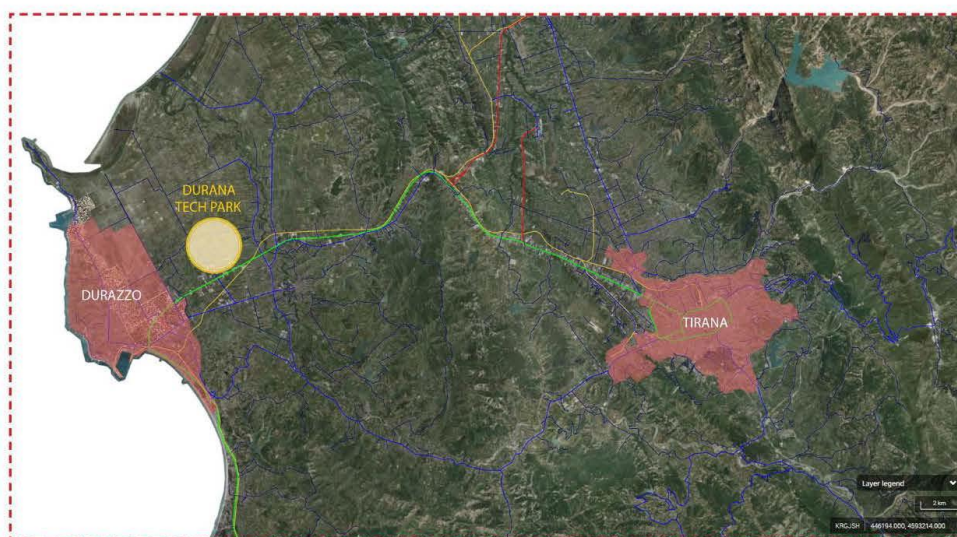
Ai synon të shfrytëzojë potencialin e rinisë së arsimuar në rajon, duke ofruar mundësi punësimi, trajnimi dhe sipërmarrjeje. Duke shfrytëzuar vendndodhjen e tij të favorshme gjeografike, Tech Parku do të krijojë një platformë unike bashkëpunimi midis aktorëve të fushës, biznesit, botës akademike dhe politikave mbështetese të *startup*-eve në Shqipëri. Formimi i profesionistëve të rinj dhe afrimi i tyre me tregun krijon premisa për rritjen e vendeve të reja të punës për profesionistë të kualifikuar në fusha si: teknologjia e informacionit, inxhinieria dhe shkencat e avancuara, duke kontribuar në zhvillimin e



aftësive të fuqisë punëtore lokale dhe përmirësimin e kapaciteteve njerëzore në vend¹.

“Durana Tech Park” do të jetë një projekt transformues për rajonin Tirana-Durrës, duke u përqëndruar në qëllimet strategjike për të përmirësuar ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe. Ai synon të tërheqë biznese ndërkombëtare dhe të inkurajojë inovacionin, duke forcuar rrjetet ekonomike dhe bashkëpunimin mes sektorëve të ndryshëm. Gjithashtu, do të përqëndrohet në ruajtjen e tokave bujqësore dhe promovimin e përgjegjësisë mjedisore përmes teknologjive të gjelbra dhe mbrojtjes së trashëgimisë kulturore.

Përmes këtyre nismave, “Durana Tech Park” do të ndihmojë në realizimin e vizionit për zonën Tiranë-Durrës, duke u bërë një qendër dinamike ekonomike që i shërben aspiratave të rajonit për përparim dhe zhvillim.



Pozicionimi i territorit të Durana Tech Park në rajonin Tiranë-Durrës

1.3 Përshkrimi i zonës së interesit

Në fokus të Planit të Detajuar Qendror (PDQ) “Durana Tech Park” është territori i ish-antenave televizive të Shijakut. Ky territor mbivendoset me njësitë strukturore IN2-2, IN2-3, IN2-4, IN2-5, IN2-6, IN2-7, IN2-8, IN2-9, pjesë e draft-Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shijak, të cilat pozicionohen në zonën veri-lindor të territorit të bashkisë, në kufi me Bashkinë Durrës. Sipërfaqet e përgjithshme të secilës njësi strukturore janë:

- IN2-2 me sipërfaqe 4.16ha;
- IN2-3 me sipërfaqe 6.06ha;

¹ (Durana Tech Park, Draft Plani i Zhvillimit, 2024)

- IN2-4 me sipërfaqe 0.73ha;
- IN2-5 me sipërfaqe 14.28ha;
- IN2-6 me sipërfaqe 11.41ha;
- IN2-7 me sipërfaqe 7.91ha;
- IN2-8 me sipërfaqe 2.08ha;
- IN2-9 me sipërfaqe 3.36ha.

Zona e interesit të PDQ “Durana Tech Park”, kufizohet në perëndim me rrugën SH49 “Kryëzimi i Fllakës-Bisht Kamëz”, në veri me disa shtëpi dhe ndërtesa të shpërndara në mënyrë të rrallë, duke treguar se është një zonë kryesisht me dendësi të ulët popullore, si dhe me rrugën lokale “Vrinas-Sukth”, ndërsa në jug dhe në lindje është e ndarë në parcela të vogla, duke treguar një përdorim të gjerë të tokës për qëllime bujqësore.

Njësitë strukturore iu është dhënë përdorimi sipas kategorisë “Infrastrukturë Telekomunikacioni” nga draft-PPV Shijak. Këto prona përfshihen në Zonën Kadastrale Nr. 3852 dhe është transferuar nga Radiotelevizioni Shqiptar në administrimin e Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit.

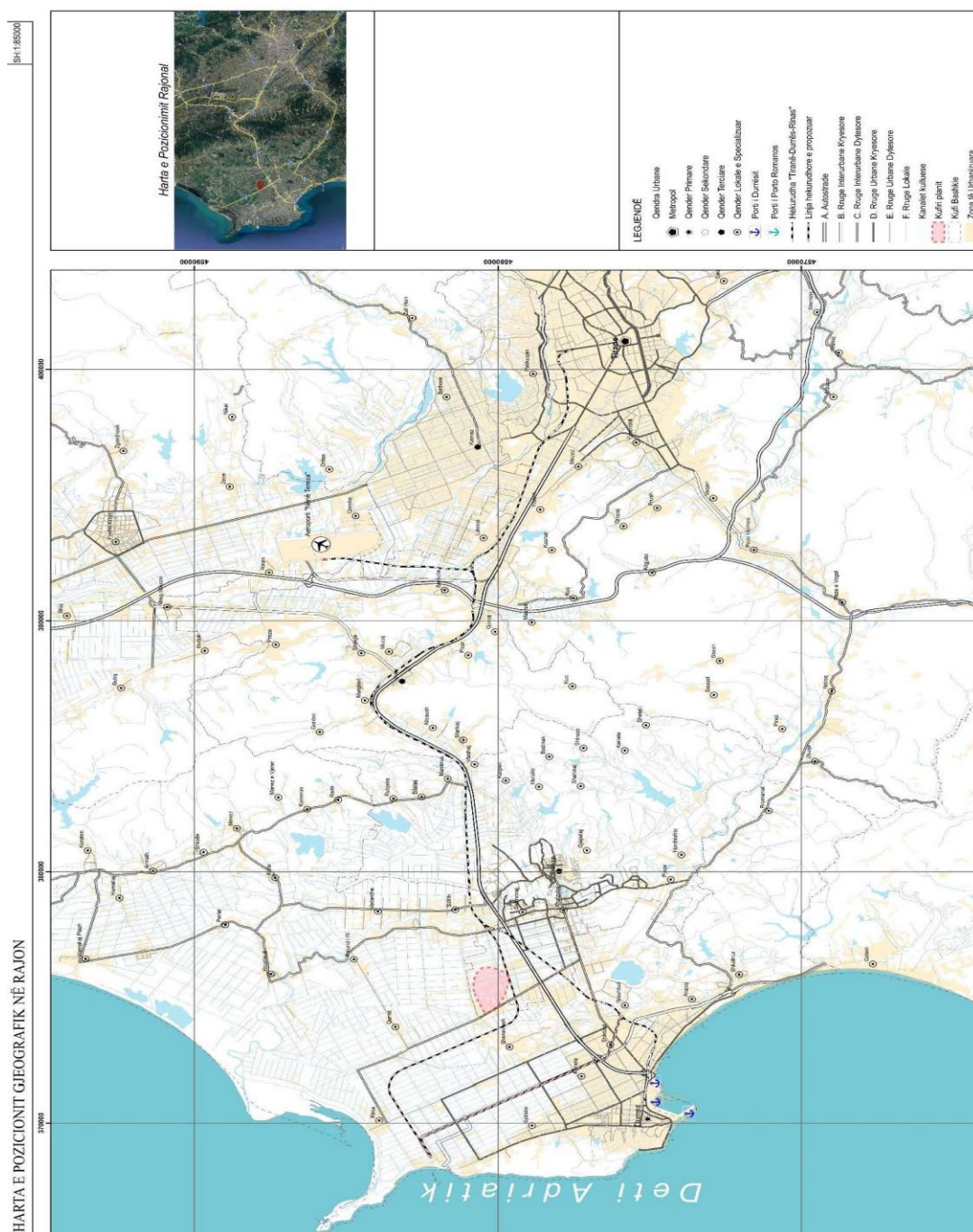
Sipas vendimmarrjeve paraprake, territori i njësisë IN2-5 (parcela me numër pasurie 336) është caktuar për t’u përdorur për pozicionimin e “Durana Tech Park”. Megjithatë, në aspektin afatgjatë, parku ka potencialin të zgjerohet deri në një sipërfaqe prej 825,000m² (82.5 ha) në varësi të nevojave të zhvillimit dhe planeve për tërheqjen e investitorëve dhe përdoruesve të rinj².



² Vendndodhja e “Durana Tech Park” – Plani i Biznesit, AIC

1.4 Pozicioni i zonës së interesit

E ndodhur në pellgun Tiranë-Durrës nga ku merr edhe emrin “Durana”, zona karakterizohet nga një lidhje mjaft e mirë me qendrat e banuara më të rëndësishme në vend si edhe afërsia me rrjetet infrastrukturore më të rëndësishme në vend, sikurse janë autostrada dhe hekurudha në rikonstruktion “Tiranë-Durrës” dhe degëzimi i hekurudhës drejt portit të ri të Porto Romanos. Këto rrjete ofrojnë lidhet e nevojshme qoftë me qytetet e Tiranës, Durrësit e më tej, por edhe me *hub*-et e rëndësishme infrastrukturore si aeroporti i Rinasit “Nënë Tereza” dhe portet e Durrësit dhe të Porto Romanos.



1.5 Baza Ligjore

Zhvillimi i zonës do të bazohet në legjislacionin në fuqi mbi ndërtimet, strehimin social, standardet e projektimit të institucioneve, shërbimeve dhe bizneseve, si dhe legjislacionin për mbrojtjen e mjedisit.

Kuadri ligjor jep një pamje të përgjithshme mbi zhvillimin dhe ndërtimin në përgjithësi, standardet minimale për distancat e ndërtimit nga rrjetet e infrastrukturës, standardet për shfrytëzimin nga personat me aftësi të kufizuara si të hapësirave publike, ashtu edhe ndërtimeve, rregullat për sigurinë dhe mbrojtjen, projektimi i rrugëve, rrjetet inxhinierike dhe standardet teknike, rregullat për shpronësimin, etj.

“Durana Tech Park” funksionon brenda një kuadri të fortë ligjor dhe fiskal, i cili ofron stimuj të rëndësishëm për investitorët. Ky kuadër rregullohet nga një sërë vendimesh të Këshillit të Ministrave dhe akteve ligjore, që synojnë të krijojnë një mjedis tërheqës për inovacionin dhe zhvillimin teknologjik në Shqipëri.

A. **LIGJI Nr. 58/2022 “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”**. Ka si qëllim nxitjen e zhvillimit të industrive të teknologjisë së lartë dhe inovacionit, krijimin e vendeve të punës dhe avancimin e kërkimit shkencor. Ai përcakton rregullat për krijimin dhe menaxhimin e parqeve, që lejojnë veprimtari kërkim-zhvillimi dhe inovacioni, duke shmangur prodhimin në seri. Këshilli i Ministrave miraton hapjen e parqeve bazuar në propozimet e ministrisë së ekonomisë, e cila monitoron zbatimin e ligjit dhe mund të krijojë agjenci për menaxhimin e tyre. Zhvilluesit dhe përdoruesit përfitojnë lehtësira fiskale dhe rregullatore për të nxitur investimet dhe inovacionin, ndërsa përdoruesit duhet të regjistrojnë pronësinë intelektuale për krijimet e zhvilluara në park.

Ky ligj ka si qëllim krijimin e një regjimi mbështetës të veçantë për parqet, që krijojnë vende pune të lidhura me:

- a) industrinë e teknologjisë së lartë dhe inovacionit.
- b) kërkimin dhe zhvillimin për produkte dhe shërbime të reja dhe përmirësimin e atyre ekzistuese;
- c) shkencën dhe teknologjinë.

Parqet e teknologjisë dhe shkencës janë një kombinim i sipërfaqeve dhe ndërtesave, ku entitetet e interesuara ushtrojnë të gjitha apo ndonjë nga veprimtaritë e lejuara për tu ushtruar në park. Çdo person juridik ose fizik i interesuar mund të konkurrojë për të zhvilluar Tech Parqe pranë Ministrisë përgjegjëse për ekonominë, e cila, pas shqyrtimit të kërkesës, e pranon atë dhe e dërgon për miratim final në Këshillin e Ministrave. Akti që miraton Tech Parkun përcakton gjithashtu kufijtë e parkut dhe aktivitetet që lejohen të ushtrohen aty, të cilat mund të përfshijnë vetëm:



- kërkimin dhe zhvillimin e njohurive të reja teknologjike ose shkencore, që mundësojnë zhvillimin e produkteve ose shërbimeve.
- krijimin e metodave të reja të prodhimit të produkteve ose shërbimeve ose përdorimin e teknologjisë së avancuar në prodhimin e *softëare*-ve, përpunimin e të dhënave ose aktivitete të ngjashme.
- përmirësimin e produkteve dhe shërbimeve në një mënyrë që sjell ndryshime të rëndësishme në produktet ekzistuese.
- fokusimin në trajnimin dhe rritjen e kapaciteteve të profesionistëve, me qëllim angazhimin e tyre në prodhimin e produkteve dhe shërbimeve inovative.

Projektet e Tech Parkut, me përjashtim të masave me karakter shpronësimi, gëzojnë të njëjtat lehtësira si investimet strategjike, të tilla si, por jo të kufizuara në: shqyrtimin e shpejtë të kërkesave/aplikimeve, konsolidimin e tokës, mbështetje në përgatitjen e dokumenteve, ofrimin e komenteve udhëzuese, lehtësira administrative lidhur me hyrjen dhe qëndrimin në territorin e Republikës së Shqipërisë, lehtësira të lidhura me sigurimet shoqërore etj. Transferimi i një aktiviteti ekzistues në territorin shqiptar me qëllim të vetëm për të shmangur pagimin e taksave është i ndaluar.

Ndër lehtësitë doganore dhe fiskale të Tech Parqeve mund të përmenden ato si:

- hyrja dhe dalja e mallrave që shërbejnë për të prodhuar 'produktin inovativ' nga/dhe në Tech Parqe bëhet sipas dispozitave të Kodit Doganor.
- furnizimi i mallrave shqiptare të destinuara për t'u vendosur në Tech Parqe që shërbejnë për të prodhuar 'produktin inovativ' konsiderohet furnizim për eksport me një normë 0 (zero);
- norma e taksës është 0 (zero) për 15 vite rresht për të ardhurat e gjeneruara nga aktivitetet që zhvillohen në Tech Parqe;
- pagat e personelit që punon në kërkimin dhe zhvillimin në Tech Parqe dhe stafin e zhvilluesit të Tech parkut janë të përjashtuar nga të gjitha taksat për një periudhë 10 vjeçare.
- mallrat, pajisjet dhe shërbimet e përdorura në Tech Parqe që shërbejnë për të prodhuar 'produktet inovative', janë të përjashtuar nga TVSH-ja.
- ndërtimet në Tech Parqe janë të përjashtuara nga taksa e ndikimit në infrastrukturë.
- pasuritë e paluajtshme në Tech Parqe janë të përjashtuara nga taksa e pasurisë së paluajtshme për një periudhë 10 vjeçare.
- kostot e trajnimit për punonjësit shkencorë dhe teknikë në park mund të rimbursohen pjesërisht nga shteti sipas akteve përkatëse.
- në rast se Tech Parqet krijohen në pronë publike, marrëveshja e qirasë nënshkruhet nga Këshilli i Ministrave për të paktën 20 vjet, me të drejtën për nënqira.
- me vendim të Këshillit të Ministrave, qeveria mund të ndihmojë në ndërtimin e infrastrukturës së përgjithshme deri në kufijtë e parkut, kur është e mundur.
- pagesat brenda Tech Parkut mund të bëhen në valutë vendase ose të huaj.



- Zhvilluesi përfiton të njëjtat lehtësira si në nenin 21 të Ligjit Nr. 55/2015 “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, me përjashtim të shpronësimit sipas nenit 28 të tij.

B. AKTET NËNLIGJORE:

Vendimi Nr. 337, datë 31.05.2023 “Për përcaktimin e Procedurave dhe Kritereve të Përzgjedhjes së Zhvilluesit të Parqeve Teknologjike dhe Shkencore” i ndryshuar përcakton procedurat dhe kriteret për zgjedhjen e zhvilluesve të parqeve teknologjike dhe shkencore. Ky vendim rregullon procedurat për hartimin e dokumenteve të konkurrimit, shqyrtimin e ofertave dhe shpalljen e fituesve. Njësia e hartimit të dokumenteve siguron përputhshmërinë me legjislacionin dhe përjashton personat me konflikt interesi. Komisioni i vlerësimit përbëhet nga specialistë dhe është përgjegjës për shqyrtimin e ofertave, me procedura të qarta për dorëzimin, hapjen dhe miratimin e ofertave. Procedurat e ankimimit lejojnë ofertuesit të paraqesin ankesa për vendime të institucionit përgjegjës, të cilat shqyrtohen nga një komision brenda një afati të caktuar. Në rast pranimi, vendimi dërgohet për zbatim. Vendimi hyn në fuqi pas publikimit në Fletoren Zyrtare dhe ngarkon Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë për zbatimin e tij.

Vendimi Nr. 416, datë 07.07.2023 miraton rregullat dhe kriteret për përfitimin e lehtësirave fiskale nga zhvilluesit dhe përdoruesit që operojnë në parqet teknologjike dhe shkencore.

Vendimi Nr. 418, datë 07.07.2023 përcakton procedurat për përzgjedhjen e përdoruesve të parqeve teknologjike dhe shkencore.

Vendimi Shtesë Nr. 835, datë 28.12.2023 përmirëson procedurat e zgjedhjes së zhvilluesve, duke shtuar amendamente në Vendimin Nr. 337/2023.

Vendimi Nr. 185, datë 27.03.2024 transferon përgjegjësitë e administratës në Ministrinë e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe miraton hapjen e “Durana Tech Park”.

Përdoruesit e parkut, të cilët plotësojnë kriteret ligjore, mund të përfitojnë stimuj tatimore dhe nga legjislacioni në fuqi për punonjësit lëvizës (nomadët dixhital), të listuara më poshtë:

- Përjashtim nga statusi i rezidencës tatimore për punonjësit dixhitalë të lëvizshëm deri në 12 muaj.
- Moskrijimi i një pranie të përhershme për subjektet e huaja vetëm në bazë të marrjes së shërbimeve nga punonjësit dixhitalë të lëvizshëm.
- Aktiviteti i punonjësve dixhitalë të lëvizshëm nuk konsiderohet të krijojë një vend të përhershëm biznesi.
- Ofrimi i një leje unike për punonjësit dixhitalë të lëvizshëm në përputhje me legjislacionin e huaj ekzistues.
- Hyrje dhe qëndrim i thjeshtuar për profesionistët e IT, shtetas të huaj të punësuar nga kompani IT, të përfshirë në programim, këshillim kompjuterik, përpunim të dhënash dhe aktivitete të ngjashme, lejohen të hyjnë në Shqipëri pa vizë dhe të



qëndrojnë deri në një vit. Gjatë kësaj periudhe, ata mund të aplikojnë për një leje unike.

- Procedura të thjeshtuara për vizat dhe lejet e qëndrimit. Aplikohen procedura të thjeshtuara për vizat dhe lejet e qëndrimit për punonjësit dixhitalë të lëvizshëm. Kjo përfshin vetëdeklarime në lidhje me kontratat e punës, akomodimin dhe burimet financiare. Procesi është efikas dhe i krijuar për të lehtësuar hyrjen dhe qëndrimin e profesionistëve të huaj të teknologjisë.

Ky kuader ligjor synon krijimin e një ambienti të favorshëm për kërkimin, inovacionin dhe zhvillimin e industrisë së teknologjisë së lartë, me një proces të strukturuar për krijimin e parqeve, rregullimin dhe ofrimin e stimujve.

C. KUADRI LIGJOR NË FUSHËN E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT:

Ligji Nr. 107, datë 31.07.2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar.

Synon të promovojë zhvillimin e qëndrueshëm dhe përdorimin racional të territorit në Shqipëri. Ai vendos rregullat për mbrojtjen e burimeve natyrore dhe trashëgimisë kulturore, ndërkohë që garanton të drejtën e pronës dhe zhvillimit të saj. Ligji synon të krijojë mundësi të barabarta për banim dhe veprimtari ekonomike për të gjitha grupet sociale dhe nxit bashkëpunimin ndërmjet autoriteteve kombëtare dhe vendore për planifikimin e integruar të territorit. Ky ligj ka për qëllim ndër të tjera:

- Të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit;
- Të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillimin e territorit në nivel kombëtar e vendor, në bazë të balancimit të burimeve natyrore, të nevojave ekonomike e njerëzore dhe interesave publikë e privatë;
- Të nxitë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore;
- Të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës;
- Të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të të drejtave të pronësisë;
- Të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht dokumentet e planifikimit;
- Të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit.

VKM Nr. 686, datë 22.11.2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar.

Rregullorja e planifikimit të territorit është hartuar në zbatim të Ligjit Nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, me qëllim përmbushjen



dhe shtjellimin e përcaktimeve të tij. Rregullorja e planifikimit të territorit paraqet rregulla të unifikuara për strukturën, përmbajtjen dhe hapat e hartimit, zbatimit, monitorimit të zbatimit të planeve, me qëllim detajimin e procedurave të planifikimit në nivel qendror dhe vendor dhe arritjen e njëtrajtshmërisë së formës e të strukturës së dokumenteve të planifikimit në zbatim të ligjit. Rregullorja përcakton gjithashtu kategoritë e përdorimit të tokës, duke i zbërthyer sipas sistemit, kategorisë, nënkategorisë dhe funksionit dhe duke i dhënë secilës kodin përkatës.

VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, “Për Miratimin e Rregullores Për Zhvillimin e Territorit”, endryshuar.

Rregullorja e Zhvillimit të Territorit ka si objekt përcaktimin e kushteve dhe procedurave të detajuara për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit dhe për përmbajtjen, strukturën dhe procedurën e miratimit të dokumenteve të kontrollit të zhvillimit, duke përfshirë lejet e zhvillimit dhe ndërtimit. Qëllimi i kësaj rregulloreje është përcaktimi i të drejtave dhe detyrimeve të autoriteteve të zhvillimit për ushtrimin e funksionit të kontrollit të zhvillimit të territorit, në përputhje me Ligjin Nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, si dhe garantimi i përdorimit të sistemit elektronik të lejeve nga të gjithë aplikuesit dhe institucionet e përfshira, me qëllim thjeshtimin e procedurave dhe ofrimin e shërbimit me një ndalesë.

1.6 Përkufizime

- a) **Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK)** – Institucioni Shtetëror, i cili menaxhon dokumentacionin ligjor të pasurive të paluajtshme.
- b) **Gjelbërim i tipit kompakt** – Gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte, jo të shpërndarë në territor.
 - i. **Hapësirë e hapur** – Konsiderohen ato hapësira në funksion të blloqeve të banimit.
 - ii. **Infrastrukturë inxhinierike** – Rrjetet rrugore, transporti, rrjetet inxhinierike të furnizimit me energji elektrike, kanalizime të ujrave të bardha (KUB), kanalizime të ujrave të zeza (KUZ) dhe telefoni / internet të nevojshme për t’u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- c) **Investitor** – Çdo individ ose kompani, të cilët kanë rënë në dakordësi me pronaret e parcelave, për të zhvilluar investimin.
- d) **Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU)** – Është autoriteti vendimarrës më i lartë kombëtar për zhvillimet reja të propozuara, i cili do të referohet si KKTU në materialin në vazhdim.



- e) **Leje Zhvillimi (LZH)** – Është akti i përcaktimit të kushteve të zhvillimit për një parcelë/ pronë të caktuar, i cili shërben si bazë për marrjen e lejes së ndërtimit.
- f) **Leje Ndërtimi (LN)** – Është akti i aprovimit të aplikimit për leje ndërtimi.
- g) **Parkim publik** – Detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për banim apo përdorime të tjera sipas praktikave më të mira dhe standardeve të përdorura nga dokumentat e planifikimit dhe legjislacioni përkatës.
- h) **Plani i përgjithshëm Kombëtar (PPK)** – Është instrumenti më i lartë në hierarkinë e planifikimit të territorit. Ai është baza për koordinimin dhe bashkërendimin e politikave dhe planeve kombëtare sektoriale, për një periudhë 15-vjeçare.
- i) **Plan i Integruar Ndërsektorial (PINs)** – Është dokumenti, që ka për qëllim të udhëheqë zhvillimin e territorit nëpërmjet një vizioni, i cili do të shërbejë si emërues i përbashkët për projektet lokale dhe ato strategjike.
- j) **Plan i Përgjithshëm Vendor (PPV)** – Është mjeti më i rëndësishëm i planifikimit dhe zhvillimit në nivel bashkiak, i cili do të mbështetet në gjurmet e projekteve pararendëse, PDQ-eve dhe planeve të pjesshme të zhvilluara për rritjen e qyteteve dhe bashkive në 15 vitet e ardhshme.
- k) **Projektues** – Çdo ekspert projektimi/kompani, të cilët operojnë në fusha të ndryshme të nevojshme në përpilimin e dokumentacionit për Leje ndërtimi.
- l) **Pronarë** – Çdo individ ose kompani, i cili zotëron pronësi të plotë ligjore të tokës/tokë dhe objekte në zonën e konsideruar për investim.
- m) **Qendra Kombëtare e Biznesit (QKB)** – Është qendra kryesore e regjistrimit të bizneseve.
- n) **Trup rruge** – karrexhata e destinuar për lëvizjen e mjeteve së bashku me trotuarin si pjesë e rrugës jashtë karrexhatës e destinuar për lëvizjen e këmbësorëve.
- o) **Vija e ndërtimit/vija e kuqe** – Është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo njësisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në Kodin Rrugor apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rrjetit rrugor apo planet e detajuara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
- p) **Vijë ndërtimi e formuar** – Është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendndodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rízhvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
- q) **Vijë ndërtimi e re** – Përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja.
- r) **Zona e Menaxhimit** – Është territori i parcelave të grumbulluara të tokës që përdoren për zhvillimin e një investimi.

2 VIZIONI DHE KONTEKSTI PLANIFIKUES NË FUQI

2.1 Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit

Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit (PPKT) "Shqipëria 2030" është instrumenti më i lartë i planifikimit territorial në Shqipëri, i cili adreson në mënyrë të integruar çështjet e planifikimit, duke e parë territorin shqiptar si një të tërë.

Plani i Përgjithshëm Kombëtar vjen jo vetëm si përmbushje e një detyrimi ligjor, por edhe si domosdoshmëri për të realizuar objektivat e programit të qeverisë për rritje të mirëqenies së qytetarëve dhe rritjes ekonomike të vendit, nëpërmjet zbatjes së pabarazive, forcimit të partneritetit strategjik me vendet fqinje dhe zbatimit të politikave, që forcojnë konkurrencën e sektorëve ekonomikë, duke garantuar në këtë mënyrë integrimin në Bashkimin Europian.

PPKT paraqitet në një moment të rëndësishëm të riorganizimit territorial për Shqipërinë si një instrument që mbështet dhe mundëson zbatimin cilësor të reformës administrative-territoriale. Ai përbën një platformë të rëndësishme për rajonet dhe bashkitë e reja në hartimin e planeve të tyre rajonale e vendore.

Dokumenti i PPKT-së do të jetë subjekt vlerësimi, në përshtatje me faktorët e rinj socialë, ekonomikë dhe mjedisorë:

- a) çdo 3 vjet, sipas kornizës kohore të PBA-së;
- b) në fund të çdo 5-vjeçari, sipas kornizës kohore të SKZHI-së.

Puna e institucioneve përgjegjëse për përditësimin e këtij dokumenti, do të jetë e vazhdueshme dhe progresive. Përshtatja e dokumentit të PPKT-së me kuadrin e ri ligjor që do të vijojë të miratohet, ligje apo VKM, të cilat përcaktojnë rregulla të mëtijshme për mbrojtjen, zhvillimin dhe menaxhimin e territorit, do të jetë e menjëhershme dhe nëpërmjet një procesi transparent.

PPKT, në vizionin strategjik që shpalos për Polin Tiranë-Durrës e cilëson këtë si motorin e ekonomisë së vendit. Një pol i rëndësishëm i zhvillimit rajonal, i cili mbështetet në parimet e konkurrencës ekonomike globale, në krijimin e klasterave ekonomikë dhe në zhvillimin metabolik të territorit. Aksesit në dije dhe investimet me fokus teknologjinë dhe inovacionin do të jenë prioritare për polin e zhvillimit rajonal. Plani i Integruar Ndërsektorial për të do të krijojë bazat e zhvillimit territorial për rritjen e cilësisë së jetës urbane dhe do të mbështesë industrinë krijuese që besohet se do të mundësojë hopin teknologjik të këtij rajoni në të ardhmen.

2.2 Plani i Integruar Ndërsektorial Tiranë-Durrës

Zona Tiranë-Durrës është identifikuar nga Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit si një ndër hapësirat më të rëndësishme ekonomike në vend dhe në rajonin e Ballkanit. Për të garantuar një zhvillim të qëndrueshëm territorial dhe urban të kësaj zone, Ministria e Zhvillimit Urban, në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, ndërmori nismën për hartimin e *Planit të Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës*. Nisur prej tipareve komplekse që shfaq ekonomia urbane dhe morfologjia e territorit, si dhe duke marrë parasysh sfidat e shumta dhe veprimet që duhen harmonizuar në të, plani është përcaktuar si ndërsektorial dhe i integruar.

PINs Tiranë-Durrës vjen si përgjigje e zhvillimit social-ekonomik territorial në 25 vitet e fundit dhe shërben si udhëzues për zhvillimin ekonomik, social dhe mjedisor të rajonit, duke nxitur ekonominë dhe përmirësuar mjedisin.

PINs Tiranë-Durrës synon të drejtojë zhvillimin e territorit përmes një vizioni që do të funksionojë si emërues i përbashkët për njësitë e vetqeverisjes vendore (NJVV). Gjithashtu, plani do të shërbejë si një udhëzues për NJVV-të, për koordinimin mes tyre të politikave, projekteve dhe planeve të tyre vendore, si dhe për koordinim e bashkërendim vertikal. Ky plan do të jetë korniza e tyre referuese gjatë procesit të hartimit të planeve të përgjithshme vendore, por dhe të projekteve strategjike. Plani synon të jetë edhe një garanci për investitorët dhe bizneset e huaja, të cilët kanë interes të përfshihen në zhvillimin e mëtejshëm të rajonit metropolitan Tiranë-Durrës.

Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës përfshin territorin e disa bashkive si: Tirana, Durrësi, Kamza, Vora, Shijaku dhe Kruja.

Rajoni metropolitan Tiranë-Durrës, ka një ekonomi konkurruese në nivel kombëtar e ndërkombëtar, përfaqëson një hapësirë të rëndësishme ekonomike e politike që arrin të bëhet lider i zhvillimit në Ballkan, një ekonomi e mbështetur në investime inovative, promovuese për bizneset krijuese, që nxisin një nivel të lartë edukimi dhe formimi profesional. Një rajon me një cilësi të lartë jetese që respekton dhe promovon stilet e shëndetshme të jetesës, që vlerëson dhe ruan mjedisin, të shkuarën historike e kulturore, që garanton aksesin në shërbime cilësore për zhvillimin e komuniteteve të qëndrueshme. Një hapësirë ekonomike me prosperitet të lartë dhe e drejtuar nga zhvillime të qenësishme në punësim, me eficiencë në akses e lëvizshmëri në nivel rajonal, kombëtar dhe ndërkombëtar, e bazuar në lidhje strategjike tokësore, hekurudhore, detare dhe ajrore, e përshtatshme për nevojat dhe kërkesat e banorëve dhe bizneseve.



2.3 Plani i Përgjithshëm Vendor i bashkisë Shijak (DRAFT)

Vizioni i draft-Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Shijakut bazohet në të kuptuarit se territori i rajonit të formuar nga bashkitë e Durrësit, Shijakut dhe Vorës duhet të përshkruhet si i përbërë nga gjashtë peizazhet: Peizazhi Bregdetar, Peizazhi i Formuar Urban, Peizazhi Fushor, Peizazhi Lumor, Peizazhi Kodrinor dhe Peizazhi i Korridorit. Ndërsa i shquan në hartë, këta peizazhe formojnë një sistem brezash paralel, me përjashtim të Peizazhit të Korridorit, i cili ndërpret tërthorazi pesë peizazhet e tjerë. Ky konfirmim është konsideruar si anatomia natyrore e territorit dhe i ofron atij një orientim të qartë. Secili nga këta peizazhe ka potencialin për të kornizuar dhe përcaktuar zhvillimin e ardhshëm brenda kufijsh të qartë. Objektivi ynë kryesor është ta marrim në konsideratë këtë territor me gjithë pasuritë e tij të burimeve natyrore dhe diversitetit ekologjik, perspektivën e zhvillimit dhe trashëgiminë historike. Për këtë arsye, të gjitha strategjitë e propozuara, veprimet dhe projektet synojnë të përforcojnë secilin nga këta peizazhe në mënyrë që të mbështesin një shumëllojshmëri të kushteve kulturore dhe ekonomike drejt një të ardhmeje më të qëndrueshme.

3 REFERENCA

3.1 Konkursi “Durana Corridor”

Konkursi “Durana Corridor” propozojnë zhvillimin e “Tre Magnetëve”, tre projektet pilot, të cilët synojnë zhvillimin dhe transformimin më efektiv të autostradës përmes hapësirës përreth saj. Synimi është të zhvilloj dhe stimuloj jetën sociale, ndërveprimin dhe shkëmbimin midis banorëve dhe vizitorëve vendas.

- *Porta e Durrësit* do të ofrojë një hapësirë parkimi për përdorime të shumëfishta ku njerëzit mund të ndalojnë dhe të përdorin biçikleta të përbashkëta për një shëtitje tërheqëse drejt plazheve të Durrësit ose liqeneve të afërta, duke përdorur shtigje të dedikuara për biçikleta ose ecje. Një zhvillim pilot për industri të lehta (si moda dhe startup-e krijuese) gjithashtu mund të lidhet me Portën e Durrësit.
- *Qendra e komunitetit rural* midis Fllakës dhe Maliq Muçës do të ofrojë një fushë të madhe të rrethuar nga një shesh me pemë të larta, ku mund të zhvillohen ngjarje sociale dhe ekonomike si një panair rural. Një hapësirë më e vogël e rrethuar nga një arkadë do të strehë një treg të përhershëm ku fermerët lokalë mund të ekspozojnë, tregtojnë dhe shesin prodhimet e tyre për banorët ose vizitorët.
- *Nyja e lumit* midis Sukthit dhe Shijakut do të ofrojë një stacion të përmirësuar ndërskëmbjes autobusësh, ku njerëzit mund të kalojnë nga linja ekspres rajonale në rrugët lokale që lidhin fshatrat dhe vendbanimet përreth. Ajo do të jetë pika fillestare e një promenadë për këmbësorë dhe biçikletash përgjatë lumit Erzen, duke lidhur të gjitha pikat tërheqëse të zonës (Vila e Mbretit Zog, xhamia e Shijakut, qendrat e fshatrave, shkollat lokale, etj.

	Projekt pilot	Plan i veprimit
2.	Qendra e Komunitetit Rural	Rritja e Vlerës së Peizazhit Tokë bujqësore e ruajtur Rreshta pemësh të vendosura në peizazh
		Qasje e Lehtë / Dukshmëri e Lartë Dalje dhe hyrje e re në autostradë Qasje në Qendrën e Komunitetit Rural
		Hapësirë Kooperative si Qendër Komunitare Ndërtesa kryesore me aktivitete të ndryshme: qendër konferencash, treg, zyrë kooperative bujqësore, rezidencë për artistët, qendër edukimi rural (kurse mbi biodinamikën dhe permakulturën), zyra, sallë për aktivitete të përkohshme (trienale arti, kinema, takime, etj.)
		Made in Durana Kafene dhe restorante në Tiranë dhe Durrës ku produktet e Qendrës së Komunitetit Rural (QKR) shiten dhe shërbehen. Me mundësinë që ofron autostrada, perime dhe fruta të freskëta mund të dërgohen shpejt në Tiranë dhe Durrës.



Projekti pilot QENDRA E KOMUNITETIT RURAL ndodhet në kryqëzimin e autostradës me një rrugë ekzistuese kryqëzuese. Ai përbëhet nga një hapësirë e gjerë e hapur, e kufizuar nga një katror pemësh të larta, ku mund të shfaqet, promovohet dhe ekspozohet kultura rurale e luginës. Kjo krijon një fasadë shumë të dukshme të prapavijës bujqësore përgjatë autostradës. Zona përreth vendit është e dedikuar për bujqësi dhe për këtë arsye duhet të mbrohet nga urbanizimi. Rregulloret kundër ndërtimeve të paligjshme duhet të jenë drastike në këto zona. Duhet të vendosen dhe të zbatohen kufij të qartë midis tokës bujqësore dhe zhvillimit urban.

Brenda sheshit të hapur, një shesh tjetër më i vogël zhvillohet për të pritur një program intensiv të lidhur me bujqësinë dhe kulturën rurale. Veçoria kryesore e këtij programi është një treg i rrethuar nga një arkadë e vazhdueshme. Hapësirat e mbuluara përreth tregut dhe arkadës do të përdoren për një program kooperativ bujqësor, një qendër dhe ekspozitë bujqësore, si dhe një qendër kulturore me një rezidencë për artistët.

Projekti pilot Qendra e Komunitetit Rural mund të shërbejë si një eksperiment dhe program testimi që mund të shtrihet në vende të tjera në Shqipëri. E shohim atë si një forum, një shesh funksional ku njerëz të të gjitha llojeve mund të takohen në orë të ndryshme të ditës për punë, për takime, për relaks... në harmoni me klimën e ngrohtë mesdhetare, kulturën e jetës në natyrë dhe mënyrën sociale të jetesës. Vetë sheshi mund të përdoret për një treg të hapur, panairë bujqësore ose ngjarje dhe mbledhje sociale të veçanta. Do të ishte një vend ku kulturat urbane dhe rurale do të takoheshin dhe ndërthureshin.

3.2 PDyV Spitallë, Durrës

Koncepti i Vizionit: si objektiv kryesor në zonë është ndërtimi i banesave sociale (rizhvillimi i zonave të prekura nga tërmeti i 2019).

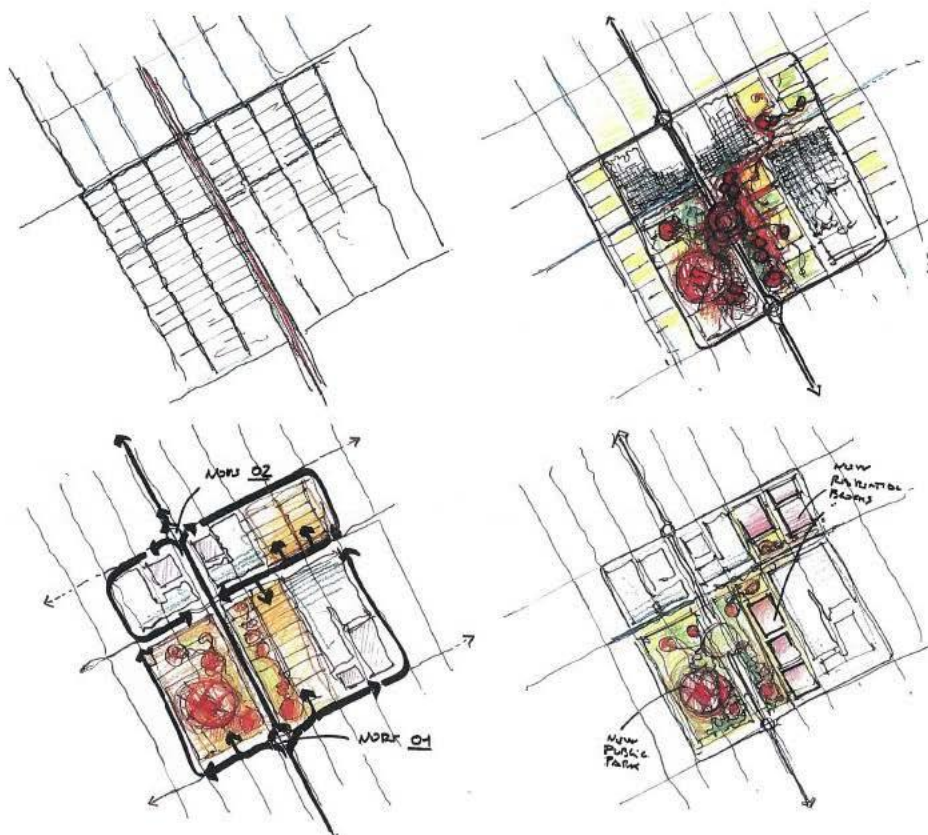
Për të realizuar këtë qëllim është hartuar koncepti i zhvillimit, i cili bazohet në leximin e territorit në nivel makro dhe mikro, për të arritur hap pas hapi në propozimin e rrjetit rrugor, zonimin dhe tipologjinë e synuar të banesës.

Zhvillimi i zonës do të bazohet në sistemin kuadratik të krijuar nga kanalet, ku kanalet kryesore do të ruhen duke u kthyer në një gjenerator hapësirash publike. Zhvillimi i urban do të fokusohet në pjesën qendrore ku do të fokusohen funksionet publike dhe një lagje e re banimi.

Fusha e parcelave midis blloqeve të reja dhe zonës urbane ekzistuese do të ruajë karakterin bujqësor duke vendosur përgjatë akseve rrugore disa grupe banesash

individuale.

Karakter i bujqësor i zonës do të transmetohet dhe në lagje të reja me anë të bujqësisë urbane në formën e kopshteve private. Blloqet do të lidhen midis tyre me anë të rrjetit rrugor që kalon me nënkalime në të dy anët e zonës dhe mbikalimeve këmbësore.



Në brendësi të çdo blloku banimi janë të parashikuara hapësira të gjelbra dhe ambiente të posaçme për moshat e vogla, adoleshentët e të rriturit, ose ndryshe hapësirat gjithëpërfshirëse. Secila zonë e gjelbër ka karakterin e saj, e cila ndan dhe aktivitetet të cilat do të zhvillohen, ku lëvizja mes këtyre blloqeve të do të bëhet nëpërmjet shtigjeve të këmbësorëve apo mbikalimeve.

Shpërndaria e funksioneve në territor

Vendosja e funksioneve në territor bëhet në bazë të aksesueshmërisë, ku pjesa qendrore e zonës ka akses të drejtëpërdrejtë me autostradën. Përgjatë kanalit dhe në qendër të zonës, janë të pozicionuara shërbimet tregtare duke u kthyer në shëtitore urbane.

Vetë rrugët automobilistike janë trajtuar si hapësira të gjelbra. Lagjet e banimit (15

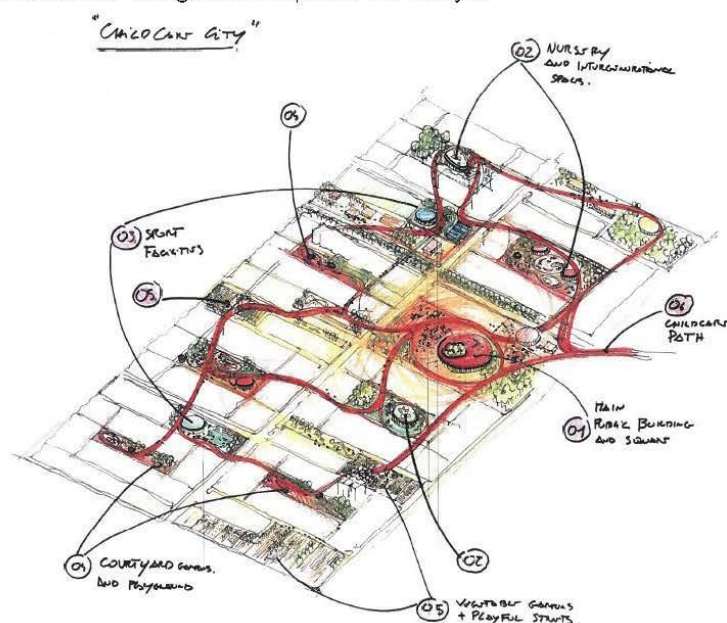
bloqe) alternojnë hapësirat publike me kopshte private, hapësira tregtare dhe kopshte bujqësore në parcelat e lira. Të gjitha funksionet në territor aksesohen nga një rrjet kalimesh këmbësorësh dhe çiklistike dhe në qendër të zonës.

Territori bazuar në funksionet e saj është ndarë në 74 njësi dhe 92 nënnjësi:

- 31 nënnjësi i përkasin sistemit bujqësor dhe janë kryesisht jashtë zonës së rindërtimit;
- 19 nënnjësi i përkasin sistemit infrastrukturor: rrugë, parkime;
- 42 nënnjësi janë të sistemit urban, nga këto 2 nënnjësi janë ekzistueset me orientim Industri Ekonomi të orientuar drejt agrobiznesit;
- 6 nënnjësi kanë funksione arsimore;
- 1 nënnjësi krijon mundësinë për funksionet shëndetësore në zonë;
- 12 nënnjësi janë të orientuara drejt shërimeve;
- 10 nënnjësi janë të dedikuara për aktivitete shoqërore dhe argëtim;
- 15 nënnjësitë e tjera janë blloqe banimi.

Zona përfshin:

- Park urban;
- Hapësirë publike në zonë urbane;
- Oborr i madh publik;
- Oborr i vogël publik;
- Kënd lojërash në rrugë;
- Kopështi i perimeve;
- Shërbime publike për lagjen;
- Shtigje këmbësorësh të sigurt e miqësore me fëmijët.



4 ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

4.1 Informacioni i përgjithshëm

a. Pozita gjeografike

Qarku i Durrësit i vendosur në qendër të vendit, afër kryeqytetit, Tirana, ndodhet përgjatë detit Adriatik, me 65km vijë bregdetare dhe shtrihet 20km në brendësi. Vendndodhja e Durana Tech Park është mjaft strategjike, pranë nyjeve kryesore të transportit: 16.4km në verilindje të Aeroportit të Tiranës - Rinas dhe rreth 10km nga Porti i Durrësit, më i madhi në Shqipëri.

Rajoni ka infrastrukturë të mirë, duke përfshirë lidhje të shpejta me rrugët kryesore si autostrada “Durrës-Tiranë”. Kjo siguron lidhje të shpejta dhe të lehta me qytetet e mëdha dhe rrit mundësitë për zhvillimin e bizneseve. Po ashtu, një linjë hekurudhore dhe afërsia me Portin e Durrësit, porti më i madh dhe më i rëndësishëm në Shqipëri dhe Tirana International Airport, aeroporti më i madh në vend, e bëjnë Xhafzotajn një pikë të rëndësishme për transportin, tregëtinë dhe zhvillimin ekonomik, duke e pozicionuar si një vend strategjik për projekte si “Durana Tech-Park”.

“Durana Tech-Park” do të shfrytëzojë këto avantazhe gjeografike dhe infrastrukturore për të krijuar një qendër inovacioni dhe zhvillimi, duke përmirësuar aksesin në shërbime dhe infrastrukturë për të rinjtë dhe familjet. Duke ofruar mundësi punësimi dhe trajnimi në fushën e teknologjisë dhe inxhinierisë, parku do të kontribuojë në rritjen e cilësisë së jetës dhe do të inkurajojë një zhvillim të qëndrueshëm në rajon.

Kështu, Durana Tech-Park do të jetë jo vetëm një nismë për zhvillimin ekonomik, por gjithashtu një hap i rëndësishëm drejt integritetit të rajonit në ekonominë evropiane dhe përmirësimit të marrëdhënieve me tregjet ndërkombëtare.

b. Kushtet klimatike

Xhafzotaj është një zone strategjike, rreth 30km në perëndim të Tiranës dhe 15km lindje të Durrësit, me kushte klimatike mesdhetare. Kushtet klimatike në rajon janë mesdhetare, me verë të nxehtë dhe të thatë, dhe dimër të butë, gjë që e bën të përshtatshme për investime në teknologji dhe infrastrukturë. Temperatura mesatare gjatë verës arrin deri në 30-35°C, ndërsa dimri është më i butë, me temperatura që variojnë nga 5°C në 15°C. Reshjet janë të pranishme kryesisht në vjeshtë dhe dimër, me një mesatare vjetore prej rreth 800-1200 mm, duke kontribuar në një mjedis të favorshëm për zhvillimin e aktiviteteve të ndryshme. Era fryn kryesisht në dy drejtime kryesore: gjatë gjysmës së ftohtë të vitit mbizotëron juglindja e më pak veriu, kurse në gjysmën e ngrohtë të vitit mbizotëron veriperëndimi.

**c. Ujërat sipërfaqësorë**

Shijaku, një qytet i pasur me burime hidrike nga lumi Erzen dhe liqenet përreth, po përballet me ndotje të rëndë dhe nxjerrje të pakontrolluar të inerteve nga lumenjtë, duke shkaktuar pasoja të pariparueshme mjedisore si ulja e prurjeve, rreziku i përmytjeve dhe varfërimi i shtretërve të lumenjve. Në dekadat e fundit, përmytjet janë intensifikuar veçanërisht në muajt maj dhe dhjetor për shkak të erozionit, shpyllëzimit dhe mirëmbajtjes së dobët të kanaleve të drenimit dhe stacioneve të pompimit. Këto probleme ndikojnë negativisht në bujqësi, duke vonuar apo shkatërruar të mbjellat, ndërsa kontrolli dhe mirëmbajtja e lumenjve mbeten të pamjaftueshme, duke rrezikuar edhe funksionimin e sistemeve të vaditjes dhe centraleve hidroenergjetike.

d. Ujërat nëntokësorë

Ujërat nëntokësorë në rajonin e Shijakut kanë pësuar përkeqësim të cilësisë për shkak të rritjes demografike, industrializimit, dhe mungesës së investimeve për puset dhe infrastrukturën e furnizimit me ujë. Shijaku përballet me furnizim të kufizuar të ujit të pijshëm, me vetëm një orë e gjysmë në ditë. Shkarkimet e ujërave të zeza industriale dhe urbane në lumenj, pa trajtimin e duhur, kanë ndotur ujërat sipërfaqësorë, duke ndikuar edhe në cilësinë e ujërave nëntokësorë e detarë. Në ujërat nëntokësorë të Durrësit janë gjetur nivele të larta kripërash për shkak të kërkesës së lartë për ujë dhe shpërdorimit të sedimenteve të lumenjve për ndërtim, që ka përshpejtuar përzierjen e ujërave detare me ato nëntokësorë pranë bregdetit.

e. Energjia Elektrike

Sistemi i shpërndarjes së energjisë elektrike përfaqëson bashkësinë e linjave elektrike ajrore dhe kablllore, n/stacioneve dhe instalimeve të tjera (kabina transformuese etj.) që shërbejnë për shpërndarjen e energjisë elektrike nga n/stacionet.

Komuna Xhafzotaj furnizohet me energji elektrike nga nën-stacione elektrike me voltazh 20/6kV. Sistemi i transmetimit të energjisë elektrike bazohet në shpërndarjen në tre linja kryesore ajrore, ajo 20kV, 6 kV dhe 0.4kV. Në fshatrat Xhafzotaj, Borakë, Guzaj, Koxhas, Sallmone dhe Vllazërim kemi shpërndarje kryesisht nëpërmjet linjës ajrore 20kV dhe 6kV. Ndërsa në fshatrat Rreth dhe Pjezë rrjeti shpërndarës me tension të mesëm është ai i 6kV dhe 0.4kV. Ky rrjet tensioni përbëhet nga disa fidera tensioni të mesëm 6kV që furnizojnë kabinat e transformacionit me fuqi të instaluar.

Shqetësimi kryesor përse i përket shpërndarjes së energjisë elektrike në komunë, vjen nga bizneset përgjatë autostradës. Gjatë dëgjësive publike, ata janë shprehur që furnizimi aktual me energji elektrike nga linja 20kV është i pamjaftueshëm për të operuar normalisht, ndaj plani duhet t'i japë orientime autoritetit përgjegjës për

shpërndarjen e energjisë elektrike, për përmirësimin e kësaj situatë.

4.2 Gjendja aktuale e zonës

Zona e interesit ka infrastrukturë të kufizuar dhe përbëhet kryesisht nga toka bujqësore dhe ndërtesa të shpërndara. Disa nga elementet kryesore të gjendjes aktuale përfshijnë:

- **Rruga SH49:** Kjo rrugë është arteria kryesore e zonës, duke lidhur fshatrat Maliq Muço, Fllakë, Bisht-Kamëz, etj me autostradën Tiranë-Durrës dhe përmes saj, me qytete të tjera të Shqipërisë, duke mundësuar lëvizjen e mallrave dhe të njerëzve. Ajo është një korridor transporti i rëndësishëm që siguron akses të mirë në autostradë dhe lidhje me zona të tjera industriale dhe urbane.
- **Ndërmarrje dhe Magazina:** Në pjesën jugore të zonës ndodhen disa kompani logjistike dhe magazina, të tilla si "Eurth Albania Warehouse & Logistics," "Giobert Albania," dhe "Stefani Trans." Këto struktura tregojnë një prezencë të disa aktiviteteve tregtare dhe industriale, duke siguruar punësim dhe duke gjeneruar aktivitet ekonomik.
- **Qendra të banuara dhe shërbime publike:** Pranë zonës së interesit ndodhen fshatrat Fllakë, Vllazërim e Shënavlash dhe objekte e shërbime publike të shpërndara në funksion të tyre, të cilat janë të aksesueshme nga rruga kryesore SH49 si dhe nga rrugë lokale. Këto shërbime përfshijnë një shkollë ("Shkolla 9-vjeçare Bajram Gashi"), një kishë ("Kisha katolike "Zoja Ruzare") dhe një qendër shëndetësore. Sa i përket transportit publik, çdo dy orë ka një autobus i cili e lidh zonën dhe fshatrat përreth me Durrësin. Nisur nga gjendja ekzistuese, kemi të bëjmë me një zonë me popullsi të rrallë, e cila mbështetet më shumë te komunitetet rurale dhe infrastruktura themelore për banim dhe edukim.
- **Përdorimi bujqësor i tokës:** Toka është e ndarë në parcela bujqësore dhe përfaqëson kryesisht një peizazh bujqësor, duke sugjeruar se ekonomia e zonës mbështetet gjerësisht në aktivitetet bujqësore.

4.3 Vizita në terren

Vizita në terren, e mbajtur më 21 nëntor, u realizua për të vlerësuar dhe dokumentuar gjendjen ekzistuese të zonës së interesit. Zona e interesit ndodhet në një distancë prej 4 minutash me makinë nga rruga kryesore SH49. Gjatë vizitës, konsultimi u zhvillua me inxhinierin përgjegjës të godinës operative/transmetimit të RTSH, i cili ofroi informacion të përgjithshëm



mbi zonën. Nga njësia qendrore, bëhet aksesimi tek njësitë e tjera (njësitë e ish antenave) nëpërmjet shtigjeve apo rrugëve bujqësore të paasfaltuara, me çakëll ose me baltë, të cilat ndodhen në një distancë prej rreth 600-700m.

Godina qendrore ndodhet pranë një zone të banuar, ku afërsisht 20 shtëpi janë të pozicionuara në rrezen e afërt. Përgjithësisht në të gjithë zonën, infrastruktura është e kufizuar dhe përbëhet kryesisht nga toka bujqësore dhe ndërtesa të shpërndara. Përreth kësaj zone, ndodhen fshatrat Fllakë, Villazërim e Shënavlash dhe objekte e shërbime publike të shpërndara në funksion të tyre. Përpos pranisë së ndërmarrjeve dhe magazinave, vlen të përmenden shkolla 9-vjecare “Bajram Gashi”, kisha katolike “Zoja Rruzare” dhe një qendër shëndetësore.

Për njësinë qendrore, stafi përbëhej prej 6-7 personash (2 inxhinierë teknikë, një teknik dhe një roje sigurie), të cilët qëndrojnë në ambientet e saj 24 orë në raste transmetimesh intensive. Pavarësisht se godina është funksionale dhe përdoret për transmetime të drejtpërdrejta televizive, gjendja e saj është tejte e amortizuar.

Për infrastrukturën dhe transportin, zona është e lidhur me një linjë autobusi që qarkullon çdo dy orë, duke ofruar shërbim deri në Durrës. Autobusi i fundit kalon në orën 16:00, duke kufizuar opsionet e transportit për stafin dhe banorët pas kësaj ore.



4.4 Dokumentacion fotografik



Infrastruktura rrugore



Shtigjet brenda parcelave





Godina qendrore







Shërbimet ekzistuese në zonë

4.5 Gjendja ekzistuese e rrjetit rrugor

Nga pikëpamja infrastrukturore zona e interesit ndodhet në një distancë prej rreth 4 minutash me makinë nga rruga kryesore SH49. Në qendër të zonës ndodhet godina e operimit/transmetimit të RTSH-së, e cila është e aksesueshme nëpërmjet një rruge lokale në gjendje jo të mirë. Nga njësia qendrore, bëhet aksesimi tek njësitë e tjera (njësitë e ish antenave) nëpërmjet shtigjeve apo rrugëve bujqësore të paasfaltuara, me çakëll ose me baltë, të cilat ndodhen në një distancë prej rreth 600-700m.

Kështu, gjatësia e rrugëve bujqësore brenda zonës së interesit është rreth 11.000ml, ndërsa rrugët e asfaltuara janë rreth 1.100ml.

Periferia e zonës kornizohet nga disa rrugë më të rëndësishme dhe të shtruara me asfalt që janë rrugët: Vrinas-Sukth, Shijak-Kryqëzimi Fllakë-Bisht Kamëz-Sektori Rinia dhe pak më në distancë kalon autostrada Tiranë-Durrës. Po ashtu, në afërsi të zonës kalon dhe Korridori i VIII pan-europian (sistemi hekurudhor që lidh Shqipërinë me Malin e Zi, Maqedoninë dhe Europën).

4.6 Përshkrimi gjeologjik

Depozitimet e Kuaternarit përhapen gjërësisht në rajonin e qarkut të Durrësit dhe mbulojnë kryesisht formacionet mollasike të sinklinalit të Pezë-Shijakut. Në depozitimet Kuaternare veçohen ato Pleistocene dhe Holocene me gjenezë koluviale, deluviale, proluviale, aluviale, lagunore, kënetore dhe detare. Ato i takojnë kryesisht moshës së Holocenit.

Durana Tech Park shtrihet ndërmjet dy depotimeve kuaternare:

1. *Qh: Holocen* - Janë depozitime aluviale: alevrite, rëra, zhavore. Këto depozitime lidhen me depozitimet Kuaternare aluviale të Holocenit Qh, me përbërje litologjike zhavore, rëra, zhure, argjila. Janë formuar nga veprimtaria akumuluese e lumëve Ishmi, Gjole (Tërkuza, Tirana), Zeza dhe Erzeni.

2. *Qp-h: Pleistocen - Holocen* - Janë depozitime të përziera aluviale-proluviale: rëra, zhavorre, alevrite. Këto Depozitime të Kuaternarit kanë përhapje të gjerë në territorin e qarkut të Durrësit, dhe i takojnë depozitimeve të Pleistocen - Holocenit dhe kanë gjenezë aluviale, detare, lagunore, kënetore, proluviale, koluviale, deluviale.

4.7 Përshkrimi sizmik

Nga studimet e kryera ndër vite, por edhe duke parë shpeshtësinë e eventeve sizmike, është e njohur natyra e fortë e riskut sizmik në trojet shqiptare.

Referuar të dhenave hartografike nga Instituti Sizmologjik i Shqipërisë, kufiri i Planit të Detajuar Qendror “Durana Tech Park” ndodhet në zonën e emërtuar si MSK 7 (Shkalla VII). Karakterizohet nga tërmete që kanë mundësi të shkaktojnë dëme të mesme deri në të mëdha në ndërtesa.

4.8 Analizimi i rrezikut nga përmbytjet

Bazuar në të dhënat e disponuara nga Agjencia e Menaxhimit të Burimeve Ujore, janë analizuar katër skenarë të mundshëm të rrezikut nga përmbytjet, duke marrë si shkaktar potencial lumin Erzen.

Janë vlerësuar 4 perioda të mundshme kthimi të eventit që janë çdo 5 vjet, çdo 50 vjet, çdo 100 vjet dhe çdo 200 vjet.

- Në skenarin 5 vjeçar, rreziku më i madh evidentohet kryesisht në zonën e fshatrave Sallmone dhe Xhafzotaj dhe në brigjet e afërta të lumit Erzen.
- Skenari 50 vjeçar përkeqëson situatën e përmbytjeve në Sallmone dhe Xhafzotaj por edhe qytetin e Shijakut, duke aktivizuar edhe meandret e vjetra të lumit si dhe përmbyt zonat Sukth e Fllakë.
- Skenari 100 vjeçar zgjeron situatën e përmbytjeve në zonat Sukth e Fllakë, duke u përhapur më gjerë përgjatë brigjeve të Erzenit si dhe duke prekur zonat përgjatë aksit rrugor Tiranë-Durrës.
- Skenari 200 vjeçar është ai më dramatik dhe shkatërrimtari që prek jo vetëm zonat e përmendura më sipër, por përmyt totalisht zonën nga Sallmone deri në Kryqëzimin e Fllakës, tokat bujqësore përreth Sukthit, tokat bujqësore përreth Fllakës, duke arritur deri në Vrinas (Shënavlash). Duhet përmendur që ndër katër skenarët, ky është i vetmi që prek zonën e interesit të Durana Tech Park.

4.9 Analizimi i shërbimeve publike e private

E ndodhur mes zonave rurale të banuara, territori i Durana Tech Park gjendet i shërbyer me facilitete e shërbime të llojeve si më poshtë:



- Shërbime arsimore (Shkolla 9-vjeçare “Bajram Gashi”);
- Shërbime të varrezave publike, shërbime tregtare (kryesisht dyqane të profesioneve të lira)
- Institucione fetare.

Natyrisht që zhvillimi i Tech Parkut si në profilin e tij të ekonomisë dhe inovacionit por edhe në komponentin e tij rezidencial, do të sjellë një zgjerim jo vetëm të numrit të shërbimeve si publike edhe ato private, por njëkohësisht do të sjellë edhe zgjerim të ndjeshëm të gamës së këtyre shërbimeve, duke shtuar këtu hapësirat e gjelbra kompakte, parqet publike urbane e suburbane të pajisura me facilitetet e nevojshme, rrjetin e korsive të biçikletave, përmirësim dhe zgjerim të rrjetit rrugor, shërbime të tjera të karakterit rekreativ si kënde lojrash tematikë për të rritur dhe fëmijë, eksperimentarium, etj.

4.10 Analiza e rrjeteve ekzistuese të infrastrukturave inxhinierike

Territori i makroparcelave të antenave të RTSH, i ndodhur në mes të një zone fushore bujqësore nuk evidenton një mbulim të kënaqshëm me shërbimet publike të rrjeteve inxhinierike si ujësjellës, kanalizime, rrjetet elektrike dhe të telekomunikacionit.

Këto infrastruktura do të duhet të zgjerohen e përhapen më tej në zonat e interesit përkatës sipas fazave të zhvillimit të planit dhe ecurisë ekonomike. Detajimi dhe saktësimet teknike do të kryhen bazuar në projektet përkatëse teknike dhe vlerësimeve të mëtejshme.

4.11 Statusi i pronësisë së truallit

Harta e statusit juridik të pronësisë jep informacion mbi disa lloje të statusit:

- Prona shtet;
- Prona private;
- Prona pjesë e inventarit të Radio Televizionit Shqiptar;
- Prona të Radio Televizionit Shqiptar që i kanë kaluar MEKI-t;
- Prona pa informacion mbi statusin juridik.

Zërat më dominantë në zonë janë pronat e RTSH-së, qofshin ato pjesë e inventarit apo të transferuara drejt MEKI-t dhe pronat private.

4.12 Takimet dhe bashkërendimi ndërinstitucional



1. Rëndësia e procesit të konsultimit dhe bashkërendimit ndërinstitucional në hartimin e dokumenteve të planifikimit të territorit

Procesi i konsultimit dhe bashkërendimit ndërinstitucional është një komponent kyç për sigurimin e një planifikimi të qëndrueshëm dhe gjithëpërfshirës të territorit. Përmes këtij procesi, institucionet përfshihen në një dialog të hapur dhe konstruktiv, duke ndarë informacion dhe ekspertizë për të identifikuar nevojat dhe prioritetet kombëtare e lokale. Ky bashkëpunim ndihmon në adresimin e sfidave komplekse që lidhen me përdorimin dhe zhvillimin e territorit, duke respektuar gjithashtu parimet e transparencës dhe pjesëmarrjes publike, siç kërkohet nga legjislacioni në fuqi.

Harmonizimi i politikave ndërinstitucionale përmes këtij procesi siguron që dokumentet e planifikimit të territorit të jenë në përputhje me qëllimet strategjike kombëtare dhe lokale. Puna e përbashkët ndërmjet institucioneve ndihmon në shmangien e mbivendosjeve ose konfliktit të kompetencave, duke mundësuar zbatimin efikas të planeve të miratuara. Gjithashtu, konsultimi i gjerë garanton që çdo aktor të ketë mundësi të kontribuojë me pikëpamjet dhe shqetësimet e tij, duke krijuar dokumente që reflektojnë një balancë midis zhvillimit ekonomik, mbrojtjes së mjedisit dhe përmirësimit të cilësisë së jetesës.

Në përputhje me legjislacionin në fuqi, procesi i bashkërendimit ndërinstitucional jo vetëm që përmbush detyrimet ligjore, por edhe rrit efektivitetin e zbatimit të planeve. Ai krijon një platformë për koordinim të mirëfilltë dhe vendimmarrje të bazuar në evidencë, duke siguruar që zhvillimi territorial të realizohet në mënyrë të qëndrueshme dhe koherente. Prandaj, angazhimi dhe koordinimi ndërinstitucional duhet të jenë elementë të pandashëm të çdo procesi planifikimi territorial.

Në nenin 41/3 "Hartimi, Këshillimi dhe Bashkërendimi i PDQ-së" të VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" citohet:

4. *Bashkërendimi dhe këshillimi i PDQ-së është përgjegjësi e Agjencisë dhe kryhet përmes botimit të dokumentit në regjistër dhe informimit të palëve të interesuara dhe publikut nëpërmjet një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe, në rast se kërkohet, përmes **organizimit të takimeve publike** me ta.*
5. *Dokumentet e PDQ-së këshillohen dhe bashkërendohen me të gjitha institucionet në nivel qendror dhe vendor, të cilat preken nga zhvillimi i territorit të zonës së përcaktuar për hartimin e PDQ-së ose pjesë të saj nëpërmjet Forumit të Bashkërendimit të Planifikimit në nivel qendror (FBPQ), sipas përcaktimeve të nenit 5, të kësaj rregulloreje.*
6. *Në çdo rast, autoritetet vendore përkatëse të planifikimit dhe zhvillimit njoftohen për nisjen e procesit të hartimit të PDQ-së, për të marrë masa për respektimin e pezullimit të zhvillimit.*



2. Bashkërendimi dhe takimet dhe ndërinstytucional

Në zbatim të detyrimeve ligjore të sipërpërmendura, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit ka nisur një seri shkresash zyrtare drejtuar institucioneve qendrore dhe vendore të identifikuar si partner të mundshëm në hartimin e Planit të Detajuar Qendror “Durana Tech Park”:

- a) Shkresë për informacion nr. 1249/01 Prot, datë 04.12.2024 drejtuar *Operatorit të Shpërndarjes së Energjisë Elektrike, Operatorit të Sistemit të Transmetimit dhe për dijeni Albanian Investment Corporation* si zhvillues i PDQ.
 - Me shkresën e saj Nr. 13205/1 Prot, datë 13.12.2024, protokolluar pranë AKPT me Nr. 1294/07 Prot, datë 16.12.2024, OSSH (pjesë e OSHEE Group) përgjigjet se OSSH i është drejtuar MEKI dhe AIC “*për bashkëpunim në lidhje me fuqinë elektrike që parashikohet të instalohet në objektin Parku Teknologjik dhe Shkencor “Durana”*”.
- b) Shkresë për informacion nr. 1249/02 Prot, datë 04.12.2024 drejtuar *Agjencisë Kombëtare të Ujësjellës-Kanalizimeve, Shërbimit Ujësjellës-Kanalizime, Sektori Shijak dhe për dijeni Albanian Investment Corporation* si zhvillues i PDQ.
 - Me shkresën e saj Nr. 5972/1 Prot, datë 11.12.2024, protokolluar pranë AKPT me Nr. 1294/06 Prot, datë 13.12.2024 SHRUKD informon se “*në zonën në të cilën kërkohet informacion në fshatin Fllakë aktualisht ofron vetëm shërbimin e furnizimit me ujë. Rrjeti ekzistues i shpërndarjes i zonës mundësohet me dy tubacione Ø110mm PE, të cilët furnizohen nga tubacioni kryesor DN 700 CE i burimit Fushë Kuqe. Këto rrjete furnizojnë me ujë zonën e banuar të Fllakës si dhe zonën e radiostacionit, [...]. Në këtë zonë nuk është parashikuar investim i ri në rrjetin ujësjellës. Shërbimi i grumbullimit të ujërave të ndotur nuk ofrohet në këtë zonë, [...]. Si pjesë e investimit të financuar nga Agjencia Franceze për Zhvillim, sipas marrëveshjes së huasë për “Projektin e Furnizimit me ujë të Qytetit të Durrësit”, ndër të tjera përfshihet dhe komponenti i Masterplanit të Kanalizimeve në të gjithë territorin e SHRUKD-së. Ky investim është në proces dhe aktualisht nuk mund të ndajmë informacion për rrjetin e kanalizimeve që planifikohen për zonën e kërkuar[...]*”.
- c) Shkresë për informacion nr. 1249/03 Prot, datë 04.12.2024 drejtuar *ONE Albania* dhe për dijeni *Albanian Investment Corporation* si zhvillues i PDQ.
 - Me shkresën e saj Nr. 4070/1 Prot, datë 18.12.2024, protokolluar pranë AKPT me Nr. 1249/09 Prot, datë 23.12.2024, ONE Albania bën me dije se “*...në zonën që do të kryeni punime, ONE Albania nuk është prezent me rrjet telefonik*”.



- d) Shkresë për informacion dhe takim nr. 124/04 Prot, datë 04.12.2024 drejtuar *Autoritetit Rrugor Shqiptar* dhe për dijeni *Albanian Investment Corporation* si zhvillues i PDQ.
- Me shkresën e saj Nr. 9268/2 Prot, datë 24.12.2024, protokolluar pranë AKPT me Nr. 1249/11 Prot, datë 30.12.2024, Autoriteti Rrugor Shqiptar bën me dije se *"...Bazuar në VKM Nr.234, datë 17.04.2024, "Për disa ndryshime në VKM Nr.600, datë, 13.10.2021, të Këshillit të Ministrave, për pronësinë e rrugëve shtetërore dhe kalimet e pronësisë ndërmjet enteve pronare të rrugëve", aksi rrugor në zonën ku zhvillohet PDQ "Durana Tech Park", nuk është në inventarin e ARRSH.*
- e) Shkresë për përcjellje draft-dokumentacioni nr. 1294/05 Prot, datë 11.12.2024 drejtuar *Albanian Investment Corporation*.
- f) Shkresë për informacion dhe takim nr. 1294/08 Prot, datë 17.12.2024 drejtuar *Hekurudhës Shqiptare SHA, Autoritetit Portual Durrës* dhe për dijeni *Albanian Investment Corporation* si zhvillues i PDQ.
- Me shkresën e saj Nr. 2732/1 Prot, datë 23.12.2024, protokolluar pranë AKPT me Nr. 1249/10 Prot, datë 26.12.2024, Autoriteti Portual Durrës bën me dije se *"...ka përfunduar projektimin për zgjerimin e facilitetit Portual Detar të Durrësit në Porto-Romano nëpërmjet shërbimit të Konsulencës me studio projektuese ndërkombëtare. [...] Konsulentet, ndër të tjera, kanë kryer studimin, projektimin e linjave hekurudhore dhe logjistiken e transportit të mallrave brenda territorit të portit dhe terminaleve por dhe studimin/projektimin paraprak të lidhjes hekurudhore nga segmenti i Portit deri tek stacioni hekurudhor i Sukthit, sipas detyrës së projektimit kërkuar nga Autoriteti Portual Durrës. [...] ju bashkëlidhim në format CD të gjithë informacionin e kërkuar në këtë shkresë për fizibilitetin e zgjatimit të linjës hekurudhore Porti Tregtar i Integruar i Durrësit në Porto-Romano – Stacioni Hekurudhor Sukth, si ndërlidhje e trasesë së portit me rrjetin hekurudhor kombëtar."*

2.1 Mbi takimin ne OSHEE per mbledhje informacioni (10 dhjetor 2024)

Stafi i OSHEE

- Xheni Kazaferi, Drejtor

Z. Kazaferi u njoh me arsyen e këtij takimi që lidhej me nevojën për informacione mbi rrjetin dhe infrastrukturën elektrike aktuale dhe të propozuar, nëse ka, në zonën ku do të zhvillohet PDQ Durana Tech Park dhe përreth, për të cilën AKPT ka dërguar edhe shkresë zyrtare drejt OSHEE.



Z. Kazaferi, pasi u vu në dijeni të kërkesës dhe të zonës u shpreh se kërkonte një informacion më të detajuar nga ana e AKPT, lidhur me planimetritë e godinave dhe jo vetëm gjurmët që propozohen, në mënyrë që përgjigjia e tyre të jetë konkrete sa i përket KW të nevojshëm për zonën. E sqaruam se dokumenti në fjalë është dokument planifikimi si dhe është ende në faza përpunimi dhe se ky informacion është i padisponueshëm për momentin.

Z. Kazaferi, po ashtu, theksoi se në zonë ndodhet Nënstacioni i Transmetimit, pronë e RTSH, gjë e cila binte ndesh me propozimin e AKPT për një hapësirë rekreative (PARK) në qendër të zonës.

Pavarësisht, ai siguroi se do të mundësonte një përgjigje për shkresën e dërguar nga AKPT në ditët në vijim, me të dhënat e kërkuara.

2.2 Mbi takimin në OST për mbledhje informacioni (11 dhjetor 2024)

Stafi i OST

- Altin Uka, Drejtor, Drejtoria e Planifikim Zhvillimit të Rrjetit të Transmetimit

Z. Uka u njoh me arsyen e këtij takimi që lidhej me nevojën për informacione mbi infrastrukturën e transmetimit të energjisë elektrike ekzistuese dhe të propozuar, nëse ka, në zonën ku do të zhvillohet PDQ Durana Tech Park dhe përreth, për të cilën AKPT ka dërguar edhe shkresë zyrtare drejt OST.

Njejtë si në takimin e djeshëm me përfaqësuesin e OSHEE, nga Z. Uka u kërkuar informacione konkrete mbi godinat që propozohen si dhe për kapacitetet totale të zonës në KW apo MW, për të vlerësuar edhe mundësinë e lidhjes në rrjetin e OSHEE apo të OST, mundësitë e vendosjes së kabinave apo fiderave elektrike, etj, por duke qenë se dokumenti është ende në faza përpunimi, ky është një informacion që nuk disponohet.

Z. Uka u bë me dije për mundësinë e një takimi me institucione të ndryshme në mënyrë që të bëhej një rakordim/bashkërendim më i mirë mes palëve. Ai gjithashtu theksoi se do të mundësonte një përgjigje për shkresën e dërguar nga AKPT në ditët në vijim, me të dhënat e kërkuara.



2.3 Mbi takimin në UK Durrës për mbledhje informacioni (12 dhjetor 2024)

Stafi i UKD:

- Dervish Rustemi, Drejtor tregtar
- Daniela Nano, Inxhinieri

Përfaqësuesit e UKD u njohën me arsyen e këtij takimi që lidhej me nevojën për informacione mbi infrastrukturën e rrjetit ekzistues të ujësjellës - kanalizimeve dhe të propozuar, nëse ka, në zonën ku do të zhvillohet PDQ Durana Tech Park dhe përreth, për të cilën AKPT ka dërguar edhe shkresë zyrtare. *Shkresa e dërguar nga AKPT për AKUK i është deleguar UKD.*

Përfaqësuesit e UKD u shprehën se i kanë kthyer përgjigje zyrtare shkresës së AKPT, ku kanë përfshirë informacione të rrjetit ekzistues të ujësjellësit, me specifikimet e tubacioneve si dhe me hartat shoqëruese.

Po ashtu, ata theksuan se nëse këto informacione mund të nevojiten në një format të editueshëm për lehtësi (dwg), mund të na i mundësojnë me anë të e-mailit.

Sa i takon rrjetit të propozuar, u bëmë me dije se nuk kishte aktualisht një plan zgjerimi, por nëse do të propozohet një rrjet ujësjellësi për zonën e PDQ Durana, UKD theksoi nevojën e të dhënave konkrete për sasinë e ujit të nevojshëm si për periudhën e zhvillimit të projektit, ashtu edhe për përdoruesit e ardhshëm (punojës + rezidentë).

Përfaqësuesit e UKD shprehën shqetësimin se një investim si PDQ me një kapacitet prej 5.000 punonjësish do të kërkonte sasi të mëdha uji, për të cilat rrjeti aktual nuk është i përshtatshëm, ashtu si dhe kapaciteti furnizues nga pusët e Fushë-Kuqes në Laç, prej nga furnizohet aktualisht kjo pjesë e Durrësit.

Sa i takon rrjetit të kanalizimeve, u shprehën se në zonën e studimit nuk ka një rrjet kanalizimesh ekzistues dhe se të vetmet kanale që gjenden në zonë janë ato bujqësore, të cilat nëse do të nevojiten në një të ardhme, do të kenë nevojë për investime. Ata shtuan po ashtu se duhet të parashikohet një impiant trajtimi i ujërave të zeza vetëm për zonën e PDQ duke qenë se impianti i Vrinës është i vështirë për t'u arritur për arsye të topografisë së zonës.

Përfaqësuesve të UKD iu bë me dije gjithashtu për mundësinë e një takimi me institucione të ndryshme në mënyrë që të bëhej një rakordim/bashkërendim më i mirë mes paleve.



2.4 Mbi takimin në ARRSH për mbledhje informacioni (16 dhjetor 2024)

Stafi i ARRSH:

- Z. Gentian Gjyli, Drejtori i Pergjithshëm i ARRSH

Z. Gjyli u njoh me nevojën për informacione mbi rrjetin rrugor ekzistues dhe të propozuar, nëse ka, në zonën ku do të zhvillohet PDQ Durana Tech Park dhe përreth, për të cilën AKPT ka dërguar edhe shkresë zyrtare. Gjithashtu, u kërkua dhe një mendim për propozimet fillestare të bëra nga AKPT për rrjetin rrugor të brendshëm të PDQ Durana.

Ai u shpreh se rruga "Shijak-Sektor Rinia", i përket inventarit të bashkive Shijak dhe Durrës sipas segmenteve përkatëse dhe se mund të përdoret si rruga kryesore për aksesimin e zonës së PDQ-së.

Z. Gjyli u shpreh se projekti i zgjerimit të autostradës "Tiranë-Durrës" do të sjellë nevojën e ridizenjimit të nyjes së Fllakës dhe se ishte i nevojshëm një konfirmim nga ana e ARRSH nëse projekti i ri parashikon apo jo hyrje/dalje në këtë nyje. Ky verifikim apo informacione të tjera shtesë, do të mundësohen në kthim përgjigjen e shkresës së dërguar nga AKPT, në ditët në vijim.

Gjithashtu, Z.Gjyli sugjeroi mundësinë e një komunikimi me "Hekurudhën Shqiptare" apo me përfaqësues të Portit të Porto-Romanos, nëse kanë informacione mbi projekte që mund të ndikojnë zonën e interesit.

Nga komunikimet vijuese, rezultoi se projekti i zgjerimit të autostradës Tiranë-Durrës i vitit 2017 nuk ka parashikuar hyrje-dalje në nyjen e Fllakës. Kjo sjell nevojën e rishikimit të projektit në këtë pikë të tij për të krijuar akses jo vetëm për zonën e Durana Teh Parkut por edhe për zonat e banuara përreth.

2.5 Mbi takimin në HSH për mbledhje informacioni

Stafi i HSH:

- Z. Bashkim Kasoraho, Drejtor Projekti pranë Hekurudhës Shqiptare.

Z.Kasoraho u njoh me nevojën për informacione mbi rrjetin ekzistues hekurudhor dhe të propozuar, në zonën ku do të zhvillohet PDQ Durana Tech Park, për të cilën AKPT ka dërguar edhe shkresë zyrtare.



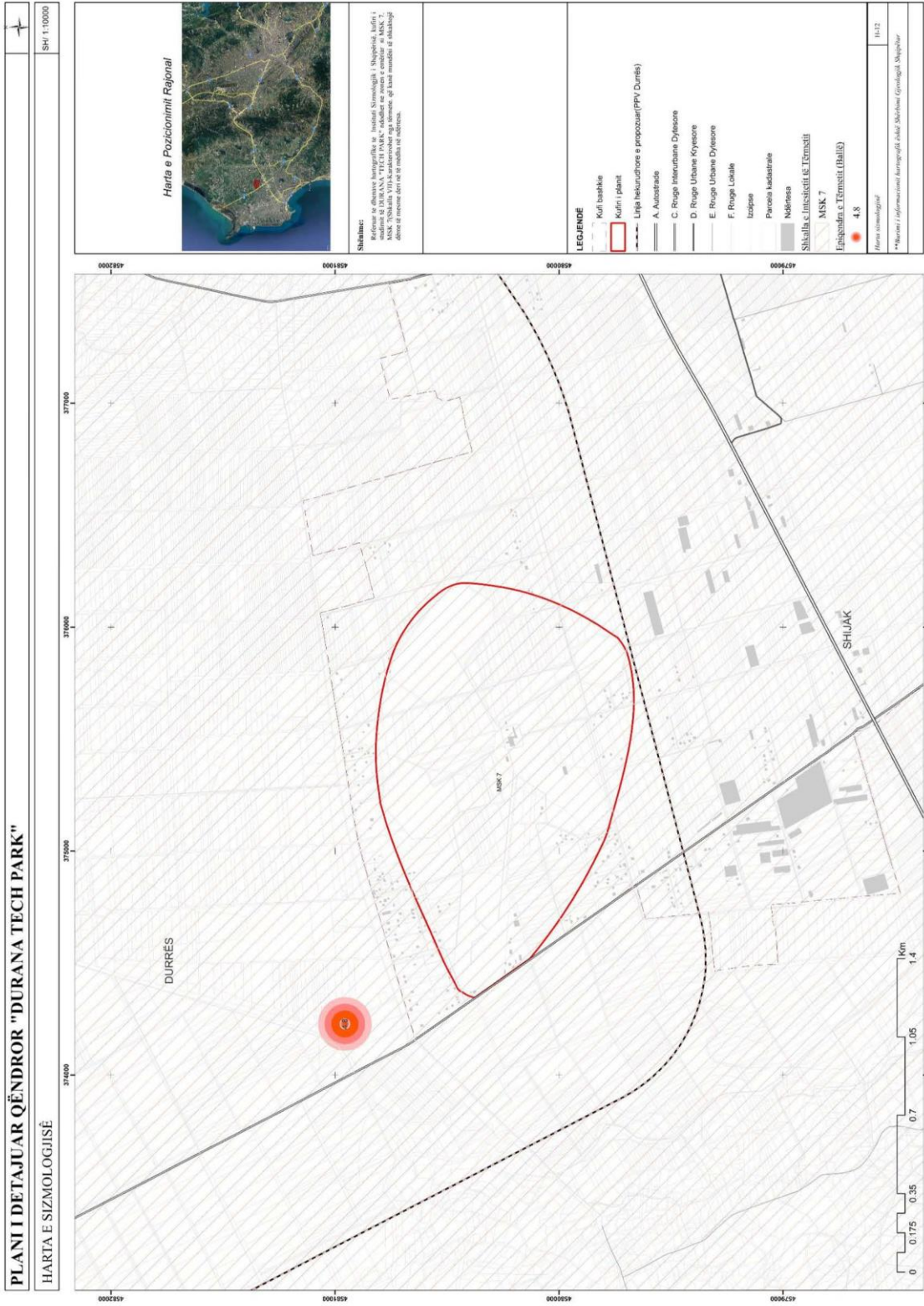
Përfaqësuesi i HSH na informoi mbi projekt-idenë paraprahe të linjës hekurudhore që lidh Sukthin me Porto-Romanon, e cila propozohet të kalojë në pjesën veriore të zonës së PDQ-së. Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë i ka kërkuar në mënyrë shkresore Autoritetit Portual Durrës fillimin e procedurave për ngritjen e një grupi pune në bashkëpunim me Hekurdhën Shqiptare për hartimin e Termave të Referencës për hartimin e Projekt-Idesë përfundimtare të hekurdhës Sukth - Porto Romano. ToRs për këtë procedurë priten të publikohen për tenderim në muajin Shkurt të vitit 2025. Sipas projekt-idesë paraprahe, stacionet më të afërta të trenit janë në Fllakë dhe në Sukth, të dy rreth 3.5km larg nga zona PDQ.

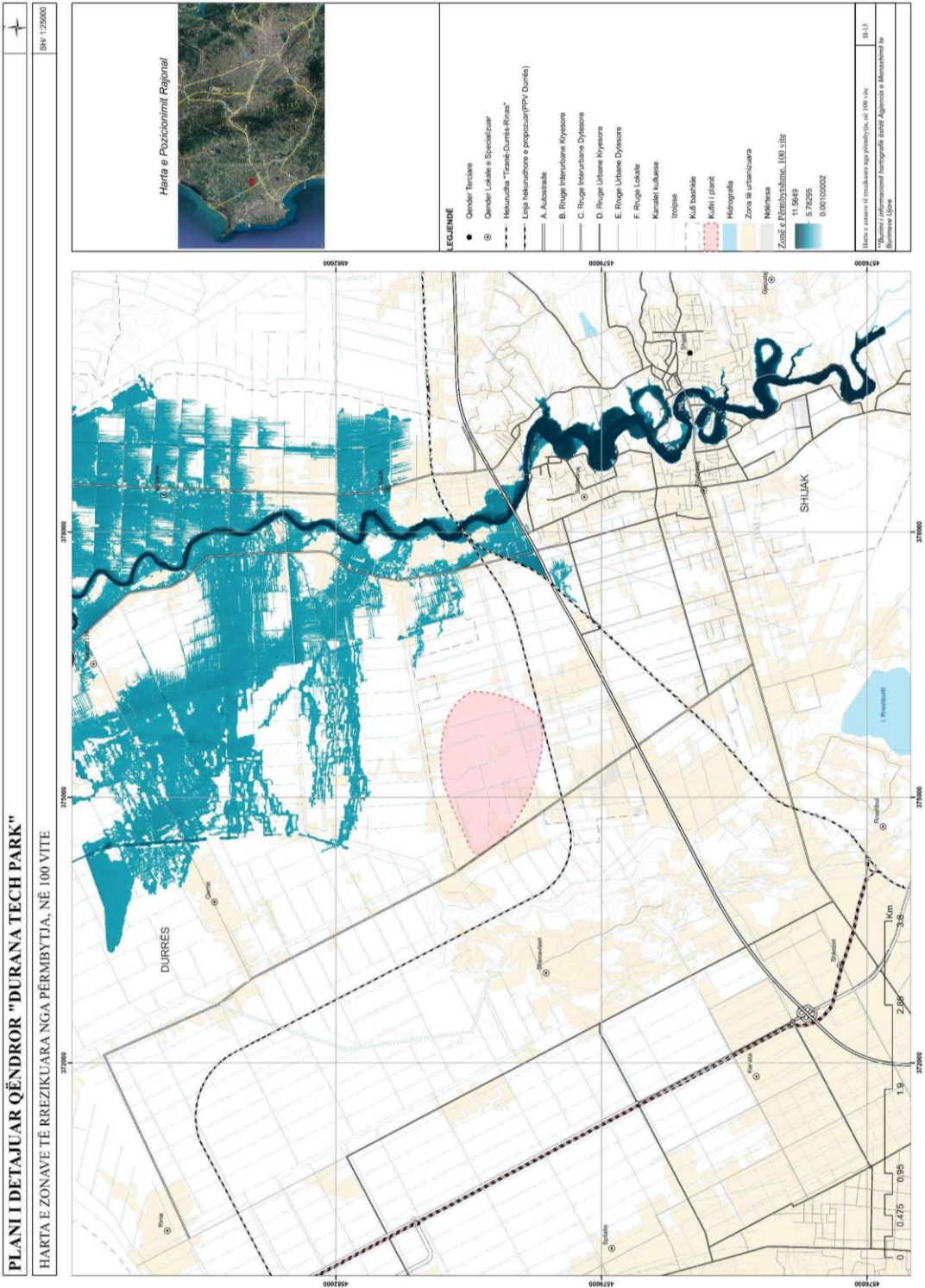
Por, megjithatë ai theksoi se duke qenë që se projekti është ende në përpunim, nga diskutimet me konsulentin mund të propozohet një devijim i hekurdhës në mënyrë që të kalojë në një distancë më të afërt me PDQ.

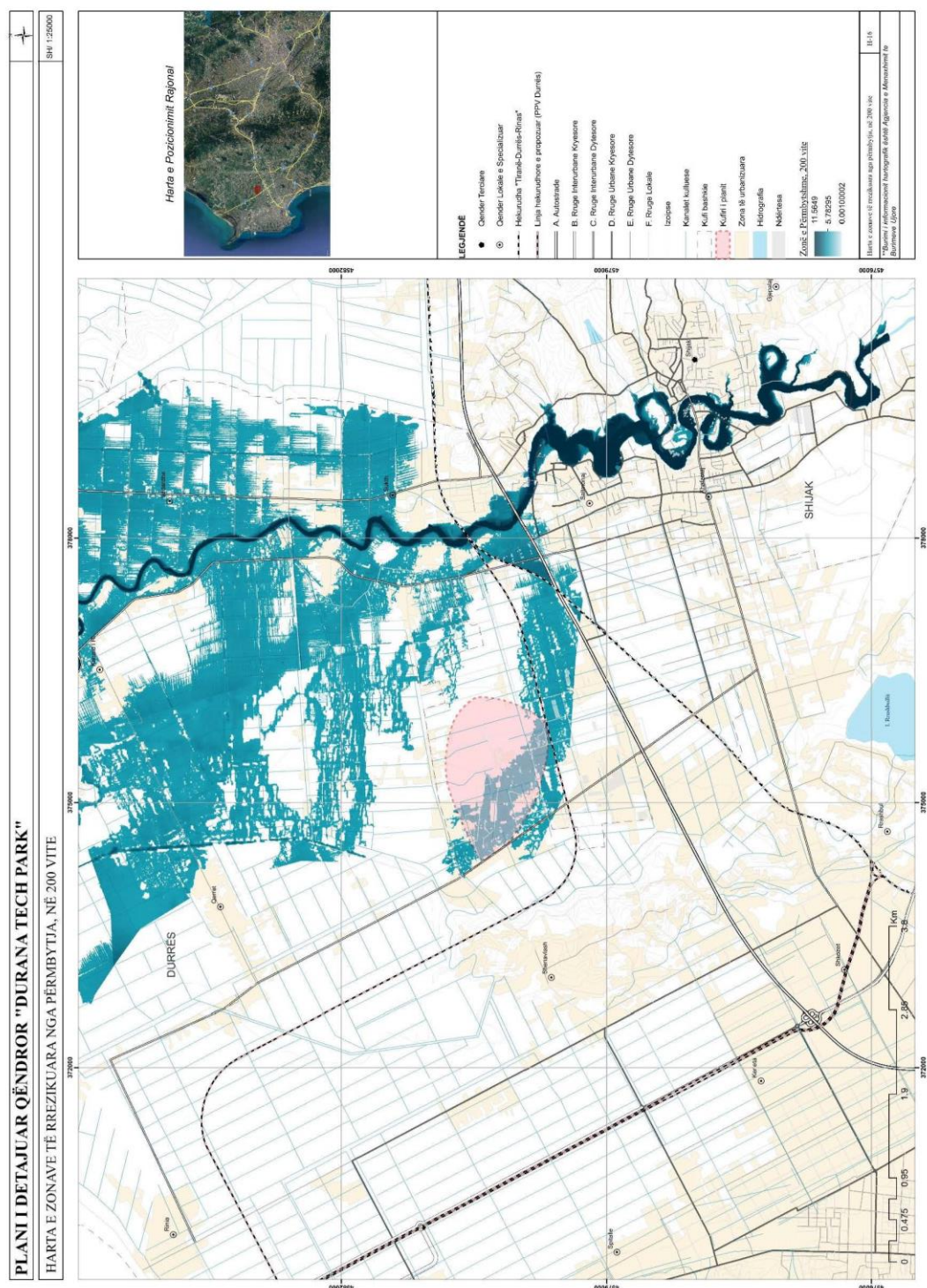
Gjithashtu, Z.Kasoraho sugjeroi për mundësinë e një komunikimi me përfaqësues të Autoritetit Portual, duke qenë se ai do të jetë institucioni kontraktor për këtë projekt.

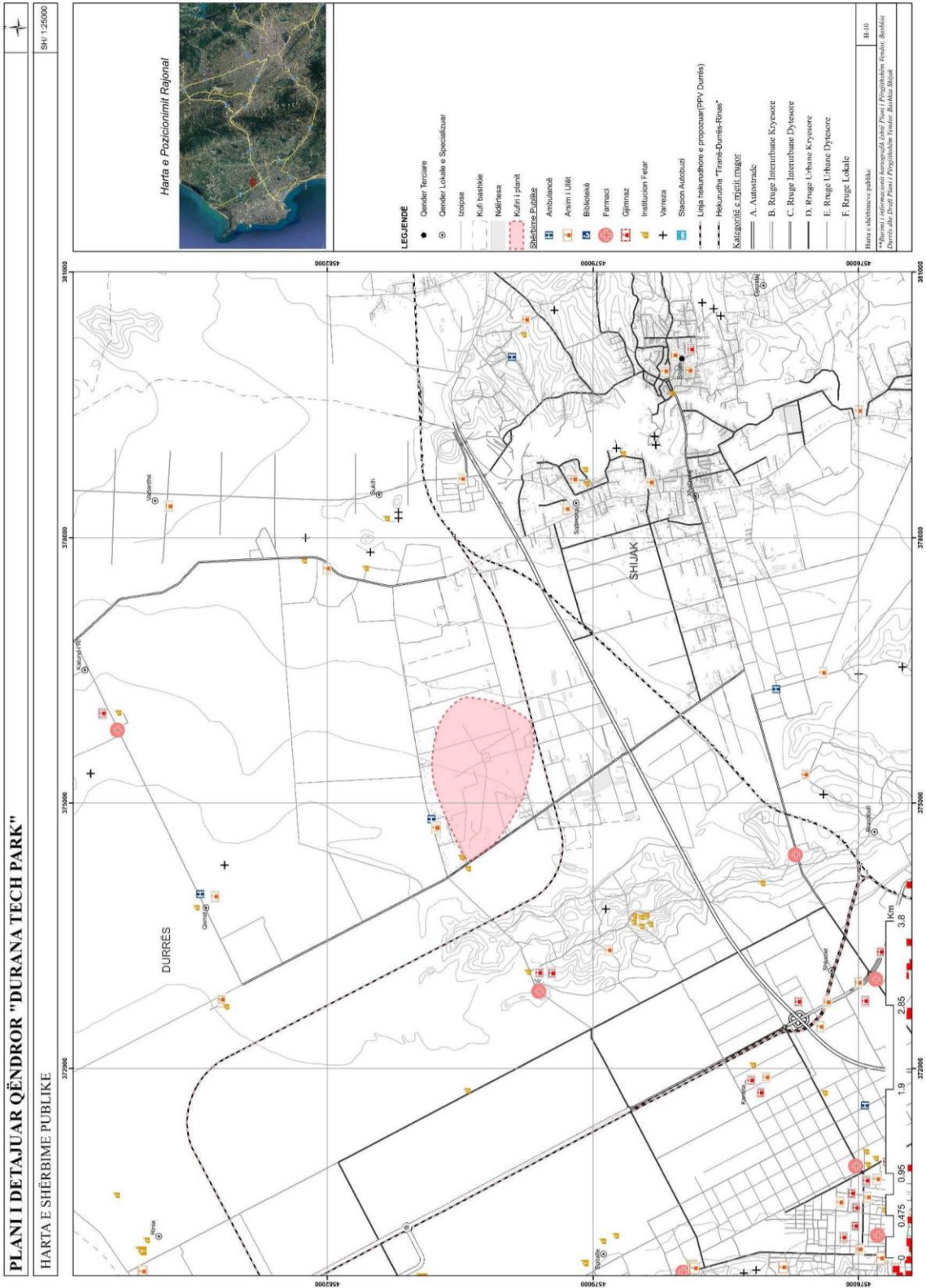
Sa i takon rrjetit hekurudhor të propozuar sipas Draft PPV Shijak, i paraqitur në hartat e ilustruara nga AKPT, përfaqësuesi i HSH u shpreh se është një nga variantet e vitit 2021 që mendohej për hekurdhën e re dhe se nuk duhet të merret parasysh, pasi vendndodhja e hekurdhës propozohet të jetë në pjesën veriore të zonës së PDQ-së dhe për këtë nevojiteti rishikimi i dokumenteve të planifikimit vendor për përshtatjen me këtë projekt. Pozicioni i hekurdhës së propozuar si dhe informacione të tjera shtesë do të dërgohen në kthim përgjigjen e HSH ndaj shkresës së AKPT, gjatë javës së parë të Janarit.

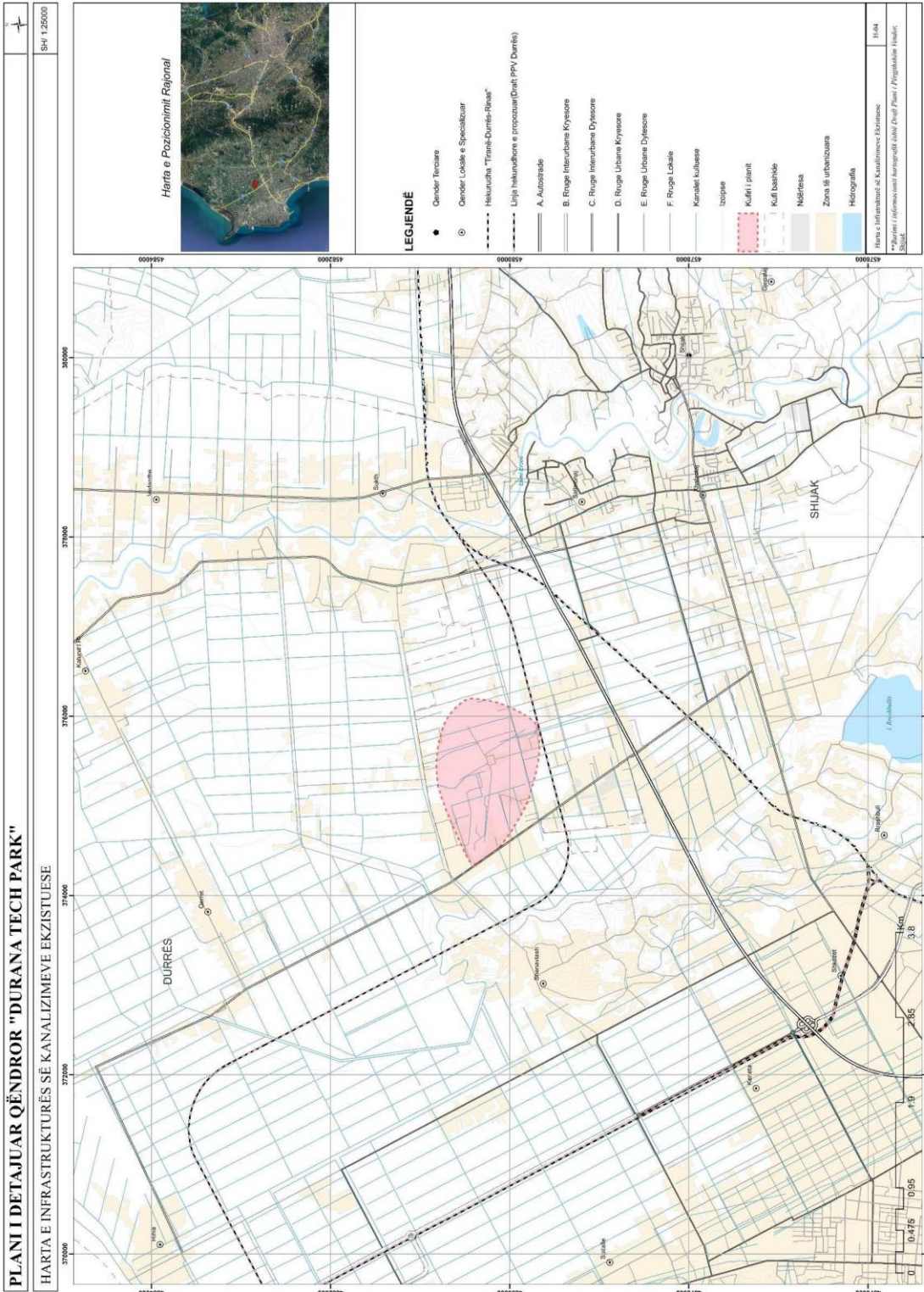
Përfaqësuesi i HSH u bë me dije gjithashtu për mundësinë e një takimi me institucione të ndryshme në mënyrë që të bëhej një rakordim/bashkërendim më i mirë mes paleve.

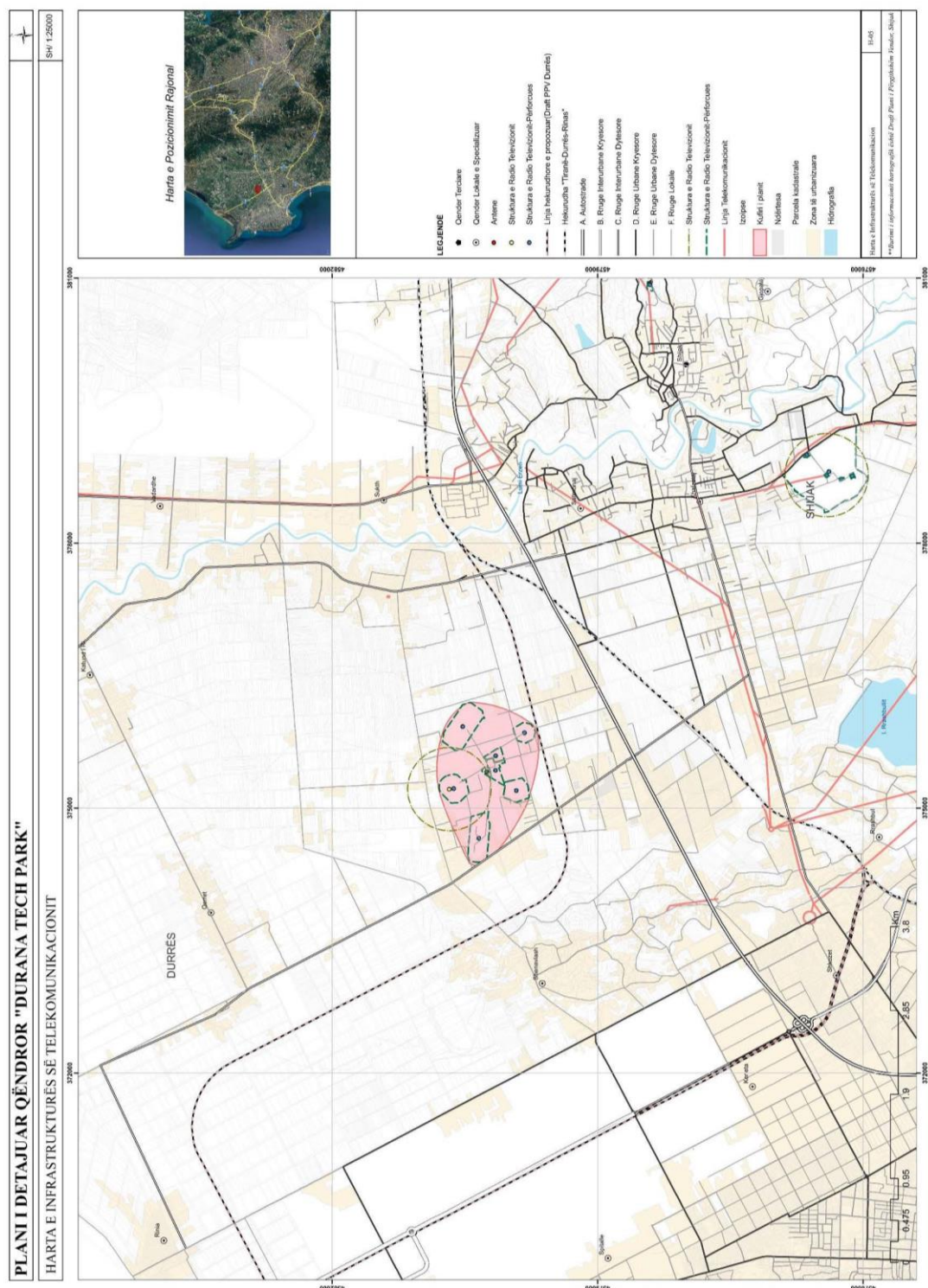


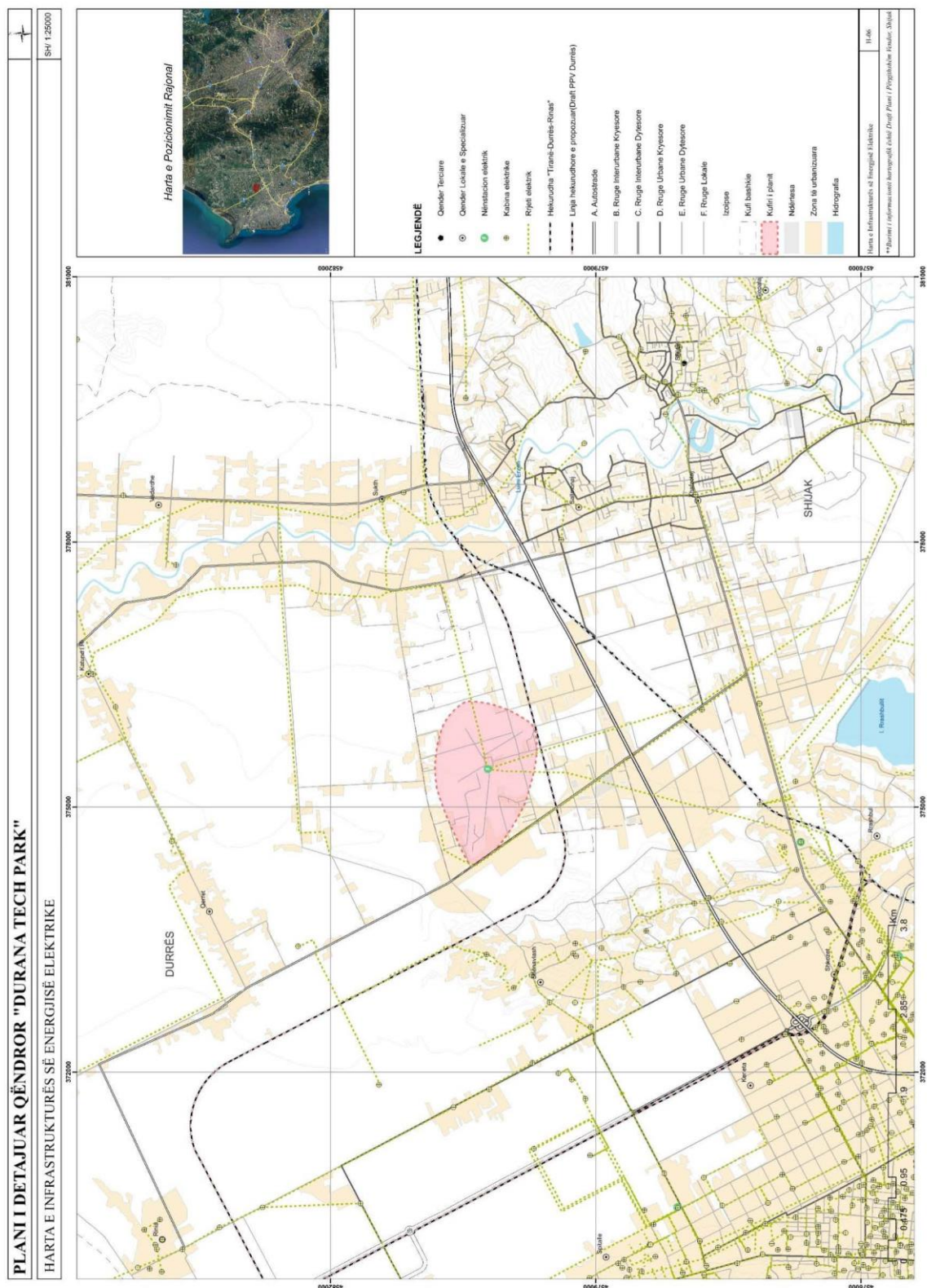


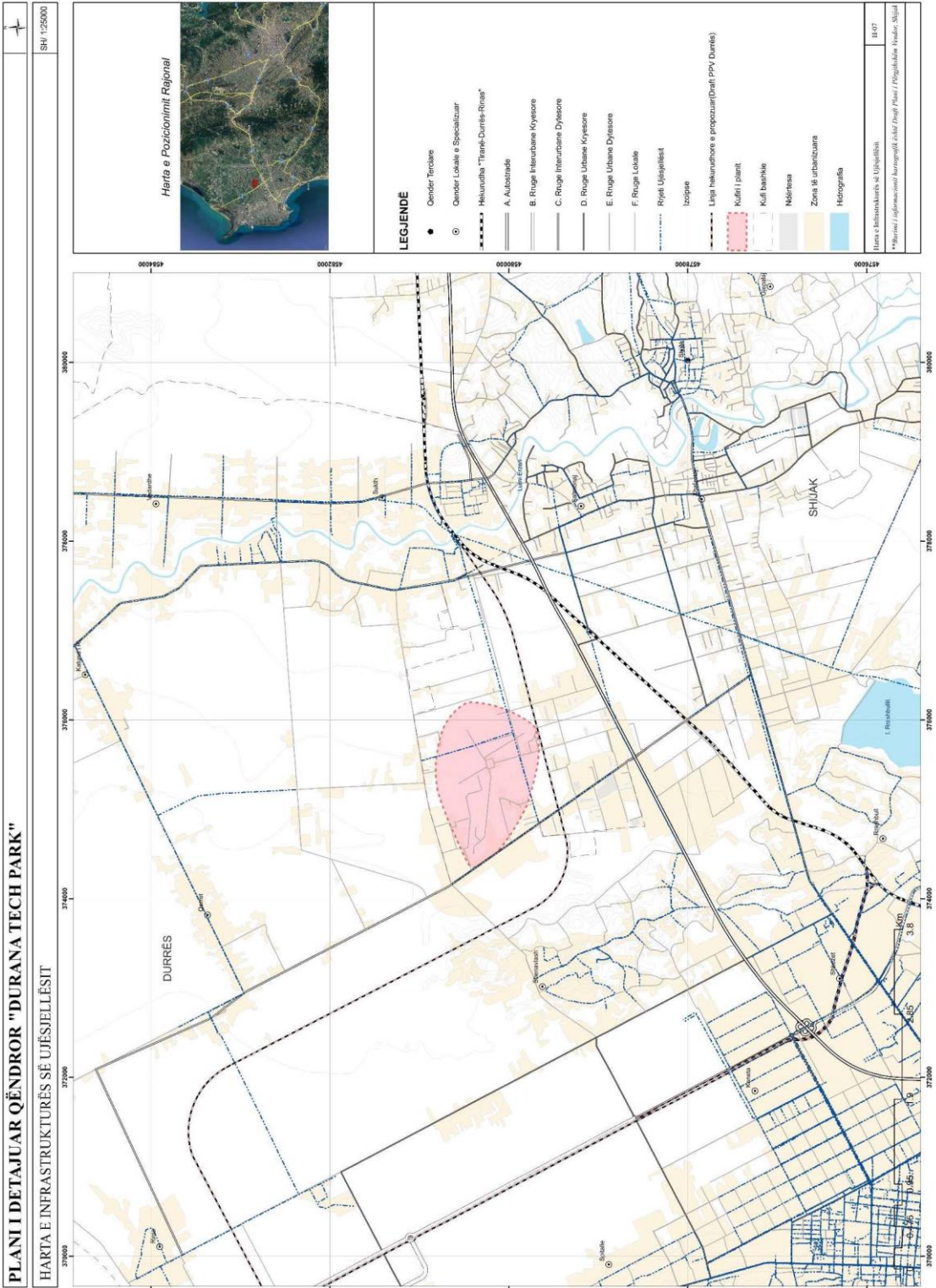


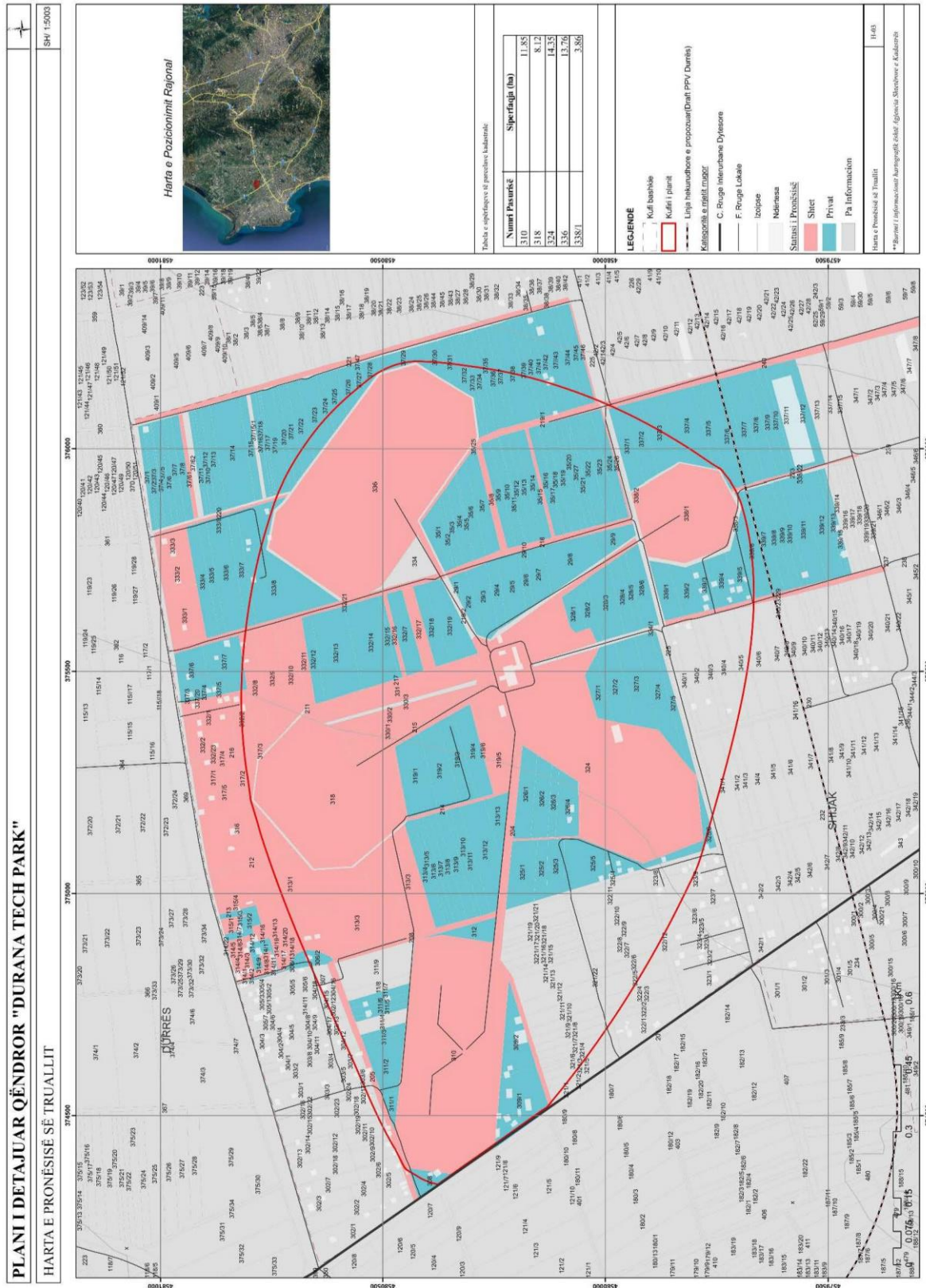














4.13 Atraktiviteti në kontekstin rajonal dhe arritshmëria

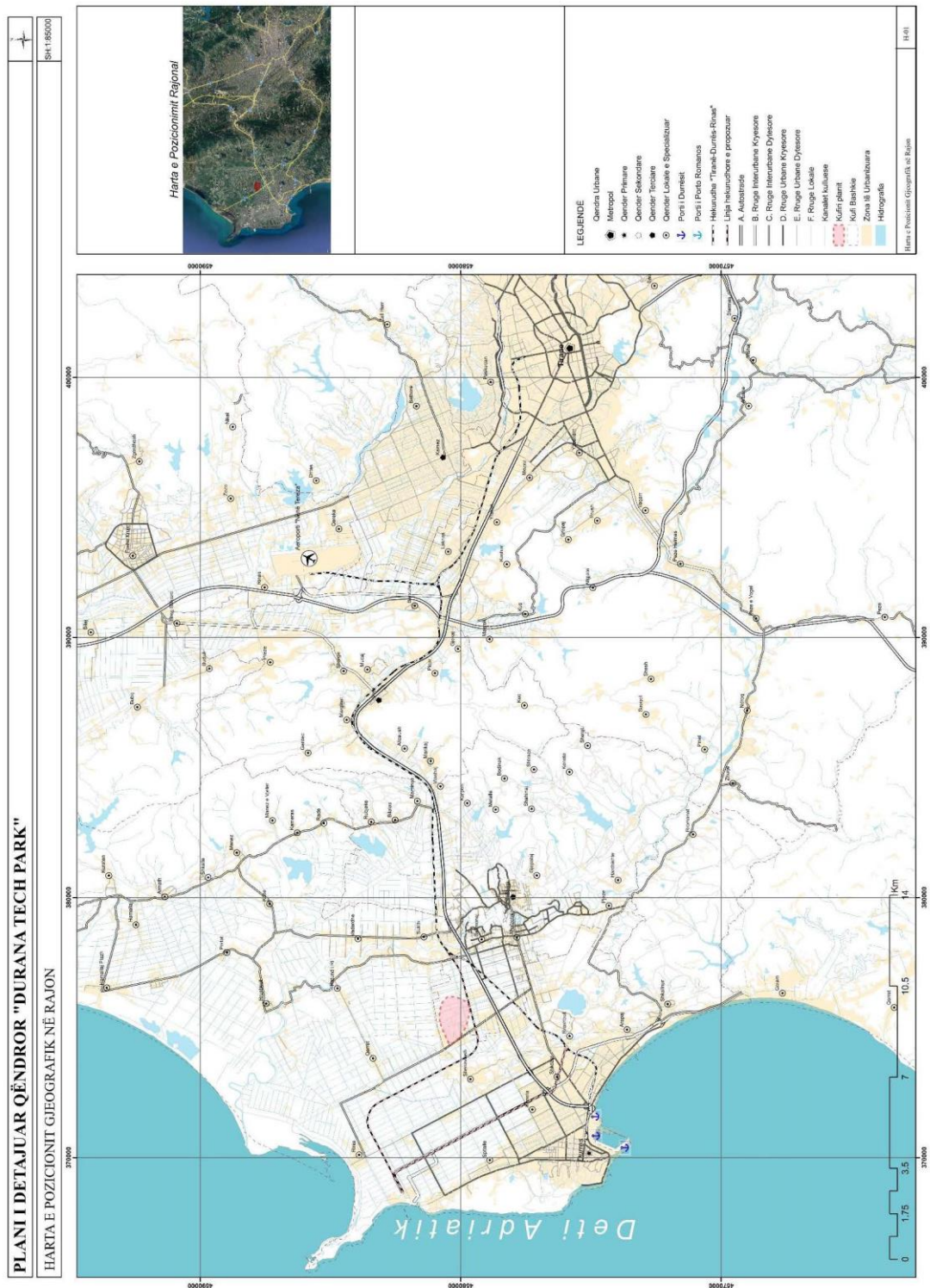
Sikurse theksuar edhe në paragrafët pararendës, territori i Durana Tech Park pozicionohet në një kontekst rajonal mjaft interesant dhe të përshtatshëm sa i përket lidhjeve me qendrat e banuara kryesore të Utësirës Perëndimore (Tiranë, Durrës e më gjerë), por edhe hubet e mëdha të transportit si Porti i Durrësit, Porti i ri i Porto Romanos, Aeroportin e Rinasit “Nënë Tereza”, autostrada dhe hekurudha Tiranë-Durrës dhe degëzimi i saj drejt Porto Romanos. Duke përbërë pellgun më të populluar në vend, përveç qyteteve kryesore, edhe vendbanimet dytësore rurale do të shërbejnë për të furnizuar me burime njerëzore tërësinë e Tech Parkut.

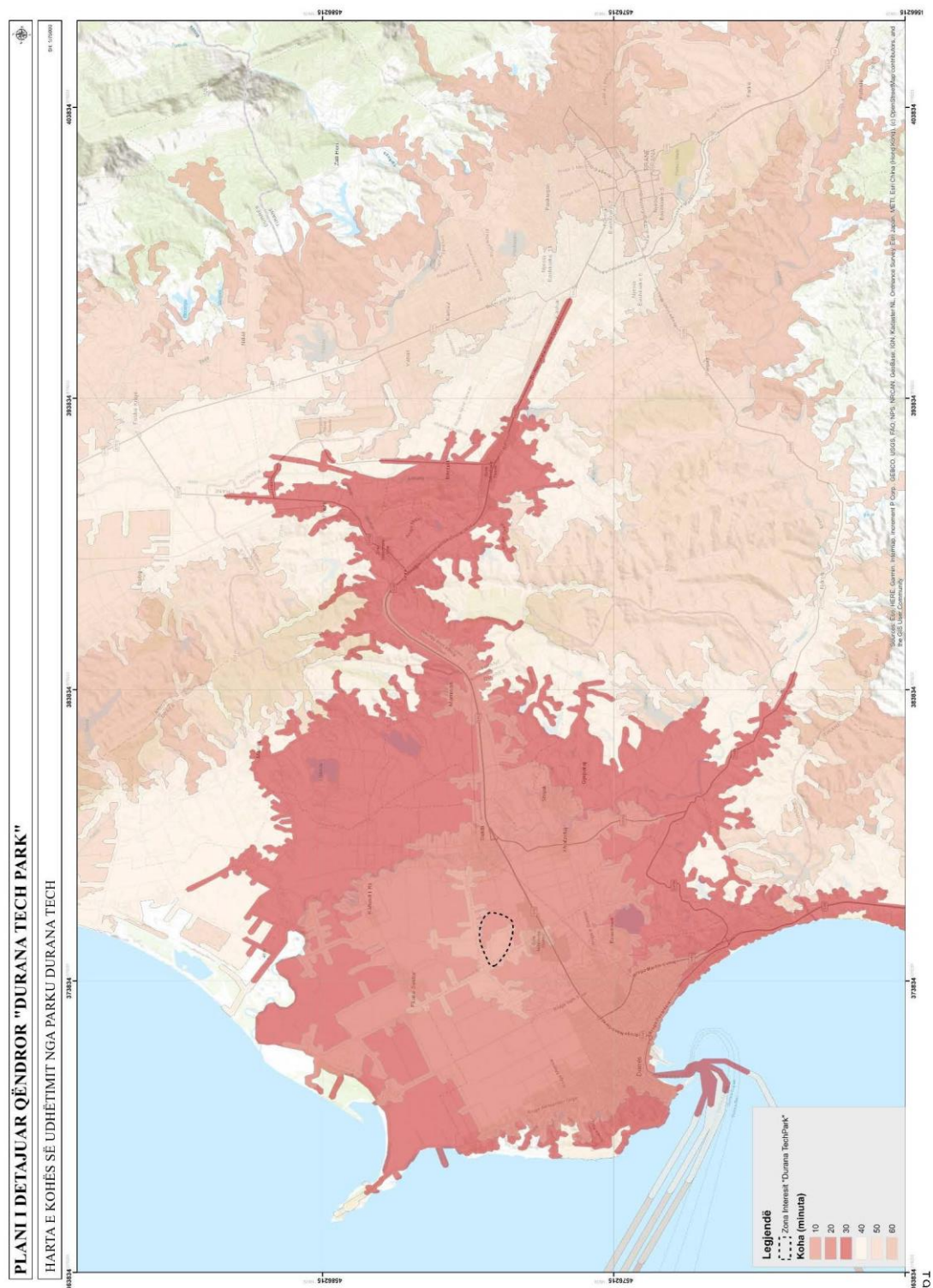
Nga ana tjetër, ky territor është mjaft atraktiv edhe për krahun e huaj të punës, i cili në një distancë me makinë jo më të madhë se 10 minuta ka hekurudhën Tiranë-Durrës, 20 minuta ka Portin e Durrësit, 50 minuta Aeroportin e Rinasit.

Po ashtu, kjo hapësirë ofron një përzierje unike të atraksioneve natyrore, historike dhe kulturore, disa prej tyre në distanca të afërta si:

- 20 minuta qendra historike e Durrësit dhe plazhet e Durrësit;
- 30 minuta plazhet e Kallmit;
- 30 minuta Zonat e Mbrojtura Mjedisore Bisht-Kamëz dhe Rushkull.
- 30-40 minuta kryeqyteti Tirana.

Vlen të përmendet që në një rreze prej 20-30 minutash mund të vizitohen disa monumente të natyrës dhe peizazhi rural i spikatur i kodrave të Ishmit, Pezës e Manzës. Për më tepër, afërsia me bregdetin e Adriatikut si dhe prania e shumë liqeneve natyrorë dhe artificialë, e bëjnë këtë zonë mjaft tërheqëse për një numër të madh vizitorësh.







5 ZHVILLIMI I PROPOZUAR (TERRITORI I PLOTË I PLANIT TË DETAJUAR QENDROR)

5.1 Pritshmëritë

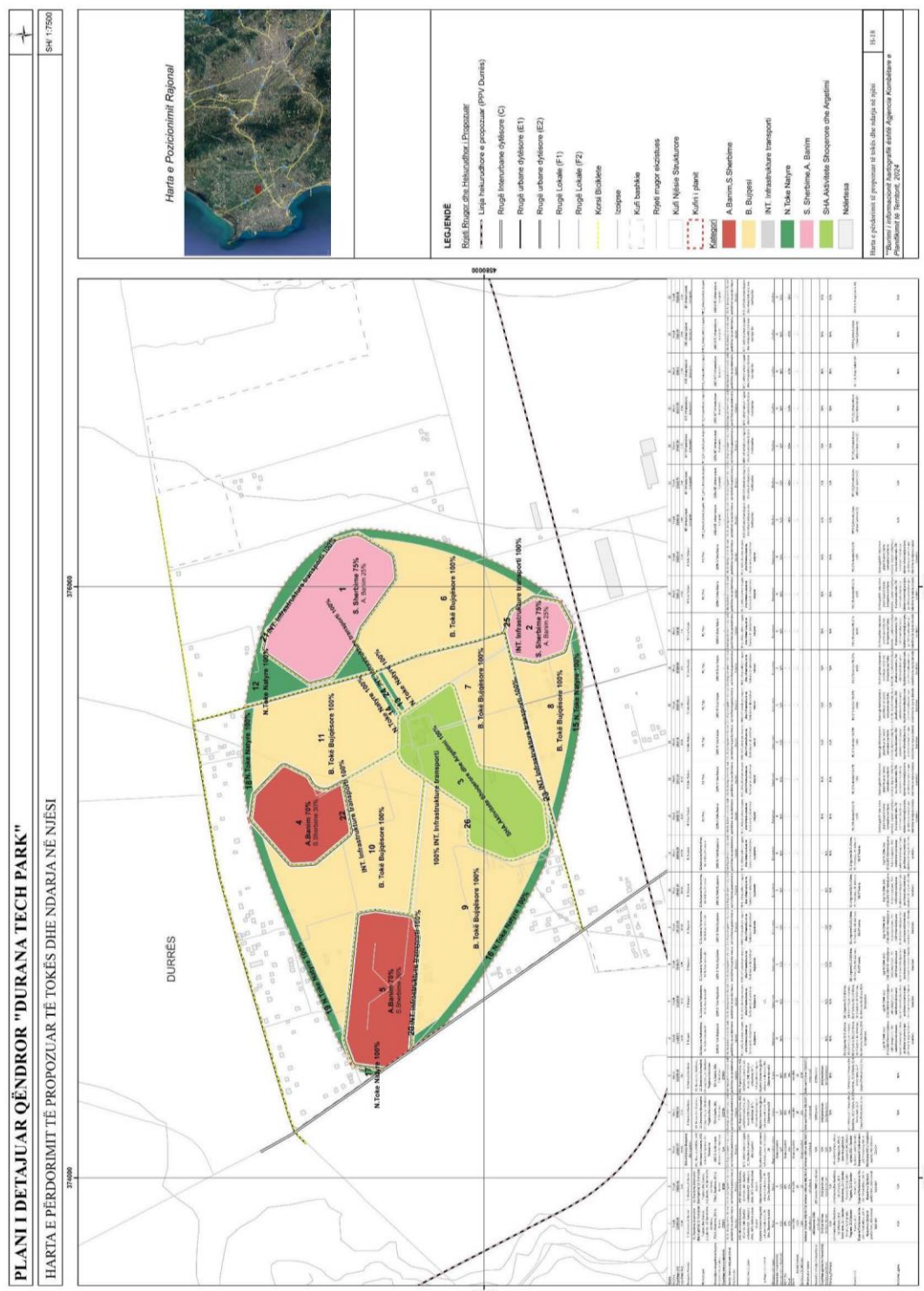
Plani i Detajuar Qendror “Durana Tech Park” vlerësohet se do të frymëzojë një zhvillim vizionar dhe të qëndrueshëm jo vetëm për zonën Durana, por do të shërbejë si një model zhvillimi edhe në zona të tjera të Shqipërisë e në rajon.

Në një këndvështrim më të gjerë, si në planin territorial ashtu edhe në atë të rritjes ekonomike, zbatimi me sukses i objektivave të përcaktuara në PDQ për Parkun Teknologjik Durana do t'i hapë rrugën zhvillimit të qëndrueshëm në zonë. Ai gjithashtu do të lehtësojë një marrëdhënie më të integruar me strukturën urbane të qytetit përreth, duke nxitur lidhjen dhe duke rritur cilësinë e përgjithshme të jetës për banorët e tij. Duke i dhënë përparësi këtyre objektivave, PDQ synon të krijojë një komunitet të gjallë, të ndërlidhur, i cili mbështet gjeneratat aktuale dhe të ardhshme. Zonat e identifikuara brenda planit janë krijuar për të ofruar një standard të lartë jetese, duke përfshirë një sërë zonash shërbimi, zona banimi dhe hapësira rekreative, duke krijuar kështu një mjedis harmonik që plotëson nevojat e ndryshme të komunitetit.

5.2 Propozimi i ndarjes në njësi strukturore

E vëzhguar në një nivel të gjerë, pesë makropracelat e antenave të RTSH në Shijak (310, 318, 324, 336 dhe 338/1) përbëjnë një element lehtësisht të dallueshëm në territor në formën e një luleje me 5 petale. Këto petale lidhen mes tyre me një rrjet rrugor jo të zhvilluar, por që është sërish pjesë e karakterit të zonës.

Në këtë plan, koncepti i zhvillimit urban dhe rural harmonizohet për të krijuar një territor të integruar në funksione dhe shërbimet e nevojshme, duke respektuar veçoritë e terrenit. Ky plan parashikon grupimin strategjik të makroparcelave dhe shfrytëzimin e hapësirës midis tyre për të mbështetur zhvillimin e një qendre teknologjike gjithëpërfshirëse.





Në qendër të këtij zhvillimi, PDQ parashikon krijimin e një parku të madh suburban, i cili do të shërbejë si një hapësirë e përbashkët për komunitetin e gjerë. Ky park do të jetë i pajisur me të gjitha strukturat e nevojshme rekreative dhe edukative për të mbështetur jo vetëm banorët dhe përdoruesit e Tech Parkut, por edhe komunitetet përreth, duke e kthyer kështu këtë hapësirë në një destinacion tërheqës për gjithë zonën. Nuk do të mungojnë këndet tematike për fëmijë e të rritur, shërbime rekreative indoor dhe outdoor, infrastruktura për qarkullimin në këmbë ose me biçikletë si dhe shërbime të tjera që mund të kërkojnë nga ofrues privatë në bashkërendim me drejtuesit e Durana Tech Parkut.

Hapësira lidhëse midis makroparcelave, e cila aktualisht përbëhet nga tokë bujqësore, parashikohet të rezervohet për zhvillime të ardhshme në funksion të gjithë territorit të PDQ, duke ruajtur aktualisht karakterin e saj të thellë bujqësor dhe duke i dhënë mundësi Durana Tech Parkut të zgjerohet sipas skenarëve optimist. Qasja ndaj kësaj hapësire është që të respektohet statusi bujqësor i saj, duke krijuar mundësi që fermerët të vazhdojnë aktivitetet tradicionale bujqësore kultivuese por pa lejuar ndërtimet në funksion të bujqësisë dhe blegtorisë (VKM Nr.283/2015 apo Vendime KKT përkatëse) apo ato në funksion të agroturizimit (VKM Nr.22/2018 apo Vendime KKT përkatëse). Në të njëjtën kohë, plani synon t'u mundësojë bujqve dhe fermerëve që të kenë mundësinë të mirëmbajnë ndërtesat e tyre ekzistuese, duke krijuar kushte për një aktivitet komod dhe përfitime nga shërbimet dhe lehtësitë që do të ofrojë Tech Parku. PDQ nuk lejon mundësinë e shtesave volumore. Ky integrim i zonave bujqësore me qendrën teknologjike synon të krijojë një model të qëndrueshëm të zhvillimit të integruar urban-rural.

Sikurse ilustron nga harta përkatëse, PDQ e ndan territorin në 7 njësi strukturore me karakteristikat e mëposhtme dhe përcakton përdorimin dhe funksionet specifike të secilës njësi:

- a) **Njësitë 1 dhe 2 (kategoria bazë S-Shërbime)** kanë si kategori primare ofrimin e Shërbimeve për realizimin e objektivave të Tech Park-ut. Njësia 1 fokusohet në përmbushjen e qëllimeve kryesore të parkut, ndërsa njësia 2 shërben për të mundësuar një model të ngjashëm të zhvillimit që mund të replikohet në të ardhmen.
- b) **Njësia 3 (kategoria bazë A-Banim)** është parashikuar të transformohet në një park të madh suburban, të pajisur me të gjitha shërbimet e nevojshme për të përmbushur kërkesat e një komuniteti të gjerë banimi. Ky park synon të shërbejë si një qendër rekreative dhe shërbimi për banorët brenda dhe përreth Tech Park-ut.
- c) **Njësitë 4 - 5 (kategoria bazë SHA-Aktivitete shoqërore dhe argëtimi)** do të kenë si kategori primare banimin, duke u pozicionuar pranë qendrave ekzistuese të banuara. Këto njësi janë të dedikuara kryesisht për banim, por mbeten fleksibël



për integrimin e kategorive të tjera urbane, duke ofruar kështu mundësi zhvillimi të mëtejshme.

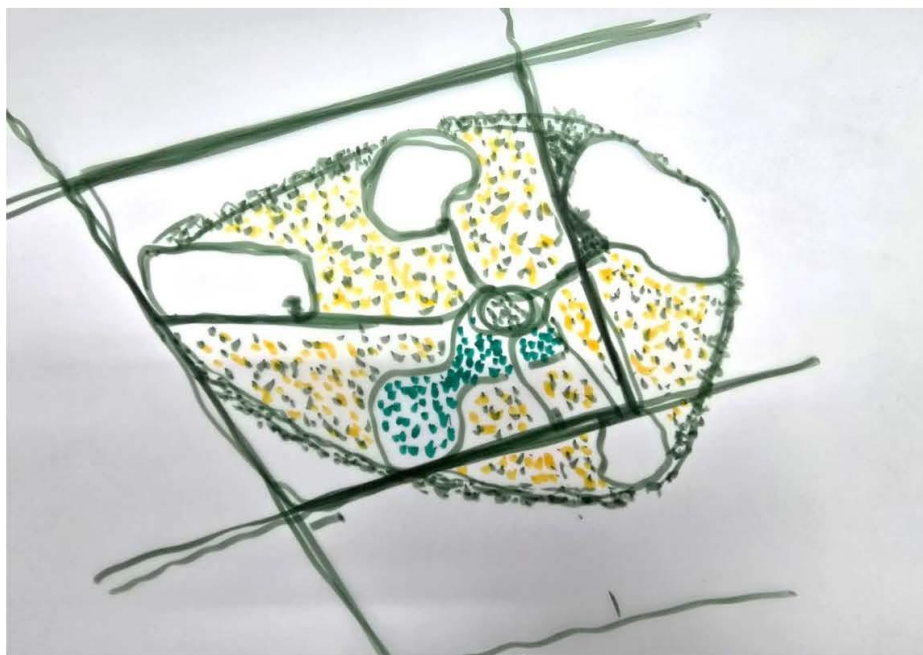
- d) **Njësitë 6-11 (kategoria bazë B-Tokë Bujqësore)** do të rezervohen për zhvillime të ardhshme në funksion të Durana Tech Park. Në vijim, këto njësi strukturore do të vazhdojnë aktivitetin bujqësor aktual, duke ruajtur natyrën bujqësore të territorit, në përputhje me parashikime e Ligjit Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Ndërtimeve ekzistuese do tu lejohet mirëmbajtja, por pa shtesa volumore apo ndërtime të reja të çfarëdo karakteri. Kjo qasje synon të mbështesë qëndrueshmërinë e aktivitetit bujqësor dhe të përfitojë nga afërsia e Tech Park-ut për zgjerime të mundshme.
- e) **Njësitë 12-19 (kategoria bazë N-Tokë Natyrore)** do të përbëhet kryesisht nga një territor me gjerësi 30m përreth kufirit të brendshëm të PDQ dhe territore të tjera afër këtij brezi. Kjo do të jetë një zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashë buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Njësoj si në rastin e njësive bujqësore, për ndërtimet ekzistuese lejohet mirëmbajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndërtime të reja të çfarëdo karakteri.
- f) **Njësitë 20-26 (kategoria bazë INT-Infrastrukturë Transporti)** do të përbëhen nga territoret e zëna prej gjurmëve të rrugëve të parashikuara për zhvillim me funksionet INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E) dhe INT 1-6 Rrugë lokale (F). Këto njësi përmbajnë trupin e rrugës, që përfshinë karrexhatat, trotuarët, ishujt e trafikut dhe korsitë e biçikletave.

Treguesit zhvillimorë për këto njësi saktësohen në pasaportat përkatëse, pjesë e Dokumentit të Rregullores së PDQ.

Ky planifikim i detajuar synon të sigurojë një ekuilibër midis zhvillimit të qendrës teknologjike, krijimit të komuniteteve të banimit dhe ruajtjes së karakterit bujqësor të zonës, duke kontribuar kështu në formimin e një modeli të qëndrueshëm urban dhe rural.

5.3 Infrastruktura rrugore e propozuar

Infrastruktura e propozimit është shtylla kurrizore e vizionit të PDQ – së dhe siguron rrjedhën e qetë të trafikut dhe lidhje të fortë me qendrat urbane dhe *hub*-et infrastrukturore. Ky vizion është strukturuar rreth projektimit të një rrjeti rrugësh kryesore dhe dytësore, të cilat integrohen me rrjetin ekzistues dhe sigurojnë lëvizjen e nevojshme në çdo kënd të territorit. Infrastruktura është e optimizuar për të siguruar komoditetin mjedisor për këmbësorët, çiklistët dhe makinat.

*Skica e rrjetit rrugor*

PDQ i bazon propozimet e veta për infrastrukturën rrugorë në hierarkinë e klasifikimit të rrugë sipas Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë.

Aksesi periferik i zonës së interesit sigurohet përmes autostradës “Tiranë-Durrës” (Kategoria A), e cila kalon në një distance rreth 1.3km nga hyrja e zonës së interesit. Ndërkohë, aksesit në brendësi të zonës do të sigurohet përmes një unaze rrugore, që përbëhet nga rruga “Kryëzimi i Fllakës-Sektori Rinia (Bisht-Kamëz)” në perëndim, nga rruga “Vrinas-Sukth” në veri dhe nga dy segmente rrugore që kalojnë përmes zonës së PDQ. Kjo unazë propozohet të jetë rrugë urbane dytësore e **kategorisë E** me dy korsi kalimi, dy korsi parkimi, korsi për biçikleta dhe e shoqëruar me trotuar për këmbësorët.

Pas aksesit në zonë, çdo makroparcelë do jetë e përcaktuar qartësisht në territor përmes një rruge perimetrale, e cila do të shërbejë për të bërë ndarjen e territorit urban nga ai bujqësor. Këto rrugë propozohen të jetë gjithashtu rrugë urbane dytësore (**kategoria E**), që do të përfshijnë nga një korsi kalimi për sens, një korsi parkimi, korsi të dedikuara biçikletash si dhe trotuarë për kalimin e këmbësorëve. Po të të njejtës kategori do të jenë edhe rrugët që do të lidhin makroparcelat (njësitë strukturore) me njera tjetrën. Rrjeti rrugor do të plotësohet edhe me seksione të tjera rrugore më të ulta të **kategorisë F**, që do të sigurojnë një akses dytësor apo do të mbledhin trafikun nga zonat e brendshme të çdo njësie strukturore drejt rrugëve më të gjera.



Për të siguruar një ndërlidhje sa më të mirë të makroparcelave që përbëjnë zonën e madhe të Durana Tech-Park, plani parashikon rihvillimin e rrjetit rrugor, duke e plotësuar zonën me:

- 1.605 ml Rrugë Urbane Dytësore (kategoria E1) me gjerësi 16m;
- 4.411 ml Rrugë Urbane Dytësore (kategoria E2) me gjerësi 14m;
- 2.762 ml Rrugë Lokale (kategoria F1) me gjerësi 13m;
- 213 ml Rrugë Lokale (kategoria F2) me gjerësi 9.5m;
- 8.920 ml korsi biçikletash të dedikuara me gjerësi 1.5m.

Nga ky rrjet, vetëm *1.100ml janë rrugë ekzistuese të asfaltuara*, por që kanë nevojë për zgjerim dhe përmirësim. Rrugët e tjera ekzistuese janë praktikisht rrugë akses drejt banesave apo rrugë bujqësore të pashtuara që kapin një gjatësi rreth 11.000ml.

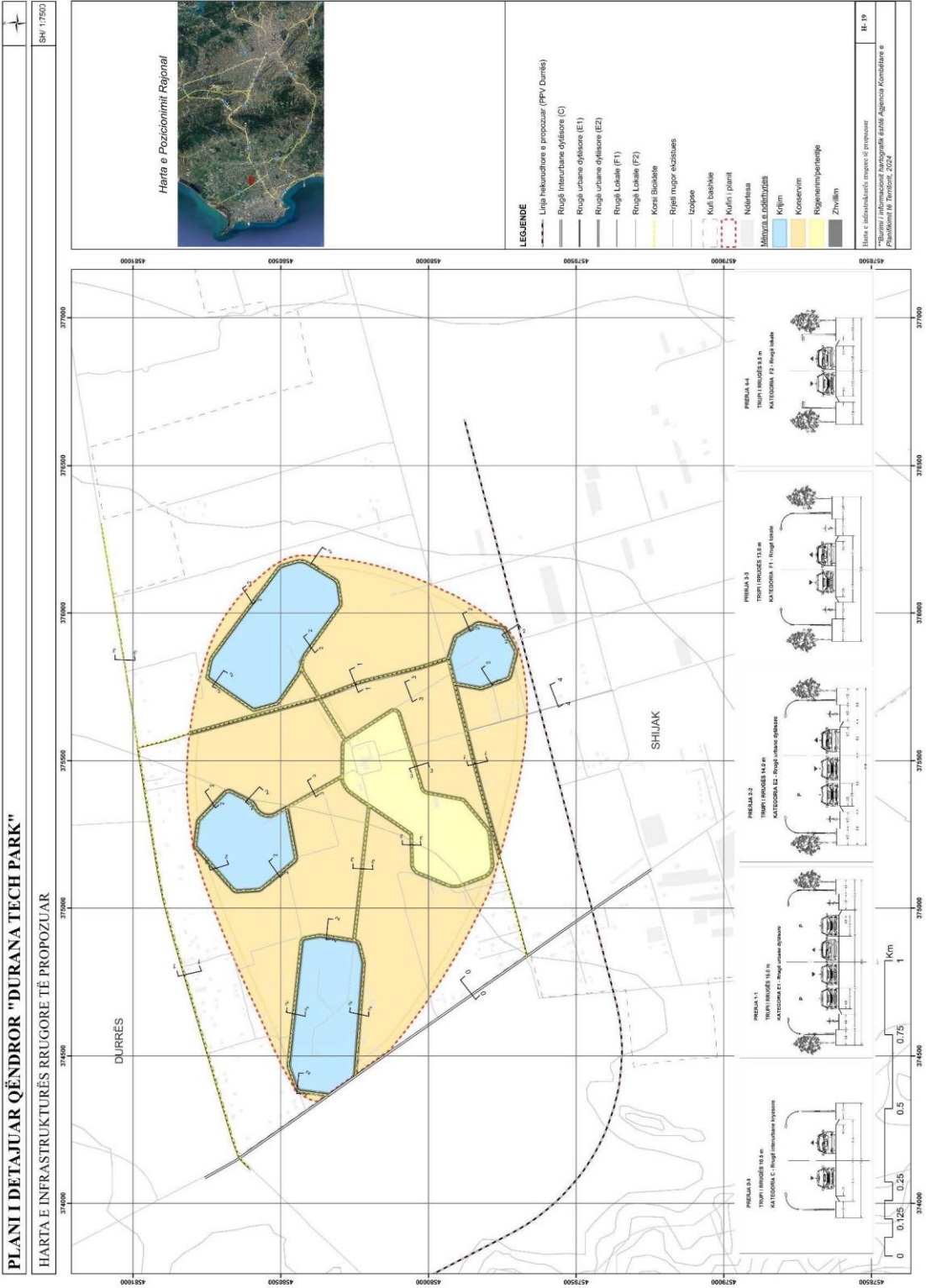
Me tej, ky rrjet rrugor do të plotësohet me rrjetin rrugor të brendshëm për secilën njësi. Gjatësia dhe të dhënat teknike të rrjeteve rrugore për secilën njësi do të detajohen sipas planeve zhvillimore për secilën prej tyre.

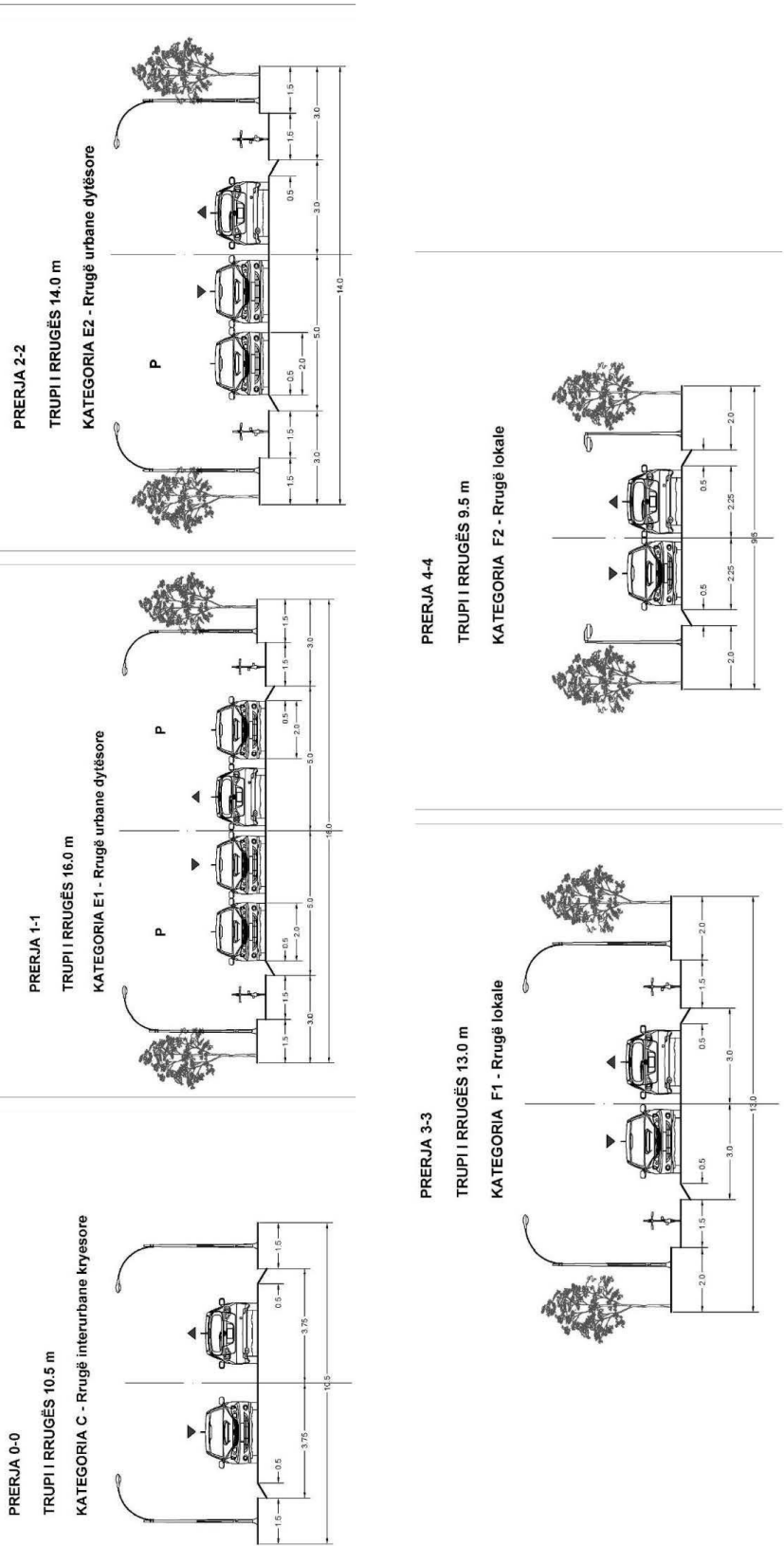
Vlen të përmendet që, për të ofruar një akses cilësor, do të nevojitej rikualifikimi edhe i një pjese të rrjetit rrugor që nuk shtrihet brenda territorit të Planit të Detajuar Qendror “Durana Tech Park”, por që shërben si lidhës midis rrjetit të brendshëm rrugor të PDQ dhe rrjetit rrugor nacional:

- 1.838 ml Rrugë InterUrbane Dytësore (kategoria C) me gjerësi 16m;
- 2.026 ml Rrugë Urbane Dytësore (kategoria E1) me gjerësi 16m;
- 769 ml Rrugë Lokale (kategoria F1) me gjerësi 13m;
- 302 ml Rrugë Lokale (kategoria F2) me gjerësi 9.5m;
- 2.610 ml korsi biçikletash të dedikuara me gjerësi 1.5m.

Në total do të duhet të ndërtohen nga e para ose të rikualifikohet rrugët si më poshtë:

- **1.838 ml Rrugë InterUrbane Dytësore *Kategoria C***
- **3.631 ml Rrugë Urbane Dytësore *Kategoria E1***
- **4.411 ml Rrugë Urbane Dytësore *Kategoria E2***
- **3.530 ml Rrugë Lokale *Kategoria F1***
- **514 ml Rrugë Lokale *Kategoria F2***
- **11.530 ml Korsi Biçiklete**







5.4 Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës

Harta e propozuar e Përdorimit të Tokës zhvillon vizionin dhe bashkëveprimin harmonik midis funksioneve të ndryshme, hapësirave ekzistuese urbane dhe siguron vazhdimësinë e zhvillimit të zonës. Hapësirat kryesore publike plotësohen nga përdorimi i duhur i tokës në mënyrë që të krijohen programe që balancojnë vijimësinë ekonomike të zonës me një nivel të lartë qendrueshmërie mjedisore, duke krijuar kapacitete moderne për investime në fushën e IT, shkencës dhe inovacionit dhe mbështetjen e këtyre veprimtarive me tërësinë e infrastrukturës së nevojshme për të krijuar një vizion të integruar të zhvillimit të zonës.

Në këtë kontekst, zona synohet të transformohet në një qendër multifunkionale, atraktive për bizneset kombëtare dhe ndërkombëtare, si dhe për tërheqjen e talenteve globale në sektorët me potencial të lartë si teknologjia, shkenca dhe inovacioni. Ky transformim do të ndihmojë në shfrytëzimin maksimal të mundësive të pashfrytëzuara deri tani, duke katalizuar zhvillimin ekonomik të qëndrueshëm dhe me ndikim afatgjatë.

Përdorimet e propozuara të tokës për territorin e planit referuar legjislacionit sektorial në fuqi në fushën e planifikimit të territorit do të jenë si më poshtë:

a) **Njësitë 1 dhe 2:**

- o kategori bazë, S-Shërbime;
- o kategori dytësore, A-Banim dhe SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
- o përdorime të lejuara, AS-Arsim, SH-Shëndetësi, IS-Institucione, IN-Infrastrukturë, IE-Industri dhe Ekonomi.

b) **Njësia 3:**

- o kategori bazë, SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
- o përdorime të lejuara, IN-Infrastrukturë, S-Shërbime.

c) **Njësitë 4 - 5:**

- o kategori bazë, A-Banim;
- o kategori dytësore, S-Shërbime dhe SH-Aktivitetete Shoqërore dhe Argëtimi;
- o përdorime të lejuara, AS-Arsim, SH-Shëndetësi, IS-Institucione, IN-Infrastrukturë, IE-Industri dhe Ekonomi.

d) **Njësia 6 - 11:**

- o kategori bazë, B-Toka bujqësore;
- o përdorime të lejuara, INT1. Infrastrukturë rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqësor.

e) **Njësia 12 - 19:**

- o kategori bazë, N-Tokë natyrore;
- o përdorime të lejuara, INT1. Infrastrukturë rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror.

f) **Njësia 20 - 26:**



- kategori bazë, INT. Infrastrukturë transporti;
- përdorime të lejuara, INT1. Infrastrukture rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike

Nënkategoritë dhe funksionet specifike detajohen në pasaporta përkatëse të secilës njësi pjesë e Dokumentit të Rregullores së PDQ, në përputhje me klasifikimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit.

5.5 Përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore

Zona e ish-antenave të RTSH në Fllakë, e cila ndodhet rreth 10 kilometra larg nga zona A e qendrës arkeologjike të qytetit të Durrësit, paraqet një interes të veçantë për shkak të afërsisë me një nga qytetet më të rëndësishme dhe më të lashta në Shqipëri dhe rajon. Durrësi, i themeluar rreth shekullit VII p.e.s., ka një histori të pasur dhe të shumëanshme, duke shërbyer si një nyje e rëndësishme tregtare, ushtarake dhe kulturore përgjatë periudhave ilire, romake, bizantine dhe mesjetare.

Rajoni i Durrësit është i njohur për pasuritë e tij arkeologjike, duke përfshirë amfiteatrin romak, një nga monumentet më të mëdha të këtij lloji në Ballkan, forumin bizantin, termat romake dhe disa bazilika paleokristiane. Këto gjetje, së bashku me një sërë objektesh arkeologjike të zbuluara nga nëntoka e Durrësit, dëshmojnë për rolin kyç që qyteti ka luajtur në zhvillimin historik dhe kulturor të Mesdheut.

Në këtë kontekst, edhe territori i ish-antenave të RTSH në Fllakë mbart një potencial të lartë për të fshehur në nëntokën e tij gjurmë të veprimtarive njerëzore nga epokat e kaluara. Edhe pse deri më sot nuk janë zbuluar artefakte apo struktura arkeologjike në këtë zonë specifike, pozicioni i saj strategjik dhe afërsia me Durrësin ngrenë mundësinë që në të ardhmen të zbulohen elemente të rëndësishme për studimin e historisë lokale dhe rajonale.

Legjislacioni në fuqi për mbrojtjen e trashëgimisë kulturore parashikon që çdo veprimtari që përfshin gërmime ose ndërhyrje në këtë territor duhet të ndërpritet menjëherë në rast të zbulimit të mundshëm të objekteve arkeologjike. Në të tilla raste, është e domosdoshme që të njoftohen autoritetet përkatëse, si Instituti Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore dhe Muzeu Arkeologjik i Durrësit, për të siguruar mbrojtjen dhe studimin e plotë të gjetjeve.

Në dritën e historisë disamijëvjeçare të Durrësit dhe rëndësisë së tij si një qendër e trashëgimisë kulturore, çdo potencial për zbulime të reja arkeologjike në këtë zonë përbën një pasuri të paçmueshme që kontribuon në ruajtjen dhe pasurimin e identitetit kombëtar dhe rajonal.

5.6 Programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit

Instrumentat e drejtimit të zhvillimit janë një mekanizëm i rëndësishëm i parashikuar në nenet 30-36 të ligjit Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar. Këto programe shërbejnë për të siguruar një balancë mes zhvillimit të qëndrueshëm ekonomik dhe ruajtjes së interesave të përbashkëta të shoqërisë, duke mbështetur zhvillimin e territorit në përputhje me planet kombëtare, rajonale dhe vendore. Përmes tyre, synohet një shpërndarje e drejtë e përfitimeve dhe kostove që lidhen me zhvillimin e territorit, duke promovuar efikasitet dhe transparencë në menaxhimin e burimeve publike dhe private, si dhe tentohet të mblidhet për interes publik një pjesë nga vlera e shtuar e tokës.

Këto instrumente përfshijnë masa si partneritetet publike-private, krijimin e zonave të reja urbane, përmirësimin e infrastrukturës ekzistuese dhe mbështetjen e projekteve për përmirësimin e cilësisë së jetës. Sipas këtyre dispozitave, autoritetet publike mund të hartojnë dhe miratojnë programe që ndihmojnë në përmbushjen e objektivave të zhvillimit territorial, duke siguruar gjithashtu edhe pjesëmarrjen e komuniteteve të prekura dhe aktorëve të tjerë relevantë.

Ligji garanton gjithashtu që këto programe të jenë të bazuara në analiza të thelluara teknike, financiare dhe sociale. Përmes këtyre analizave, duhet të përcaktohen qartë burimet e financimit dhe përgjegjësitë e palëve të përfshira, duke ofruar një bazë solide për marrjen e vendimeve strategjike që mbështesin një zhvillim gjithëpërfshirës dhe të qëndrueshëm të territorit. Për këtë arsye, programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit janë të rëndësishme, kur vlerësohet i nevojshëm aplikimi i tyre, për sigurimin e një zhvillimi koherent që harmonizon shpërndarjen e balancuar të përfitimeve midis publikut dhe privatit.

Në zhvillimin e Durana Tech Park, është ende duke u vlerësuar mundësia e përdorimit të këtyre instrumenteve. Me përfundimin e kësaj analize, mund të vlerësohet nëse këto instrumenta do të përfshihen apo jo në PDQ Durana, duke përshtatur këtë dokument me qasjet e vlerësuara.

5.7 Plani për zbatimin e PDQ-së për ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike

Plani i Zbatimit të PDQ-së për Durana Tech Park synon të harmonizojë zhvillimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike për të përmbushur nevojat e komunitetit dhe përdoruesve të parkut. Ky dokument përmbledh veprimet kyçe dhe hapat strategjikë për të realizuar ndërtimin dhe menaxhimin efektiv të parkut brenda afateve dhe buxheteve të parashikuara.

**a. Objektivat Kryesore**

1. Të sigurohet ndërtimi i infrastrukturës moderne dhe të qëndrueshme që mbështet zhvillimin e inovacionit dhe teknologjisë.
2. Të krijohen hapësira të dedikuara për zyrat, laboratorët, startup-et dhe përdoruesit e përgjithshëm.
3. Të garantohet akses i barabartë për komunitetin përmes shërbimeve publike cilësore.
4. Të zhvillohen fazat e projektit duke ruajtur qëndrueshmërinë mjedisore dhe efikasitetin energjetik.

b. Fushat Kryesore të Ndërhyrjes**b.1 Ndërtimi i Infrastrukturave Kryesore**

- **Faza 1 (Vitet 1-3):** Ndërtohen zyrat administrative, laboratorët fillestarë dhe hapësirat e inkubimit për startup-et për të akomoduar 350 punonjësit e parë.
- **Faza 2 (Vitet 4-5):** Shtohet hapësira zyrash dhe laboratorësh, duke arritur në 1.500-2.000 punonjës.
- **Faza 3 (Vitet 6-8):** Përfundohen hapësira shtesë për shërbime mbështetëse si restorante dhe salla konferencash.
- **Faza 4 (Vitet 8-10):** Arrihet kapaciteti maksimal 5.000 punonjës, përfshirë hapësirat e kontribuara nga palë të treta.

b.2 Krijimi i Shërbimeve Publike

- **Transporti:** Krijimi i linjave të dedikuara të transportit publik për të lidhur parkun me zonat urbane dhe rurale.
- **Infrastruktura Energjitike:** Instalimi i burimeve të rinovueshme si panelet diellore për të plotësuar 50% të nevojave energjetike deri në vitin 10.
- **Sistemet e Ujit:** Implementimi i sistemeve të riciklimit të ujit për të reduktuar konsumin dhe mbeturinat ujore.

c. Menaxhimi dhe Monitorimi**c.1 Struktura e Menaxhimit**

- Krijimi i një Komiteti Përgjegjës për Zbatimin e Projektit (KPZP), me përfaqësues nga administrata e Parkut, AIC qeveria vendore dhe investitorët.

c.2 Monitorimi i Progresit

- Përditësimi tremujor i raportit të progresit për të garantuar zbatim në përputhje me afatet dhe buxhetet.
- Auditimet vjetore të performancës së parkut dhe shërbimeve publike.

d. Financimi**d.1 Burimet Kryesore të Financimit**

- Kontributet nga qeveria qendrore dhe donatorët.
- Investimet private për ndërtimin dhe operimin e parkut.
- Tarifat e qirasë nga kompanitë e përdoruese.

d.2 Përbalueshmëria

- Përfshirja e granteve dhe subvencioneve për të reduktuar kostot për startup-et.

**e. Qëndrueshmëria dhe Përfshirja Sociale****e.1 Zhvillimi i Qëndrueshëm**

- Planifikimi i objekteve me teknologji miqësore ndaj mjedisit.
- Ulja e emetimeve përmes promovimit të transportit të pastër dhe menaxhimit të mbeturinave.

e.2 Përfshirja Sociale

- Organizimi i trajnimeve dhe aktiviteteve të edukimit për komunitetin.
- Përfshirja e grupeve të ndryshme sociale për të promovuar përfitime të barabarta.

Zbatimi i PDQ Durana Tech Park do të ndërmarrë hapa strategjikë për të siguruar ndërtimin e një infrastrukture të avancuar dhe shërbime publike efikase. Plani do të kontribuojë jo vetëm në zhvillimin ekonomik, por edhe në promovimin e qëndrueshmërisë dhe inovacionit në rajon.

6 ZHVILLIMI I PROPOZUAR PËR NJËSINË STRUKTURE 1

6.1 Ndikimi i pritshëm

Propozimi për ndërtimin e një Parku Teknologjik në Xhafzotaj, i cili është projektuar të akomodojë 350-1.650 punonjës në fazën e tij të parë, duke u rritur në 2600-3250 punonjës në fazën e tij të dytë dhe 5.000 punonjës në fazën e tretë, pritet të ketë një ndikim të rëndësishëm në shpërndarjen demografike dhe zhvillimin rajonal brenda Bashkisë Shijak. Ky zhvillim do të rrisë popullatën e Xhafzotajt, duke shtuar kërkesën për strehim, shërbime dhe lehtësira, dhe duke stimuluar aktivitetin ekonomik lokal. Zgjerimi i Parkut Teknologjik do të përmirësojë rolin e Xhafzotajt si një qendër rajonale, duke tërhequr banorë, biznese dhe investitorë, ndërsa do të nevojitet zgjerimi i infrastrukturës dhe shërbimeve, duke krijuar një efekt valë zhvillimi në qendra e banuara përreth si Gjepalaj, Maminas dhe Shijak.

Ndikimi që pritet të ketë zhvillimi i Durana Tech Park nuk do të prekë vetëm qendrat e banuara përreth, por dhe qendrat e banuara të mëdha të vendit si Tirana e Durrësi, prej nga ku pritet të vijë pjesa më e madhe e krahut të punës.

Zhvillimi i Parkut Teknologjik pritet të çojë në përmirësimin e lidhjeve të transportit, duke përfituar kështu e gjithë bashkia, duke lehtësuar lëvizjen e njerëzve dhe mallrave, duke promovuar integrimin rajonal dhe duke nxitur diversifikimin ekonomik dhe krijimin e vendeve të punës në industri me teknologji të lartë.

Durana Tech Park pritet të shndërrojë jo vetëm zonën përreth, por edhe dy qytetet kryesore, Tiranën dhe Durrësin, në qendra të fuqishme ekonomike dhe teknologjike. Krijimi i këtij hub-i inovacioni do të sjellë ndryshime pozitive në disa dimensione: ekonomik, social dhe infrastrukturor.

a. Zhvillimi Ekonomik dhe Social

Parashikohet që parku të gjenerojë vende të shumta pune, jo vetëm brenda tij, por edhe në industritë mbështetëse si tregtia, shërbimet dhe ndërtimi. Bizneset e vogla dhe të mesme lokale do të kenë mundësi të rriten përmes bashkëpunimit dhe furnizimit të produkteve dhe shërbimeve për komunitetin e parkut. Kjo do të sjellë një rigjallërim ekonomik dhe një rritje të standardit të jetesës për banorët lokalë.

b. Lidhja me Tiranën dhe Durrësin

Si dy qendrat më të mëdha urbane në Shqipëri, Tirana dhe Durrësi do të përfitojnë nga ky zhvillim përmes përfshirjes së fuqisë punëtore, universiteteve dhe institucioneve kërkimore. Infrastrukturat ekzistuese, si porti i Durrësit dhe Aeroporti Ndërkombëtar i



Tiranës, do të luajnë një rol kyç në lehtësimin e lidhjeve tregtare dhe transportit. Përmirësimet e pritshme në rrugë dhe transport publik do ta bëjnë lëvizjen midis parkut dhe këtyre qyteteve më të shpejtë dhe më efikase.

c. Nxitja e Teknologjisë dhe Inovacionit

Durana Tech Park do të jetë një pikë takimi për kompani të mëdha, startup-e dhe universitete, duke krijuar një ekosistem që nxit transferimin e teknologjisë dhe zhvillimin e produkteve të reja. Eventet teknologjike dhe bashkëpunimet ndërkombëtare që parashikohen do ta vendosin zonën si një qendër inovacioni për rajonin.

d. Turizmi dhe Mikpritja

Shërbimet që ofron parku, përfshirë hoteleri dhe hapësira për evente, do të tërheqin profesionistë dhe vizitorë nga e gjithë bota. Kjo do të ndikojë pozitivisht në turizmin në Tiranë dhe Durrës, duke sjellë të ardhura shtesë dhe duke promovuar Shqipërinë si destinacion për teknologji dhe biznes.

e. Frymëzimi për Komunitetin Lokal

Për banorët e zonës, parku do të ofrojë jo vetëm vende pune dhe mundësi të reja, por edhe një ndjenjë krenarie dhe përfshirjeje në zhvillimin teknologjik të vendit. Me investime në shërbime dhe argëtim, jeta në komunitet do të përmirësohet ndjeshëm.

Në përmbledhje, Durana Tech Park pritet të shërbejë si një katalizator për transformimin ekonomik dhe social, duke e pozicionuar zonën dhe Shqipërinë si një qendër rajonale për inovacion dhe zhvillim teknologjik. Ky projekt do të fuqizojë ekonominë, do të rrisë atraktivitetin për investime të huaja dhe do të krijojë një ekosistem të qëndrueshëm për rritjen e talenteve dhe teknologjisë.

Më poshtë janë përshkruar elementet kryesore të PDQ dhe të fazave që përfshin:

i. Shtyllat Kryesore të Zhvillimit

- **Zhvillimi ekonomik dhe social:** Përfshin kryesisht krijimin e zonave për aktivitete të ekonomisë terciare (zyra, laboratorë, qendra novacioni, etj për akomodimin e kompanive vendase dhe të huaja në fushën e ICT), por edhe e plotësuar me shërbime rezidenciale për një pjesë të stafit sikurse dhe shërbime publike dhe objekte sociale, të cilat nxisin rritjen ekonomike dhe mirëqenien e komunitetit.
- **Përmirësimi i infrastrukturës:** Rritja e cilësisë së infrastrukturës rrugore, energjisë dhe komunikimit, duke lehtësuar qasjen në zona dhe përmirësuar cilësinë e jetesës.



- **Mbrojtja e mjedisit dhe zhvillimi i qëndrueshëm:** Përdorimi i praktikave miqësore ndaj mjedisit dhe zhvillimi i zonave të gjelbra për të mbrojtur biodiversitetin.

ii. Zonat e Zhvillimit

- **Zonat ekonomike:** Për të nxitur aktivitetin ekonomik, është planifikuar krijimi i zonave të dedikuara për ndërmarrje të vogla dhe të mesme, dhe laboratorë për aktivitete të ndryshme.
- **Zonat rezidenciale:** Planifikimi i blloqeve të reja me shtëpi dhe apartamente, të cilat sigurojnë një jetë të rehatshme për banorët.

iii. Fazat e Zhvillimit

- **Vitet 1-3 (Faza Fillestare Virtuale):** Parku do të fillojë me 5 anëtarë të stafit gjatë fazës së ndërtimit dhe rreth 10 kompani të listuara. Parku do të ketë rreth 350-1650 punonjës nga kompania e listuar dhe kompanitë e tjera.
- **Vitet 4-5:** Ndërsa infrastruktura e parkut bëhet funksionale dhe përdoruesit fillojnë të zënë hapësirat, numri i stafit administrativ do të rritet në rreth 25 punonjës, ndërsa numri i kompanive përdoruese pritet të rritet, duke punësuar rreth 2.600-3.250 punonjës deri në vitin e pestë. Më shumë kompani pritet të regjistrohen dhe të fillojnë operacionet brenda modelit hibrid.
- **Viti 10:** Me arrijtjen e kapacitetit të plotë operacional të parkut, numri i stafit do të stabilizohet në rreth 25-30 punonjës, duke pasqyruar nevojat e menaxhimit të një parku hibrid të funksionimit të plotë. Deri në vitin e dhjetë, parku pritet të presë rreth 85 kompani (5 të listuara dhe 80 kompani të tjera), duke punësuar gjithsej rreth 5.000 punonjës.

Paralel me zhvillimet për të mundësuar aktivitetin e Tech Parkut, do të zhvillohet edhe funksionet rezidenciale:

- **Faza 1:** Ndërhyrje prioritare në infrastrukturën bazë dhe krijimi i disa zonave të para rezidenciale dhe komerciale.
- **Faza 2:** Zgjerimi i rrjetit rrugor dhe përfshirja e shërbimeve publike si çerdhe, kopshte, shkollat, qendrat shëndetësore dhe hapësirat rekreative.
- **Faza 3:** Zhvillimi i plotë i zonave ekonomike dhe infrastruktura për të mbështetur qëndrueshmërinë ekonomike afatgjatë.

Ky plan zhvillimi i fazuar siguron, që Durana Tech Park të rritet në përputhje me nevojat e përdoruesve të tij, duke ofruar infrastrukturën e nevojshme për të mbështetur inovacionin dhe zhvillimin e biznesit. Fazat e hershme fokusohen në objektivat thelbësore, ndërsa fazat e mëvonshme përfshijnë hapësira më të avancuara kërkimi



dhe bashkëpunimi, si dhe objekte për ndërtim e komunitetit dhe shërbimeve mbështetëse.

6.2 Treguesit Zhvillimorë

Matrica e Zhvillimit e përshkruar më poshtë është përmbledhja për të përcaktuar sasinë e zhvillimit gjatë punës së projektimit. Kjo tabelë tregon shpërndarjen proporcionale në territor për të siguruar hapësirën, shërbimet dhe infrastrukturën e nevojshme të përdorimit dhe jetesës duke përmbushur objektivat e vizionit për një të ardhme të qëndrueshme. Përmes Matricës së Zhvillimit janë të përcaktuara hapat për vendimet e projektimit sipas nevojave, mundësive dhe përparësive për zonën. Më poshtë jepen treguesit zhvillimorë:

Sipërfaqe totale e PDQ	137.091m ²	
Sipërfaqe e njësisë strukturore	Njësia strukturore 1	Njësia strukturore 21
	116.923 m ²	20.168m ²
Kategoria bazë e përdorimit	S. Sherbime 75% A. Banim 25%	INT.Infrastrukturë Transporti 100%
Nënkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi A1. Banim A2. Banim dhe sherbime	INT1- Infrastrukture rrugore
Përdorime të lejuara	AR1. Hapesire Publike AR2. Aktivitete Kulturore AS1. Arsime Parashkollor SH1. Sherbim ambulator IE1 - Industri e lehte INT1- Infrastrukture rrugore	Infrastruktura të tjera inxhinierike
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Tipologjia e ndërtimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16-18m. Objekte tip kullë	Rrugë të kategorisë E në funksion të nënnjësive të tjera strukturore



Mënyra e Ndërhyrjes	Krijim	Krijim
Intensiteti maksimal i lejuar në nivel njësie	2	N/A
Sipërfaqe e propozuar e ndertimit	182,300 m ²	N/A
Sipërfaqe Maksimale ndërtimi mbi tokë	233,846 m ²	N/A
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1.000 banorë 5.000 përdorues	N/A
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim KSHT	25%	N/A
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë KSHR	25%	100%
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike KSHP	55%	N/A
Lartësia maksimale e ndërtimit	1K-2K-3K-4K-5K-6K-7K-8K-9K-10K-11K-20K (max. 72m)	N/A

- **Koeficienti i Shfrytëzimit të Territorit:** Koeficient që përcakton nivelin maksimal të ndërtimit mbi toke, do të jetë në masën 25%;
- **Intensiteti i Propozuar:** Llogarit dendësinë e sipërfaqes së ndërtuar për njësi toke dhe do të jetë në vlerën 2;
- **Lartësia në kate:** Propozohet që zhvillimet e reja të jenë me lartësi që varion nga 1K në 20k.

6.3 Përdorimi i propozuar i tokës

Propozimi i përdorimit të tokës për njësinë strukturore 1 (dhe njësinë strukturore 21) është organizuar në 7 nënnjësi që grupohen në disa ndarje kryesore për të siguruar një balancë funksionale dhe një zhvillim të integruar:

- nënnjësia rezidenciale (1 nënnjësi);
- nënnjësitë e shërbimit (4 nënnjësi);
- nënnjësitë e infrastrukturës rrugore (2 nënnjësi).



Nënnjësitë e shërbimit, në funksion të rreth 5.000 përdoruesve zenë një sipërfaqe prej 75.657 m². Në këtë territor pritet të zhvillohen 150.300m² sipërfaqe ndërtimi, nga të cilat rreth 60.000 m² janë dedikuar për zyra moderne, rreth 50.000 m² për laboratorë kërkimorë, rreth 12.500 m² për salla konferencash e leksionesh, salla ekspozitash, salla mbledhjesh dhe zona shërbimesh si bare e restorante, duke krijuar një hapësirë multifunktionale për aktivitetet profesionale që do të ofrojë parku teknologjik. Një sipërfaqe ndërtimi rreth 1.500 m² pritet t'i zënë bibliotekat dhe 5.000 m² strukturat në funksion të përhapjes dhe promovimit drejt moshave të reja të kërkimeve e zbulimeve teknologjike (eksperimentarium). Pjesë e këtyre nënnjësive do të jenë edhe rreth 20.000m² struktura në funksion të hotelisë.

Ndërtesat e zyrave dhe laboratorëve do të kapin maksimalisht lartësinë nga 4-7K deri në 11K dhe do të jenë të tipologjive nga kapanone me hapësirë dritë të konsiderueshme deri tek zyrat disakatëshe. Gjurmët e ndërtimit pritet që mos të zënë më shumë se 25% të territorit të nënnjësive të shërbimit.

Nënnjësia rezidenciale në funksion të rreth 1.000 rezidentëve mbulon një sipërfaqe prej 27.527 m², me ndërtesa 6-8 katëshe që integrojnë apartamente banimi dhe ambiente ndihmëse për banorët, duke garantuar komoditet dhe akses të lehtë në shërbimet përreth. Siperfaqe banimi parashikohen rreth 30.000 m², sipërfaqe ndërtimit për kopësht/çerdhe minimalisht 500m², sipërfaqe ndërtimit për qendër shëndetësore minimalisht 400m² dhe rreth 2.000m² terrene sportive të mbyllura.

Organizimi i parcelave dhe shpërndarja funksionale e hapësirave janë konceptuar në mënyrë të tillë që të mundësojnë një ndërveprim efikas dhe harmonik midis përdorimeve të ndryshme të tokës. Ky planifikim siguron një lidhje të natyrshme midis zonave rezidenciale dhe hapësirave të shërbimit, duke krijuar kushte për një ekuilibër të qëndrueshëm midis nevojave të banorëve dhe aktiviteteve ekonomike. Si rezultat, zona jo vetëm që plotëson kërkesat për funksionalitet dhe estetikë, por gjithashtu promovon një model urban që integrohet në mënyrë organike me mjedisin përreth, duke shërbyer si një shembull i suksesshëm i zhvillimit të qëndrueshëm urban dhe bashkëkohor.



OUTDOOR				nr. punonjës	nr. banor	TOTAL PARCELA
Funksioni	Standardi	Përcaktimet sipas VKM Nr. 686/2017		5,000	1,000	137,565
		Kategoria	Nënkategoria			
Park urban/Hapësirë e gjelbër	5m2/banor 100 pemë/ha (nga shembujt)	SHA. Aktivitete Shoqërore & Argëtimi	AR1. Hapësira Publike	25,000		250 vendparkime
Terrene sportive/ fusha sporti (psh. Tennis, volejboll, futboll, etj)	3.5m2/banor	SHA. Aktivitete Shoqërore & Argëtimi	AR3. Aktivitete Sportive dhe Rekreative		3,500	
Parkim publik	3m2/banor	INT. Infrastruktura Transporti	INT1. Infrastruktura Rrugore		3,000	
Sipërfaqe banimi neto	25-30m2/banor/nr.katesh				10,000	
Territor për përdorime publike	2m2/banor				2,000	
Territor për kopshte, çerdhe, shkolla	4m2/banor				4,000	
Shërbime tregtare	5m2/banor				5,000	
Qendër shëndetësore <i>një / 1500-1900 banorë</i>	0.07-0.1ha				1,000	
Terminal/stacion automjesh		INT. Infrastruktura Transporti	INT1. Infrastruktura Rrugore			
					28,500	
Territor zyra, lab, etj					84,065	

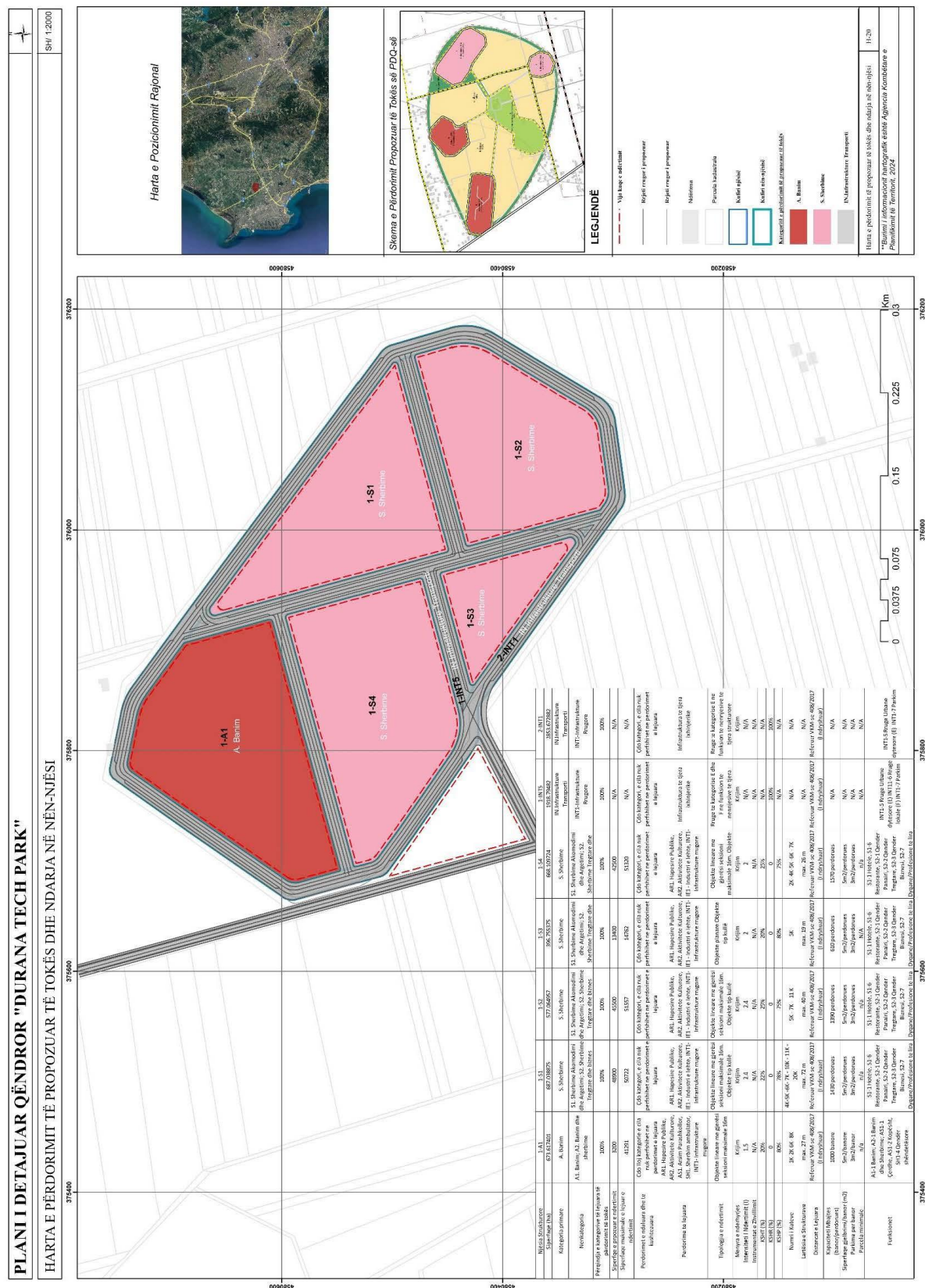
INDOOR				nr. punonjës	nr. banor	
Funksioni	Standardi	Përcaktimet sipas VKM Nr. 686/2017		5,000	1,000	
		Kategoria	Nënkategoria			
Zyra	12 m2/perdorues	S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	60,000		
Laboratore/Qendër Kërkimore	20 m2/perdorues		S2. Shërbime Tregtare dhe Biznesi	50,000		
Salla konferencash/leksionesh	2.5 m2/perdorues	S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	12,500		
Salla mbledhjesh/ ekspozitash			S2. Shërbime Tregtare dhe Biznesi			
Restorant/ Bar						
Qender tregtare						
Bibliotekë	0.3 m2/perdorues	SHA Aktivitete Shoqërore & Argëtimi	AR2-Aktivitete Kulturore	1,500		
Eksperimentarium	5000	SHA Aktivitete Shoqërore & Argëtimi	AR2-Aktivitete Kulturore	5,000		
Hotel		S. Shërbime	S1. Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi	20,000		
Parkim	1 parkim / 100m2 1 parkim/apartament 1/30m2 zyra	INT. Infrastruktura Transporti	INT1. Infrastruktura Rrugore	30,000	3,750	
Sipërfaqe banimi	25-30m2/banor	A.Banim	A1.Banim/ A2.Banim dhe Shërbime		30,000	
Kopësht/Çerdhe <i>Në qytet: 25-30 fëmijë / 1000 banorë. Në fshat: 13-15 fëmijë / 1000 banorë.</i>	25m2/fëmijë	AS. Arsrim	AS1. Arsrim Parashkollor		500	
Qendër shëndetësore <i>një / 1500-1900 banorë</i>	0.07-0.1ha	SH. Shëndetësi	SH1. Shërbim Ambulator		400	
Terrene sportive të mbyllura	2 m2/perdorues				2,000	
				149,000	32,900	181,900
				ZYRA	BANIM	SIP.totale ndërtimi
				1.8	1.2	1.3

Tabela e llogaritjeve orjentuese sipas funksioneve

Në tërësi, ky territor do të akomodojë funksione të ndryshme si: godina për zyra, laboratorë, hapësira mbështetëse për *start-up*-e dhe inkubatorë teknologjikë, qendra kërkimore, salla konferencash, salla panairësh dhe ambjente ekspozimi, biblioteka dhe salla studimi, muze të zhvillimit teknologjik dhe ambjente eksperimentesh për fëmijë të moshave të ndryshme, duke synuar të krijojë një ekosistem inovacioni, zhvillimi, por edhe divulgimi dhe përafrimi të shkencës dhe inovacionit me brezat e rinj.

Parku do të jetë i pajisur gjithashtu me ambjente për shërbimet primare si kopësht/çerdhe dhe qendër shëndetësore, por edhe shërbime rekreacioni si bare, restorante, terrene sportive të mbyllura dhe të hapura, pasqyra ujore, hapësira të gjelberuara dhe parqe tematike.

Përtej funksioneve kryesore të Tech Parkut, plani parashikon gjithashtu ndërtimin e rezidencave për banim që do të shërbejnë për stafin e angazhuar në aktivitetet teknologjike, me synimin për të përmirësuar cilësinë e jetesës dhe për të minimizuar distancën midis vendit të punës dhe shtëpisë. Po ashtu, këto rezidenca do të ofrojnë një alternativë për banorët e rinj që preferojnë të jetojnë në periferi, duke shijuar natyrën dhe largësinë nga zhurma e qytetit.

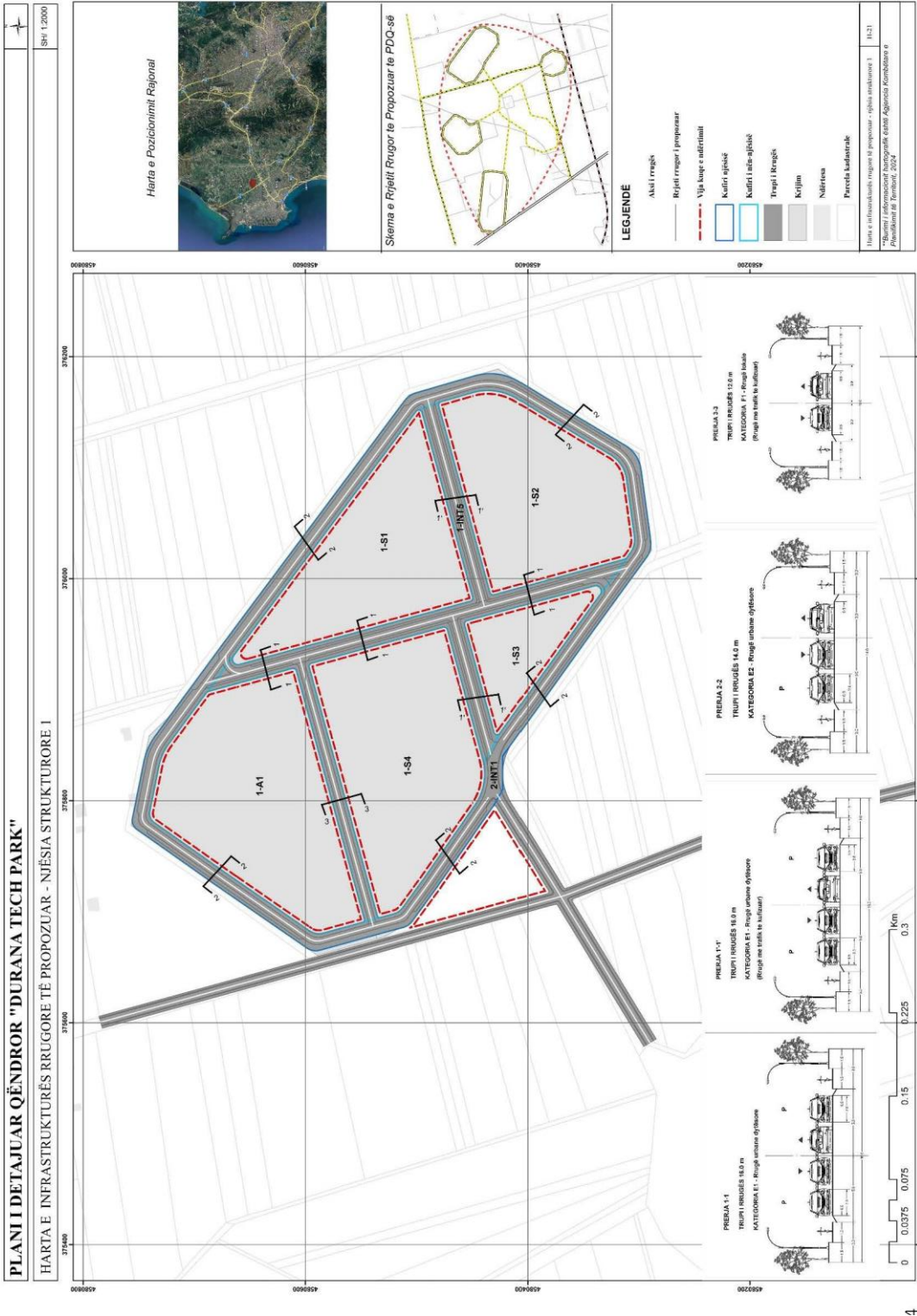




6.4 Rrjeti rrugor i propozuar

Propozimi për rrjetin rrugor të njësisë strukturore 1 parashikon krijimin e një infrastrukture të brendshme rrugore me një gjatësi totale prej 970m, të organizuara në një formë lineare dhe të drejtë, duke siguruar një qasje të qartë dhe funksionale për të gjitha nënënjësitë e zonës. Rrugët e brendshme janë të dy kategorive bazuar në Kodin Rrugor, përkatësisht rrugë e kategorisë E (urbane dytësore) me trup rruge 16m dhe gjatësi rreth 720m dhe kategorisë F (rrugë lokale) me trup rruge 12m me gjatësi rreth 250m, duke garantuar qasje të lehtë për automjetet dhe këmbësorët. Përveç rrugëve automobilistike, janë propozuar edhe korsi të dedikuara për biçikleta, me një gjerësi prej 1.5 m dhe gjatësi rreth 1.000m, të cilat shtrihen përgjatë rrugëve kryesore dhe lidhin hapësirat e zonës, duke inkurajuar përdorimin e transportit të qëndrueshëm si biçikletat dhe ecjen, duke reduktuar kështu varësinë nga automjetet dhe ndotjen e ajrit. Pjesë e propozimit për rrjetin rrugor është edhe njësia 21 e përbërë nga rruga e kategorisë E, që kalon përrreth njësisë 1 dhe ka gjatësinë 1.420m.

Ky rrjet rrugor është projektuar për të garantuar një lëvizje të sigurt dhe efikase, duke respektuar standardet e qarkullimit dhe nevojat e komunitetit për transport të qëndrueshëm dhe akses të lehtë në çdo pjesë të zonës.



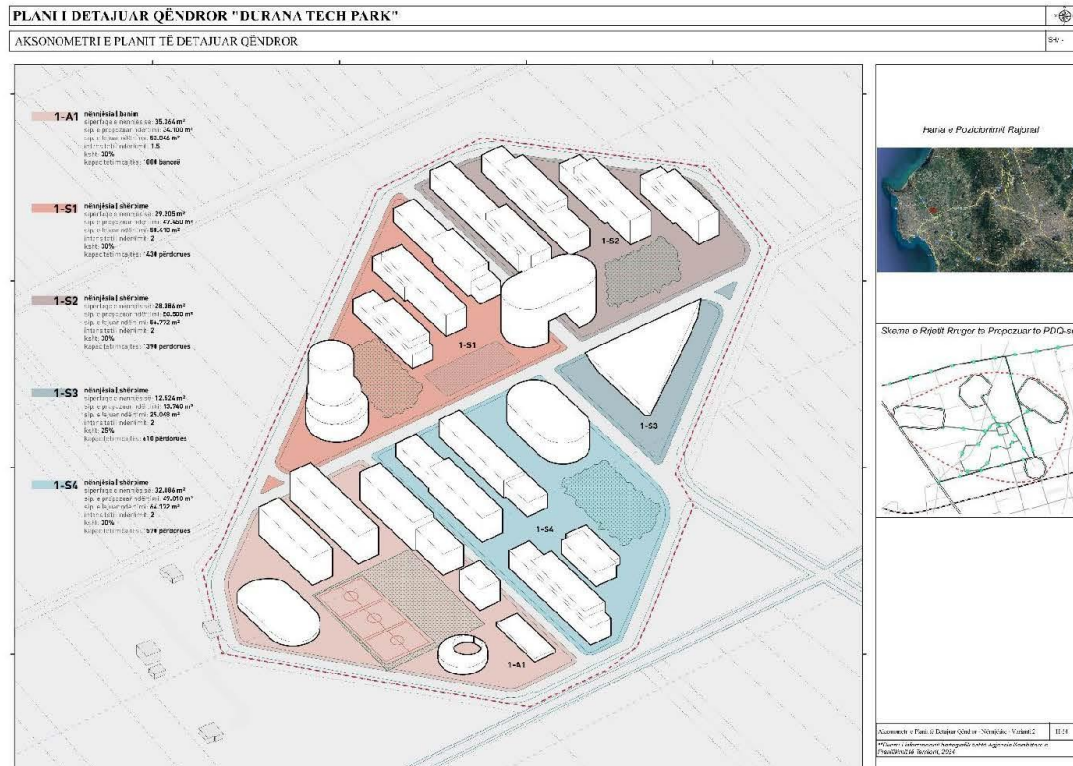
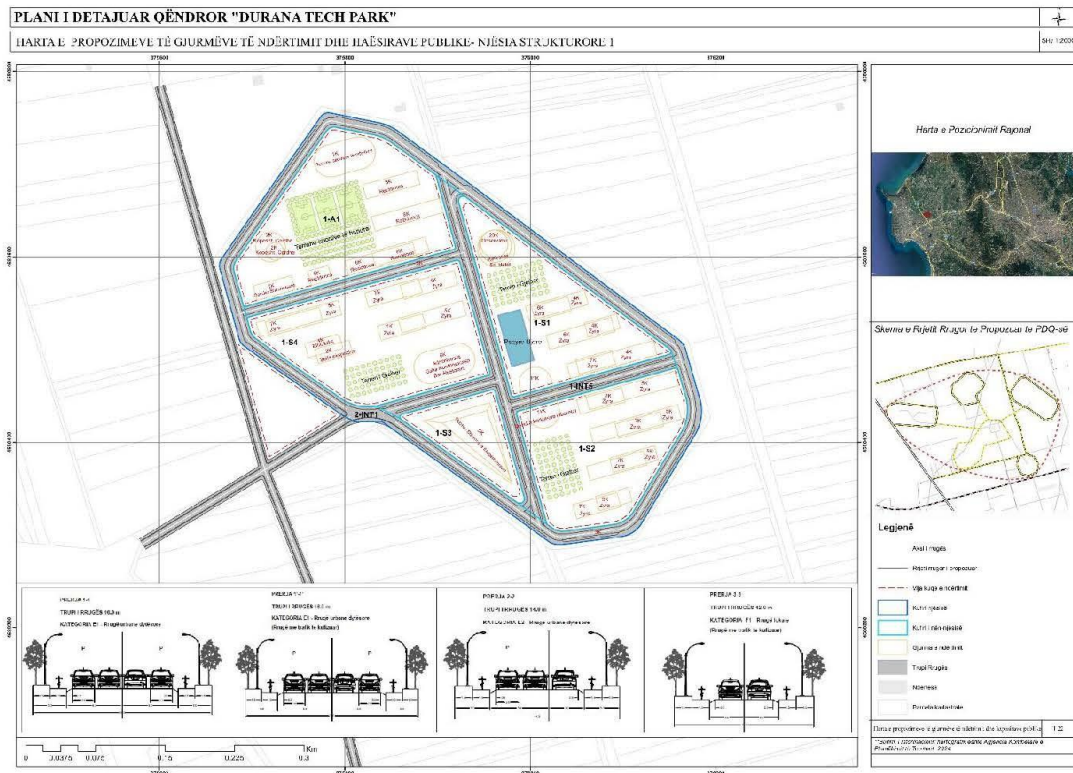


6.5 Propozimet e gjurmëve të ndërtimit dhe hapësirave publike

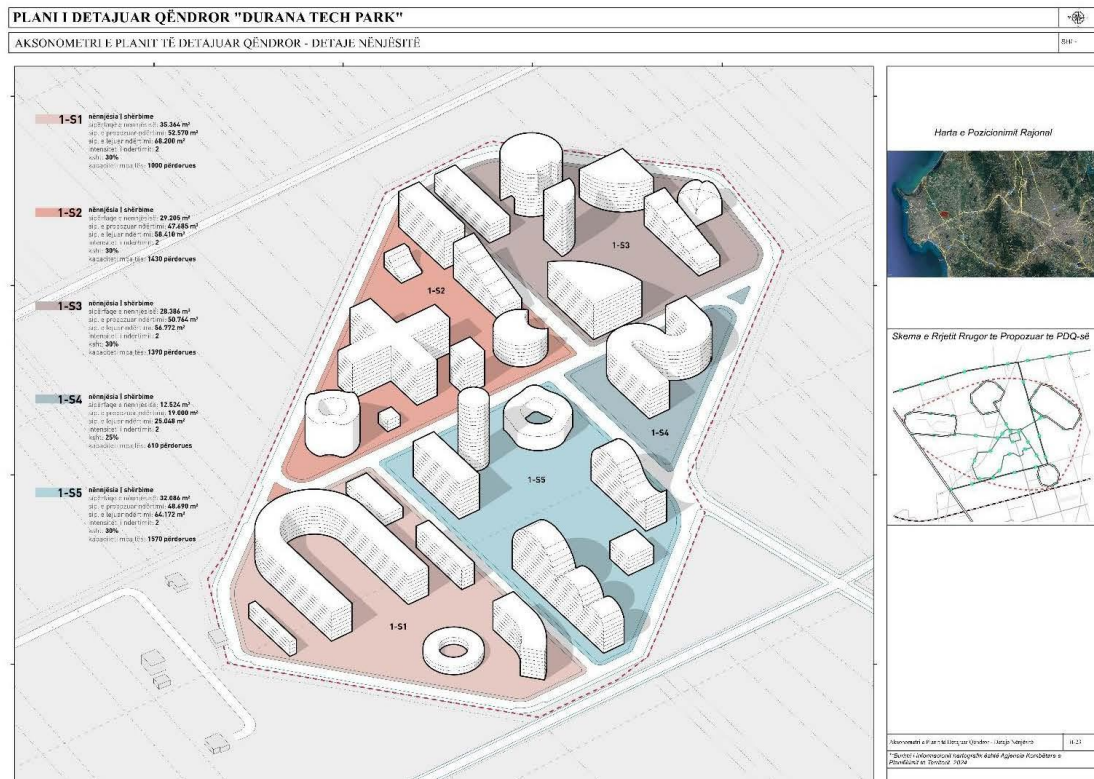
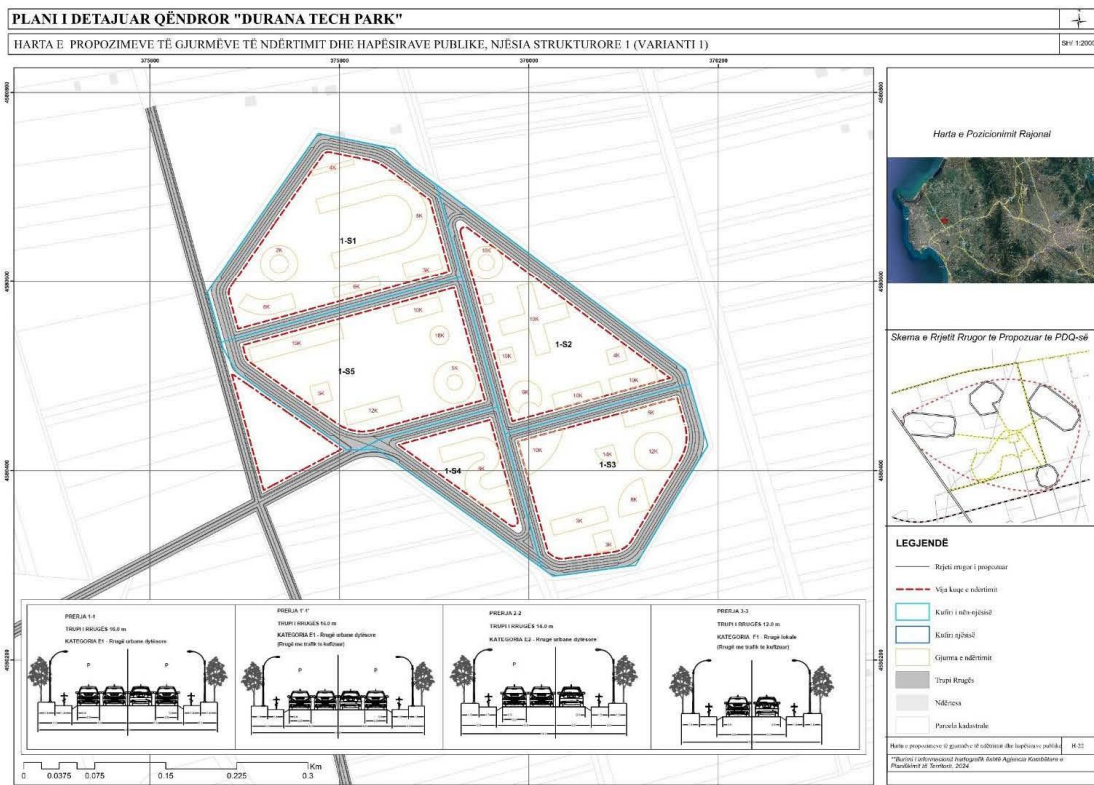
Propozimi për ndërtimet në zonë parashikon dy tipe kryesore godinash: *godina rezidenciale* dhe *godina shërbimesh*, të konceptuara për të siguruar një zhvillim harmonik dhe funksional. Godinat rezidenciale janë të organizuara në struktura prej 6-8 katëshe, të cilat integrohen natyrshëm në peizazhin e zonës dhe krijojnë një mjedis të qetë e të këndshëm për banorët. Këto godina do të projektohen për të ofruar apartamente bashkëkohore, të pajisura me të gjitha lehtësitë e nevojshme për një jetesë cilësore.

Në anën tjetër, godinat për shërbime variojnë nga 4K deri në 11 kate, duke përfshirë hapësira për zyra, laboratorë, ambiente të përbashkëta dhe aktivitete tregtare, të cilat plotësojnë nevojat e komunitetit të përdoruesve dhe të biznesit. Po ashtu, janë menduar të përfshihen edhe shërbime si hotele në formë kulle 20K.

Struktura dhe lartësia e këtyre godinave janë projektuar me kujdes për të ruajtur një ekuilibër vizual që harmonizon karakterin rezidencial të zonës me dinamikën më intensive të zonës së shërbimeve. Lartësitë e ndryshme të godinave krijojnë një tranzicion të butë midis hapësirave, duke shmangur kontrastet e forta dhe duke promovuar një ndjesi harmonie urbane. Ky planifikim jo vetëm që kontribuon në një estetikë të këndshme vizuale, por gjithashtu siguron që funksionet e ndryshme të zonës të ndërveprojnë në mënyrë të qartë dhe efikase me njëra – tjetrën. Për më tepër, ndarja e mirëplanifikuar e hapësirave ndihmon në krijimin e një mjedisi urban ku përdoruesit mund të gëzojnë një cilësi të lartë jetese, ndërsa bizneset dhe shërbimet kanë qasje në infrastrukturën e duhur për të zhvilluar aktivitetet e tyre. Ky organizim gjithashtu përfshin elemente të qëndrueshmërisë, si orientimi i godinave për përfitim maksimal nga drita natyrore dhe përdorimi i teknologjive të reja për eficiencë energjetike, duke garantuar që zhvillimi të jetë i integruar, funksional dhe ekologjikisht i përgjegjshëm.



Gjurmët e ndërtimit dhe aksonometria-Varianti 1



Gjurmët e ndërtimit dhe aksonometria-Varianti 2

6.6 Propozime për fillimin e zbatimit të planit

Korporata Shqiptare e Investimeve (AIC) ka hartuar paraprakisht një studim, duke parashtruar nevojat dhe kërkesat e saj për sipërfaqe ndërtimi dhe mundësi akomodimit për një numër të caktuar punonjësish dhe stafi. Këto shifra prej 18.400m² brenda 10 viteve për të mikpritur 5.000 punonjës referuar normave për poste pune coworking, janë marrë parasysh për propozimet e mëposhtme.

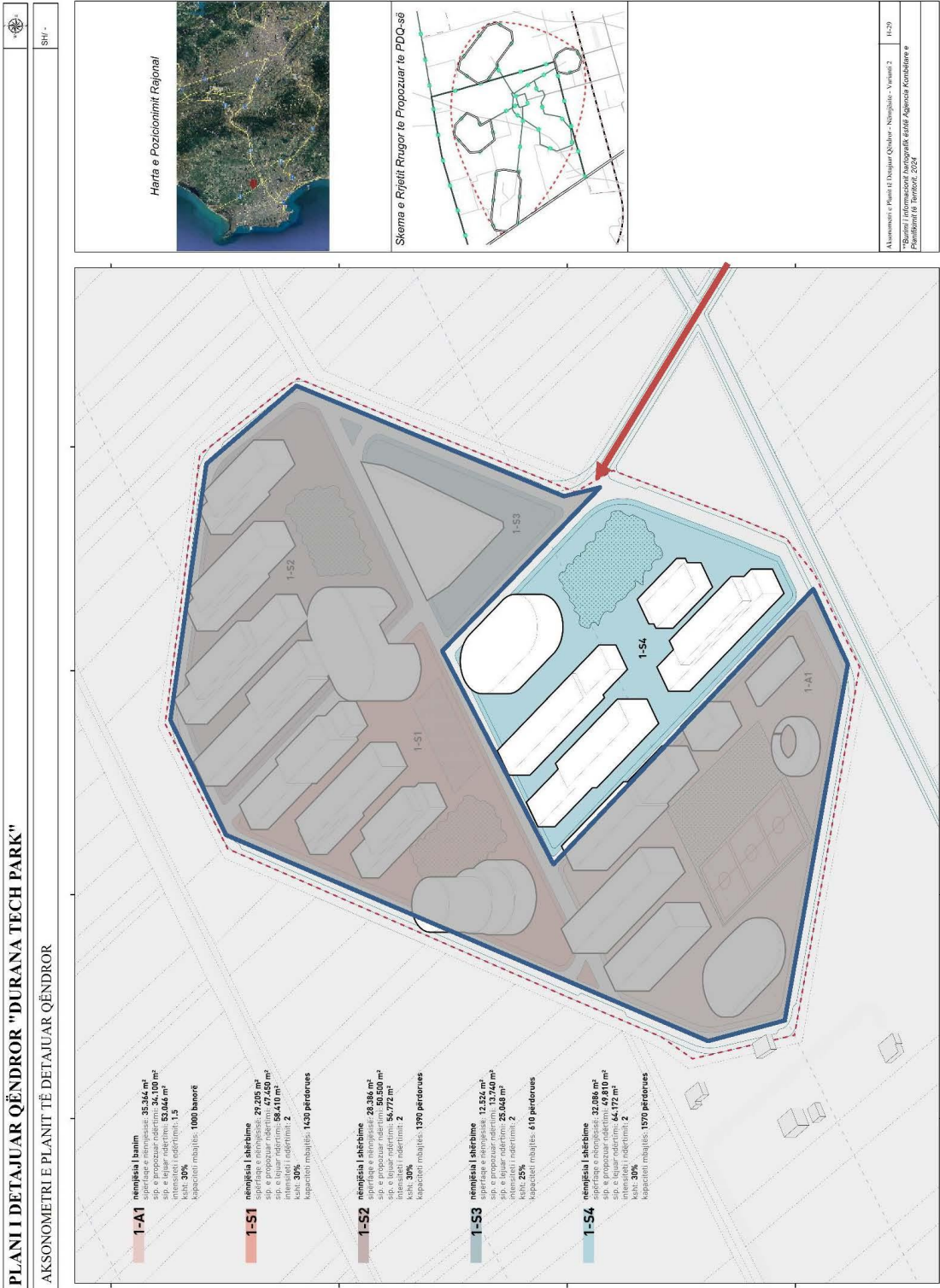
Për shkak të arritshmërisë më të mirë dhe kostos më të ulët të infrastrukturave, propozohet që zbatimit i PDQ të fillojë prej nënnyesisë strukturore 1-S4

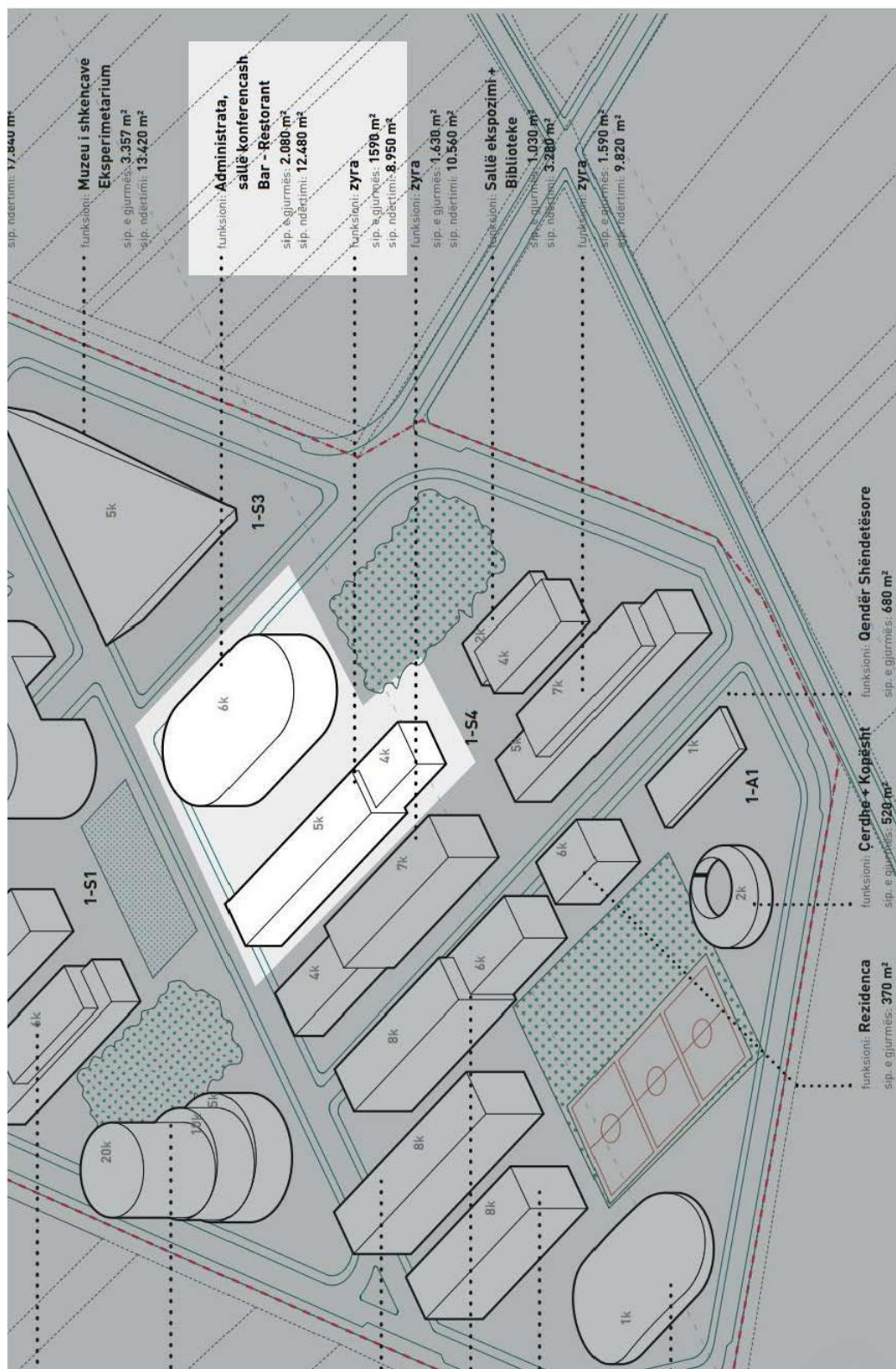
Nënyësia 1-S4 përbëhet nga 5 objekte të propozuar, 4 prej të cilëve për zyra, administratë, salla mbledhjesh, etj dhe më i vogla ndër ta i parashikuar për ngritjen e një biblioteke, pranë një terreni të gjelbëruar. Objektet janë kodifikuar me numrat përkatës nga 1 deri tek 5. Në vartësi të sipërfaqes së ndërtimit të parashikuar për secilin objekt dhe duke patur parasysh dy standarde akomodimi është llogaritur kapacitetit mbajtës për secilin objekt:

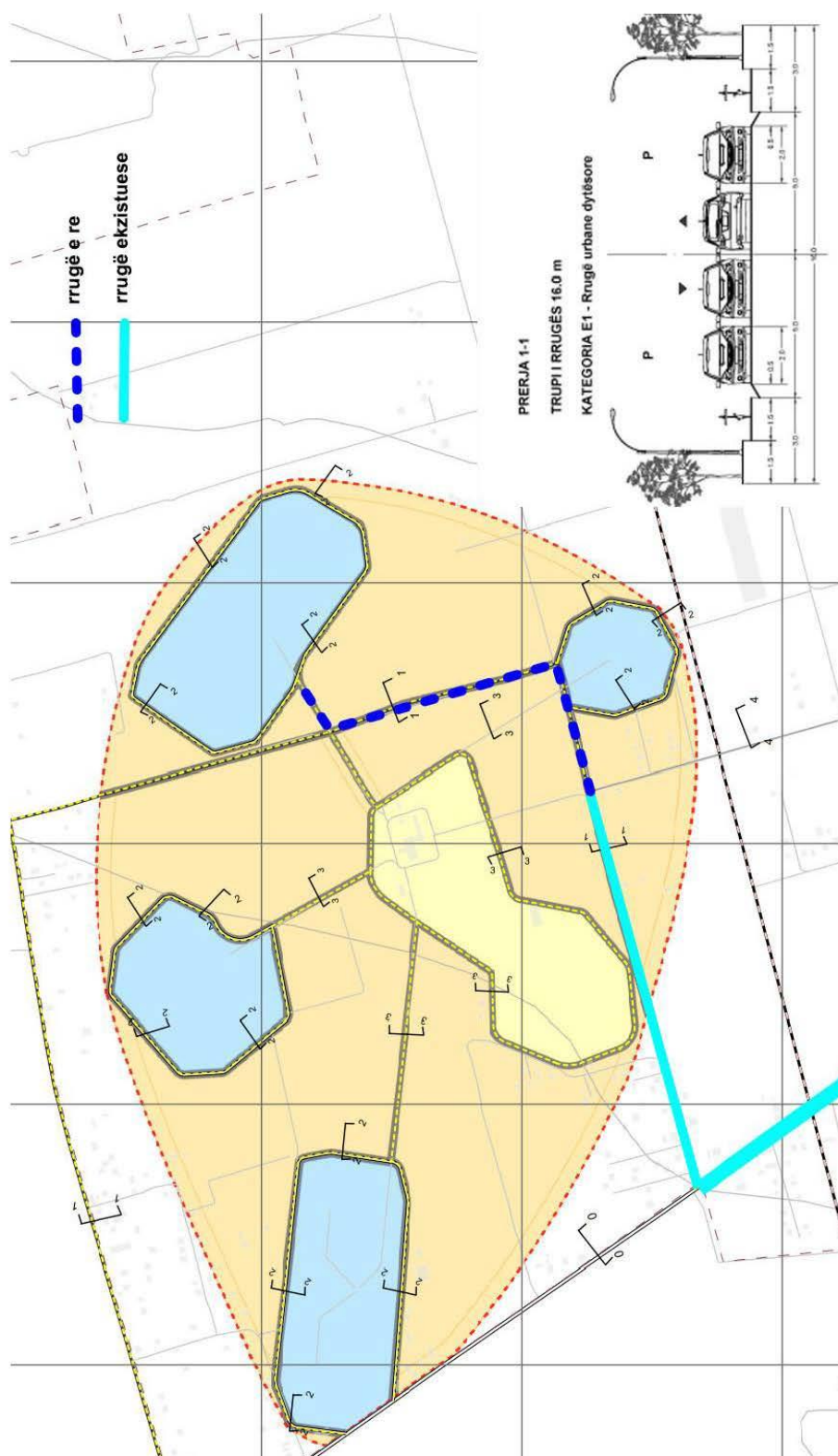
1. sipas standardit të Tech Parqeve të ngjashëm
2. sipas standardit të hapësirave coworking.

Në fazën e parë të ndërtimit brenda territorit të planit të detajuar qendror, do të zhvillohet vetëm një pjesë e tij prej rreth 21,500 m², siç ilustron në imazhin mw poshtw. Kjo sipërfaqe përfaqëson dy ndërtesat e para të Parkut, të cilat do të realizohen pjesërisht nga kompania AIC dhe pjesërisht nga kompanitë përdoruese të parkut, që do të investojnë për të patur aty zyrat e tyre brenda kësaj zone. Pas përfundimit të këtyre dy ndërtesave, do të vijohet me ndërtimin e pjesës tjetër të Parkut sipas dokumentit të planifikuar, duke e transformuar të gjithë zonën në një qendër inovative dhe multifunkionale.

Gjithashtu, gjatë kësaj faze do të ndërtohen rrugët e brendshme të parkut sipas seksioneve rrugore të detajuara në kwtw dokument me gjerësi nga 12m-16m, me korsi biçikletash, me infrastrukturën e nevojshme inxhinierike nëntokësore dhe mbitokësore, me korsitë e parkimit, etj. Kjo do të sigurojë qarkullimin mes ndërtesave dhe infrastrukturës. Gjithashtu, rruga lidhëse prej rreth 800m do të mundësojë aksesin e drejtpërdrejtë të Parkut me rrjetin rrugor kryesor, duke garantuar qasje të shpejtë dhe të lehtë për të gjitha aktivitetet e planifikuara. Kjo rrugë do të ketë gjerësi prej 16m me 4 korsi, trotuar dhe korsi biçikletash.







**OBJEKTI 1**

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.630m²
sip. ndërtimi: 10.560m²
kapaciteti: 382 përdorues sipas standardit Tech Park
2.779 përdorues sipas standardit coworking space

OBJEKTI 2

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.590m²
sip. ndërtimi: 8.950m²
kapaciteti: 342 përdorues sipas standardit Tech Park
2.355 përdorues sipas standardit coworking space

OBJEKTI 3

funksioni: zyra/hapësira coworking
sip. gjurme: 1.590m²
sip. ndërtimi: 9.820m²
kapaciteti: 372 përdorues sipas standardit Tech Park
2.584 përdorues sipas standardit coworking space

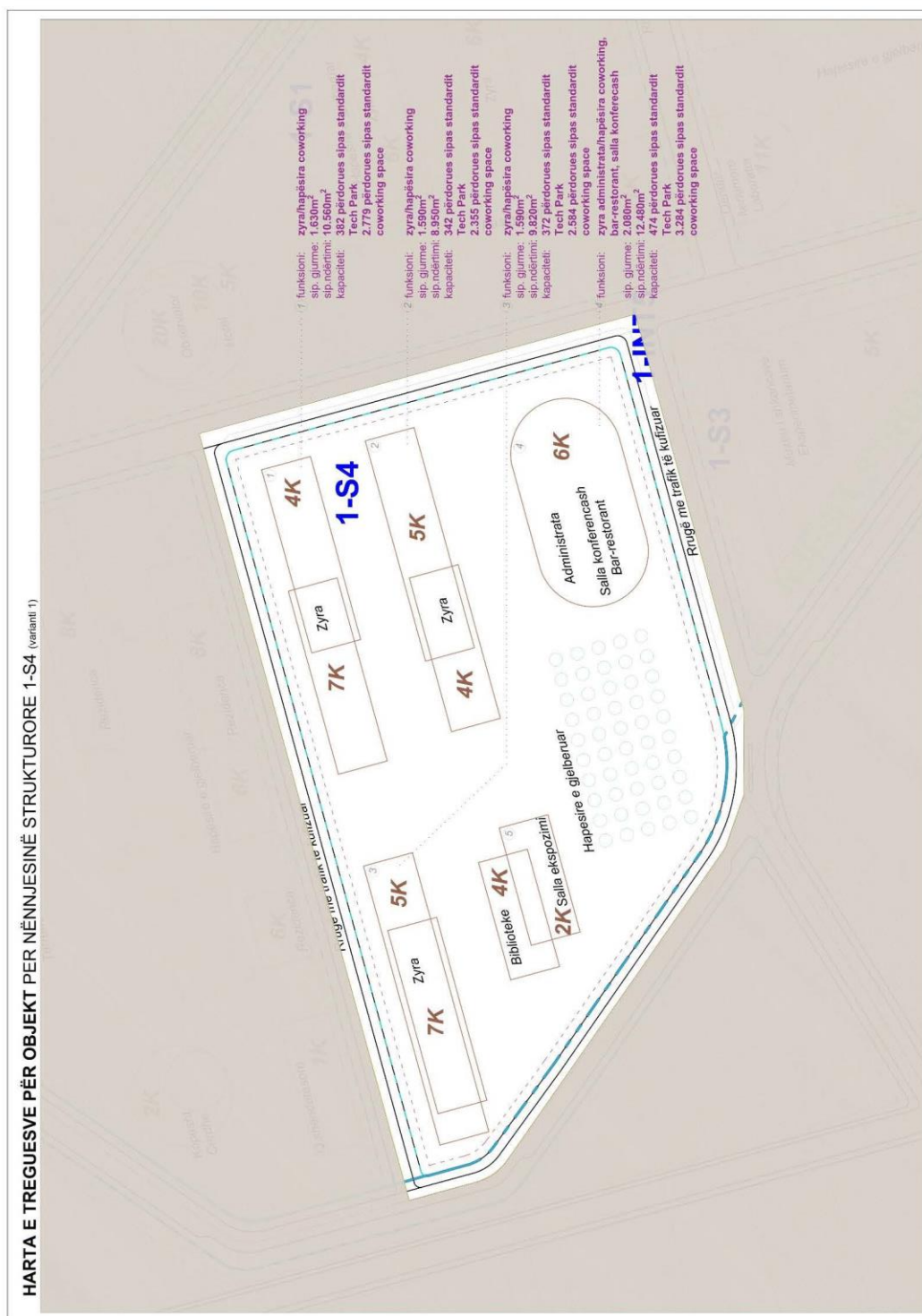
OBJEKTI 4

funksioni: zyra administrata/hapësira coworking, bar-restorant, salla konferecash
sip. gjurme: 2.080m²
sip. ndërtimi: 12.480m²
kapaciteti: 474 përdorues sipas standardit Tech Park
3.284 përdorues sipas standardit coworking space

Nga sa më sipër, nevojat e shprehura nga AIC për 18.400 m² për 5.000 punonjës në hapësira coworking mund të plotësohen nga zhvillimi i secilit çift objektësh të paraqitur në hartë.

Kështu:

- zhvillimi i objekteve 1 dhe 2 do të gjeneronte rreth 19.500m² ndërtim në funksion të rreth 5.134 posteve të punës coworking;
- zhvillimi i objekteve 2 dhe 3 do të gjeneronte rreth 18.770m² ndërtim në funksion të rreth 4.939 posteve të punës coworking;
- zhvillimi i objekteve 2 dhe 4 do të gjeneronte rreth 21.430m² ndërtim në funksion të rreth 5.639 posteve të punës coworking.



7. ANALIZA FINANCIARE DHE FIZIBILITETI PËR NJËSINË STRUKTURE 1



RREGULLORE

PLANI I DETAJUAR QENDROR Parku Teknologjik “Durana Tech Park”

Tabela e përmbajtjes

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

Neni 2

Qëllimi

Neni 3

Përkufizimet

Neni 4

Fusha e aplikimit

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Qëndror

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORIMIT

Neni 6

Kushtet dhe normat për zonimin / nën-ndarjen e territorit në studim

Neni 7

Lartësia e strukturës

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqe minimale për zhvillimin e strukturave

Neni 9

Lartësia e katit

Neni 10

Shkallëzimet

Neni 11

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime

Neni 12

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë

Neni 13

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësirat publike

**Neni 14**

Intensiteti i ndërtimit

Neni 15

Vija e ndërtimit

Neni 16

Distancat midis strukturave

Neni 17

Parkimi

Neni 18

Vazhdimësia e objekteve kallkan

Neni 19

Standard orientuese për trajtimin e hapësirave të lira ndërmjet strukturaeve

Neni 20

Mbrojtja e mjedisit dhe paizazhit

Neni 21

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

Neni 22

Strukturat provizore

Neni 25

KREU IV Rregullat dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave

**RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT
PËR ÇDO NJËSI STRUKTURE**

Neni 25

Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave

Neni 26

Treguesit e zhvillimit të secilës njësi strukturore

KREU V

**RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT
PËR ÇDO NËNNJËSI TË NJËSISË STRUKTURE 1**

Neni 27

Treguesit e zhvillimit të secilës nënnjësi



KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

1. Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standardeve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detajuar Qëndror ‘Durana Tech Park’, në territorin e Bashkisë Shijak, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të legjislacionit në fuqi.

Neni 2

Qëllimi

1. Sipas Rregullores së Planifikimit në fuqi, Plani i Detajuar Qendror ka për qëllim krijimin e bazave për zhvillimin e kontrolluar të territorit për të cilin hartohet, si krijimin e bazave për zhvillimin e vendbanimeve, infrastrukturës, turizmit, industries, etj.
2. Qëllimi i kësaj rregulloreje është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga Strategjitë Sektoriale dhe dokumentat kombëtar të planifikimit të territorit.

Neni 3

Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
 - a. **“njësi/nënnjësi për krijim”** – janë ato njësi/nënnjësi, të cilat janë pak ose aspak të zhvilluara apo janë ish-teritore bujqësore e industriale jofunksionale. Qëllimi është që nëpërmjet një procesi sistematik planifikimi të promovohen zhvillimet e reja.
 - b. **“njësi/nënnjësi për rigjenerim/përtëritje”** – janë ato njësi/nënnjësi, të cilat i nënshtrohen procesit të përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.
 - c. **“Trup rruge”** – quhet karrexhata si pjesë e rrugës e destinuar për lëvizjen e mjeteve së bashku me trotuarin si pjesë e rrugës jashtëkarrexhatës e destinuar për lëvizjen e këmbësorëve.
 - d. **“Vija e ndërtimit / vija e kuqe”** - është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo



njesisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në Kodin Rrugor apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rrjetit rrugor apo planet e detajuara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.

- **vijë ndërtimi e formuar** - është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rihvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
 - **vijë ndërtimi e re** - përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja.
- e. **“parkim publik”** – detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për ristrukturim dhe rihvillim sipas standardeve të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- f. **“infrastrukturë e shërbimeve”** – strukturat e shërbimeve të nevojshme publike për t’u realizuar nëpërmjet politikave vendore ose kombëtare të përcaktuara nga dokumentat e planifikimit dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- g. **“infrastrukturë inxhinierike”** – rrjetet rrugore, transporti, rrjetet inxhinierike të furnizimit me energji elektrike, kanalizime të ujrave të bardha (KUB), kanalizime të ujrave të zeza (KUZ) dhe telefoni / internet të nevojshme për t’u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- h. **“gjelbërim i tipit kompakt”** – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor.
- i. **“gjatësia minimale e strukturës”** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- j. **“gjerësia maksimale e strukturës”** – është dimensionimi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellzimit dhe kushteve të tjera higjeno-sanitare në banesa.
2. Termat e tjera të përdorura në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim si me ata të përdorur në Ligjin Nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, aktet nënligjore në zbatim të tij dhe legjislacioni sektorial në fuqi.

Neni 4

Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detajuar Qëndror të “Durana Tech Park” dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të këtij territori, sipas përcaktimeve të akteve të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit.



Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Qëndror

1. Dokumenti i Planit të Detajuar Qendror hartohet në përputhje me dokumentet e planifikimit qendror dhe legjislacionin në fuqi, duke marrë në konsideratë dokumente të planifikimit vendor sektorial, në rast se ka.
2. Plan i Detajuar Qendror përmban të paktën:
 - a) Planin e detajuar të zhvillimit, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:
 - i. analizën që paraprin përcaktimet territoriale;
 - ii. përcaktimin e njësive strukturore, në përputhje me nenin 77, të kësaj rregulloreje;
 - iii. përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo njësi në kategori, nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;
 - iv. përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;
 - v. përcaktimet e kushteve të zhvillimit për njësitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
 - vi. përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;
 - vii. programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar në nenet 30-36 të ligjit, sipas rastit;
 - viii. planin për zbatimin e PDQ-së për ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike, sipas rastit.
 - b) Rregulloren e planit të detajuar, ku përfshihen:
 - i. përkufizimet e termave të përdorur;
 - ii. shpjegimi i kodeve të përdorura;
 - iii. rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo njësi, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje;
 - iv. rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit;
 - v. rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit sipas neneve 30-36 të ligjit, sipas rastit;
 - vi. kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
 - vii. rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu;
 - viii. rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;
 - ix. rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit;
 - x. rregulla arkitektonike dhe estetike;
 - xi. rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara;
 - xii. informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS
 - c) Raportin se si pasashikimet e dokumentit ndikojnë në mjedis.



KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORIMIT

Neni 6

Kushtet dhe normat për zonimin / nën-ndarjen e territorit në studim

1. Plani i Detajuar Qendror është studim hapësinor territorial për një territor të caktuar në përgjegjësi të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me ndikim dhe interes të veçantë për zhvillime me rëndësi kombëtare apo strategjike.
2. Plani i detajuar qendror ka për qëllim krijimin e bazave për zhvillimin e kontrolluar të territorit për të cilin hartohet, si krijimin e bazave për zhvillimin e vendbanimeve, infrastrukturës, turizmit, industrisë etj.
3. PDQ-ja trajton territore të cilat kanë nevojë për studime dhe planifikime më të zgjeruara, kur nevojitet menaxhimi i integruar i disa zhvillimeve në territor në funksion të një vizioni të përbashkët zhvillimi.
4. Për territorin subjekt të tij, PDQ-ja ka për qëllim:
 - a. Zhvillimin dhe/ose rihvillimin e territorit;
 - b. Rigjenerimin/ripërtëritjen urbane apo natyrore;
 - c. Përcaktimin e përdorimit të tokës, infrastrukturave, kushteve të zhvillimit dhe rregullave të nevojshme për zhvillim/rihvillim.¹
5. Në kushtet e hartimit të PDQ-së, territori në studim, (i përbërë nga një apo disa njësi strukturore sipas PPV së bashkisë përkatëse), ndahet për efekt detajimi në njësi / nën-njësi strukturore sipas këtij rendi hierarkik:
 - a. Njësitë e zhvillimit dhe ristrukturimit, të cilat përfshijnë ndarjen bazë për qëllimin e analizës territoriale dhe shpërndarjen parametrike të treguesve të zhvillimit për secilën zonë zhvillimi
 - b. Nën-njësitë e menaxhimit, të cilat formësohen sipas projektimit urban dhe planit të menaxhimit të pronave në funksion të tij
6. Pronat me përdorim publik, të cilat nuk përfshijnë rrugë dhe sheshe ekzistuese përfshihen në zonimin për zhvillim dhe konsiderohen me të drejta të barabarta zhvillimi si të gjitha pronat e tjera private përveç rasteve të hapësirave në funksion të strukturave ekzistuese të trajtuara për ristrukturim.
7. Zonat e ristrukturimit përcaktohen nga analiza e territorit subjekt hartimi i PDQ-së, duke përkufizuar strukturat të cilat konsiderohen situatë e formuar dhe parcelat e menaxhuara apo hapësirat e hapura në funksion të tyre.
8. Përcaktimi i zonave të zhvillimit dhe ristrukturimit bëhet bazuar në rrjetin rrugor ekzistues dhe të propozuar, apo sipas rastit në akset e pronave publike, kur këto të fundit përkufizojnë apo ndihmojnë në nën-ndarjen zonale për qëllime zhvillimi.
9. Rrjeti rrugor i propozuar gjatë procesit të hartimit të planit të detajuar qendror, shërben kryesisht për nën-ndarjen e zonave të zhvillimit, përjashtuar zonat e ristrukturimit, të cilat sipas rastit mund të ndahen nga zonat e zhvillimit edhe sipas përkufizimit të parcelave të menaxhuara apo përfshira në zhvillimin e situatës të formuar.
10. Gjatë përkufizimit të zonave për zhvillim, merren në konsideratë nevojat për plotësimin e

¹ Neni 41/1 Objekti dhe qellimi i PDQ (VKM Nr.686/2017, Seksioni 5/1) – pika 3 dhe 4



njësisë me infrastrukturën e shërbimeve, e cila kërkon sipërfaqe kompakte për realizimin e implementimit të tyre. Në të tilla raste, zonat e rizhvillimit kanë sipërfaqen e nevojshme në mënyrë që të realizojnë gjenerimin e sipërfaqeve publike kompakte në shërbim të realizimit të infrastrukturës të shërbimeve të nevojshme në zonë.

Neni 7

Lartësia e strukturës

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
 - a. normat e lejuara të distancave;
 - b. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nën njësi;
 - c. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - d. diellëzimin dhe orientimin;
 - e. respektimin e normave mjedisore
 - f. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
 - g. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (4 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).
3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, panele diellore, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.



të strukturës në raport me sipërfaqen totale të parcelës, nuk duhet të tejkalojë 40% të parcelës/grup- parcelave të përfshira për ndërtim.

4. Për të gjitha rastet, KSHT do të matet dhe gjykohet në respektim të legjislacionit në fuqi.
5. Nuk konsiderohen gjurmë strukture dhe nuk përfshihen në përlogaritjen e KSHT-së vetëm ato raste të arkadave gjatësore të cilat kanë një gjerësi minimale prej 3 metrash përgjatë të gjithë gjatësisë të strukturës dhe vetëm ato raste tunelesh të cilat kanë një gjerësi minimale prej 6 metrash dhe lartësi minimale prej 8 metrash për shfrytëzim publik.
6. Ksht-ja e lejuar për çdo njësi strukturore, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:
 - a. vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
 - b. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - c. diellëzimin dhe orientimin;
 - d. nevojën e krijimit të hapësirave publike.

Neni 12

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për rrugë dhe zona të shtruara (KSHR) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore.
2. KSHR-ja paraqitet në % për çdo zonë duke vlerësuar:
 - a. numrin e kërkuar të njësive të banimit dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
 - b. distancat midis strukturave;
 - c. distancat midis rrugëve dhe strukturave;
 - d. nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
 - e. nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
 - f. nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
 - g. plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
 - h. plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë dhe tranzitit në njësi;
 - i. nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të qytetit;
 - j. nevojën për të krijuar hapësirën e nevojshme dhe të mjaftueshme për transport urban, korsitë e dedikuara, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.
 - k. Përqindja e KSHR-së brenda njësisë strukturore rekomandohet të jetë minimalisht 10%.
3. Në çdo rast, KSHR-ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e Ligjit Nr.8378, datë 22.7.1998 “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar.
4. Gjatë projektimit dhe ndërtimit të rrugëve këshillohet që ndërhyrja të behet me faza duke i paraprirë zhvillimit në mënyrë që mos krijohen pengesa për lëvizshmërinë në territor.
5. Gjithashtu duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknike për PAK, sipas legjislacionit në fuqi.

**Neni 13**

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësirat publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për hapsira publike (KSHP) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore, pa përfshirë rrugët.
2. KSHP-ja matet në përqindje (%). Përqindja minimale e KSHP-së brënda njësisë strukturore duhet të jetë 30%.
3. Të gjitha zonat zhvillimore do të kontribuojnë në mënyrë proporcionale për realizimin e hapsirave publike (rrugë dhe rekreacion).
4. Çdo tipologji ndërhyrje në territor, në respektim të këtij neni, duhet të sigurojë zhvillimin gjelbërimin filtrues për sipërfaqe minimale prej 10% të sipërfaqes të parcelës apo grup-parcelave të përfshira në ndërtim, si rrjedhojë kështu për nëntokën do të jetë jo më shumë se 90% e sipërfaqes së parcelës që mbetet duke zbritur KSHR.
5. Gjatë projektimit dhe ndërtimit të hapësirave publike këshillohet që ndërhyrja të behet me faza duke i paraprirë zhvillimit në mënyrë që të mos krijohen pengesa për lëvizshmërinë në territor. Gjithashtu duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknike për PAK, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 14

Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është përcaktuar për çdo njësi/nënnjësi strukturore dhe llogaritet sipas përcaktimeve të Ligjit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

Neni 15

Vija e ndërtimit

1. Zhvillimi i strukturave të reja duhet të respektojë vijën e ndërtimit të krijuar dhe/ose atë të përcaktuar nga ky Plan i Detajuar Qëndrorë dhe Rregullorja e tij, sipas përcaktimeve të VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, e ndryshuar.
2. Në çdo rast zhvillimi i ri nuk duhet të prekë kufirin e trupit të rrugës ekzistues apo të propozuar nga ky Plan i Detajuar Qëndrorë.

Neni 16

Distancat midis strukturave

1. Për distancat mes strukturave do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur ky Plan i Detajuar Qëndrorë propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.
2. Distancat mund të modifikohen me Rregullore të Veçantë miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit.

**Neni 17**

Parkimi

1. Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt do të llogaritet sipas përcaktimeve të këtij plani.
 - a. 1 parkim / 100m² ndërtim;
 - b. 1 parkim/apartament;
 - c. 1/30m² zyra
2. Parkimet e jashtme do të zbatohen sipas përcaktimeve në PDQ në hartën përkatse dhe në Rregullore.

Neni 18

Vazhdimësia e objekteve kallkan

Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve kallkan, sipas përcaktimeve të VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, e ndryshuar.

Neni 19

Standard orientuese për trajtimin e hapësirave të lira ndërmjet struktuvave

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave ekzistuese, të cilat nuk i nënshtrohen rihvillimit/rindërtimi, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje.
2. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të parashikojnë:
 - a. Ndriçimin;
 - b. Panduse për PAK;
 - c. Të gjitha ndërtesat, rrugët, sheshet dhe hapësirat publike duhet të projektohen për të mundësuar aksesimin nga ana e PAK në bazë të përcaktimeve të VKM Nr. 1503/2008.
 - d. Vendorsjen e hidranteve të jashtëm të zjarrit;
 - e. Vendorsjen e kontrolluar të tendave;
 - f. Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj.
 - g. Gjelbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

Neni 20

Mbrojtja e mjedisit dhe paizazhit

Për të kontrolluar dhe përmirësuar parametrat mjedisore nëpërmjet mënyrave të ndërhyrjeve në territor të përcaktuara, janë:

1. Shtimi dhe zgjerimi i hapësirave publike
2. Realizimi i zgjerimit të rrugëve ekzistuese të cilat mundësojnë lehtësimin e situatës ekzistuese të trafikut.



3. Lëvizja dhe parkimi i automjeteve, i cili realizohet nëpërmjet parkimit nëntokësor në zonat e reja të zhvillimit, duke liruar kështu hapësira urbane të mundshme për t'u kthyer në zona rekreative, ku fokusi kryesor është lëvizja e lire këmbësore, pa barriera.

Neni 21

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

1. Vendosja e antenave duhet të jetë sipas legjislacionit të posaçëm për infrastrukturën përkatëse, referuar nenit 92, të VKM Nr. 686 / 2017.
2. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimi.
3. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
4. Nuk lejohet vendosja e antenave të telefonisë së lëvizshme në terracat e banesave familjare.

Neni 22

Strukturat provizore

1. Nuk lejohet vendosja e strukturave provizore të llojeve të ndryshme si kioskat, tezgat, etj, me qëllim tregtinë dhe/ose promovimin e aktiviteteve të ndryshme, në asnjë prej rrugëve kryesore, kufizuese të kësaj njësie strukturore.

Neni 25

Kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave

1. Mbështetur në nenin 71 të VKM nr. 686. date 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, PDQ-ja, e hartuar në përputhje me dokumentat komnëtare të planifikimit dhe legjislacionin në fuqi, përcakton:
 - infrastrukturat teknike ekzistuese, duke përfshirë ato të energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;
 - infrastrukturat teknike të propozuara sipas ndarjes së njësive/nënnjësive të reja dhe propozimit të rrjetit të ri rrugor;
 - kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
2. Konkretisht:
 - a) infrastruktura e ujësjellësit parashikohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDQ. Për pjesët ku rrjeti i ujësjellësit është ekzistues, parashikohet mirëmbajtja e tij. Aty ku propozohet ndërtimi/rikonstruksioni i rrugës, sipas nevojës mund të parashikohet edhe ndërtimi i rrjetit të ri të ujësjellësit në trupin e rrugës, sipas projekteve konkrete. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.
 - b) infrastrukturat e KUZ dhe KUB propozohet të mirëmbahen në ato pjesët të rrjetit, që janë në gjendje të mirë pune. Rikonstruksioni i këtyre infrastrukturave propozohet në pjesët e rrjetit,



ku nuk përmbushen standardet si dhe nevojat sipas numrit të përdoruesve të njësisë. Aty ku propozohet ndërtimi i akseve të reja rrugore, sipas nevojës mund të parashikohet edhe ndërtimi i infrastrukturës së re KUZ dhe KUB, sipas projekteve konkrete.

- c) KUZ dhe KUB propozohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDQ. Bazuar me projektet e entit shpërndarës të energjisë elektrike, parashikohet mirëmbajtja e rrjetit ekzistues të shpërndarjes dhe integrimi i tij me pjesët e reja në funksion të zhvillimeve të pronave në njësi dhe rritjen e numrit të përdoruesve. Në ato pjesë ku rrjeti energjitik zhvillohet mbitokë duhet të parashikohet edhe infrastruktura e nevojshme për transferimin nëntokë të tij, kur kjo përkon me ndërtimin e rrugëve të reja.
 - d) infrastruktura e telekomunikacionit propozohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDQ. Propozohet të mirëmbahen ato pjesët të rrjetit ekzistues, që janë në gjendje të mire pune dhe që shtrihen në kuotë nëntokësore. Në ato pjesë ku rrjeti është kabllor mbitokësor duhet të parashikohet edhe infrastruktura e nevojshme për transferimin nëntokë të rrjetit të telekomunikacionit, kur kjo përkon me ndërtimin e rrugëve të reja.
3. Infrastruktura teknike duhet të zhvillohet detyrimisht nëntokë dhe ti përshtatet standarteve sektoriale dhe atyre të ndërtimit në fuqi.

KREU IV

RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT

PËR ÇDO NJËSI STRUKTURORE

Neni 25

Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave

1. Pronat publike të përfshira në zonat e zhvillimit të cilat kanë të drejta zhvillimi proporcionalisht të barabarta me të gjitha pronat private, do t'i ruajnë këto të drejta për t'i përdorur apo transferuar në ato zhvillime të cilat mundësojnë realizimin e infrastrukturës së shërbimeve në territor.
2. Në rast se një zhvillim i propozuar pjesë e parcelave private shpreh interesin për të shfrytëzuar edhe të drejtat e zhvillimit të deleguara në parcelat në pronësi publike, atëherë do t'i menaxhojë nëpërmjet kontratës së sipërmarrjes / porosisë edhe parcelat publike sipas dispozitave ligjore për të drejtën e pronësisë.



Neni 26

Treguesit e zhvillimit të secilës njësi strukturore

NJËSIA 1	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m ²)	116,923
Sipërfaqja e njesise (ha)	11.69
Kategoria primare	S. Sherbime, A. Banim
Nenkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi, S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi, A1. Banim, A2. Banim dhe sherbime
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	75% S. Sherbime, 25% A. Banim
Sipërfaqe totale e ndertimit (m ²)	233,846
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Çdo kategori e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Përdorimet e lejuara	AR2. Aktivitete Kulturore, AS. Arsim, SH1. Sherbim ambulator, IE1 - Industri e lehte, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16-18m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	2
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR	10%
KSHP	Min 30%
Numri i kateve	1K-20K
Lartësia e strukturave (m)	72m
Distanca të lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	1.000 banorë; 5.000 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	5m ² /përdorues
Parkime per banore	3m ² /përdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	A2-1 Banim dhe Sherbime, S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione të lira, AR1-1 Park Urban, AR1-5 Hapesire e Gjelber/e perbashket, AR1-6 Kend Lojerash
Kufizime ligjore	



NJËSIA 2	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	33,222
Sipërfaqja e njesise (ha)	3.32
Kategoria primare	S. Sherbime, A. Banim
Nenkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi, S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi, A1. Banim, A2. Banim dhe sherbime
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	75% S. Sherbime, 25% A. Banim
Sipërfaqe totale e ndertimit (m²)	38,606
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	AR2. Aktivitete Kulturore, AS. Arsime, SH1. Sherbime ambulator, IE1 - Industri e lehte, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16-18m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	2
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR	10%
KSHP	Min 30%
Numri i kateve	6k
Lartësia e strukturave (m)	22m
Distanca e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	280 banorë; 1.400 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m²)	5m²/perdorues
Parkime per banore	3m²/perdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	A2-1 Banim dhe Sherbime, S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione te lira, AR1-1 Park Urban, AR1-5 Hapesire e Gjelber/e perbashket, AR1-6 Kend Lojerash
Kufizime ligjore	



NJËSIA 3	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	129,290
Sipërfaqja e njesise (ha)	12.93
Kategoria primare	SHA.Aktivitete Shoqerore dhe Argetimi
Nenkategoria	AR1. Hapesira Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, AR3. Aktivitete Sportive dhe Rekreative
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% SHA.Aktivitete Shoqerore dhe Argetimi
Sipërfaqe totale e ndertimit (m ²)	-
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore, S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
Tipologjia e ndertimit	Objekte shërbimi apo social kulturore, jo më të larta se 2K
Menyra e Nderhyrjes	Rigjenerim/perteritje
Intesiteti i ndertimit (II)	Sipas projektit
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	Sipas projektit
KSHR	10%
KSHP	Sipas projektit
Numri i kateve	2K
Lartesia e strukturave (m)	Sipas projektit
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbjetes i popullsesise	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	N/A
Parkime per banore	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	AR1-1 Park Urban, AR1-4 Park Argetimi, AR1-5 Hapesire e gjelber/e perbashket, AR1-6 Kend lojrash, AR2-1 Qender kulturore, AR2-2 Qender Kongresesh/koferencash, AR2-5 Kinema, AR2-6 Biblioteka, AR3-1 Kompleks Sportiv, AR3-4 Terren Sportiv
Kufizime ligjore	



NJËSIA 4	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	70,703
Sipërfaqja e njesise (ha)	7.07
Kategoria primare	A.Banim, S.Sherbime
Nenkategori	A2. Banim dhe sherbime, S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi, S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	70% A.Banim, 30% S.Sherbime
Sipërfaqe totale e ndertimit	162,339
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, AS. Arsim, SH1. Sherbim ambulator, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	2
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR	10%
KSHP	Min 30%
Numri i kateve	6k
Lartësia e strukturave (m)	22m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbjertes i popullsisë	1.600 banore
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m²)	5m²/ banor
Parkime per banore	3m²/ banor
Parcela minimale	N/A
Funksionet	A1-1 Banim, A2-1 Banim dhe Sherbime, S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-7 Dyqane/Profesione te lira
Kufizime ligjore	



NJËSIA 5	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	101,006
Sipërfaqja e njesise (ha)	10.10
Kategoria primare	A.Banim, S.Sherbime
Nenkategori	A2. Banim dhe sherbime, S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi, S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	70% A.Banim, 30% S.Sherbime
Sipërfaqe totale e ndertimit	237,099
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, AS. Arsim, SH1. Sherbim ambulator, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	2
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR	10%
KSHP	Min 30%
Numri i kateve	6k
Lartësia e strukturave (m)	22m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes i popullësisë	2.370 banore
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m²)	5m²/ banor
Parkime per banore	3m²/ banor
Parcela minimale	N/A
Funksionet	A1-1 Banim, A2-1 Banim dhe Sherbime, S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-7 Dyqane/Profesione te lira
Kufizime ligjore	



NJËSIA 6	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	141,826
Sipërfaqja e njesise (ha)	14.18
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti i ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-3 Vreshta, B1-4 Arrore, B1-5 Frutore, B2-1 Drithera, B2-2 Frutore, B2-3 Perime, B2-4 Aromatike/Ereza, B2-6 Komplekse
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 7	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	111,201
Sipërfaqja e njesise (ha)	11.12
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-3 Vreshta, B1-4 Arrore, B1-5 Frutore, B2-1 Drithera, B2-2 Frutore, B2-3 Perime, B2-4 Aromatike/Ereza, B2-6 Komplekse
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 8	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	59,484
Sipërfaqja e njesise (ha)	5.95
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-4 Arrore, B1-5 Frutore
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 9	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	176,136
Sipërfaqja e njesise (ha)	17.61
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-4 Arvore, B1-5 Frutore
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 10	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m ²)	195,423
Sipërfaqja e njesise (ha)	19.56
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-4 Arrore, B1-5 Frutore
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 11	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	129,932
Sipërfaqja e njesise (ha)	12.99
Kategoria primare	B. Toke Bujqesore
Nenkategori	B1. Kultura te Perhershme, B2. Kultura Sezonale
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% B. Toke Bujqesore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit bujqesor
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti i ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	B1-1 Agrume, B1-2 Ullishte, B1-4 Arrore, B1-5 Frutore
Kufizime ligjore	Ligji Nr.9244, datë 17.06.2004 Për mbrojtjen e tokës bujqësore. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 12	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	60,684
Sipërfaqja e njesise (ha)	6.07
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti i ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 13	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	2,246
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.22
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 14	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	2,414
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.24
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 15	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	19,229
Sipërfaqja e njesise (ha)	1.92
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsesise	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 16	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	25,029
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.50
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 17	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	960
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.1
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes i popullsesise	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 18	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	9,502
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.95
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 19	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	23,225
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.32
Kategoria primare	N. Toke Natyrore
Nenkategori	N1. Pyje
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% N. Toke Natyrore
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastrukturat në funksion të aktivitetit natyror
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Konservim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	–
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsisë	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	N1-1 Të dendur, N1-2 Të rrallë
Kufizime ligjore	Zonë e gjelbër natyrore e planifikuar në formë kompakte ose fashe buferike. Lejohet mbjellja e drurëve dekorativ. Për ndërtimet ekzistuese lejohet mirembajtja e tyre, pa shtesa volumore apo ndertime te reja te cfaredo karakteri.



NJËSIA 20	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	20,146
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.01
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	–
KSHR	100%
KSHP	–
Numri i kateve	–
Lartesia e strukturave (m)	–
Distancat e lejuara	–
Kapaciteti Mbajtes I popullsesise	–
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	–
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 21	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	20,211
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.02
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara.
Përdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intensiteti i ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 22	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	17,465
Sipërfaqja e njesise (ha)	1.75
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndërtimit	–
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtëzuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara.
Përdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndërtimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intensiteti i ndërtimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distanca e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banorë (m2)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 23	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	25,649
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.56
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndërtimit	–
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtëzuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara.
Përdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndërtimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intensiteti i ndërtimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	N/A
Sipërfaqe gjelbërimi / banorë (m2)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 24	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	1,298
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.13
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndërtimit	–
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtëzuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara.
Përdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndërtimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intensiteti i ndërtimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distanca e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-6 Rrugë lokale (F)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 25	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	9,812
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.98
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndertimit	–
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara.
Perdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndertimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intesiteti I ndertimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartesia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes I popullesise	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m2)	N/A
Parkime per banore	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-5 Rrugë Urbane Dytësore (E)
Kufizime ligjore	



NJËSIA 26	
Treguesit e zhvillimit	
Bashkia	Shijak
Sipërfaqja e njesise (m2)	33,239
Sipërfaqja e njesise (ha)	3.32
Kategoria primare	INT. Infrastrukturë transporti
Nenkategori	INT1. Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100% INT. Infrastrukturë transporti
Sipërfaqe totale e ndërtimit	–
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtëzuara	Cdo lloj kategorie e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara.
Përdorimet e lejuara	INT1. Infrastruktura rrugore dhe infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndërtimit	–
Menyra e Nderhyrjes	Zhvillim
Intensiteti i ndërtimit (I)	0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR	100%
KSHP	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	N/A
Kapaciteti Mbajtes i popullsisë	N/A
Sipërfaqe gjelbërimi / banorë (m2)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT 1-6 Rrugë lokale (F)
Kufizime ligjore	



KREU V

RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT

PËR ÇDO NËNNJËSI TË NJËSISË STRUKTURE 1

Neni 27

Treguesit e zhvillimit të secilës nënnjësi

Nënnjësi Banim	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-A1
Siperfaqja e njesise (ha)	2.75
Kategoria primare	A.Banim
Nenkategoria	A1. Banim; A2. Banim dhe sherbime
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100%
Siperfaqe e propozuar e ndertimit (m2)	32,000
Siperfaqe maksimale e lejuar e ndertimit (m2)	41,291
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, AS1. Arsime Parashkollor, SH1. Sherbim ambulator, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16-18m
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	1.5
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	20%
KSHR (%)	0%
KSHP (%)	80%
Numri i kateve	1K-2K-6K-8K
Lartesia e strukturave (m)	max. 27m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1000 banorë
Siperfaqe gjelberimi / banore (m ²)	5m2/banor
Parkime per banore	3m2/banor
Parcela minimale	N/A
Funksionet	A1-1 Banim; A2-1 Banim dhe Sherbime; AS1-1 Çerdhe, AS1-2 Kopësht, SH1-4 Qendër shëndetësore



Nënnjësi Shërbime	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-S1
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.11
Kategoria primare	S.Sherbime
Nenkatëgoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi; S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndërtimit (m ²)	48,900
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndërtimit (m ²)	50,722
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtëzuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Përdorimet e lejuara	AR1. Hapësire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, IE1 - Industri e lehte, INT1-Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndërtimit	Objekte lineare me gjërësi seksioni maksimale 16m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intensiteti i ndërtimit (I)	2.4
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	22%
KSHR (%)	0%
KSHP (%)	78%
Numri i kateve	4K-5K-6K-7K-10K-11K-20K
Lartësia e strukturave (m)	max. 72m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1430 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banorë (m ²)	5m ² /përdorues
Parkime per banore	3m ² /përdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione të lira



Nënnjësi Shërbime	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-S2
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.15
Kategoria primare	S.Sherbime
Nenkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi; S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndertimit (m2)	45,500
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndertimit (m2)	51,557
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, IE1 - Industri e lehte, INT1- Infrastruktura rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	2.4
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR (%)	0%
KSHP (%)	75%
Numri i kateve	5K-7K-11K
Lartësia e strukturave (m)	max. 40m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1390 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	5m2/perdorues
Parkime per banore	3m2/perdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione te lira



Nënnjësi Shërbime	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-S3
Sipërfaqja e njesise (ha)	0.74
Kategoria primare	S.Sherbime
Nenkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi; S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndertimit (m2)	13,400
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndertimit (m2)	14,762
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, IE1 - Industri e lehte, INT1-Infrastrukture rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte planare Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti I ndertimit (I)	2.0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	20%
KSHR (%)	0%
KSHP (%)	80%
Numri i kateve	5K
Lartesia e strukturave (m)	max. 19m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	610 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	5m2/perdorues
Parkime per banore	3m2/perdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione te lira



Nënnjësi Shërbime	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-S4
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.57
Kategoria primare	S.Sherbime
Nenkategoria	S1. Sherbime Akomodimi dhe Argetimi; S2. Sherbime Tregtare dhe biznesi
Perqindja e kategorive te lejuara perdorimit te tokes	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndertimit (m2)	42,500
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndertimit (m2)	51,320
Perdorimet e ndaluara dhe te kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk perfshihet ne perdorimet e lejuara
Perdorimet e lejuara	AR1. Hapesire Publike, AR2. Aktivitete Kulturore, IE1 - Industri e lehte, INT1-Infrastrukture rrugore
Tipologjia e ndertimit	Objekte lineare me gjerësi seksioni maksimale 16m. Objekte tip kullë
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti I ndertimit (I)	2.0
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	25%
KSHR (%)	0%
KSHP (%)	75%
Numri i kateve	2K-4K-5K-6K-7K
Lartesia e strukturave (m)	max. 26m
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017, i ndryshuar
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	1570 përdorues
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	5m2/perdorues
Parkime per banore	3m2/perdorues
Parcela minimale	N/A
Funksionet	S1-1 Hotele, S1-6 Restorante, S2-1 Qender Panairi, S2-2 Qender Tregtare, S2-3 Qender Biznesi, S2-7 Dyqane/Profesione te lira



Nënnjësi Infrastrukturë Transporti	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	1-INT5
Sipërfaqja e njesise (ha)	1.37
Kategoria primare	INT.Infrastrukturë Transporti
Nenkategoria	INT1- Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndertimit (m2)	N/A
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndertimit (m2)	N/A
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Përdorimet e lejuara	Infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndertimit	Rrugë të kategorisë E dhe F në funksion të nënnjësive të tjera strukturore
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intesiteti i ndertimit (I)	N/A
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR (%)	100%
KSHP (%)	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017 (i ndryshuar)
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E) INT1-6 Rrugë Lokale (F) INT1-7 Parkim



Nënnjësi Infrastrukturë Transporti	
Bashkia	Shijak
Nennjesia strukturore	2-INT1
Sipërfaqja e njesise (ha)	2.02
Kategoria primare	INT.Infrastrukturë Transporti
Nenkategoria	INT1- Infrastruktura rrugore
Perqindja e kategorive të lejuara përdorimit të tokës	100%
Sipërfaqe e propozuar e ndërtimit (m ²)	N/A
Sipërfaqe maksimale e lejuar e ndërtimit (m ²)	N/A
Përdorimet e ndaluara dhe të kushtezuara	Çdo kategori, e cila nuk përfshihet në përdorimet e lejuara
Përdorimet e lejuara	Infrastruktura të tjera inxhinierike
Tipologjia e ndërtimit	Rrugë të kategorisë E dhe F në funksion të nënnjësive të tjera strukturore
Menyra e Nderhyrjes	Krijim
Intensiteti i ndërtimit (I)	N/A
Instrumentat e Zhvillimit	N/A
KSHT (%)	N/A
KSHR (%)	100%
KSHP (%)	N/A
Numri i kateve	N/A
Lartësia e strukturave (m)	N/A
Distancat e lejuara	Referuar VKM Nr. 408/2017 (i ndryshuar)
Kapaciteti Mbajtes (banorë/përdorues)	N/A
Sipërfaqe gjelberimi / banore (m ²)	N/A
Parkime për banorë	N/A
Parcela minimale	N/A
Funksionet	INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E) INT1-7 Parkim



RAPORTI I NDIKIMIT NË MJEDIS

PLANI I DETAJUAR QENDROR

Parku Teknologjik
“DURANA TECH PARK”

Tiranë 2025



PËRMBAJTJA

SHKURTIME

PËRKUFIZIME

PARATHËNIE

SEKSIONI 1 - PËRMBLEDHJE JO-TEKNIKE

1.1 Hyrje

1.2 Raporti i Ndikimit në Mjedis dhe objektivat

1.2.1 Vlerësimi Mjedisor

SEKSIONI 2 – HYRJE

2.1 Çfarë është Raporti i Ndikimit në Mjedis?

2.2 Kuadri i referimit ligjor

2.2.1 Normativa evropiane

2.2.2 Normativa shqiptare

2.3.2 Nevoja për Raportin e Ndikimit Mjedisor

SEKSIONI 3 – PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM I PLANIT

3.1 Qëllimi dhe objektivat kryesore

3.2 Kuadri ligjor dhe rregullator

3.3 Verifikimi i koherencës

3.3.1 Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit

3.3.2 Plani i Integruar Ndërsektorial Tiranë-Durrës

3.3.3 Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shijak (Draft)

SEKSIONI 4 – PËRSHKRIM I GJENDJES AKTUALE

4.1 Informacion i përgjithshëm mbi Shijakun

4.1.1 Pozita gjeografike dhe relievi

4.2 Analiza klimatike dhe dinamika e reshjeve atmosferike

4.3 Toka dhe boniteti

4.4 Gjeologjia

4.5 Vlerësimi i rreziqeve natyrore

4.5.1 Përshkrimi sizmik

4.5.2 Analizimi i rrezikut nga përmytjet

4.6 Hidrografia



4.6.1 Ujërat sipërfaqësore

4.6.2 Ujërat nëntokësore

4.7 Cilësia e ajrit

4.8 Zhurmat

4.9 Biodiversiteti

4.9.1 Ekosistemet, habitatet dhe biotopet me vlera të veçanta në bashkinë e Shijakut

4.9.2 Tipet e habitateve në bashkinë e Shijakut

4.10 Zonat e mbrojtura

4.11 Infrastruktura mjedisore

4.11.1 Mbetjet urbane

4.11.2 Sistemet e ujit

4.12 Potenciali për Burimet e Rinovueshme të Energjisë

4.13 Popullsia dhe asetet materiale

SEKSIONI 5 – NDIKIMET NË MJEDIS

2.2 Metodologjia e Ndikimeve të Planit

5.1.1 Identifikimi i ndikimeve mjedisore

SEKSIONI 6 – MASAT ZBUTËSE

SEKSIONI 7 – DOKUMENTACIONI FOTOGRAFIK



SHKURTIME

AKM	Agjencia Kombëtare e Mjedisit
AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
ARM	Agjencia Rajonale e Mjedisit
BE	Bashkimi Evropian
BSAP	Strategjia Kombëtare e Biodiversitetit dhe Plani i Veprimit
EC	Komisioni Evropian
EEC	Këshilli Ekonomik Evropian
EECONET	Rrjeti Ekologjik Evropian
KM	Këshilli i Ministrave
MTM	Ministria e Turizmit dhe Mjedisit
NJVV	Njësi e Vetqeverisjes Vendore
PBA	Programi Buxhetor Afatmesëm
PDQ	Plan i Detajuar Qendror
PINS	Plani i Integruar Ndërsektorial
PPKT	Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit
PPV	Plani i Përgjithshëm Vendor
SKZHI	Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim
UNECE	Komisioni Ekonomik i Kombeve të Bashkuara për Evropën
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
VNM	Vlerësim Ndikimi në Mjedis
VSM	Vlerësimi Strategjik Mjedisor



PËRKUFIZIME

“Mjedis” është bashkësia e ndërveprimeve të përbërësve biotikë dhe jo biotikë që nxisin dhe ushqejnë jetën e gjallë në tokë, duke përfshirë mjedisin biofizik natyror të ajrit, të tokës, të ujërave, larminë e ekosistemeve biologjike, shëndetin e njeriut, vlerat dhe trashëgimitë kulturore, shkencore, fetare e shoqërore.

“Mbrotja e mjedisit” është veprimtaria që synon parandalimin dhe kufizimin e ndotjes dhe degradimit të mjedisit, përtëritjen, ruajtjen dhe përmirësimin e tij.

“Mbrotja e tokës” siguron mbrojtjen e funksioneve të saj natyrore në mënyrë të qëndrueshme.

“Mbrotja e ujit” përfshin ujërat sipërfaqësor dhe nëntokësor, burimet e tyre, sasinë dhe cilësinë, shtretërit dhe brigjet e ujërave sipërfaqësor dhe formimet akuifere.

“Mbrotja e biodiversitetit” përfshin të gjithë organizmat e gjallë, biocenozat dhe habitatet e tyre.

“Zhvillimi i qëndrueshëm” është zhvillimi që plotëson nevojat e së tashmes dhe së ardhmes, pa shtrënguar ose prekur mundësitë dhe kapacitetet për brezat e ardhshëm.

“Ndikimi në mjedis” është çdo ndryshim i mjedisit fizik, përfshirë pasojat shëndetësore, ekonomike, shoqërore, estetike, natyrore, fizike.

“Ndotja e mjedisit” është futja e drejtpërdrejtë ose e tërthortë e lëndëve, vibracioneve, energjisë, nxehtësisë, rrezatimit, zhurmës e faktorëve biologjikë në ajër, në ujë e në tokë, të cilat mund të ndryshojnë cilësitë e mjedisit dhe të dëmtojnë cilësinë e jetës.

“Dëmtimi i mjedisit” është prishja e karakteristikave fiziko-kimike dhe strukturore të ekosistemit natyror, ulja e prodhimit biologjik dhe shumëllojshmërisë së ekosistemeve natyrore dhe antropike, prishja e ekuilibrit ekologjik dhe cilësisë së jetës të shkaktuara kryesisht nga ndotja e ujit, ajrit, tokës prej veprimtarive njerëzore ose fatkeqësive natyrore, si dhe nga mbishfrytëzimi i burimeve natyrore dhe minerare.

“Mbetjet” janë lëndët, objektet ose pjesë të tyre që përcaktohen nga autoriteti përgjegjës të cilat nuk përdoren më ose që pronari do t'i largojë.

“Shkarkimi në mjedis” është çlirimi dhe dalja në mjedis, në mënyrë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, e lëndëve të gazta, të ngurta, të lëngëta, si dhe energjisë, vibracioneve e zhurmave, nga një ose disa burime të palëvizshme, në lëvizje ose të shpërndara.

“Ndotja e ujit” është veprimi dhe ndikimi i futjes së materialeve të ngurta, të gazta, të lëngëta, qenieve të gjalla dhe formave të energjisë në ujë, që drejtpërdrejtë e tërthorazi ndryshojnë cilësinë e ujit.

“Rezervat ujore” janë të gjitha ujërat e brendshme lumore, sipërfaqësore, nëntokësore, së bashku me shtresat ujëmbajtëse dhe reshjet atmosferike nën juridiksionin dhe kontrollin e R. SH

“Basen ujëmbledhës” është sipërfaqja e tokës brenda së cilës uji pasi konvertohet në një rrjedhë të vetme, nëpërmjet një rrjeti rrjedhash sipërfaqësore e nëntokësore, derdhet në det.

“Informacion mjedisor” nënkupton çdo informacion me shkrim, vizual, gojor, elektronik ose të çdo lloj forme tjetër materiali mbi gjendjen e elementëve të mjedisit, si ajri e atmosfera, uji, toka, peizazhi e shumëllojshmëria biologjike e komponentët e tij.

“Publiku” nënkupton një ose shumë persona fizikë ose juridikë, në përputhje me legjislacionin e praktikën kombëtare, shoqatat, organizatat dhe grupimet e tyre.



“Publiku i interesuar” nënkupton publikun ndikuar ose që mund të ndikohet, apo që është i interesuar për vendimmarrjen mjedisore; për qëllimet e këtij përkufizimi, shoqatat joqeveritare që promovojnë më tej mbrojtjen e mjedisit dhe plotësojnë kërkesat e vëna në ligjet kombëtare, do të konsiderohen të interesuara.

Parimi “Ndotësi paguan” nënkupton koston që paguan ndotësi për përmirësimin e një mjedisi të ndotur dhe për kthimin e tij në një gjendje të pranueshme.

“Planifikim urban” është një veprimtari ndërdisiplinore për planifikimin e përdorimit të tokës, përcaktimin e kushteve për zhvillimin e territorit dhe të strukturave natyrore e të ndërtueshme në të.

“Zhvillim i qëndrueshëm urban” është ai zhvillim, i cili përmbush nevojat e brezit që jeton, pa cënuar mundësitë e brezat të ardhshëm për të përmbushur nevojat e tyre e për të zgjedhur stilin e tyre të jetës.

“Përdorim toke” është qëllimi për të cilin është parashikuar të përdoret toka dhe strukturat në të, sikurse parashikohet në dokumentet e planifikimit, apo në lejet e zhvillimit për rastet e KKTU-së.

“Ruajtje e vlerave ekologjike të peizazhit” nënkupton kursimin e energjisë dhe përdorimin më të gjerë të burimeve rigjeneruese të energjisë, pakësimin e lëndëve të dëmshme për atmosferën dhe lëndëve djegëse, ruajtjen dhe përkujdesjen për burimet tokësore ujore dhe ato vendore, si dhe forcimin e riciklimit të lëndëve dhe pakësimin e mbetjeve urbane.

“Raporti i Ndikimeve në Mjedis” është një instrument paraprak që analizon faktorët që mund të shkaktojnë ndikim në mjedis, për të siguruar se zhvillimet ekonomike nuk shkaktojnë dëmtime të pakthyeshme në mjedis dhe se burimet natyrore ruhen për gjeneratat e ardhshme.

“Vlerësimi i Ndikimit në Mjedis” përfshin përcaktimin, përshkrimin dhe vlerësimin e ndikimeve të pritshme të drejtpërdrejta e jo të drejtpërdrejta mjedisore të zbatimit apo moszbatimit të projektit.



PARATHËNIE

Hartimi i Raportit të Ndikimit në Mjedis është realizuar në kuadër të hartimit të Planit të Detajuar Qendror (PDQ) për masterplanin e Durana Tech Park, në përputhje me Ligjin nr. 91/2013, datë 28.02.2013 "Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor". Ky proces është zhvilluar paralelisht me hartimin e PDQ-së, duke ndjekur kërkesat ligjore për integrimin e analizave mjedisore në planifikimin strategjik.

Raporti përbën një mjet kyç për analizat mjedisore të mëtejshme, duke synuar përcaktimin e drejtimeve kryesore të zhvillimit dhe mbrojtjes së territorit në një periudhë 10 vjeçare që nga miratimi i tij. Ai ofron një panoramë analitike të gjendjes ekzistuese mjedisore dhe orienton drejtimet e ardhshme të zhvillimit përmes vizionit të planifikimit territorial.

Gjendja ekzistuese është trajtuar përmes analizave bazuar në dokumente të hartuara gjatë fazës përgatitore, grumbullimit të të dhënave nga vizitat në terren, dhe materialeve në dispozicion. Për të vizualizuar më mirë gjendjen mjedisore, janë prodhuar harta specifike për secilën prej njësive strukturore të zonës së studimit, të përfshira në relacionin e PDQ.

Metodologjia e përdorur përmban vëzhgime të drejtpërdrejta në terren, konsultime me stafin e stacionit qendror të transmetimit të RTSH, si dhe analizën e studimeve të mëparshme (draft PPV Shijak). Kjo qasje ka garantuar një sintetizim të plotë dhe objektiv të informacionit mjedisor për zhvillimin strategjik të territorit. Drejtimet kryesore të zhvillimit të synuar për 10 vitet e ardhshme të masterplanit Durana Tech Park shtjellohen në kapitujt e mëtejshëm të këtij dokumenti, duke bërë të mundur:

1. **Sigurimin e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit**, nëpërmjet promovimit të përdorimit racional të burimeve natyrore dhe teknologjive të gjelbra, duke ruajtur tokat bujqësore dhe përmirësuar kujdesin për mjedisin përmes infrastrukturës moderne dhe teknologjive të avancuara.
2. **Vlerësimin e potencialit aktual**, përmes shfrytëzimit të vendndodhjes strategjike dhe burimeve njerëzore të kualifikuara.
3. **Realizimin e objektivave për kërkim dhe zhvillim**, duke balancuar interesat ekonomik, social dhe mjedisor për të krijuar një ekosistem të qëndrueshëm inovacioni dhe sipërmarrjeje (hapësira funksionale, inkubator për startup-e dhe kompani).
4. **Nxitjen e veprimeve të duhura për mbrojtjen e mjedisit**, duke synuar ruajtjen e tokave bujqësore dhe biodiversitetit përmes zgjidhjeve teknologjike që mbështesin mbrojtjen dhe restaurimin e peizazhit.
5. **Mundësimin e të drejtës së përdorimit e zhvillimit të pronës**, duke zhvilluar hapësira të specializuara për kompani dhe individë, në përputhje me legjislacionin dhe interesat publike, duke krijuar infrastrukturë inovative që mbështet zhvillimin e teknologjisë së lartë.

Raporti paraqet në mënyrë të përmbledhur ndikimet e mundshme nga të gjitha veprimet që do të ndërmerren gjatë periudhës së zhvillimit të planit. Thënë ndryshe, raporti zbërthehet në dimensione të përgjithshme zhvillimi, mbi bazën e të cilave është hartuar plani i zhvillimit, i ndarë në faza dhe shtrirje në kohë.

SEKSIONI 1 - PËRMBLEDHJE JO-TEKNIKE

1.1 Hyrje

E shtrirë në pellgun Tiranë-Durrës, nga ku merr edhe emrin Durana, zona e interesit paraqet një rëndësi të veçantë strategjike për shkak të integritit të tij në rrjetet kryesore të transportit dhe infrastrukturës kombëtare. Lidhjet ekzistuese dhe ato në zhvillim, përfshirë autostradën dhe hekurudhën “Tiranë-Durrës” si dhe zgjerimin e hekurudhës drejt Porto Romanos, mundësojnë një ndërveprim efikas me zonat urbane dhe industriale kryesore. Afërsia me nyjet infrastrukturore të rëndësishme si aeroporti ndërkombëtar “Nënë Tereza” dhe portet strategjike të Durrësit dhe Porto Romanos rrit ndjeshëm aksesin dhe funksionalitetin e zonës si një pikë kyçe e zhvillimit rajonal dhe kombëtar.

Zona e interesit kufizohet në perëndim nga rruga urbane SH49, në veri me disa shtëpi dhe ndërtesa të shpërndara në mënyrë të rrallë, duke treguar se është një zonë kryesisht me dendësi të ulët popullore, si dhe me rrugën lokale. Ndërsa në jug dhe në lindje është e ndarë në parcela të vogla, duke treguar një përdorim të gjerë të tokës për qëllime bujqësore.

“Durana Tech-Park” do të shfrytëzojë avantazhet gjeografike dhe infrastrukturore për të krijuar një qendër inovacioni dhe zhvillimi, duke përmirësuar njëkohësisht aksesin në shërbime dhe infrastrukturë për banorët e zonës. Nëpërmjet krijimit të mundësive të reja të punësimit dhe trajnimit në fushën e teknologjisë dhe inxhinierisë, parku do të kontribuojë në rritjen e cilësisë së jetës dhe do të inkurajojë një zhvillim të qëndrueshëm në rajon. Kështu, Durana Tech-Park do të jetë jo vetëm një nismë për zhvillimin ekonomik, por gjithashtu një hap i rëndësishëm drejt integritit të rajonit në ekonominë evropiane dhe përmirësimit të marrëdhënieve me tregjet ndërkombëtare.

Plani i Detajuar Qendror do të orientojë përdorimin dhe shfrytëzimin e kësaj zone strategjike, bashkë me potencialin e saj, nëpërmjet infrastrukturës së përshtatshme për një zhvillim të qëndrueshëm. Qëllimet që synon të përmbushë PDQ janë:

- Të tërheqë kompanitë ndërkombëtare, veçanërisht ato të listuara në bursa, për të sjellë aktivitete ekonomike inovative dhe për të gjeneruar të ardhura e produkte të reja;
- Të nxitet kërkimi dhe zhvillimi, nëpërmjet bashkëpunimit me universitete dhe institute kërkimore për inovacion dhe transferim teknologjie;
- Të nxitet rrjetëzimi (networking) dhe bashkëpunimi mes kompanive, investitorëve, startup-eve dhe hulumtuesve për ndarjen sinergjike dhe përdorimin e përbashkët të njohurive dhe burimeve;
- Të mundësohet infrastrukturë dhe shërbime mbështetëse, duke ofruar hapësira dhe shërbime të specializuara si laboratorë, zyra, inkubim biznesi dhe mentorim;
- Të nxitet zhvillimi rajonal për bizneset dhe talentet, duke mundësuar zhvillimin e klasterave të inovacionit;
- Të mundësohet zgjerimi i një qendre të dhënash, me anë të ndërtimit të një *data center* për mbështetje teknologjike të avancuar dhe ruajtjen e të dhënave;
- Të nxiten teknologjitë e avancuara, zhvillimi i sektorëve si inteligjenca artificiale, robotika, turizmi dixhital, video- lojërat dhe farmaceutika për të tërhequr investitorë dhe krijuar një ekosistem inovativ.

1.2 Raporti i Ndikimit në Mjedis dhe objektivat

Raporti i Ndikimeve në Mjedis është një dokument që përmban një analizë paraprake të ndikimeve potenciale që plani i propozuar mund të ketë mbi mjedisin.

Duke u bazuar në analizën e: i) detyrimeve të specifikuara në konventat e ratifikuara dhe në direktivat respektive të BE-së, si dhe në dokumentat strategjike të Shqipërisë; ii) situatës ekzistuese të mjedisit; iii) ndikimeve potenciale mjedisore që mund të shkaktohen nga aktivitetet e parashikuara në Plan.

Objektivat e Raportit të Ndikimeve në Mjedis përfaqësojnë qëllimet kryesore që synohen të arrihen përmes përgatitjes dhe zbatimit të këtij dokumenti. Ky raport është një instrument vendimtar për të mbrojtur mjedisin dhe për të promovuar zhvillimin e qëndrueshëm. Këtu janë objektivat kryesore:

Toka

Objektiva Mjedisore 1 (OM 1): Garantimi i menaxhimit dhe përdorimit të qëndrueshëm të tokës dhe mbrojtja e saj.

Objektiva Mjedisore 2 (OM 2): Parandalimi i shfrytëzimit të burimeve natyrore, duke rritur nivelin e përdorimit të materialeve të riciklueshme nga mbetjet që gjenerohen gjatë ndërtimit / rehabilitimit të infrastrukturës.

Ajri

Objektiva Mjedisore 3 (OM 3): Garantimi i arritjes së objektivave afatgjata për sasi të vjetore të shkarkimeve të ndotësve, për të arritur përputhshmërinë me kufijtë maksimalë të lejueshëm nga BE për shkarkimet e ndotësve atmosferikë.

Faktorët klimatikë

Objektiva Mjedisore 4 (OM 4): Adoptimi i infrastrukturës në përgjigje të ndryshimeve klimatike dhe reduktimi i sasive vjetore të emetimeve të gazeve serë në nivelet e përcaktuara në SKZHI II.

Uji

Objektiva Mjedisore 5 (OM 5): Kufizimi i efekteve negative mbi ujërat nëntokësore dhe sipërfaqësore, ujërat e njelmët, ujërat breglumore dhe burimet e ujit të pijshëm.

Mjedis natyror

Objektiva Mjedisore 6 (OM 6): Garantimi i kohezionit të popullatave dhe mbrojtjes së biodiversitetit.

Objektiva Mjedisore 7 (OM 7): Ruajtja e zonave që kanë një status të veçantë mbrojtjeje, prej aktiviteteve me ndikime të konsiderueshme.

Mbetjet

Objektiva Mjedisore 8 (OM 8): Kompletimi tërësor i infrastrukturës së landfilleve e incineratorëve dhe njëkohësisht reduktim i sasisë së depozitimit të mbetjeve në landfill nëpërmjet proceseve të reduktimit dhe rritjes së riciklimit e ripërdorimit.

**Zhurma**

Objektiva Mjedisore 9 (OM 9): Reduktimi i ndotjes së zhurmës/akustike dhe përafrimi me nivelet e rekomanduara nga BE dhe OBSH.

Popullsia dhe asetet materiale

Objektiva Mjedisore 10 (OM 10): Përmirësimi i kohezionit social, sigurisë së jetesës dhe lëvizshmërisë së qëndrueshme.

Trashëgimia Kulturore

Objektiva Mjedisore 11 (OM 11): Ruajtja e shtrirjes, përmbajtjes dhe veçorive të zonave dhe strukturave të trashëgimisë kulturore.

Peizazhi

Objektiva Mjedisore 12 (OM 12): Garantimi i ruajtjes së peizazheve të veçanta dhe zonave peizazhiste me veçori dalluese në nivel kombëtar dhe krijimi i një imazhi peizazhi me cilësi të lartë.

Shpjegimi i përcaktimit të objektivave mjedisore jepet në seksionet në vijim.

1.2.1 Vlerësimi Mjedisor

Në këndvështrimin e lidhjes mes politikave të Planit dhe objektivave mjedisore, vërehet një diversifikim i përputhshmërisë sipas fushave përkatëse mjedisore. Konkretisht:

- Politikat që lidhen me **Nxitjen e Kërkimit dhe Zhvillimit (R&D)** dhe **rrjetëzimin e bashkëpunimit** kanë klasifikimin më të lartë në nivelin e përputhshmërisë me objektivat mjedisore, duke kontribuar në ruajtjen e biodiversitetit, përmirësimin e cilësisë së ajrit dhe reduktimin e ndikimeve klimatike.
- Politikat që lidhen me **Zhvillimin e Teknologjive të Avancuara** dhe **Zgjerimin e Qendrës së të Dhënave** shfaqin një nivel më të ulët përputhshmërie, kryesisht për shkak të presionit mbi peizazhin (rritja e kompanive kërkon ndërtimin e infrastrukturës, përdorimin e tokave, rritje e gjenerimit të mbetjeve). Sidoqoftë, këto politika janë të përputhshme me disa objektiva, veçanërisht për riciklimin dhe efikasitetin energjetik.
- Dypolitika kryesore, **Krijimi i Platformës Virtuale për Bashkëpunim Ndërkombëtar** dhe **Nxitja e përdorimit të energjisë së rinovueshme në infrastrukturë**, janë në përputhshmëri të plotë me objektivat mjedisore, duke përfaqësuar modelet më të qëndrueshme të zhvillimit.
- Politikat që lidhen me **Zhvillimin Rajonal** dhe **Tërheqjen e Kompanive Ndërkombëtare** kanë lidhje të pjesshme me objektivat mjedisore. Ndërhyrjet për ndërtim dhe zgjerim të infrastrukturës krijojnë ndikime mbi burimet natyrore dhe ndotjen, por me masa të duhura zbutëse, ato mund të përshtaten me shumicën e objektivave.
- Objektivat që lidhen me **Menaxhimin e Tokës (OM1)** dhe **Popullsinë (OM10)** janë në përputhshmëri të plotë me pjesën më të madhe të politikave të propozuara.
- Objektiva që lidhet me **Trashëgiminë Kulturore (OM11)** ka përputhshmëri të kufizuar me shumicën e politikave, duke mbetur një pikë që kërkon përmirësime të mëtejshme.

Të gjitha objektivat e tjera mjedisore paraqesin një nivel të larmishëm përputhshmërie, që ndryshon nga një politikë në tjetrën.

Në përgjithësi, duke zbatuar masat e nevojshme zbutëse dhe duke integruar qasjet e qëndrueshme, të gjitha politikat janë të pranueshme nga këndvështrimi mjedisor.

SEKSIONI 2 – HYRJE

2.1 Çfarë është Raporti i Ndikimit në Mjedis?

Raporti i Ndikimeve në Mjedis është një instrument paraprak që analizon faktorët që mund të shkaktojnë ndikim në mjedis, për të siguruar se zhvillimet ekonomike nuk shkaktojnë dëmtime të pakthyeshme në mjedis dhe se burimet natyrore ruhen për gjeneratat e ardhshme. Ai është gjithashtu një mjet për të garantuar transparencën dhe për të ndihmuar në ndërtimin e besimit midis zhvilluesve të projekteve dhe komuniteteve lokale. Ai është i detyrueshëm për dokumentat e planifikimit të detajuar qendror, dokument që mund të kenë ndikime të rëndësishme në mjedis.

Raporti i Ndikimeve në Mjedis dhe kuadri ligjor i Vlerësimeve Strategjike Mjedisore (VSM) lidhen në kontekstin e analizës së ndikimeve në mjedis, por kanë qëllime dhe aplikime të ndryshme që ndihmojnë në përmbushjen e objektivave mjedisore të qëndrueshme. Raporti i Ndikimeve në Mjedis aplikohet në fazën e planifikimit, duke analizuar ndikimet specifike të projekteve konkrete.

Në dallim nga sa më sipër, **Vlerësimi Strategjik Mjedisor (VSM)** është një nga instrumentet kyç për integrimin e çështjeve mjedisore dhe parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm në planifikimin strategjik dhe vendimmarrjen. Ai është një mjet i njohur globalisht për planifikimin me pjesëmarrje që përdoret për të analizuar dhe përfshirë çështjet e mjedisit në politikat, planet dhe programet e propozuara.

Qëllimi i VSM-së mund të përkufizohet si garantimi që konsideratat mjedisore informojnë dhe integrohen në vendim-marrjen strategjike në mbështetje të një zhvillimi të qëndrueshëm dhe të shëndetshëm nga këndvështrimi mjedisor. Më konkretisht, procesi i VSM-së mbështet autoritetet përgjegjëse për planet dhe programet, si dhe vendim-marrësit, që të marrin në konsideratë:

- Tendencat kyç mjedisore, potencialet dhe shqetësimet që mund të prekin apo mund të preken nga plani apo programi;
- Objektivat dhe indikatorët mjedisorë që janë në përputhje me planin apo programin;
- Efektet e mundshme dhe të konsiderueshme mjedisore të opsioneve të propozuara dhe të zbatimit të planit apo programit;
- Masat për të shmangur, zvogëluar apo zbutur efektet negative dhe ato për të rritur e përforcuar efektet pozitive;
- Pikëpamje, sugjerime dhe informacion nga autoritetet përkatëse, publiku dhe, sipas rastit, vendet fqinje që preken nga zbatimi i planit apo programit.



2.2 Kuadri i referimit ligjor

2.2.1 Normativa evropiane

Direktiva Evropiane 2001/42/EC në lidhje me vlerësimin e ndikimeve të planeve dhe programeve të caktuar në mjedisin natyror, e ashtuquajtura Direktiva VSM, e hyrë në fuqi më 21/7/2001, vendos si objektiv garantimin e një niveli të lartë të mbrojtjes së mjedisit dhe identifikon instrumentin për integrimin e konsideratave mjedisore në aktin e përpunimit dhe të adoptimit të planeve dhe programeve për të promovuar zhvillimin e qëndrueshëm. Në këtë mënyrë, siguron që efektet mjedisore, që rrjedhin nga zbatimi i planeve dhe programeve të caktuara (art. 3), të merren në konsideratë dhe të vlerësohen gjatë përpunimit dhe para adoptimit të tyre. Vlerësimi Strategjik Mjedisor përkufizohet kështu si një proces sistematik për të vlerësuar pasojat në nivel mjedisor të veprimeve të propozuara – politikave, planeve apo iniciativave në fushën e programeve kombëtare, rajonale dhe vendore – në mënyrë që këto të jenë të përfshira dhe të trajtuara njësoj me konsideratat me natyrë ekonomike dhe sociale, që nga fazat e para (strategjike) të procesit të vendimmarrjes.

Direktiva përfaqëson një instrument mbështetës, si për propozuesin ashtu edhe për vendimmarrësin, për krijimin e adresave dhe zgjedhjeve të planifikimit, duke siguruar mundësi alternative krahasur me arritjen e një objektivit nëpërmjet përcaktimit të ndikimeve të mundshme të veprimeve të propozuara.

Funksioni i monitorimit përfaqëson një nga aspektet inovativ të prezantuar në Direktivë, i finalizuar për të kontrolluar dhe kundërshtuar efektet negative të parashikuar, që janë si rezultat i zbatimit të një plani apo programi, dhe për të adoptuar masa korrigjuese për procesin në zhvillim. Ndër ndryshimet e tjera të paraqitura nga Direktiva theksohet:

- kriteri i gjerë i pjesëmarrjes, mbrojtja e interesave legjitime dhe transparenca në procesin vendimmarrës që ndodh nëpërmjet përfshirjes dhe konsultimit në të gjitha fazat e procesit të vlerësimit të autoriteteve “që sipas përgjegjësive të tyre specifike mjedisore, ka të ngjarë të jenë të interesuara për efektet mjedisore si rezultat i zbatimit të planeve dhe programeve” dhe të publikut, që në njëfarë mënyre është i interesuar për vendimet;
- konsultimet ndërkufitare me Vendet e Botës së Tretë, nëse konsiderohet se zbatimi i një plani apo programi në fazë përgatitore mund të ketë efekte të rëndësishme ndërkufitare.

Vlerësimi mjedisor “bëhet gjatë fazës përgatitore të planit ose programit dhe para miratimit të tij apo nisjes së procedurës legjislative relative” (art. 4, paragrafi 1) dhe informon hartimin e “një raporti mjedisor në të cilin janë përcaktuar, përshkruar dhe vlerësuar efektet domethënëse që mund të sjellë zbatimi i planit apo programit mbi mjedisin, pavarësisht alternativave të arsyeshme në dritën e objektivit dhe në fushën territoriale të planit apo programit” (art. 5, paragrafi 1). Informacionet e kërkuara për redaktimin e një raporti të tillë janë specifikuar në Shtojcën I të direktivës. Propozimi i planit apo programit dhe raporti mjedisor janë vënë në dispozicion të autoriteteve kompetente dhe sektoreve të publikut të prekur nga procesi i vendimmarrjes (hartuar nga Shtete anëtare) (art. 6). Janë subjekt i VSM-së planet dhe programet e sektorëve që përbëjnë kuadrin e referimit për autorizimin e projekteve të listuar në Shtojcën I dhe II të

Direktivës 337/85/EEC dhe të gjithë planet dhe programet për të cilët është parashikuar vlerësimi i listuar sipas Direktivës 92/43/EEC, në qoftë se prodhojnë efekte domethënëse. Janë përjashtuar nga fusha e aplikimit të direktivës planet dhe programet në varësi të qëllimit të mbrojtjes kombëtare, mbrojtjes civile, finiciare ose të bilancit, ose ata të financuar nga Regg. 1260/1999/EC, 1257/1999/EC.

2.2.2 Normativa shqiptare

Kuadri ligjor i vlerësimit mjedisor përfshin në mënyrë të detyrueshme legjislacionin shqiptar, ndërkohë që, për të qenë koherent, nuk është lënë mënjane edhe kuadri ligjor ndërkombëtar. Referencat përkatëse ligjore janë dhënë më poshtë:

- **Ligji nr. 107, datë 31.07.2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar.**
Synon të promovojë zhvillimin e qëndrueshëm dhe përdorimin racional të territorit në Shqipëri. Ai vendos rregullat për mbrojtjen e burimeve natyrore dhe trashëgimisë kulturore, ndërkohë që garanton të drejtën e pronës dhe zhvillimit të saj. Ligji synon të krijojë mundësi të barabarta për banim dhe veprimtari ekonomike për të gjitha grupet sociale dhe nxit bashkëpunimin ndërmjet autoriteteve kombëtare dhe vendore për planifikimin e integruar të territorit. Ky ligj ka për qëllim ndër të tjera:
 - Të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit;
 - Të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillimin e territorit në nivel kombëtar e vendor, në bazë të balancimit të burimeve natyrore, të nevojave ekonomike e njerëzore dhe interesave publikë e privatë;
 - Të nxitë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore;
 - Të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës;
 - Të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të drejtave të pronësisë;
 - Të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht dokumentet e planifikimit;
 - Të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit.
- **Ligji nr. 91/2013 “Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor”** i ndryshuar, referuar edhe ndryshimit sipas ligjit nr. 51/2023, i cili ka për qëllim të sigurojë mbrojtje të lartë të mjedisit dhe zhvillim të qëndrueshëm, përmes përfshirjes së çështjeve të mjedisit gjatë hartimit, miratimit, rishikimit, ndryshimit ose modifikimit të planeve a programeve me pasoja të mundshme negative në mjedis. Ligji përcakton institucionet dhe autoritete përkatëse, detyrat dhe përgjegjësitë e tyre, si dhe rregullat e procedurës për kryerjen e vlerësimit strategjik mjedisor. Ligji është përafuar me Direktivën 2001/42/EC, datë 27 qershor 2001.

Procesi i vlerësimit strategjik mjedisor artikullohet në statet që vijojnë më poshtë:

- njoftimi i Ministrisë nga autoriteti propozues;



- konsultimi me palët e interesuara për çështjet që duhet të përballen në raportin mjedisor;
 - redaktimi i raportit paraprak dhe konsultimi me palët e interesuara dhe publikun në lidhje me të;
 - redaktimi i raportit final të Vlerësimit Strategjik Mjedisor;
 - verifikimi i relacionit dhe deklaratës së Ministrisë;
 - vendimi i autoritetit miratues;
 - monitorimi dhe sinjalizimi i ndikimeve mjedisore të planit apo programit.
- **Ligji nr. 10431/2011 “Për Mbrojtjen e Mjedisit”**, i ndryshuar, i cili përfshin detyrime të përgjithshme për mbrojtjen e mjedisit dhe përcakton se planet, programet dhe strategjitë me ndikime mjedisore. Legjislacioni për mbrojtjen e mjedisit është pasuruar progresivisht me akte ligjore dhe nënligjore, të cilat janë përgjithësisht përfaqësuar me direktivat dhe standardet mjedisore të Bashkimit Europian. Parimet kryesore që rregullojnë legjislacionin mjedisor në Shqipëri janë po ashtu, të njëjtat me ato të BE.
- Në këtë ligj përfshihen kërkesat për:
- Zhvillim të qëndrueshëm;
 - Parimi i parandalimit dhe marrja e masave paraprake;
 - Parimi i ruajtjes së burimeve natyrore;
 - Parimi i përgjegjësisë së ndërsjellë dhe bashkëpunimit;
 - Parimi i nxitjes së veprimtarive për mbrojtjen e mjedisit;
 - Ndotësi paguan;
 - Ndërgjegjësimi i publikut dhe pjesëmarrja në vendimmarrje.
- **Ligji nr. 10440, datë 07.07.2011 “Për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis”**, i ndryshuar. Ky ligj kërkon bërjen e një vlerësimi të përgjithshëm, të integruar dhe në kohë të ndikimeve mjedisore, të projekteve ose veprimtarive që kërkojnë të zbatohen, duke parandaluar dhe zbutur ndikimet negative në mjedis. Neni 5 i Ligjit kërkon që procesit të vlerësimit të ndikimit në mjedis, që i nënshtrohen strategjitë e planet e veprimit për energjitikën, minierat, industrinë, transportin, bujqësinë, pyjet, administrimin e burimeve natyrore, pasurive minerale dhe të mbetjeve, planet kombëtare dhe rajonale të rregullimit të territorit për qendrat e zonat urbane dhe rurale, për zonat industriale, për zonat bregdetare, për zonat turistike, për zonat e mbrojtura dhe në zonat me ndjeshmëri të lartë ndaj ndotjes dhe dëmtimit.
 - **Ligji nr. 10448, datë 14.07.2011 “Për Lejet e Mjedisit”**, i përditësuar. Ky ligj ka për qëllim parandalimin, pakësimin dhe mbajtjen nën kontroll të ndotjes së shkaktuar nga disa kategori veprimtarish, në mënyrë që të arrihet një nivel i lartë i mbrojtjes së mjedisit në tërësi, shëndetit të njeriut dhe cilësisë së jetës.
 - **Ligji nr. 10463, datë 22.09.2011 “Për menaxhimin e integruar të mbetjeve”**, i ndryshuar. Ky ligj ka për qëllim të mbrojtë mjedisin e shëndetin e njeriut dhe të sigurojë menaxhimin e duhur mjedisor të mbetjeve nëpërmjet:
 - Parandalimit për minimizimin e mbetjeve ose pakësimin të ndikimeve negative nga krijimi dhe menaxhimi i integruar i mbetjeve;
 - Përmirësimin të efikasitetit të përdorimit të tyre;



- Pakësimit të ndikimeve negative të përgjithshme.
- **Ligji nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”,** i ndryshuar. Ky ligj rregullon organizimin dhe funksionimin e njësive të vetëqeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë, si dhe përcakton funksionet, kompetencat, të drejtat dhe detyrat e tyre e të organeve përkatëse.
- **VKM nr. 686, datë 22.11.2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”,** e ndryshuar. Rregullorja e planifikimit të territorit është hartuar në zbatim të Ligjit Nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, me qëllim përmbushjen dhe shtjellimin e përcaktimeve të tij. Rregullorja e planifikimit të territorit paraqet rregulla të unifikuara për strukturën, përmbajtjen dhe hapat e hartimit, zbatimit, monitorimit të zbatimit të planeve, me qëllim detajimin e procedurave të planifikimit në nivel qendror dhe vendor dhe arritjen e njëtrajtshmërisë së formës e të strukturës së dokumenteve të planifikimit në zbatim të ligjit. Rregullorja përcakton gjithashtu kategoritë e përdorimit të tokës, duke i zbërthyer sipas sistemit, kategorisë, nënkategorisë dhe funksionit dhe duke i dhënë secilës kodin përkatës.

Referuar neni 41/4 “Përmbajtja e PDQ-së” të VKM nr. 686, datë 22.11.2017 përcaktohet se:
“1. Dokumenti i Planit të Detajuar Qendror hartohet në përputhje me dokumentet e planifikimit qendror dhe legjislaicionin në fuqi, duke marrë në konsideratë dokumente të planifikimit vendor sektorial, në rast se ka.
2. Plani i Detajuar Qendror përmban të paktën:
c) Raportin se si parashikimet e dokumentit ndikojnë në mjedis. [...]”
- **Direktiva 2001/42/EC e Komisionit Evropian** mbi vlerësimin e efekteve në mjedis prej planeve apo programeve të caktuara.
- **Direktivat dhe Marrëveshjet Ndërkombëtare** – Shqipëria ka ratifikuar **Konventën e Aarhusit**, e cila garanton pjesëmarrjen e publikut dhe aksesin në informacion për çështjet mjedisore.

2.3.2 Nevoja për Raportin e Ndikimit Mjedisor

Raporti i Ndikimit në Mjedis është një proces për të siguruar paraprakisht se çdo lloj ndërhyrjeje, politike, ose programi zhvillimor konsideron dhe minimizon ndikimet negative mjedisore që mund të shkaktojë. Kjo nevojë rrjedh nga fakti se pothuajse çdo veprimtari me origjinë njerëzore ka një efekt në mjedisin përreth, i cili mund të jetë i përkohshëm ose afatgjatë, dhe në varësi të natyrës së tij, i lehtë ose i rëndë.

Është thelbësore të kuptohet se zhvillimet që ndodhin pa një raport të ndikimeve në mjedis rrezikojnë të sjellin pasoja negative, të cilat mund të jenë shumë të vështira ose të pamundura për t'u ribalancuar. Prandaj, parimi i "parandalimit" bëhet udhërrëfyes për çdo projektim dhe zbatim politikash apo programesh. Ky parim kërkon që çdo ndërhyrje të planifikuar të provojë që në fazat fillestare se nuk do të ketë pasoja negative për mjedisin.

Raporti i ndikimeve në mjedis ofron një metodologji të strukturuar për të identifikuar, vlerësuar dhe trajtuar ndikimet mjedisore që mund të rrjedhin nga zbatimi i ndonjë politike, plani apo programi. Nëpërmjet këtij

procesi, autoritetet dhe palët e interesit analizojnë alternative të ndryshme, duke zgjedhur atë që ofron balancën më të mirë mes zhvillimit ekonomik dhe mbrojtjes së mjedisit. Kjo ndihmon në shmangien e zgjedhjeve që mund të shkaktojnë dëme afatgjata dhe të pakthyeshme mjedisore.

SEKSIONI 3 – PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM I PLANIT

3.1 Qëllimi dhe objektivat kryesore

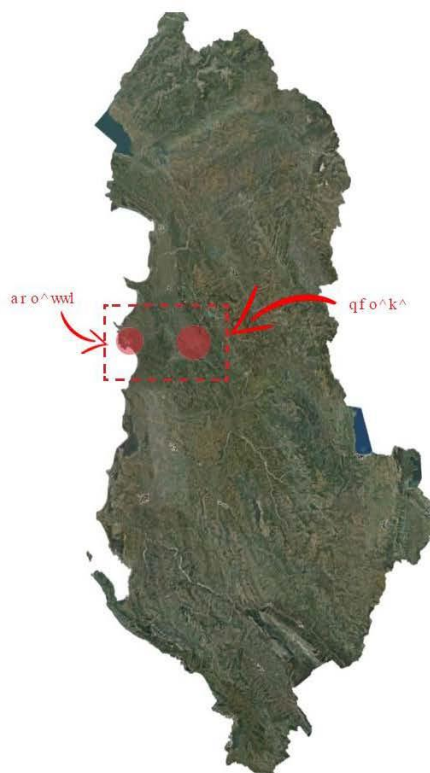
Masterplani (PDQ) “Durana Tech Park” është një dokument planifikimi që synon të udhëheqë zhvillimin e zonës së përzgjedhur (ish territori i antenave të RTSH, Shijak), duke ndërtuar një themel të qartë për zhvillimin urban dhe ekonomik të qëndrueshëm të saj.

Këshilli i Ministrave ka vendosur hapjen e këtij parku në një sipërfaqe prej 140 400 m^2 , në zonën e Xhafzotajt, që do të quhet “Durana Tech Park”. Parku Teknologjik Durana, në rajonin Tiranë-Durrës, do të jetë në përputhje strategjike me qëllimet dhe parimet e zhvillimit të rajonit. Ai synon të forcojë ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe, duke tërhequr biznese ndërkombëtare dhe duke nxitur inovacionin, duke forcuar kështu rrjetet ekonomike dhe promovuar bashkëpunimin ndërsektorial.

Qëllimi i Durana Tech Park

Durana Tech Park ka *për qëllim* të adresojë sfidat kryesore në rajonin Tiranë-Durrës dhe të shfrytëzojë forcën e tij për të promovuar zhvillimin territorial të qëndrueshëm dhe integrimin në ekonominë evropiane. Parku teknologjik do të udhëheqë zgjidhje novatore në fushën e teknologjisë, do të zhvillojë infrastrukturë digjitale moderne dhe do të mbështesë teknologjitë e gjelbra për të përmirësuar kujdesin për mjedisin.

Ai *synon* të shfrytëzojë potencialin e rinisë së arsimuar në rajon duke ofruar mundësi punësimi, trajnimi dhe sipërmarrjeje. Duke shfrytëzuar vendndodhjen e tij të favorshme gjeografike, Tech Park-u do të krijojë një platformë unike bashkëpunimi midis aktorëve të fushës, biznesit, botës akademike dhe politikave mbështetese të start-up-eve në Shqipëri. Formimi i profesionistëve të rinj dhe afrimi i tyre me tregun krijon premisa për rritjen e vendeve të reja të punës për profesionistë të kualifikuar në fusha si teknologjia e informacionit, inxhinieria dhe shkencat e avancuara, duke kontribuar në zhvillimin e aftësive të fuqisë punëtore lokale dhe përmirësimin e kapaciteteve njerëzore në vend¹.



¹ (Durana Tech Park Draft – Plani i Zhvillimit, 2024)

Durana Tech Park do të jetë një projekt transformues për rajonin Tiranë - Durrës, duke u përqendruar në qëllimet strategjike për të përmirësuar ndikimin rajonal në Ballkan dhe Mesdhe. Ai synon të tërheqë biznese ndërkombëtare dhe të inkurajojë inovacionin, duke forcuar rrjetet ekonomike dhe bashkëpunimin mes sektorëve të ndryshëm. Gjithashtu, do të përqendrohet në ruajtjen e tokave bujqësore dhe promovimin e përgjegjësisë mjedisore përmes teknologjive të gjelbra dhe mbrojtjes së trashëgimisë kulturore.

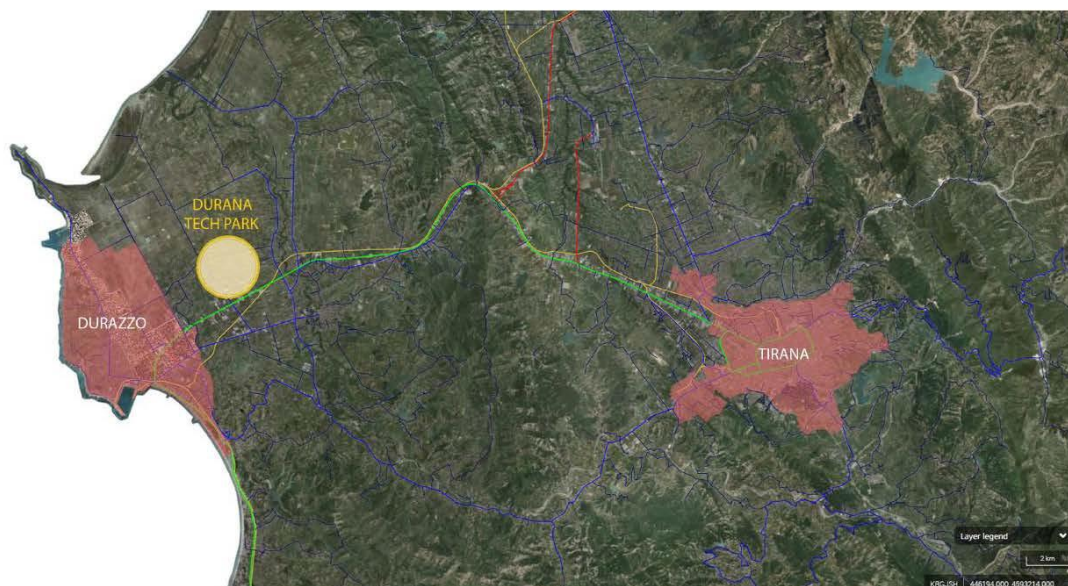
Përmes këtyre nismave, Durana Tech Park do të ndihmojë në realizimin e vizionit për zonën PINS Tiranë - Durrës, duke u bërë një qendër dinamike ekonomike që i shërben aspiratave të rajonit për përparim dhe avancim.

Objektivat kryesore:

Objektivi kryesor i Durana është të zhvillojë një model që integron kompanitë e teknologjisë, startup-et, nomadët dixhitalë, universitetet dhe qendrat kërkimore në një park ku aktorët bashkëpunojnë më njëri-tjetrin. Kjo do të realizohet nëpërmjet:

- **Tërheqjes së kompanive të konsoliduara në tregun Ndërkombëtar**, mundësisht kompani të regjistruara në bursa ndërkombëtare, me synim sjelljen në park të aktiviteteve ekonomike inovative që do të gjenerojnë të ardhura, do të rrisin kapacitetet vendase si dhe do të krijojnë shërbime e produkte inovative.
- **Nxjtjes së Kërkimit dhe Zhvillimit (R&D)**: Nxjtja e bashkëpunimit me universitete dhe institute kërkimore, duke u ofruar kompanive e përdoruesve të parkut akses në kërkimin më të avancuar dhe talentin. Kjo lehtëson inovacionin dhe transferimin e teknologjisë.
- **Networking dhe Bashkëpunim**: Një nga vlerat kryesore të Techparkut është aftësia për të krijuar rrjete mes kompanive, hulumtuesve, investitorëve dhe startup-eve. Këto rrjete nxisin bashkëpunimin, duke ndihmuar firmat të ndajnë njohuritë dhe burimet.
- **Infrastrukturës dhe Shërbimeve Mbështetëse**: Durana do të ofrojë infrastrukturë fizike dhe virtuale, duke përfshirë ambiente zyre, laboratorë dhe objekte të tjera të specializuara që mbështesin kompanitë e teknologjisë së lartë. Gjithashtu do të ofrojë shërbime inkubimi biznesi, mentorim dhe akses në mundësi financimi për startup-et.
- **Zhvillimit Rajonal**: Kthimi në një hub rajonal për të tërhequr biznese dhe talent në rajon dhe zhvillimin e klustereve të inovacionit.
- **Krijimit të një Platforme Virtuale për Bashkëpunim Ndërkombëtar**: Në fazën e parë, parku do të operojë virtualisht, duke krijuar një platformë që lehtëson bashkëpunimin global në distancë. Objektivi është të sigurohet akses i lehtë dhe me kosto të ulët në tregjet ndërkombëtare, duke nxitur bashkëpunimin ndërmjet kompanive, startup-eve dhe kërkuesve në fusha të ndryshme të teknologjisë.
- **Zgjerimit dhe Zhvillimit të Qendrës së të Dhënave**: Në fazat e mëvonshme, parku do të zgjerohet me një Data Center të dedikuar, që do të sigurojë infrastrukturën e nevojshme për përpunimin dhe ruajtjen e të dhënave, duke mbështetur operacionet e kompanive të mëdha teknologjike dhe startup-eve.
- **Zhvillimit të Veprimtarive të Teknologjive të Avancuara**: Zgjerimi i parkut do të përfshijë zhvillimin e sektorëve të teknologjisë së avancuar, përfshirë turizmin dixhital, robotikën, inteligjencën artificiale

(AI), lojërat dixhitale, dhe farmaceutikën. Qëllimi është të tërheqë investitorët dhe të krijojë një ekosistem inovativ për zhvillimin e këtyre industrive.²



Pozicionimi i territorit të Durana Tech Park në rajonin Tiranë-Durrës

3.2 Kuadri ligjor dhe rregullator

Kuadri Institucional për Mbrojtjen e Mjedisit

Institucionet mjedisore në Shqipëri kanë kaluar nëpërmjet një procesi reformash të thella institucionale gjatë dy dekadave të fundit. Si rezultat i përpjekjeve disa vjeçare të të gjithë aktorëve të interesuar brenda vendit, si dhe kontributit të komunitetit ndërkombëtar, në Shtator 2001 u suprimua Agjencia Kombëtare e Mjedisit (nga 1991 deri 1998; Komitet për Mbrojtjen e Mjedisit) dhe në vend të saj u krijua Ministria e Mjedisit, e cila në vazhdim të trendit për rritjen e autoritetit në mbrojtjen e mjedisit, në vitin 2005 transformohet në Ministrinë e Mjedisit, Pyjeve dhe Administrimit të Ujërave (MMPAU) dhe sot në Ministrinë e Turizmit dhe Mjedisit.

Ministria e Turizmit dhe Mjedisit

Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, është autoriteti kryesor përgjegjës për menaxhimin e mjedisit dhe politikave mjedisore në nivel kombëtar në Shqipëri. Ministria e Turizmit dhe Mjedisit u krijua si organi shtetëror i specializuar për mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin e turizmit në Shqipëri. Ajo harton dhe zbaton politikën e qeverisë për mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin e turizmit, harton projekt-akte ligjore e nën-

² (Draft Plani i Detajuar i Zhvillimit, 2024)



ligjore në funksion të mbrojtjes dhe menaxhimit të qëndrueshëm të mjedisit dhe turizmit, bashkërendon aktivitetet e institucioneve të linjës për çështje të mjedisit, organizon dhe koordinon punën për monitorimin e mjedisit, përgatit projekt-marrëveshjet ndërkombëtare apo bilaterale për mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin e turizmit, përgatit Raportin “Për Gjendjen e Mjedisit”, shqyrton dhe jep lejet mjedisore për aktivitetet e ndryshme ekonomike, nxit informimin, ndërgjegjësimin dhe tërheqjen e publikut në diskutime të rëndësishme për mjedisin dhe turizmin, etj.

Ministria ka 12 agjenci rajonale të Mjedisit. Përgjegjësitë e tyre janë zbatimi i legjislacionit; kryerja e inspektimeve; kontrolli i funksionimit të aktiviteteve dhe përdorimi i burimeve natyrore në rajonet e tyre, duke marrë pjesë në dhënie të lejeve mjedisore për aktivitetet e reja dhe në mbështetjen e monitorimit dhe të vlerësimit mjedisor. Agjencia ka detyrat e mëposhtme:

- Të organizojë dhe menaxhojë programe vjetore të menaxhimit mjedisor, të cilat aprovohen nga Ministri;
- Në bazë të të dhënave të monitorimit, AMP përgatit raporte vjetore mbi gjendjen e mjedisit. Ministri paraqet raportin në Këshillin e Ministrave për aprovim;
- Agjensitë Rajonale të Mjedisit, përgatisin raporte mbi gjendjen e mjedisit dhe turizmit në nivel rajonal, që aprovohen nga Këshillat e Qarqeve. Pas aprovimit këto raporte publikohen në mediat elektronike dhe në ato të shkruara;
- Të mbështesë grupet e inspektimit të Inspektoratit Mjedisor për analizimin e shkarkimeve në ajër, tokë dhe ujë;
- Të mbështesë autoritetet lokale në aktivitetet e menaxhimit dhe të mbrojtjes së mjedisit dhe zhvillimin e turizmit nën juridiksionin e tyre;
- Të promovojë përdorimin e teknologjive më të pastra dhe të vërë në funksionim sisteme të menaxhimit mjedisor;
- Të marrë pjesë në procesin e aprovimit të licensave dhe deklaratave mjedisore, duke përbushur detyrat e përcaktuara nga ministri;
- Të bashkëpunojë me autoritetet lokale në procesin e vlerësimit të ndikimit në mjedis për aktivitete nën juridiksionin e saj;
- Të informojë publikun dhe të sigurojë pjesëmarrje të publikut në procesin e vendimmarrjes;
- Të publikojë të dhënat mjedisore dhe turistike, dhe të përbushë kërkesat e publikut për informacion mjedisor dhe turistik.

Aktualisht, funksioni kryesor i Agjensisë është të organizojë dhe të menaxhojë zbatimin e programit vjetor të monitorimit mjedisor dhe turistik dhe të raportojë situatën mjedisore e turistike nëpërmjet hartimit të raportit vjetor mbi gjendjen e mjedisit dhe turizmit.

Autoritete të Tjera në Nivel Qendror me Përgjegjësi Mjedisore

Komisioni i përhershëm për shëndetin dhe mjedisin punon për Parlamentin dhe rishikon draftet e ligjeve të përgatitura nga MMPAU, aprovon marrëveshje mjedisore ndërkombëtare dhe të tjera në lidhje me çështjet mjedisore. Mandati i tij përcaktohet nga Parlamenti dhe anëtarët e tij janë përfaqësues nga të gjitha grupet parlamentare.

Niveli Rajonal dhe Vendor

Në nivel vendor, Bashkitë janë përgjegjëse për mbrojtjen e mjedisit, megjithëse nuk kanë njësi të specializuara mjedisore, përveç Bashkive. Në bazë të ligjit mbi organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore Nr. 8652, datë 31.07.2000, autoritetet lokale morën përgjegjësinë për mbrojtjen e mjedisit, menaxhimin e rezervave ujore, mbetjeve urbane, infrastrukturën e transportit dhe zonat e gjelbra, në fillim të vitit 2001. Bashkitë gjithashtu, janë përgjegjëse për zonat industriale të mbyllura dhe të braktitura që ndodhen në territorin e tyre.

Organizatat Jo-Qeveritare

Organizatat mjedisore shqiptare kanë ndërmarrë aktivitete sensibilizuese dhe ndërgjegjëse për mbrojtjen e mjedisit ndër, të cilat mund të përmendim në fushat si:

- a. Mbrojtja e biodiversitetit, vlerësim i habitateve, depozitimi i mbetjeve të ngurta, studim i problemeve të lidhura me ndotjen urbane, etj.
- b. Përfshirje e komunitetit në vendimmarrje, diskutime në tryeza të rrumbullakta, nënshkrimin e vendimeve, etj.
- c. Edukim mjedisor i komunitetit nëpërmjet workshopeve dhe trajnimeve, programeve në media, publikimeve, aktivitete të lidhura me shkollat dhe studentët, etj.

3.3 Verifikimi i koherencës

Analiza e koherencës së jashtme kontrollon pajtueshmërinë e veprimeve strategjike të planit në lidhje me objektivat që rrjedhin nga planet dhe programe të niveleve më të larta hierarkike dhe të zonave të ndryshme territoriale (më të gjerë se plani në shqyrtim) të hartuar nga nivelet më të larta të qeverisë. Pas ndryshimeve të legjislacionit kombëtar në fushën e planifikimit, procesi i planifikimit, aktualisht, është i organizuar sipas një strukture hierarkike, në krye të së cilës është edhe Plan i Përgjithshëm Kombëtar. Planet e Përgjithshme Vendore për Bashkitë Durrës, Shijak dhe Vorë, kanë marrë si referencë direktivat kombëtare, standardet dhe rregulloret e përmbajtura në Planin e Përgjithshëm Kombëtar, në Planin e Integruar Ndërsektorial Tiranë-Durrës, apo disa planeve strategjike të zhvilluara së fundmi.

3.3.1 Plan i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit

Plan i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit (PPKT) "Shqipëria 2030" është instrumenti më i lartë i planifikimit territorial në Shqipëri, i cili adreson në mënyrë të integruar çështjet e planifikimit, duke e parë territorin

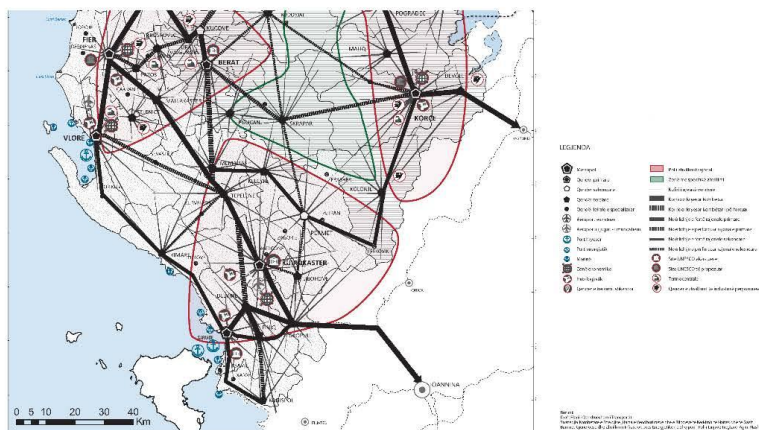
shqiptar si një të tërë. Ky plan vjen jo vetëm si përmbushje e një detyrimi ligjor, por edhe si domosdoshmëri për të realizuar objektivat e programit të qeverisë për rritje të mirëqenies së qytetarëve dhe rritjes ekonomike të vendit, nëpërmjet zbutjes së pabarazive, forcimit të partneritetit strategjik me vendet fqinje dhe zbatimit të politikave, që forcojnë konkurrencën e sektorëve ekonomikë, duke garantuar në këtë mënyrë integrimin në Bashkimin Europian.

Plani i Përgjithshëm Kombëtar paraqitet në një moment të rëndësishëm të riorganizimit territorial për Shqipërinë, si një instrument që mbështet dhe mundëson zbatimin cilësor të reformës administrative territoriale. Ai përbën një platformë të rëndësishme për rajonet dhe bashkitë e reja në hartimin e planeve të tyre rajonale e vendore. Dokumenti i PPK-së do të jetë subjekt vlerësimi, në përshtatje me faktorët e rinj socialë, ekonomikë dhe mjedisorë:

- çdo 3 vjet, sipas kornizës kohore të PBA-së;
- në fund të çdo 5-vjeçari, sipas kornizës kohore të SKZH-së.

Puna e institucioneve përgjegjëse për përditësimin e këtij dokumenti, do të jetë e vazhdueshme dhe progresive. Përshtatja e dokumentit të PPK-së me kuadrin e ri ligjor që do të vijojë të miratohet, ligje apo VKM, të cilat përcaktojnë rregulla të mëtejshme për mbrojtjen, zhvillimin dhe menaxhimin e territorit, do të jetë e menjëhershme dhe nëpërmjet një procesi transparent.

PPKT, në vizionin strategjik që shpalos për Polin Tiranë-Durrës e cilëson këtë si motorin e ekonomisë së vendit. Një pol i rëndësishëm i zhvillimit rajonal, i cili mbështetet në parimet e konkurrencës ekonomike globale, në krijimin e klasterave ekonomikë dhe në zhvillimin metabolik të territorit. Aksesit në dije dhe investimet me fokus teknologjinë dhe inovacionin do të jenë prioritare për polin e zhvillimit rajonal. Plani i integruar ndërsektorial për të do të krijojë bazat e zhvillimit territorial për rritjen e cilësisë së jetës urbane dhe do të mbështesë industrinë krijuese që parashikohet se do të mundësojë hovin teknologjik të këtij rajoni në të ardhmen.



Skema nga PPK, ndërlidhja hapësinore

3.3.2 Plani i Integruar Ndërsektorial Tiranë-Durrës

Plani i Përgjithshëm Kombëtar ka identifikuar zonën Tiranë-Durrës si një ndër hapësirat më të rëndësishme ekonomike në vend dhe në rajonin e Ballkanit. Për të garantuar një zhvillim të qëndrueshëm territorial dhe urban të kësaj zone, Ministria e Zhvillimit Urban, në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, ndërmori nismën për hartimin e Planit të Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës. Nisur prej tipareve komplekse që shfaq ekonomia urbane dhe morfologjia e territorit, si dhe duke marrë parasysh sfidat e shumta dhe veprimet që duhen harmonizuar në të, plani është përcaktuar si ndërsektorial dhe i integruar.

PINs Tiranë-Durrës vjen si përgjigje e zhvillimit social-ekonomik territorial në 25 vitet e fundit dhe shërben si udhëzues për zhvillimin ekonomik, social dhe mjedisor të rajonit, duke nxitur ekonominë dhe përmirësuar mjedisin.

PINs Tiranë-Durrës synon të drejtojë zhvillimin e territorit përmes një vizioni që do të funksionojë si emërues i përbashkët për njësitë e vetqeverisjes vendore (NJVV). Gjithashtu, plani do të shërbejë si një udhëzues për NJVV-të, për koordinimin mes tyre të politikave, projekteve dhe planeve të tyre vendore, si dhe për koordinim e bashkërendim vertikal. Ky plan do të jetë korniza e tyre referuese gjatë procesit të hartimit të planeve të përgjithshme vendore, por dhe të projekteve strategjike. Plani synon të jetë edhe një garanci për investitorët dhe bizneset e huaja, të cilët kanë interes të përfshihen në zhvillimin e mëtejshëm të rajonit metropolitan Tiranë-Durrës. Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës përfshin territorin e disa bashkive si: Tirana, Durrësi, Kamza, Vora, Shijaku dhe Kruja.

Rajoni metropolitan Tiranë-Durrës, ka një ekonomi konkurruese në nivel kombëtar e ndërkombëtar, përfaqëson një hapësirë të rëndësishme ekonomike e politike që arrin të bëhet lider i zhvillimit në Ballkan, një ekonomi e mbështetur në investime inovative, promovuese për bizneset krijuese që nxisin një nivel të lartë edukimi dhe formimi profesional. Një rajon me një cilësi të lartë jetese që respekton dhe promovon stilet e shëndetshme të jetesës, që vlerëson dhe ruan mjedisin, të shkuarën historike e kulturore, që garanton aksesin në shërbime cilësore për zhvillimin e komuniteteve të qëndrueshëm. Një hapësirë ekonomike me prosperitet të lartë dhe e drejtuar nga zhvillime të qenësishme në punësim, me eficiencë në akses e lëvizshmëri në nivel rajonal, kombëtar dhe ndërkombëtar, e bazuar në lidhje strategjike tokësore, hekurudhore, detare dhe ajrore, e përshtatshme për nevojat dhe kërkesat e banorëve dhe bizneseve.

3.3.3 Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shijak (Draft)

Vizioni i draft - Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Shijakut bazohet në të kuptuarit se territori i rajonit të formuar nga bashkitë e Durrësit, Shijakut dhe Vorës duhet të përshkruhet si i përbërë nga gjashtë peizazhet: Peizazhi Bregdetar, Peizazhi i Formuar Urban, Peizazhi Fushor, Peizazhi Lumor, Peizazhi Kodrinor dhe Peizazhi i Korridorit. Ndërsa i shquan në hartë, këta peizazhe formojnë një sistem brezash paralel, me përjashtim të Peizazhit të Korridorit, i cili ndërpret tërthorazi pesë peizazhet e tjerë. Ky konfirmim është konsideruar si anatomia natyrore e territorit dhe i ofron atij një orientim të qartë. Secili nga këta peizazhe ka potencialin për të kornizuar dhe përcaktuar zhvillimin e ardhshëm brenda kufijsh të qartë. Objektivi ynë

kryesor është ta marrim në konsideratë këtë territor me gjithë pasuritë e tij të burimeve natyrore dhe diversitetit ekologjik, perspektivën e zhvillimit dhe trashëgiminë historike. Për këtë arsye, të gjitha strategjitë e propozuara, veprimet dhe projektet synojnë të përforcojnë secilin nga këta peizazhe në mënyrë që të mbështesin një shumëllojshmëri të kushteve kulturore dhe ekonomike drejt një të ardhmeje më të qëndrueshme.

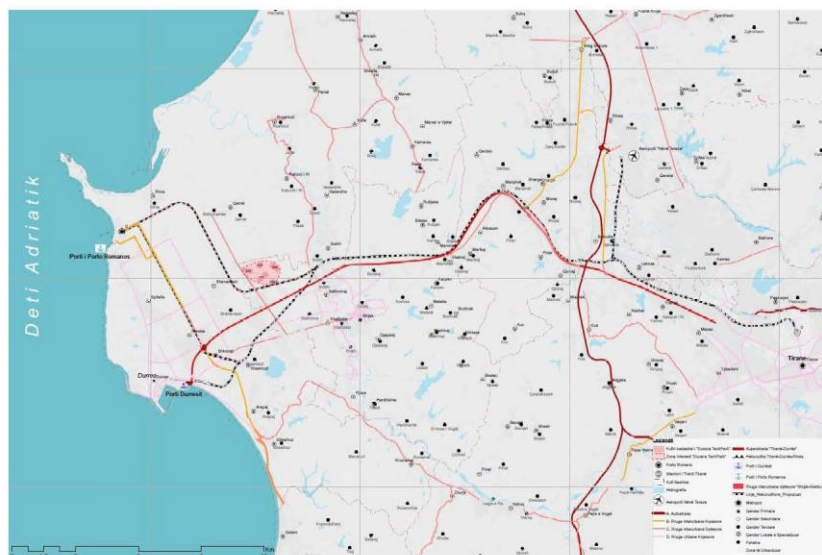
SEKSIONI 4 – PËRSHKRIM I GJENDJES AKTUALE

4.1 Informacion i përgjithshëm mbi Shijakun

Territori i Shijakut përbën një zonë me rëndësi strategjike për Shqipërinë, duke qenë pjesë e një rajoni që lidh qytetin e Durrësit dhe kryeqytetin Tiranë, përgjatë bregdetit të Adriatikut. Kjo zonë e brendshme, është e karakterizuar nga një reliev i ndryshueshëm mes fushave të gjera dhe kodrave të buta, të cilat krijojnë një anatomi të lexueshme të terrenit. Ky alternim mes fushave të larta dhe kodrave jo vetëm që i jep peizazhit një identitet të veçantë, por gjithashtu luan një rol natyror si barrierë kundër urbanizimit të pakontrolluar, duke penguar ndërtimet e shpejta dhe të paplanifikuara që shpesh hasen në zona të tjera.

Zhvillimi ekonomik dhe transformimi që ka përjetuar Shqipëria, sidomos pas viteve 2000, ka ndikuar edhe në zonën e Shijakut, i cili përbën një zonë me potencial për zhvillim të qëndrueshëm, nëse do të përfshihen masa mbrojtëse për të ruajtur peizazhin dhe biodiversitetin e tij unik. Pasuritë natyrore, duke përfshirë fushat pjellore dhe rezervat pyjore, mbeten elemente kyçe për zhvillimin ekonomik të kësaj zone, ku bujqësia dhe artizanati përbëjnë sektorë me trend rritjeje.

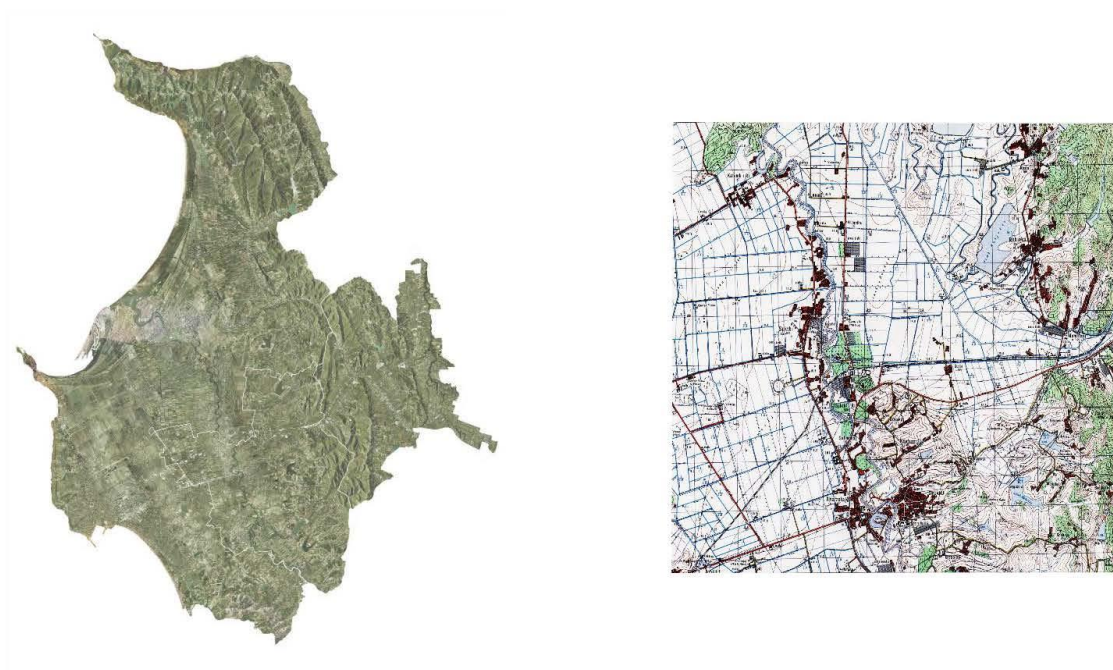
Megjithatë, zhvillimi ekonomik i shpejtë dhe mungesa e mbështetjes së mjaftueshme për mbrojtjen e mjedisit kanë sjellë sfida mjedisore, si shfrytëzimi i burimeve natyrore dhe ndotja. Për Shijakun, zbatimi i masave të qëndrueshme për mbrojtjen e peizazhit dhe biodiversitetit është i rëndësishëm për të ruajtur karakterin natyror të zonës dhe për të përfituar nga afërsia me qendrat kryesore ekonomike të vendit, si Durrësi dhe Tirana, duke dhënë shembullin e bashkëjetesës apo duke balancuar zhvillimin me ruajtjen e mjedisit.



4.1.1 Pozita gjeografike dhe relievi

Pozicioni strategjik i Bashkisë së Shijakut në hartën e Shqipërisë e bën atë një territor të favorshëm, për shkak të afërsisë me kryeqytetin, Tiranën dhe me qytetin e dytë më të madh, Durrësi. Ky territor përshkohet nga SH2 – autostrada Tiranë-Durrës, e cila përfaqëson korridorin më dinamik të ekonomisë së vendit, duke ofruar një infrastrukturë të shkëlqyer transporti. Gjeografikisht, i gjithë territori shtrihet në Shqipërinë qendrore, në zonat kodrinore dhe fushore në afërsi të bregdetit Adriatik. Zona karakterizohet nga klima mesdhetare dhe përshkohet nga lumenjtë Erzen dhe Ishëm, gjë që ka mundësuar kushte optimale për zhvillimin e një sërë kulturash bujqësore.

Në këtë kontekst, Durana Tech Park, i pozicionuar si pjesë e territorit të Shijakut, përfiton nga ky avantazh strategjik, duke qenë pranë nyjeve kryesore të transportit: vetëm 16.4 km në verilindje të Aeroportit të Tiranës (Rinas) dhe rreth 10 km nga Porti i Durrësit. Ky pozicion e bën parkun një pikë kyçe për zhvillimin ekonomik dhe inovacionin teknologjik në rajon.



Relievi: Territori i bashkisë Shijak karakterizohet nga një larmi formash relievi, duke përfshirë zona fushore, luginore dhe kodrinore. Ky diversitet ka rrënjë në strukturën gjeologjike sinklinale të Shijakut, përbërjen e shkëmbinjve të butë dhe veprimtarinë erozive të rrjedhjeve ujore sipërfaqësore. Lëvizjet neotektonike të periudhës Pliocen-Kuaternarit kanë luajtur një rol thelbësor në formësimin e relievit.

Relievi fushor dominon në zonat Xhafzotaj-Shijak dhe Koxhas-Maminas-Vlashaj, ku lartësitë arrijnë kryesisht 20-30 metra mbi nivelin e detit. Këto fusha, të formuara nga depozitime kuaternare, kanë pjerrësi të vogël, duke i bërë të përshtatshme për bujqësi. Në vitet '60, u kryen sisteme bonifikimi për të përmirësuar



prodhueshmërinë, megjithëse degradimi i infrastrukturës në dekadat e fundit ka krijuar sfida. Përdorimi i tokës ka ndryshuar ndjeshëm pas viteve '90, duke u zëvendësuar toka pjellore nga ndërtimet dhe duke u braktisur tradita e vendosjes së banesave në kodra.

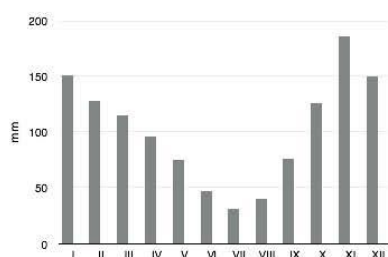
Relievi kodrinor mbizotëron në pjesën lindore dhe veriore të bashkisë, me lartësi që arrijnë deri në 364 metra, si në kodrën e Shetelit. Kodrat e Karreçit dhe Eminasit përfaqësojnë peizazhe të rëndësishme bujqësore, të njohura për kultivimin e ullinjve, duhanit dhe drurëve frutorë. Tradita bujqësore, e përqendruar në shpatet me pjerrësi të ulët, ka njohur ndryshime gjatë viteve, por mbetet një burim i vlefshëm për komunitetet lokale. Kodrat ofrojnë gjithashtu përparësi klimatike dhe panoramike, duke garantuar diell më të shumtë dhe lagështi më të ulët.

Zona luginore, veçanërisht përgjatë lumit Erzen, luan një rol të rëndësishëm në bujqësi. Tarracat e formuara në këtë zonë arrijnë lartësi deri në 60 metra dhe përbëjnë një burim të vlefshëm për kultivimin e kulturave bujqësore. Kanalet e ujitjes, si ato të Ndroq-Çizmeli-Hardhishtë, ndihmojnë në plotësimin e nevojave të blektorisë dhe bujqësisë lokale. Panorama e relievit të Shijakut, me kombinimin e fushave pjellore, kodrave të qeta dhe luginave të begata, krijon një peizazh të pasur që ndërthur potencialet bujqësore dhe banueshmërinë me sfidat e urbanizimit dhe ruajtjes së trashëgimisë natyrore.

4.2 Analiza klimatike dhe dinamika e reshjeve atmosferike

Klima: Xhafzotaj është një zonë strategjike, rreth 30 km në perëndim të Tiranës dhe 15 km në lindje të Durrësit, me kushte klimatike mesdhetare fushore. Si e tillë, në të përfshihen karakteristikat tipike të klimës mesdhetare: dimër i butë dhe me lagështi; verë e nxehtë me thatësi të zgjatur; shpërndarje vjetore e çrregullt e reshjeve; mungojnë temperaturat negative; amplitudat ditore, mujore e vjetore të temperaturës shënojnë vlera të vogla; ndikimi i madh i brizave detare; etj.

Faktorët më kryesor të përgjithshëm që kushtëzojnë klimën e territorit të kësaj bashkie janë: pozicioni gjeografik pranë detit Adriatik; rrezatimi diellor me vlera të larta; mbizotërimi i erërave që vijnë nga perëndimi e veriperëndimi; lartësitë e vogla të relievit etj. Kushtet klimatike në rajon e favorizojnë dhe janë të përshtatshme për investime në teknologji dhe infrastrukturë. Temperatura mesatare gjatë verës arrin deri në 30-35 °C, ndërsa dimri është më i butë, me temperatura që variojnë nga 5 në 15 °C. Era fryn kryesisht në dy drejtime kryesore: gjatë gjysmës së ftohtë të vitit mbizotëron juglindja e më pak veriu, kurse në gjysmën e ngrohtë të vitit mbizotëron veriperëndimi.



Ecuria e mesatareve shumëvjeçare e reshjeve stacioni Xhafzotaj (në mm)

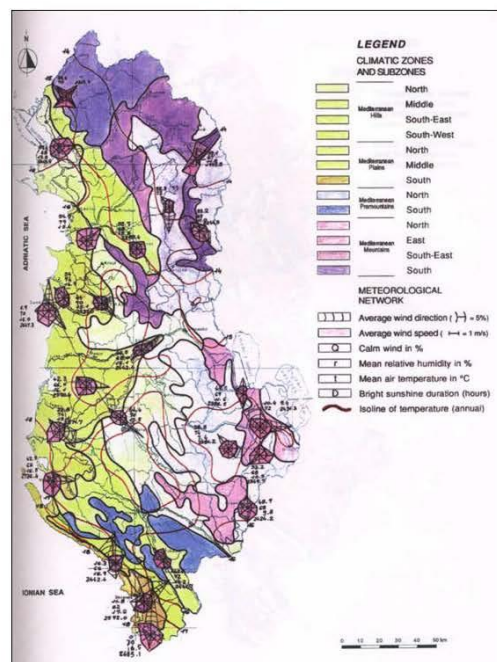
Reshjet: Reshjet atmosferike janë ndër treguesit më kryesor të klimës së çdo territori. Ndikimi i tyre është i ndjeshëm në jetën e gjallë, në ujërat sipërfaqësore e nëntokësore: burimet, përrrenjtë etj. Nëse marrim vlerën mesatare shumëvjeçare vjetore, në Xhafzotaj rezultojnë 1108.6 mm. Ndoshta pak mm më shumë mund të jetë në kodrinën e Shijakut, por më në lindje të tij, ku relievi ngrihet pak krahasuar me të, kjo shifër duhet të jetë me dhjetëra mm më shumë: rreth 1230 mm.

Ashtu si tek temperaturat edhe tek reshjet, problemi krijohet në stinën e verës. Të tre muajt e kësaj stine kanë nga 30-46 mm reshje. Kjo është sasi tepër e vogël për kulturat bujqësore të mbjella në këtë kohë, të cilave u nevojitet maksimumi i nivelit ushqyes të ujit. Avullimi është i madh. Në këto raste, atyre u vjen në ndihmë investimi i njeriut.

Kanalet ujitës që nisin nga lumi Erzen, jashtë kufirit administrativ të bashkisë së Shijakut, por më shumë ata që nisin nga ujëmbajtësit në relievin kodrinor të kësaj bashkie, paraqesin karakter zbutës e shumë efektiv për thatësirën e zgjatur të verës dhe ujitja, patjetër që duhet kombinuar mjaft mirë edhe me ngritjen mekanike të ujit për relievin kodrinor.

Duke ditur se reshjet janë ndër faktorët kryesorë të proceseve të degradimit të tokës nëpërmjet erozionit sipërfaqësor, më poshtë është përlogaritur intensiteti i tyre, i shprehur me sasinë e matur në intervalet kohore 10', 30', 1 orë dhe 2 orë.

Vërejmë se nuk është e vogël sasia e regjistruar në 10'-20': nga 33.0 mm në 43 mm, Po kështu dhe në 1 orë dhe 2 orë përkatësisht 60.5 mm dhe 78.5 mm. Nëse bëjmë një vlerësim për bashkinë e Shijakut në relievin kodrinor, kjo sasi duhet të jetë të paktën 10-15 mm më shumë. Këtë e kushtëzon rritja e lartësisë së relievit. Erërat shpërndarë që vijnë nga perëndimi deri në Sukth kalojnë lirshëm në fushë, ndërsa kur shkojnë në kodrat e Shijakut përplasen, transformohen e lëshojnë më shumë reshje.

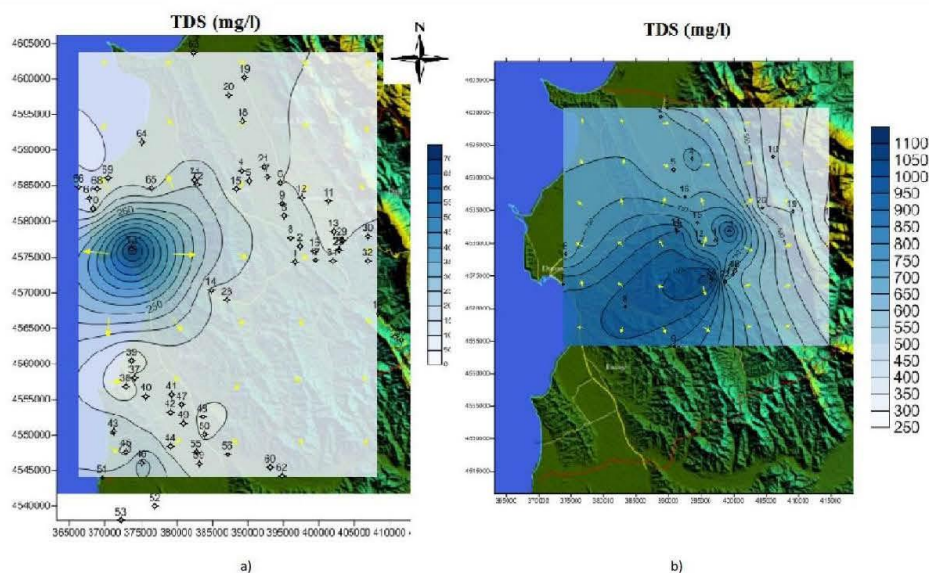


Harta me zonat dhe nënzonat klimatike Shqipëri³

³ (Burimi: Banka Botërore dhe UNDP, 2012)

4.3 Toka dhe boniteti

Erozioni i tokës është një problem që prek gjithë territorin e vendit por në veçanti në zonën Tiranë-Durrës përbën problem edhe më të madh. Siç mund të shihet edhe në figurë, ky fenomen manifestohet me shkatërrimin e shkëmbinjve, ku nën ndikimin edhe të shpyllëzimeve të cilat janë përgjegjëse të shkarjeve të dheut, të avancimit të detit, dhe të humbjes së komponentit organik të lëndëve ushqyese prezente në terren. Erozioni është shkaku kryesor i degradimit të tokës duke sjellë: humbjen e lëndëve ushqyese të tokës, që janë thelbësore për kultivimin e kulturave bujqësore, kjo imponon përdorimin e fertilizuesve, që vlerësohen të jenë më shumë se 40% në mënyrë që të kompensojnë humbjet e ushqyesve natyralë të terrenit nga erozioni. Në nivel kombëtar kjo përkthehet në një humbje ekonomike rreth 98 milion dollar. Në bashkinë e Shijakut janë vërejtur fenomene të rrëshqitjes dhe erozionit të tokës bujqësore, të cilat kontribuojnë në degradimin e matricës mjedisore të tokës.



Harta e shpërndarjes së TDS për zonën Tiranë-Durrës për periudhën a) 1982-2001 b) 2010

Boniteti i tokave: Një tregues sintetik, që përmbledh disa tregues me karakter agroteknik është boniteti. Në vijim paraqiten sipërfaqet e tokave bujqësore (ha) të disa zonave, të ndara sipas klasave të bonitetit. Në tabelë jepen të dhëna mbi bonitetin e tokave në Bashkinë Shijak.

Nga tabelat dallojmë se kemi një heterogjenitet relativisht të lartë të klasave të bonitetit (2 – 8), ndonëse cilësia e tyre nuk është e lartë. Sidoqoftë, brenda këtij heterogjeniteti dallojmë disa zona si Gjepalaj, Radë, Kameras, Manzë, Xhafzotaj, Sallmanaj, Rrubjek– Bilalas, Shkallë, të cilat kanë një numër më të vogël klasash, nga 2 – 5, klasa këto që tregojnë për një cilësi të dobët.



Kodi Hori- zontit	Thellë-sia	Totali Bazave	Saturimi Bazave	Fraksionet (në mm)							Rërë	Lym	Argjilë
				≥0.05	0.05- 0.02	0.02- 0.01	0.01- 0.005	0.005- 0.002	<0.002				
				Cmol(+)/kg									
Ap	0 – 30	30.07	81.1	8.84	15.72	14.76	13.76	15.16	31.76	24.56	43.68	31.76	
Bw	30 – 51	33.08	89.4	6.92	17.28	16.32	14.44	11.84	33.20	24.20	42.60	33.20	
Cg	51 – 140	29.91	88.2	15.68	16.56	16.36	11.32	10.44	29.44	32.24	38.32	29.44	

Gjepalaj		Nhafzotaj		Radë-Kameras		Shkallë		Rreth-Pjzë	
Klasa	Sip.	Klasa	Sip.	Klasa	Sip.	Klasa	Sip.	Klasa	Sip.
2	113	3	159	3	139	3	122	2	25
3	224	4	172	4	201	4	94	3	223
TOT.	337	TOT.	331	5	30	5	16	4	254
				TOT.	370	TOT.	232	TOT.	502

Klasat e bonitetit
për zona
përfaqësuese
bujqësore të
bashkisë Shijak

4.4 Gjeologjia

Nga pikëpamja gjeologjike, trualli i bashkisë së Shijakut është pjesë e ultësirës Pranadriatike. Ky truall ndodhet në strukturën sinklinale të Shijakut. Pjesa më e madhe e këtij territori i takon krahut lindor të kësaj strukture. Përbëhet nga shkëmbinj të rinj: të moshës së Neogenit dhe Kuaternarit. Shkëmbinjtë e Neogenit përfaqësohen nga molasa të tortonianit me shtrirje nga: Çizmeli-Eminasi i Ri deri në Kërçukje-Shetel-Shtrazë-Bodinak-Karpen-Vlashaj-Kareç-Maminas etj. Përfaqësohen nga shkëmbinjtë ranorë shtresështrashë, argjila, konglomeratë etj. Depozitime të tilla formojnë relievin më tipik kodrinor. Shtresat shkëmbore të shkëmbinjve bien në përdim me kënde pjerrësie kryesisht 30-45°.

Shkëmbinjtë ranorë (mbi 5-6 m trashësi) janë përdorur gjithnjë nga banorët për ndërtimin e mureve të shtëpive, ngrehinave, ledheve antireozive në tokat e punueshme, kurorat e ullinjve, shtrimin e rrugicave etj. Gjatë Luftës së Parë Botërore (ka vazhduar edhe më vonë), në Karpen ka qenë një gurore, me materialin e së cilës shtrohej rruga nacionale Shijak-Shilore-Maminas. Shkëmbinjtë argjilorë e alevrolitorë janë përdorur në përgatitjen e qerpiçit, tullave e tjegullave artizanale qysh rreth 30 vite më parë.

Gjithë pjesa kodrinore në përdim përmban shkëmbinj molasikë të Pilicenit, të përfaqësuar nga argjilat, alevrolitet (suited "Helmësi") dhe konglomeratët (suited "Rrogozhina"). Shtrirjen më të madhe sipërfaqësore e ka suited "Helmësi", e cila qëndron në kodrat Shijak-Koxhas, Shijak-Gjepalaj-Eminasi i Ri (Kërçukje), Kokël-Vorë-Metallaj-Karpen etj. Këndi rënies së tyre drejt përdimit është kryesisht 20-30°. Në këto depozitime është formuar relievi kodrinor me lartësi të vogël, shpate pak të pjerrët, që kanë mundësuar vendosje më të madhe të tokës së punueshme por edhe vendbanimeve etj.

Për ta konkretizuar, depozitimet e Kuaternarit mbulojnë kryesisht formacionet molasike të sinklinalit të Pezë-Shijakut, dhe veçohen kryesisht Pleistocene dhe Holocene me gjenezë kolumiale, deluviale, proluviale, aluviale, lagunore, kënetore dhe detare. Ato i takojnë kryesisht moshës së Holocenit.

Durana Tech Park shtrihet ndërmjet dy depozitimeve kuaternare:

1. Qh: *Holocen* - Janë depozitime aluviale: alevrite, rëra, zhavore. Këto depozitime lidhen me depozitimet Kuaternare aluviale të Holocenit Qh, me përbërje litologjike zhavore, rëra, zhure, argjila. Janë formuar nga veprimtaria akumuluese e lumenjve Ishmi, Gjole (Tërkuza, Tirana), Zeza dhe Erzeni.

2. Qp-h: Pleistocen - Holocen - Janë depozitime të përziera aluviale-proluviale: rëra, zhavorre, alevrite. Këto Depozitime të Kuaternarit kanë përhapje të gjerë në territorin e qarkut të Durrësit, dhe i takojnë depozitimeve të Pleistocen - Holocenit dhe kanë gjenezë aluviale, detare, lagunore, kënetore, proluviale, koluviale, deluviale.

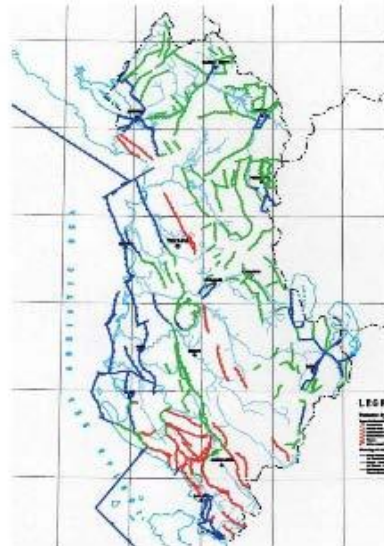
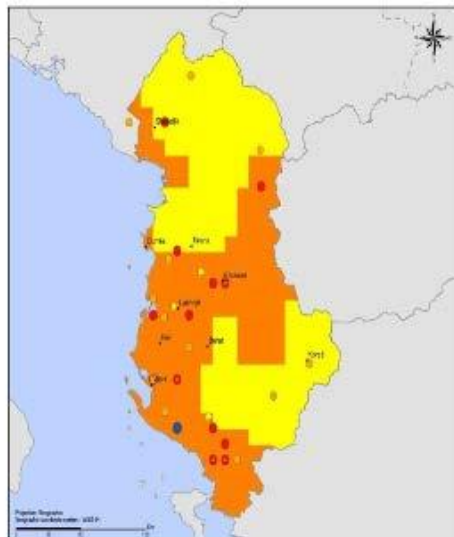
4.5 Vlerësimi i rrezeve natyrore

4.5.1 Përshkrimi sizmik

Zonat e burimeve sizmike janë terrene që kanë një aktivitet sizmik të dallueshem. Shqipëria është një ndër vendet më sizmioaktive në Evropë. Sizmiciteti i Shqipërisë karakterizohet nga një mikroaktivitet sizmik intensiv ($1.0 < M < 3.0$), nga shumë tërmete të vegjël ($3.0 < M < 5.0$), nga tërmete të rrallë me madhësi mesatare ($5.0 < M < 7$) dhe shumë rrallë nga tërmete të fortë ($M > 7.0$). Shumica e tërmeteve të fortë ndodhin në 3 breza sizmike mirë të përcaktuar, si më poshtë:

- Brezi tërmetor Joniko-Adriatik, në buzën lindore të mikropllakës së Adrias me shtrirje veriperëndim – juglindje;
- Brezi tërmetor Peshkopi – Korçë, me shtrirje veri-jug;
- Brezi tërmetor Elbasan – Dibër, me shtrirje verilindore.

Harta e mëposhtme përcakton zonat me rrezik sizmik më të lartë, ku kanë ndodhur edhe tërmetet më të mëdha në rajon. Zonat më të rrezikuara, për nga veprimtaria e tërmeteve, janë Durrësi, Vlora, Saranda, Lezha, Shkodra, Korça, Kukësi, Dibra, Lushnja etj. Qytetet si: Durrësi, Vlora, Shkodra, Pogradeci, Korça, Elbasani, Peshkopia, etj., janë goditur nga tërmete të fuqishme në shekullin e XIX dhe XX.



Harta e rrezikut sizmik dhe harqet kryesore sizmike

Referuar të dhënave hartografike nga Instituti Sizmologjik i Shqipërisë, kufiri i Masterplanit "Durana Tech Park" ndodhet në zonën e emërtuar si MSK 7 (Shkalla VII). Karakterizohet nga tërmete që kanë mundësi të shkaktojnë dëme të mesme deri në të mëdha në ndërtesa.



4.5.2 Analizimi i rrezikut nga përmytjet

Bazuar në të dhënat e disponuara nga Agjencia e Menaxhimit të Burimeve Ujore, janë analizuar katër skenarë të mundshëm të rrezikut nga përmytjet, duke marrë si shkaktar potencial lumin Erzen.

Janë vlerësuar 4 perioda të mundshme kthimi të eventit që janë çdo 5 vjet, çdo 50 vjet, çdo 100 vjet dhe çdo 200 vjet.

- Në skenarin *5 vjeçar*, rreziku më i madh evidentohet kryesisht në zonën e fshatrave Sallmone dhe Xhafzotaj dhe në brigjet e afërta të lumit Erzen.
- Skenari *50 vjeçar* përkeqëson situatën e përmytjeve në Sallmone dhe Xhafzotaj por edhe qytetin e Shijakut, duke aktivizuar edhe meandret e vjetra të lumit si dhe përmyt zonat Sukth e Flakë.
- Skenari *100 vjeçar* zgjeron situatën e përmytjeve në zonat Sukth e Flakë, duke u përhapur më gjerë përgjatë brigjeve të Erzenit si dhe duke prekur zonat përgjatë aksit rrugor Tiranë-Durrës.
- Skenari *200 vjeçar* është ai më dramatik dhe shkatërrimtari që prek jo vetëm zonat e përmendura më sipër, por përmyt totalisht zonën nga Sallmone deri në Kryqëzimin e Flakës, tokat bujqësore përreth Sukthit, tokat bujqësore përreth Flakës, duke arritur deri në Vrinas (Shënavlash). Duhet përmendur që ndër katër skenarët, ky është i vetmi që prek zonën e interesit të Durana Tech Park.



4.6 Hidrografia

4.6.1 Ujërat sipërfaqësore

Shijaku konsiderohet si një qytet me pasuri hidrike: zhvillohet përgjatë rrjedhës së lumit Erzen dhe rrethohet nga disa liqene. Në zonat fushore dhe në afërsi të grykëderdhjeve, këta lumenj paraqiten në një gjendje të mjerueshme për shkak të problemeve nga ndotja mjedisore. Nxjerrja e inerteve nga shtratet e lumenjve nuk kryhet në përputhje të standardeve europiane dhe përfaqëson ende sot një nga problematikat më të mëdha mjedisore me pasoja shumë të rënda dhe të parikuperueshme si: ulja e prurjeve të lëndëve të ngurta në grykëderdhje, varfërimi i shtretërve të lumenjve për prodhimin e formacioneve shkëmbore, tërheqja e vijës bregdetare, prerja e shtratit të lumit, rritja e rrezikut ndaj përmbytjeve, ulja e nivelit të sipërfaqes së lirë të ujit. Është evidentuar në dekadat e fundit, përgjithësisht në muajt Maj dhe Dhjetor, një rritje e përmbytjeve për shkak të shpyllëzimeve dhe të erozionit, të përshkallëzuara nga një mirëmbajtje e dobët e kanaleve të drenimit dhe të stacioneve të pompimit. Përveç kësaj, kontrollet për gjendjen e lumenjve nuk janë të vazhdueshëm ose në disa raste mungojnë tërësisht. Shumë prej rrjedhave ujore dhe kanaleve rrezikojnë zhdukjen e tyre, duke shkaktuar kështu një keqfunksionim të sistemeve të vaditjes dhe centraleve hidroenergjitike. Edhe në rrjedhën që kalon nëpër qytetin e Shijakut, lumi Erzen tregon shenjat e vuajtjes: me kalimin e kohës është asistuar në ngushtimin gradual të shtratit të lumit për shkak të nxjerrjes së konsiderueshme të materialeve inerte nga shtrati. Rreziku nga përmbytjet lidhet me qytetin e Shijakut, Erzenin dhe fshatin Gjepalaj, por ka disa masa parandaluese në vend. Për sektorin e bujqësisë, përmbytjet janë një problem serioz për shkak se ato mund të vonojnë dhe ndalojnë apo të shkatërrojnë të mbjellat. Por edhe ngjarjet më të rënda të përmbytjeve mund të shkaktojnë një reduktim në produktivitetin për shkak të amullisë hidrike të rrënjëve.

4.6.2 Ujërat nëntokësore

Ujërat nëntokësorë në rajonin e Shijakut kanë pësuar përkeqësim të cilësisë për shkak të rritjes demografike, industrializimit, dhe mungesës së investimeve për pusët dhe infrastrukturën e furnizimit me ujë. Shijaku përballlet me furnizim të kufizuar të ujit të pijshëm, me vetëm një orë e gjysmë në ditë. Shkarkimet e ujërave të zeza industriale dhe urbane në lumenj, pa trajtimin e duhur, kanë ndotur ujërat sipërfaqësorë, duke ndikuar edhe në cilësinë e ujërave nëntokësorë e detarë.

4.7 Cilësia e ajrit

Të dhënat që disponohen për sa i përket cilësisë së ajrit në zonat urbane, edhe pse jo tërësisht të plota dhe me mangësi kohore, tregojnë se përbërja e grimcave pezull në ajër dhe e pluhurave vijnë kryesisht nga mjetet e transportit dhe nga aktiviteti i industrisë, gjë që e bën situatën mjaft shqetësuese dhe alarmante. Në zonat industriale me ndotje të lartë atmosferike, nuk është parashikuar ende asnjë program monitorimi për cilësinë e ajrit. Shkaktarët kryesorë që sjellin ndotjen atmosferike janë industritë e prodhimit të çelikut, metaleve dhe kromit, nxjerrja dhe përpunimi i hidrokarbureve, centralët hidroelektrike dhe industria e çimentos. Mjetet e transportit, natyrisht, mbeten aktiviteti me ndikim më të lartë në ndotjen e ajrit për zonat urbane. Në vitet e fundit, numri i mjeteve private ka vazhduar të shtohet, dhe duke qenë se mjetet që hyjnë në Shqipëri janë mjete të dorës së dytë, ku pjesa më e madhe e tyre është e pajisur me motora që gjenerojnë ndotje të lartë kjo ka sjellë në mënyrë progresive rritjen e ndotjes atmosferike urbane. Nga ana

tjetër, sektori i ndërtimit po kontribuon ndjeshëm në emetimin e pluhurave, për shkak të mungesës së bashkëpunimit të autoriteteve vendore dhe policisë për zbatimin e ligjeve që kanë të bëjnë me masat parandaluese të ndotjes. Mungesa e një rrjeti kombëtar monitorimi për cilësinë e ajrit e bën të pamundur vlerësimin e impaktit të ndotjes atmosferike në shëndetin e njeriut.

4.8 Zhurmat

Sipas të dhënave të disponueshme nga raportet e gjendjes së mjedisit dhe burime të tjera zyrtare, informacioni mbi ndotjen akustike në Shijak është i kufizuar. Raporti i Gjendjes në Mjedis për vitin 2020, i publikuar nga Agjencia Kombëtare e Mjedisit, nuk ofron të dhëna specifike mbi nivelet e zhurmës në këtë zonë.

4.9 Biodiversiteti

4.9.1 Ekosistemet, habitatet dhe biotopet me vlera të veçanta në bashkinë e Shijakut

Në këtë bashki dallohen sidomos ekosistemet e zonës kodrinore me shkurre, shkurreta dhe pyje mesdhetare të dushqeve dhe me botë shtazore mjaft të pasur. Ndër vlerat kryesore të ekosistemit tokësor theksojmë:

- pylli i dushqeve mesdhetarë të llojit ilqe (*Quercus ilex*) dhe frashër që gjenden në lindje të Karpënit, Bodinakut, Shtrazës, Shetelit, Eminasit të Ri e Çizmeliesë etj. Në Eminas të Ri (lagjia Plakë) ruhet pak pyll dushku mesdhetar i degraduar, po kështu pranë ujëmbajtësit të Moçës dhe pranë kodrës së Bulgrit (Burgut), të Shetelit, Shtrazës, Bodinakut e Karpenit.
- makja mesdhetare, e përfaqësuar me shkurre të llojit mare (*Arbutus unedo*), shqopë (*Erica arborea*), gjineshtra etj. Më i shprehur dhe më i ruajtur ky ekosistem është në ne, Bodinakut, Shtrazës, Shetelit, Eminasit të Ri e Çizmeliesë etj.

Bota shtazore e këtyre ekosistemeve është mjaft e pasur. Ajo përfaqësohet nga:

- *Reptilet*, që janë lloje të rralle dhe të rrezikuar nga djegia e shkurreve, etj.
- *Ornitoфаuna (shpendët)* janë dimërues dhe shtegëtarë. Gjithnjë e më shumë po pakësohen shpendët folenizues. Kjo lidhet me shqetësimet e shkaktuara nga njeriu. Pjesa më e madhe e shpendëve janë të lidhur me shkurreta, pyje, toka bujqësore të punuara apo të braktisura, qendrat e banuara. Shtojmë se në përgjithësi popullata e shpendëve po vjen duke u pakësuar, sidomos llojet dimërues dhe folenizues. Kjo e bën më urgjente marjen e masave dhe evitimin e shfrytëzimit intensiv të saj.

Mammaloфаuna është e pasur dhe e larmishme. Në territoret e mbuluara me shkurre takohen disa lloje carnivore (mishngrënës), kryesisht për zonën tonë evidentohet cakalli. Nga thundrakët, në shkurret dhe pyjet mesdhetare, takohet derri i egër, lepuri i egër, dhe ketri.

Takohen edhe gjitarë të vegjël. Pozicioni gjeografik dhe habitatet e larmishme kushtëzojnë larminë e lakuriqëve të natës. Njihen 9 lloje lakuriq nate, por mund të jenë rreth 20 lloje lakuriq nate.

Duke pasur parasysh librin e kuq të vendit tonë dhe anekset e disa konventave ndërkombëtare, në të cilat Shqipëria është palë, rezulton se janë jo të pakët speciet e gjitarëve të rrezikuar në nivel kombëtar dhe global.



4.9.2 Tipet e habitateve në bashkinë e Shijakut

Ujërat e ëmbla:

- ujëra të ndenjura, rezervuaret artificiale
- ujërat e rrjedhshme: lumenjtë, kanalet kullues dhe ujitës.

Shkorretet në kodrat e Eminas të Ri (lagjia Plakë), Bodinakut, Shtrazës, Shetelit, Eminasit të Ri e Çizmeliesë etj.; pak pyll dushku mesdhetar i degraduar. Po kështu, pranë ujëmbajtësit të Moçës dhe pranë kodrës së Bulgrit (Burgut), të Shetelit, Shtrazës,

- Shqopishtet e temperuara
- Skorretat kserofile
- Frigana
- terrene me gjineshtë
- terrene stepore dhe barishtore
- pyje termofile
- terrene me barera kserike mesdhetare

Pyjet

- pyje fletorë përherë të blerta (pyje me ilqe (*Quercus ilex*), frashër (*Fraxinus angustifolia*)
- pyje dhe shkorreta të lumenjeve ose pellgjeve (përgjatë shtratit të Erzenit)
- pyje konifere të temperuar (pyje artificiale me pishë mesdhetare)

Tipe të tjerë *habitatesh*: fusha të mbjella me drithra dhe bimë të tjera të arave; pantacione me drurë frutorë, vreshta, bordure me pyje të vegjël, parqe urbane; qendra të banuara (qytete, fshatra), objekte industriale etj.

4.10 Zonat e mbrojtura

Krijimi i një rrjeti të zonave të mbrojtura në Shqipëri filloi në vitin 1940 me identifikimin e dy zonave të para me rëndësi të veçantë në mjedis: Kune-Vain-Tale Zona e Gjuetisë dhe Parku Kombëtar i “Malit të Tomorrit”. Duke filluar nga viti 1970 nisën të identifikohen parqet kombëtare dhe zonat të gjuetisë që përfshinin pesëmbëdhjetë pyje dhe lagunat. Në vitin 1994 rrjeti i zonave të mbrojtura i bashkohet klasifikimit të IUCN12 dhe zgjerohet. Në vitin 1999, me përcaktimin e Liqenit të Prespës dhe Liqenit të Ohrit si zona të mbrojtura, sipërfaqja e zonave të mbrojtura rezulton në 5,8%. Në Shqipëri, në kuadër të zbatimit të objektivave kryesorë të “Konventës së Diversitetit Biologjik” duhet mbrojtur dhe përmirësuar diversiteti biologjik dhe peisazhet, duke inkorporuar parime dhe politika të nevojshme për shfrytëzimin e biodiversitetit, menaxhimin dhe promovimin e zhvillimit të qëndrueshëm për brezat e sotëm dhe atyre në vazhdim.



Kategoritë e zonave të mbrojtura janë:

- **Kategoria I:** Rezervë Strikt Natyrore (zona të vogla veçanërisht të destinuar para së gjithash për kërkime shkencore dhe mbrojtjen e faunës së egër);
- **Kategoria II:** Park Kombëtar (zona të gjera të menaxhuara kryesisht për mbrojtjen e tërësisë së ekosistemeve, edukimi në kohë të lirë);
- **Kategoria III:** Monumente Natyre (zona të vogla të menaxhuara për mbrojtjen e karakteristikave natyrore, historike apo fenomeneve të veçantë);
- **Kategoria IV:** Rezervat Natyror i Menaxhuar (zona të mbrojtura për ruajtjen e specieve dhe të habitateve nëpërmje menaxhimit të duhur);
- **Kategoria V:** Peisazh i Mbrojtur (kryesisht për mbrojtjen e peizazhit natyror dhe bregdetar, që mund të jenë në pronësi shtetërore apo private, dhe zonat në të cilat kryhet aktiviteve si agrikultura apo peshkimi. Objektivi është që të ruhen kushtet natyrore të peizazhit, për mbrojtjen e diversitetit biologjik, dhe favorizimi i ndërveprimit harmonik midis njeriut dhe mjedisit);
- **Kategoria VI:** Zona e Mbrojtur e Burimeve të Menaxhuara (kryesisht për përdorimin e burimeve dhe shfrytëzimin e natyrës për të përmbushur vetëm nevojat e shoqërisë pa kaluar në shpërdorimin e tyre).

Zonat e mbrojtura janë të menaxhuara nga një departament pjesë përbërëse e MoEFWA (më parë ka qenë GDFP përgjegjëse për menaxhimin e këtyre zonave). Zgjerimi dhe fuqizimi i rrjetit të zonave të mbrojtura konform European Ecological Network (EECONET) është një nga objektivat kryesorë të National Biodiversity Strategy dhe Action Plan (BSAP).

Në rajonin Durrës-Tiranë është identifikuar vetëm një zonë e mbrojtur e klasifikuar në kategorinë IV: Rezervati i Rushkullit.

4.11 Infrastruktura mjedisore

4.11.1 Mbetjet urbane

Një migrim i madh i popullsisë, kryesisht nga pjesa veri-lindore e vendit, ka rënduar gjendjen e menaxhimit të mbeturinave të ngurta urbane. Gjendet një landfill rreth 1 km nga qendra e qytetit, por shumë mbetje braktisen përgjatë lumit Erzen dhe përgjatë rrugëve. Braktisja e mbetjeve në zonat e pakontrolluara përbën një rrezik potencial për shëndetin e njeriut, për burimet natyrore (toka, uji, ajri) dhe për zhvillimin e turizmit. Gjithashtu, grumbullimi dhe transporti i mbeturinave bëhet vetëm në qytet, ndërsa zonat rurale nuk e kanë ende këtë shërbim. Kjo është për shkak të mungesës së burimeve njerëzore dhe pajisjeve, përveç mungesës së koordinimit në midis Bashkisë dhe kompanive përgjegjëse për shërbimet mjedisore, me efekte të njëpasnjëshme negative në menaxhimin e mbeturinave. Veprimtaria e ripërdorimit/riciklimit të mbeturinave është ende në një gjendje embrionale.



4.11.2 Sistemet e ujit

Sistemi i kullimit

Për kullimin e fushave të zonës së Shijakut shërbejnë një sërë kanalesh kullues ndër të cilët mund të përmendim Skemën Kulluese, Shën Vlash-Det DRK-5 sipërfaqe drenazhuese 1600 ha, Kolektori i Jubës DRK-14 sipërfaqe drenazhuese 3300ha dhe derdhjen në lumin e Erzenit; DRK-7 sipërfaqe drenazhuese 1700ha. Të gjitha këto kanale kulluese dhe sistemi kullues në përgjithësi kryen një funksion pjesor, për vetë shkakun se mirmbajtja e tij mbas viteve 1990 ka qenë shumë e dobët. Përveç mosfunksionimit të mirmbajtjes, një pjesë e këtyre kanaleve janë mbushur nga vetë banorët, janë ndërtuar banesa mbi to, janë shkatërruar në përgjithësi në të gjithë kanalet veprat e artit.

Sistemi i ujitjes

Për ujitjen e fushave të Shijakut përdoret kanali ujitës Çallik-fusha e Durrësi, i cili është një nga kanalet kryesore të kësaj zone, përveç këtij kanali i cili furnizohet me ujë nga lumi Erzen ka dhe një sërë kanalesh të parë dhe të dyta të cilët së bashku kanë një gjatësi prej 154 km dhe ujisin një sipërfaqe prej 5526 ha. Pjesë e sistemit të ujitjes janë dhe një sërë rezervuarësh si ai i Gjepalajt volum uji (0.2Mm³), Karpenit volum uji (1.45 Mm³), Çallikut volum uji (6.3 Mm³) etj. Në ditët e sotme sistemi ujitës gjithashtu dhe rezervuarët kanë pësuar dëmtime të ndryshme gjatë viteve madje një pjesë e tyre duhen rehabilituar sepse punojnë pjesërisht ose kanë dalë jashtë funksionit plotësisht.

Rrjeti i ujit të pijshëm

Shërbimi i ujit të pijshëm mbështetet në dy sisteme kryesore. I pari i shërben një pjese të madhe të bashkisë dhe furnizohet nga ujërat nëntokësore të tërhequr larg në Fushë- Krujë (Bashkia Vorë). Sistemi i dytë është pjesë e rrjetit të ujit të pijshëm që shërben në territorin e Durrësit.

Në tërësi, katër struktura kryesore janë të identifikueshme, secila prej tyre i ngjan formës të katër nga vendbanimeve kryesore urbane (Xhafzotaj, Shijak, Rreth-Pjezë dhe Maminas). Sistemi i tubacioneve si rrjetë i Xhafzotajt, i shërben kryesisht ndërtesave të banimit në zonën e ish matricës bujqësore.

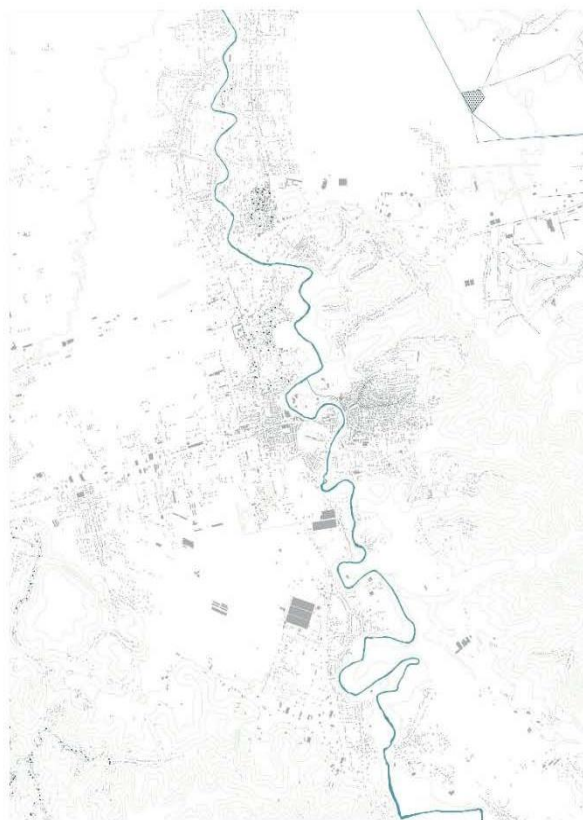
Rrjeti merimangë i tubacioneve furnizon qendrën e Shijakut. Ky rrjet është i pajisur me një rezervuar rezervë të vendosur në Shilore në pjesën e sipërme të kodrës poshtë së cilës shtrihet qendra e Shijakut.

Rrjetet e Xhafzotaj, Shijakut dhe Maminasit i përkasin sistemit të parë. Ata shpërndajnë ujin e tërhequr në Fushë-Krujë (*Bashkia Vorë*), rreth 20 kilometra larg. Burimi është një akuifer 38 metra i thellë. Pas abstraksionit nëpërmjet një pusi, uji shkon në një proces pastrimi para shpërndarjes së tij. Rrjeti i Rrethit, Pjezës dhe Hardhishtes është pjesë e sistemit të dytë. Ajo shpërndan ujin e tërhequr nga akuiferi i Fushë-Kuqes, pra rreth 45 km larg. Uji është tërhequr nëpërmjet 7 puseve 55 metra të thellë.

Sistemi i ujërave të zeza

Në bashkinë e Shijakut, rrjeti kanalizimit ka shumë pak shtrirje dhe derdhjet e mbledhura lëshohen direkt në sistemin e ujërave sipërfaqësore, pa ndonjë trajtim paraprak.

Në Shijak, pjesa më e madhe e sistemit të kanalizimit është bërë nga pajisje të decentralizuara. Banorëve u janë mundësuar rezervuare septike individuale që shpesh janë ndërtuar jashtë normave teknike dhe nuk mirëmbahen rregullisht. Nga gropat septike, derdhjet shpesh janë të shpërndara në tokë ose thjesht të lëshuara në sistemin e sipërfaqes të kullimit.

*Rrjeti i ujërave të zeza Shijak***4.12 Potenciali për Burimet e Rinovueshme të Energjisë**

Zona në studim, ashtu si i gjithë territori i Shqipërisë, përmban një potencial të konsiderueshëm për zhvillimin e Burimeve të Rinovueshme të Energjisë. Me një klimë të favorshme, një shtrirje gjeografike të larmishme dhe burime natyrore që përfshijnë diellin, erën, dhe ujën, rajoni ofron mundësi të qëndrueshme për të kontribuar në diversifikimin e burimeve energjetike dhe rritjen e përdorimit të energjisë së pastër. Këto karakteristika e bëjnë zonën një pjesë të rëndësishme të vizionit kombëtar për një të ardhme më të gjelbër dhe më të qëndrueshme.

4.13 Popullsia dhe asetet materiale

Sipas të dhënave të Censurit të Popullsisë dhe Banesave 2023, Bashkia Shijak ka një popullsi prej 22,058 banorësh, duke shënuar një rënie me 20.8 % krahasuar me 27,861 banorë të regjistruar në vitin 2011. Kjo rënie mund të lidhet me emigracionin dhe lëvizjet e brendshme demografike. Bashkia Shijak mbulon një sipërfaqe prej 92 km², duke rezultuar në një dendësi prej rreth 240 banorë për km². Ajo përfshin katër njësi administrative. Sipas të dhënave kombëtare të Censit 2023, popullsia në moshë pune (15-64 vjeç) përbën rreth 64.3% të totalit, ndërsa popullsia mbi 65 vjeç përbën rreth 19.7%.

Pas viteve '90, Shijaku përjetoj një rritje të popullsisë për shkak të migrimit nga zonat veri-lindore të Shqipërisë. Megjithatë, gjatë dy dekadave të fundit, emigracioni ka ndikuar në uljen e popullsisë, gjë që reflektohet në investimet në banesa të mbështetura nga dërgesat e emigrantëve, veçanërisht në zonat e Shijakut dhe Xhafzotajt. Përmirësimet infrastrukturore gjatë 10 viteve të fundit kanë shkurtuar distancat mes njërive administrative të Shijakut dhe Durrësit. Sukthi, Xhafzotaj dhe Rashbulli janë tani rreth 30 minuta larg Durrësit, ndërsa Ishmi dhe Manza janë rreth 30 km larg Shijakut.

SEKSIONI 5 – NDIKIMET NË MJEDIS

2.2 Metodologjia e Ndikimeve të Planit

5.1.1 Identifikimi i ndikimeve mjedisore

Ndikimet mjedisore që mund të shkaktohen nga aktivitetet e parashikuara në Plan janë pasqyruar në Tabelën më poshtë:

Sektori i mjedisit	Përcaktimi i ndikimeve që mund të vlerësohen në raportin e ndikimeve në mjedis	Impakti
Toka	Zhvillim i infrastrukturës së rrugëve në fazën e ndërtimit	mesatar
	Ndryshim i përdorimit të tokës	mesatar
	Ndërtimi i strukturave të reja ndaj aktivitetit dhe funksionit vegetativ	mesatar
	Boniteti i tokës për shkak të zhvillimit	mesatar
Ajri dhe zhurmat	Emetimet e ndotësve që lëshohen gjatë procesit të ndërtimit	mesatar
	Ndotja akustike që shkaktohet gjatë ndërtimit dhe niveli i tyre	i lartë
	Shkarkimet e grimcave pezull në ajër, PM 2.5 dhe PM 10	i ulët
Faktorët klimatikë	Ndjeshmëria e rrjeteve dhe strukturave ndaj situatave ekstreme të motit	i ulët
	Emetimet e gazrave 'serë' që shkaktohen nga djegia e karburanteve	mesatar
Uji	Ndikimet e substancave të rrezikshme në cilësinë e ujërave sipërfaqësore dhe nëntokësore, në rast të derdhjeve aksidentale të tyre, duke përfshirë ndotjen kimike, ndryshimin e parametrave fizikë dhe biologjikë të ujit, rrezikun për ekosistemet ujore dhe tokësore	i ulët
	Ndikime në rrjetat e ujësjellës - kanalizime	mesatar
	Ndikime në impaktin e ujërave të shirave	i ulët
Mjedi natyror (biodiversiteti, habitatet, peizazhi)	Ndikimet mbi ujërat që përdoren për larje, ndërtim	i ulët
	Ndikim në linjat e migrimit të kafshëve	i ulët
	Ndikime mbi tipologjinë dhe cilësitë e vecorive të cmuara natyrore	nuk ka
Popullsia dhe asetet materiale	Ndikime mbi asetet materiale për shkak të nevojës për hapësirë	mesatar
	Aksesibiliteti dhe lidhjet mes zonave	mesatar
	Ndikimet që lidhen me sigurinë rrugore	mesatar
	Kohezioni social, sigurisë së jetesës dhe lëvizshmërisë së qëndrueshme	i lartë
Trashëgimia kulturore	Ndikime në elementët e trashëgimisë kulturore	nuk ka

Intervali i ngjyrave për vlerësimin e impaktit të ndikimeve mjedisore

Impakti	Ngjyra
Nuk ka	
I ulët	
Mesatar	
I lartë	



SEKSIONI 6 – MASAT ZBUTËSE

Në vijim, do të listohen në mënyrë specifike udhëzimet dhe masat zbutëse për cdo komponent mjedisor. Masat zbutëse dhe udhëzimet e përgjithshme për minimizimin e ndikimeve të mundshme në mjedis të shkaktuara nga implementimi i Durana Tech Park në PDQ janë:

Toka

- Planifikimi i infrastrukturës së zhvillimit duhet të integrojë atë me mjedisin, vecanërisht me aspektet e menaxhimit të qëndrueshëm të tokës.
- Aktivitetet në tokën bujqësore duhet të reduktohen në nivelin më të ulët të mundshëm dhe i duhet dhënë përparësi e lartë planifikimit të aktiviteteve në tokat me potencial më të varfër prodhimi.
- Integrimi i zonave për ndërtim të resorteve apo infrastrukturës në brendësi të zonave egzistuese.
- Ndërtimet dhe infrastruktura duhet të ndërtohen komform kushteve teknike, në mënyrë që të reduktojnë mundësinë e rrëshkitjeve të tokës.
- Materialet që do të gërmohen gjatë ndërtimit duhet të ripërdoren plotësisht, kryesisht për të realizuar proceset e mbushjeve mekanike, aty ku është e mundur.

Ajri

- Monitorimi periodik dhe në përputhje me standardet e shkarkimeve të elementëve ndotës në atmosferë.
- Gjatë fazës së ndërtimit, të zbatohen rregullat për parandalimin e ndotjes së ajrit, kryesisht nga grimcat e pluhurit.

Faktorët klimatikë

- Duhet të bëhet një analizë e ndjeshmërisë së infrastrukturës së zhvillimit ndaj ndryshimeve klimatike dhe fenomeneve që vijnë si rrjedhojë.
- Në bazë të rezultateve nga analizat e mësipërme, të zbatohen masa teknike për përmirësimin e fleksibilitetit të infrastrukturës së zhvillimit ndaj kushteve të reja që sjellin ndryshimet klimatike.

Burimet ujore

- Gjatë planifikimit, duhet të shmangët konfliktualiteti me trupat ujorë mbi dhe nëntokësor, të cilët konsiderohen të rëndësishëm për ekosistemet dhe njerëzit.
- Gjithashtu, për ndërtimin e objekteve në funksion të zhvillimit, të merren masa paraprake për të parandaluar dëmet, nëse zona ka risk nga përmytjet.
- Kur planifikohet të ndërtohet në zona me sipërfaqe ujore të rëndësishme, është e nevojshme të studiohen dhe planifikohen zgjidhjet e duhura teknike për të parandaluar ndikimet negative të ndërtimit dhe operimit, si dhe rastet e ngjarjeve të jashtëzakonshme, *p.sh. rrjedhjet e substancave të rrezikshme*.

**Natyra**

- Gjatë planifikimit, duhet ti jepet përparësi rindërtimit të infrastrukturave egzistuese para ndërtimeve të reja.
- Zonat natyrore të cilat nuk kanë qenë të shqetësuara më parë, duhet të mbeten të tilla, ndërtimi duhet ti shmangë këto zona.

Shëndeti i njerëzve

- Duke marrë në konsideratë shëndetin e popullatës, duhet të hartohen plane lokale të veprimit për ndotjen e ajrit në përgjithësi, apo për elementë të vecantë të substancave ndotëse.

Zhurmat në mjedis

- Masa për të zvogëluar nivelin e zhurmës në mjedis, nëpërmjet zëvendësimit të flotës së automjeteve, përmirësimit të rrjetit rrugor, ndalimi i përkohshëm ose i përhershëm në qendrat e banimit ku nivelet janë ekstremisht të larta, masa logjistike të qarkullimit, etj.
- Në zonat ku nivelet e zhurmës janë mbi normat e lejuara duhet të merren masa në vendosjen e barrierave akustike përgjatë rrugëve dhe krijimin e brezave të gjelbër me drurë të ndryshëm.

Popullsia dhe asetet materiale

- Të sigurohet rritja e aksesit të banorëve në tregjet dhe infrastrukturën ndihmëse që do të ndërtohet në zonë.
- Zbatimi i masave për parandalimin dhe minimizimin e ndikimeve negative në mjedis, të përmendura për çdo objektivë mjedisore në nënseksionet e mësipërme, jetike për zhvillimin e qëndrueshëm të bujqësisë, turizmit apo resurseve natyrore, e cila përkthehet në mirëqenie e popullatës.

Peizazhi

- Duhet të synohet shmangia e ndërhyrjeve në zonat me peizazh të rëndësishëm. Në rastet ku shmangia e zonave me rëndësi peizazhistike nuk është e mundur, duhet të ndërmerren masa të forta në përmirësimin dhe përshtatjen e ndërhyrjeve ndaj tipareve peizazhistike të zonës.



SEKSIONI 7 – DOKUMENTACIONI FOTOGRAFIK



Infrastruktura rrugore



Shtigjet brenda parcelave



Gjendja e godinës qendrore





Gjendja ekzistuese e parcelave



Aneks 4.

LISTA E HARTAVE TE PDQ DURANA TECH PARK

Hartat e PDQ – Territori i plotë i masterplanit

1. Harta e pozicionit gjeografik
2. Harta e atraksioneve
3. Harta e statusit të pronësisë së truallit dhe objektet
4. Harta e infrastrukturës inxhinierike-rrjeti ujesjelles
5. Harta e infrastrukturës inxhinierike-rrjeti kanalizmime
6. Harta e infrastrukturës inxhinierike-rrjeti elektrik
7. Harta e infrastrukturës inxhinierike-rrjeti i telekomunikacionit
8. Harta e rrjetit rrugor ekzistues
9. Harta e kategorive të përdorimit ekzistues të tokës
10. Harta e shërbimeve publike
11. Harta gjeologjike
12. Harta sizmiologjike
13. Harta e zonave të rrezikuara nga përmbytja 5 vjet
14. Harta e zonave të rrezikuara nga përmbytja 50 vjet
15. Harta e zonave të rrezikuara nga përmbytja 100 vjet
16. Harta e zonave të rrezikuara nga përmbytja 200 vjet
17. Harta e projekteve pilot të konkursit Durana Corridor
18. Harta e kohës së udhëtimit nga parku Durana Tech
19. Harta e kategorive të përdorimit të propozuar të tokës dhe ndarja e zonave
20. Harta e rrjetit rrugor të propozuar

Hartat e PDQ – Njësia 1

21. Harta e rrjetit rrugor të propozuar
22. Harta e kategorive të përdorimit të propozuar të tokës dhe ndarja e nënnjësive
23. Harta e propozimeve të gjurmëve të ndërtimit

Përgatitur nga

AKPT
AGJENCIA KOMBËTARE E
PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT



**AKT THEMELIMI
DHE
STATUTI I SHOQËRISË**

“DURANA TECH PARK” SH.A.

Sot, në datë ----. ----.2025 nënshkruhet ky Akt Themelimi dhe Statut i shoqërisë “DURANA TECH PARK” SH.A. nga

“Korporata e Investimeve Shqiptare” SH.A., shoqëri aksionare e të drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB) më 17.07.2020, me NIPT M01917011D dhe seli në adresën Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë – Shqipëri; përfaqësuar nga Drejtori Ekzekutiv – Znj. Elira KOKONA,

Nga këtu e në vijim referuar si AIC –

Në cilësinë e aksionarit të vetëm të shoqërisë **“DURANA TECH PARK” SH.A.** i cili ka vendosur të miratojë dhe nënshkruajë këtë akt themelimi dhe statut në përputhje me dispozitat si më poshtë

HYRJE

Shoqëria Tregtare “DURANA TECH PARK” SH.A. rregullon pozitën e saj juridike të organeve të saj, kohëzgjatjen e veprimtarisë së saj strukturën dhe organizimin e brendshëm duke u bazuar në ligjin nr.71/2019 “Për Korporatën e Investimeve Shqiptare”, Vendimin nr.137, datë 06.03.2024 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kriterëve të procedurës për dhiënie e pronës shtetërore me qira, enfiteozë, leasing, shitje përdoim si kolateral dhe të përdorimit në forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare”, të ndryshuar, ligjin nr.9901, datë 14.04.2008, “Për Tregtarë dhe Shoqëritë Tregtare”, i ndryshuar si dhe dispozitat e tjera të legjislacionit shqiptar në fuqi që rregullojnë organizimin dhe funksionimin e shoqërive tragtare.

MISIONI

Misioni i DURANA TECH PARK SH.A. është menaxhimi i parkut teknologjik dhe shkencor “DURANA TECH PARK” në fazën virtuale dhe atë hibride, si dhe zhvillimi i tij për ato funksione që do ti transferohen/delegohen nga Zhvilluesi i Parkut.



KREU I TË PËRGJITHSHME

Neni 1 Përkufizime

1.1 Për qëllimet e këtij Statuti dhe për të shmangur çdo paqartësi eventuale, termat e përdorur, kanë kuptimet si më poshtë vijon:

“**Administrues / Menaxhues**” është Durana Tech Park SH.A. e organizuar sipas këtij statuti dhe sipas përcaktimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm i cili kryen funksionet e Menaxhuesit të Parkut Teknologjik dhe Shkencor Durana Tech Park sipas parashikimeve të këtij kti dhe akteve te delegimit të Zhvilluesit të Parkut.

“**Asamble**”, është Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve të Shoqërisë.

“**Autorizim**” është çdo miratim, leje, licencë, autorizim, certifikatë dhe / ose akt tjetër administrativ i nevojshëm për ushtrimin e aktivitetit të Shoqërisë.

“**Buxhet**” është buxheti aktual i shpenzimeve kapitale dhe buxheti operativ i miratuar në Mbledhjen e Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve bazuar në propozimin e Këshillit Mbikëqyrës të Shoqërisë.

“**Data e Themelimit**” është data e nënshkrimit të këtij Statuti nga aksionari i vetëm AIC.

“**Ditë Pune**”, janë të gjitha ditët e javës, përveç të shtunës, të dielës dhe ditëve të festave zyrtare në Republikën e Shqipërisë.

“**DURANA Tech Park**” është parku teknologjik dhe shkencor i miratuar nëpërmjet VKM Nr. 185, datë 27.03.2024.

“**E Drejtë Parablerje**”, ka kuptimin e dhënë nga Neni 14 i këtij Statuti.

“**Humbje**” është çdo humbje ose dëmtim i drejtpërdrejtë ose të tërthortë sipas dispozitave të Kodit Civil dhe Ligjit të Zbatueshëm, duke përfshirë, por jo kufizuar në, çdo kosto, shpenzim, pagesë, humbje, ose detyrim që është rezultati drejtpërdrejtë ose i tërthortë i shkeljes së përfaqësimeve, garancive, ose dispozitave të tjera në këtë Statut.

“**Institucionet e Arsimit të Lartë (IAL)**”, janë personat juridikë që ofrojnë arsim të lartë, në përputhje me përkufizimin e ligjit nr. Nr. 80/2015, Për Arsimin e Lartë dhe Kërkimin Shkencor në Institucionet e Arsimit të Lartë në Republikën e Shqipërisë.

“**Këshill**” është Këshilli Mbikëqyrës i Shoqërisë Durana Tech Park SH.A.

“**Komiteti për partneritet në zonat ekonomike dhe parqet teknologjike“ (KPZET)**” është Komiteti që rregullohet sipas Rregullores për Përzgjedhjen e partneriteteteve për zhvillimin/menaxhimin/administrimin dhe përzgjedhjen e përdoruesve të një parku



teknologjik/zone ekonomike nga Korporata e Investimeve Shqiptare, në cilësinë e zhvilluesit të autorizuar dhe Rregullores së funksionimit të KPZET për partneritetet në zonat ekonomike dhe parqet teknologjike.

“Kontrata e menaxhimit” është kontrata që lidhet midis Zhvilluesit dhe Menaxhuesit me qëllim menaxhimit dhe zhvillimit të parkut.

“Kontrata e Partneritetit” është kontrata që lidhet ndërmjet Zhvilluesit / Menaxhuesit dhe partnerëve të tretë të mundshëm;

“Kufiri i ulët monetar” / “Kufiri i lartë monetar” është vlera monetare e përcaktuar nga legjislacioni i prokurimit publik në fuqi në RSH për kontratat e punëve publike dhe për kontratat publike të shërbimeve dhe mallrave.

“Legjislacioni i Zbatueshëm” do të thotë çdo ligj dhe akt ligjor e nënligjor në fuqi në Republikën e Shqipërisë që lidhet me krijimin e Shoqërisë dhe realizimin e qëllimit të saj, duke përfshirë por pa u kufizuar në Ligjin nr. 71/2019, *“Për Korporatën e Investimeve Shqiptare”* dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Ligjin nr. 55/2015, *“Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”*, i ndryshuar dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Ligjin nr. 58/2022 *“Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”* dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 337, datë 31.05.2023 *“Për përcaktimin e procedurave dhe kriterëve të përzgjedhjes së Zhvilluesit të Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”*, i ndryshuar; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 416, *“Për miratimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave për përfitim të lehtësirave fiskale nga Zhvilluesit dhe Përdoruesit që operojnë në Parqet Teknologjike dhe Shkencore”*; Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 418, datë 7.7.2023 *“Për miratimin e procedurave për përzgjedhjen e Përdoruesit në Parqet Teknologjike dhe Shkencore”*; si dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 185, datë 27.3.2024 *“Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në Zonën Kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së Parkut Teknologjik dhe shkencor ‘Durana Tech Park’*, i ndryshuar, Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 13, datë 09.01.2025 *“Për transferimin në pronësi të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, nr. 324/4, nr. 324/2, nr. 310, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Shijak, dhe për disa ndryshime në Vendimin nr. 185, datë 27.3.2024, të Këshillit të Ministrave ‘Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së parkut teknologjik dhe shkencor ‘Durana Tech Park’*, aktet e nxjerra në bazë dhe për zbatim të tij, si dhe çdo akt i organeve drejtuese të Durana Tech Park SH.A. si dhe çdo akt të Entiteteve Qeveritare, përfshirë, ligje, akte nënligjor, urdhëresë, dekret, rregullore, udhëzim, autorizim ose aprovim tjetër nga një Entitet Qeveritar që ka juridiksionin dhe autoritetin e duhur mbi Palët, të nxjerra në kohën e miratimit të këtij Statuti apo në kohë të mëvonshme për aq sa janë të zbatueshme.



“Ligji i Parqeve Teknologjike dhe Shkencore” është Ligji Nr. 58/2022 “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Parqeve Teknologjike dhe Shkencore”.

“Lista e Përdoruesve të Parkut” është lista e subjekteve të cilët në bazë të një kontrate të vlefshme të lidhur me Durana Tech Park SH.A., janë të regjistruar në territorin e Parkut me Nipt/NUIS parësor dhe me NIPT/NUIS dytësore në territore të ndryshme nga territori i Parkut dhe ushtrojnë veprimtaritë e lejuara në Park në cilësinë e biznesit rezident në park, start-up rezident në park apo IAL së përfshirë në Park. Lista e Përdoruesve të Durana Tech Park SH.A., administrohet nga Durana Tech Park SH.A. dhe i njoftohet Entiteteve Qeveritare sipas parashikimeve të Marrëveshjes me Ministrinë e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit apo sipas kërkesës.

“Mbledhje”, është çdo mbledhje e Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve të Shoqërisë, ose Këshillit Mbikëqyrës, në varësi të përdorimit në dispozitën përkatëse të këtij Statuti.

“Përdorues” janë të gjithë personat fizikë ose juridikë vendas ose të huaj, të cilët do të ushtrojnë veprimtari brenda Parkut Durana, duke lidhur kontratën përkatëse me Menaxhuesin për këtë qëllim në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

“Person” është çdo individ, shoqëri, ent ligjor, fond, fondacion, trust ose ent tjetër i ngjashëm, Ent Qeveritar ose sipërmarrje tjetër e përbashkët, shoqatë apo partneritet (*pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë*).

“Plani i detajuar i Zhvillimit” është plani i detajuar i zhvillimit të DURANA Tech Park, i cili hartohet në formën e një projekti konceptual teknik dhe përmban analizën e gjendjes aktuale, listën e ndërhyrjeve të propozuara, si dhe projekt-idenë arkitektonike për zhvillimin e parkut. Projekti konceptual hartohet i detajuar mjaftueshëm për të kuptuar dhe vlerësuar realizueshmërinë e tij. Plani, ndër të tjera përmban, të dhëna mbi vlerën e investimit, burimin dhe mënyrën e financimit, përdoruesit potencial, rolin specifik të IAL - ve apo entiteteve të formimit profesional, startup, plan-biznesin, partneritete të mundshme, grafikun, fazat dhe afatet e ekzekutimit të investimeve për zhvillimin e parkut, vlerësimin e ndikimit social, ekonomik, mjedisor e strategjik të projektit, dhe strukturën organizative të menaxhimit.

“Shoqëria” është personi juridik në formën e shoqërisë aksionare e emërtuar si DURANA Tech Park SH.A., themeluar sipas këtij Statuti nga aksionari i vetëm AIC dhe e regjistruar në Regjistrin Tregtar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB), sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

“Trualli” është pasuria e paluajtshme shtetërore me nr. 336, me sipërfaqe 140 400 (njëqind e dyzet mijë e katërqind) m², nr. 338/1, me sipërfaqe 40 600 (dyzet mijë e gjashtëqind) m², nr. 318, me sipërfaqe 81 200 (tetëdhjetë e një mijë e dyqind) m², nr. 324/4, me sipërfaqe 139,565.5 m²; me nr. 324/2, me sipërfaqe 5,200 m²; me nr. 310, me sipërfaqe 108,100 m² në zonën kadastrale 3852, me vendndodhje në Xhafzotaj, Bashkia Shijak, në pronësi të AIC dhe do të përdoret nga Zhvilluesi për gjithë kohëzgjatjen e kësaj Marrëveshje me qëllim ndërtimin dhe zhvillimin e Parkut Durana apo çdo pasuri e cila përcaktohet në të ardhmen nga Këshilli i Ministrave në funksion të zhvillimit të parkut;

“Transferim”, ka kuptimin e dhënë në Nenin 13.1 të këtij Statuti.



“Veprimtaritë e Parkut Teknologjik dhe Shkencor “DURANA Tech Park”, janë veprimtaritë e lejuara për t’u ushtruar në DURANA Tech Park, sipas pikës 3 të VKM Nr. 185/2024 dhe çdo akt nënligjor tjetër të nxjerrë nga Këshilli i Ministrave në zbatim të ligjit.

“VKM Nr. 337/2023” është Vendimi i Këshillit të Ministrave për përcaktimin e procedurave dhe kriterëve të përzgjedhjes së Zhvilluesit të Parqeve Teknologjike dhe Shkencore.

“VKM Nr. 416/2023” është Vendimi i Këshillit të Ministrave për miratimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave për përfitimin e lehtësirave fiskale nga Zhvilluesit dhe Përdoruesit që operojnë në Parqet Teknologjike dhe Shkencore.

“VKM Nr. 418/2023” është Vendimi i Këshillit të Ministrave për miratimin e procedurave për përzgjedhjen e Përdoruesit në Parqet Teknologjike dhe Shkencore.

“VKM Nr. 185/2024” është Vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, Nr. 338/1, Nr. 318, në Zonën Kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së Parkut Teknologjik dhe shkencor “DURANA Tech Park”.

“VKM nr. 13, datë 09.01.2025” është Vendimi i Këshillit të Ministrave për transferimin në pronësi të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, nr. 324/4, nr. 324/2, nr. 310, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Shijak, dhe për disa ndryshime në Vendimin nr.185, datë 27.3.2024, të Këshillit të Ministrave “Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së parkut teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park”,

“Zhvilluesi i Parkut Durana” ka kuptimin e dhënë në VKM Nr. 185/2024 dhe kuptimin e Durana Tech Park SH.A. , për detyrat që i delegohen asaj pas datës së regjistrimit të saj në regjistrin tregtar.

Neni 2

Interpretimi

2.1 Për sa kohë që konteksti i këtij Statuti, nuk përcakton ndryshe:

- a) Fjalët e çdo gjinie përfshijnë gjininë e njëra tjetrës;
- b) Fjalët e përdorura në numrin njëjës ose shumës gjithashtu përfshijnë numrin shumës ose njëjës, përkatësisht, përveç kur përjashtohet shprehimisht;
- c) Referencat ndaj çdo miratimi përfshijnë çdo ndryshim ose rimiratim dhe çdo rregull ose rregullore, të bërë sipas atij miratimi;



d) Kurdoherë që ky Statut i referohet një numri“ditësh”, ky numër do t’u referohet ditëve kalendarike, nëse ditët e punës nuk specifikohen;

dh) çdo referencë ndajnë “muaji” ose“viti” do të interpretohet si referencë ndaj një muaji ose viti kalendarik;

e) në rast të ndonjë mospajtueshmërie midis ndonjë fjale me germa kapitale, termi të përkufizuar, fraze ose shkurtimi të përcaktuar në nenin 1 dhe çdo dispozite, fjale, termi, fraze ose shkurtimi me germa kapitale të përcaktuar në ndonjë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje, kuptimi i përcaktuar në atë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje do të ketë përparësi mbi kuptimin e përcaktuar në nenin 1, për sa kohë që konteksti i këtij Statuti nuk e kërkon ndryshe.

Neni 3

Shoqëria

3.1 Emri i Shoqërisë është “DURANA TECH PARK” SH.A., e pasuar në mënyrë të pandashme nga shkurtimi "SH.A.", që përfaqëson formën e saj ligjore, në vijim referuar si "**Shoqëria**".

1.2 Shoqëria është një person juridik shqiptar që ka formën ligjore të shoqërisë aksionare me ofertë private, sipas parashikimeve të Ligjit Nr.9901, datë 14.04.2008, "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare" i ndryshuar.

1.3 Aksionari i Shoqërisë gëzon përgjegjësi të kufizuar deri në kufirin e kontributit të tij në kapitalin e Shoqërisë, të përfaqësuar nga aksionet.

1.4 Në të gjitha dokumentat, faturat, reklamat, dhe publikimet e lëshuara nga Shoqëria, pavarësisht mjetit të trasmetimit, emri i Shoqërisë do të paraprihet, ose do të ndiqet nga fjalët si në vijim:

- a. fjalët "Shoqëri Aksionare" ose "SH.A"
- b. numri i saj unik i identifikimit (NUIS)
- c. selia e saj
- d. fakti nëse Shoqëria është në likuidim, nëse është rasti.

Neni 4

Selia

4.1 Selia e Shoqërisë ndodhet në adresën: _____.

4.2 Shoqëria e ushtron veprimtarinë e saj brenda territorit të Republikës së Shqipërisë. Ajo mund të hapë zyra, filiale, agjenciose të ofrojë shërbime në gjithë territorin e Shqipërisë, nëse Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve merr një vendim për këtë qëllim.

**Neni 5****Objekti**

5.1 Shoqëria ka objekt veprimtarie të saj menaxhimit, ndërtimin, administrimin, financimin, operimin, funksionimin dhe mbarëvajtjen e Parkut Teknologjik dhe Shkencor DURANA Tech Park, sipas planit të detajuar të miratuar në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm si dhe zhvillimin e Parkut për ato funksione të cilat janë të transferueshme nga Zhvilluesi i autorizuar, të cilat mund të ushtrohen nëpërmjet stafit të tij apo nëpërmjet subjekteve të treta të përgjedhura përmes procedurave konkurruese, në rastet kur autorizohet nga Zhvilluesi.

5.2 Për qëllim të ushtrimit të veprimtarisë së saj, Shoqëria do të zhvillojë aktivitetet si më poshtë vijon:

- a. projektimin, zhvillimin dhe shërbimet e menaxhimit të projektit duke siguruar infrastrukturë virtuale dhe fizike me objekte moderne të përshtatshme për përdoruesit e parkut qofshin këto kompanitë e teknologjisë, startup apo institucione arsimore.
- b. prokurimin/konkurrimin, përzgjedhjen, kontraktimin dhe financimin/partneritetin me qëllim ndërtimin /zhvillimin e parkut, përzgjedhjen e përdoruesve virtual apo në infrastrukturën fizike të parkut apo çdo lloj shërbimi /veprimi të nevojshëm për mirë funksionimin e parkut.
- c. hartimin e një strategjie të përshtatshme për funksionimin/marketingun për të tërhequr kompanitë kryesore të teknologjisë, startup-et dhe institucionet kërkimore/ arsimore.
- d. sigurimin e një mbështetjeje të plotë IT, duke përfshirë infrastrukturën teknologjike të nevojshme virtuale apo fizike.
- e. mbikëqyrja e operacioneve të përditshme për të siguruar funksionimin efikas të parkut;
- f. Organizimin e aktiviteteve dhe ngjarjeve për të nxitur inovacionin, bashkëpunimin dhe zhvillimin e komunitetit brenda parkut.
- g. Formimi i partneriteteve strategjike me universitete, qendra kërkimore dhe organizata të tjera vendase dhe të huaja për të promovuar bashkëpunimin dhe zhvillimin teknologjik.
- h. Ofrimin e shërbimeve mbështetëse për përdoruesit, si konsulenca biznesi, trajnimi dhe asistenca teknike.
- i. Sigurimi i përputhshmërisë me të gjitha kërkesat ligjore finaciare dhe rregullatore.
- j. Lidhja e kontratave përkatëse me përdoruesit
- k. Administrimi dhe përditësimi i “Listës së përdoruesve”



- l. Çdo veprim tjetër që mund të parashikohet në ligjin e zbatueshëm për shoqëritë tregtare apo për parqet teknologjike dhe shkencore për entitet në cilësinë e zhvilluesit dhe menaxhuesit të një parku teknologjik dhe shkencor.
- m. Çdo veprimtari tjetër të përcaktuar në Marrëveshjen midis MEKI dhe Zhvilluesit të Parkut si dhe në Planin e detajuar të Zhvillimit të miratuar sipas legjislacionit në fuqi.
- n. Si dhe çdo veprimtari tjetër të lejuar nga ligji dhe në funksion të qëllimit dhe objektivave të Shoqërisë.

5.3 Në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe licencat e Shoqërisë të lëshuara nga autoritetet kompetente, Shoqëria mund të kryejë çdo veprimtari që lidhet drejtpërdrejt ose tërthorazi, apo që ndërvaret ose lidhet me aktivitetet e renditura më sipër.

5.4 Objekti i shoqërisë mund të ndryshohet dhe/ose shtohet me vendim të Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve pas propozimit të Këshillit Mbikqyrës.

5.5 Shoqëria, me qëllim ushtrimin e veprimtarisë së saj, do të bashkëpunojë me persona fizikë dhe/ose juridikë që operojnë në Shqipëri dhe/ose jashtë saj.

Neni 6

Kohëzgjatja e Shoqërisë

6.1 Shoqëria fiton personalitet juridik dhe fillon veprimtarinë e saj në datën e regjistrimit të saj në Regjistrin Tregtar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit (QKB) sipas parashikimeve të Ligjit 9723, datë 03.05.2007 “Për regjistrimin e biznesit”, i ndryshuar.

6.2 Kohëzgjatja e Shoqërisë vijon për një periudhë të pacaktuar, ose deri në mbylljen e Shoqërisë sipas parashikimeve në këtë Statut, akteve të nxjerra në bazë të tij, ose siç parashikohet ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

Neni 7

Aksionarët

7.1 Aksionari i vetëm i Shoqërisë është Korporata e Investimeve Shqiptare (e njohur edhe me akronimin në anglisht Albanian Investment Corporation AIC), sipas parashikimeve të bëra në Hyrje të këtij Statuti.

7.2 Në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe këtë Statut, Aksioner i Shoqërisë mund të bëhet çdo person juridik dhe/ose fizik, vendas apo i huaj, me kusht që transferimi i aksioneve t'i jetë nënshtruar paraprakisht të Drejtës së Parablerjes nga Aksionarët ekzistues dhe Asambleja e Përgjithshme të ketë miratuar transferimin.

**Neni 8****Shpenzimet e Themelimit**

8.1 Aksionari do të themelojë, organizojë, regjistrojë dhe licensojë Shoqërinë, me qëllim ushtrimin e aktivitetit të Shoqërisë. Aksionari do të nënshkruajë dokumente të tjera dhe ndërmarrë veprime të tjera që mund të jenë të nevojshme ose të dobishme për të vënë në zbatim parashikimet e këtij Statuti dhe Legjislacionit të Zbatueshëm. Aksionari duhet të bëjë përpjekjet më të mira të arsyeshme për promovimin e Shoqërisë dhe bie dakord që të veprojë nën frymën e bashkëpunimit, mirëbesimit dhe sigurisë reciproke.

8.2 Aksionari AIC, duke filluar nga Data e Themelimit, do të mundësojë të gjitha shpenzimet e nevojshme për krijimin dhe regjistrimin e Shoqërisë, referuar legjislacionit në fuqi.

KREU II**KAPITALI I SHOQËRISË****Neni 9****Kontributi në Kapitalin e Shoqërisë**

9.1 Kapitali i nënshkruar dhe i paguar i shoqërisë është _____, i ndarë në _____ aksione, secila me vlerë nominale prej _____ lekë, të zotëruara 100% nga Aksionari i vetëm .

9.2 Në momentin e themelimit, kapitali është nënshkruar dhe është shlyer tërësisht në para nga si më poshtë vijon:

-Korporata e Investimeve Shqiptare SHA, (AIC) shoqëri tregtare me statusin shoqëri aksionare e të drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB) më 17.07.2020, me NUIS M01917011D dhe seli në adresën Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë – Shqipëri;

9.3 Në momentin e themelimit, bazuar dhe në kontributin e sipërpërmendur, AIC zotëron 100% të kapitalit të shoqërisë (këtej e tutje referuar si “**Aksionari vetëm**”). AIC kontribuon në kapitalin e shoqërisë përmes:

- a. Të drejtave të lidhura me vlerën e territorit/truallit të Parkut që vihet në dispozicion për zhvillim dhe menaxhim, të përcaktuara ose që do të përcaktohen në dispozitat e këtij statuti apo Kontratës së Menaxhimit.
- b. Të drejtave të lidhura me vlerën e investimeve të qeverisë shqiptare/Zhvilluesit për të siguruar infrastrukturën e nevojshme si: rrugët, energjia elektrike, fibraoptike, shërbimet utilitare, etj. të përcaktuara ose që do të përcaktohen në dispozitat e Kontratës së Menaxhimit/Administrimit.



- c. Të drejtat e lidhura me vlerën e të drejtave të aksesit për të hyrë dhe marrë pjesë si partner biznesi në Projekt.
- d. Të drejtat e lidhura me vlerën e përjashtimeve nga taksat dhe përfitimeve ose lehtësirave të tjera që Shoqëria do të përfitojë nga qeveria shqiptare, në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm në lidhje me statusin e Shoqërisë si zhvillues i deleguar i Projektit.
- e. Të drejtat e lidhuara me vlerën e funksioneve të deleguara nga Zhvilluesi i Parkut me qëllim mirë menaxhimin e Parkut Durana.
- f. Të drejtat e lidhura me vlerën e “IP rights” të përdoruesve sipas parashikimeve të kontratave përkatëse me Përdoruesit e Parkut.
- g. Çdo e drejtë tjetër e akorduar me shkrim nga asambleja e aksionerëve.

Neni 10

Kontributi në natyrë

10.1 Në rast se Aksioneri do të shlyejë kontributin e tij në Kapitalin e Shoqërisë në natyrë, këto kontribute duhet të vlerësohen përpara regjistrimit të Shoqërisë nga një apo disa ekspertë të caktuar nga Gjykata e Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës.

10.2 Në rast të Kontributit në natyrë, Aksioneri përkatës duhet të shlyejë plotësisht kontributin përpara regjistrimit të Shoqërisë.

Neni 11

Aksionet e Shoqërisë

11.1 Të gjitha aksionet e Shoqërisë që emëtohen në Datën e Themelimit, janë aksione të zakonshme.

11.2 Në rast se përgjatë aktivitetit të Shoqërisë, Asambleja e Përgjithshme e Aksionerëve merr vendim për emetimin e aksioneve me përparësi, vendimi duhet të përcaktojë në mënyrë shteruese përparësitë përkatëse.

11.3 Pavarësisht ndonjë dispozite tjetër që mund të bjerë në kundërshtim me savijon, nëse në të ardhmen do ndryshojë numri i aksionarëve, interesi në përqindje i AIC, të drejtat ekonomike, të shpërndarjes së fitimit, votimit ose të drejtat e tjera të saj, do të mbeten të pandryshueshme deri në një vlerë minimale prej 25% të kapitalit të përgjithshëm të shoqërisë, dhe nuk do të reduktohen ose pakësohen nga asnjë kontribut në përqindjen e kapitalit të Shoqërisë, kontribut në Natyrë, emetimi i aksioneve të tjera, ndarja e aksioneve, bashkimeve me përthithje, riorganizimeve, pranimeve të Aksionarëve të rinj sipas termave të këtij Statuti, ose çdo arsyeje tjetër, përsa kohë që Shoqëria (ose pasardhësja e saj) ekziston dhe AIC (ose pasardhësja e saj) vijon të jetë Aksionar.



11.4 Në rast se Shoqëria emeton aksione me vlerë të çfarëdolloji, atëherë Shoqëria do të rrisë numrin e aksioneve në pronësi të AIC, në mënyrë të tillë që pronësia proporcionale e AIC mbi aksionet e Shoqërisë të mos zvogëlohet.

Neni 12

Regjistri i Aksioneve

12.1 Administratori do të mbajë Regjistrin e Aksioneve, me qëllim pasqyrimin e çdo të drejte të aksionarëve apo palëve të treta mbi aksionet e Shoqërisë (*"Regjistri i Aksioneve"*). Regjistri i Aksioneve duhet të përmbajë të dhënat e kërkuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

12.2 Aksionarët e regjistruar në Regjistrin e Aksioneve prezumohen të jenë aksionarë kundrejt Shoqërisë dhe të tretëve. Pronësia mbi aksionet dhe çdo e drejtë e lidhur me to, nuk mund të ushtrohet kundrejt Shoqërisë apo palëve të treta, përpara regjistrimit të kesaj pronësie në Regjistrin e Aksioneve të mbajtur nga Shoqëria.

12.3 Secili nga Aksionarët gëzon të drejtën, nëpërmjet paraqitjes së një kërkesë me shkrim, për t'u pajisur me ekstraktin e Regjistrit të Aksioneve që mbanvulën e Shoqërisë.

12.4 Administratori duhet të raportojë, brenda afateve të kërkuara, çdo ndryshim të të dhënave të regjistruara në Regjistrin e Aksioneve të Shoqërisë, në përputhje me kërkesat e Legjislacionit të Zbatueshëm.

Neni 13

Kufizimi i transferimit të Aksioneve për aksionarë të ndryshëm nga AIC

13.1 Aksionari i Shoqërisë i ndryshëm nga AIC mund të shesë, transferojë, caktojë, ngarkojë me Barrë ose tjetërsojë drejtpërdrejt ose tërthorazi aksionet e veta në Shoqëri, ose pjesë të tyre, qoftë për pagesë në para apo në natyrë, ose një ndërthurje të të dyjave, ose pa pagesë, si dhe lidh marrëveshje, opsione apo ujdj tjetër referuar transferimit, caktimit, ngarkimit apo tjetërsimit të plotë ose të pjesshëm të aksioneve të veta, vetëm nëse plotësohen kumulativisht tre kushtet si më poshtë vijon:

- a. Nga ana e Aksionerit AIC është ushtruar e Drejta e Parablerjes për Aksionin / Aksionet apo atë pjesë të tij që do të transferohet, në rast se në të ardhmen do jetë më shumë se 1 aksioner.
- b. Nga ana e aksionerëve të tjerë të ndryshëm nga AIC, është ushtruar e Drejta e Parablerjes për Aksionin / Aksionet apo atë pjesë të tij që do të transferohet, në rast se në të ardhmen do jetë më shumë se 1 aksioner.
- c. Transferimi është miratuar me Vendim të Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve.



13.2 Në rast se Procedura e të Drejtës së Parablerjes rezulton efektive, kushti i përcaktuar në Nenin 13.1, pika c, nuk është i nevojshëm për t'u përmbushur. Në rast se Procedura e të Drejtës së Parablerjes rezulton jo-efektive, plotësimi i kushtit të përcaktuar në Nenin 13.1, pika c, është përcaktues për realizimin e Transferimit.

13.3 Në rast të Procedurës së Parablerjes jo efektive dhe mosplotësim të kushtit të parashikuar në Nenin 13.1, pika c më sipër, Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve mund të ndalojë transferimin nëpërmjet një vendimi për mosdhënien e miratimit për transferim deri në 6 (gjashtë) muaj kalendarikë nga vendimmarrja e parë për këtë qëllim.

13.4 Nëse edhe pas kalimit të afatit 6-mujor sipas përcaktimit të Nenit 13.3, Aksionari që synon të ushtrojë të drejtën e Transferimit, paraqet po të njëjtën kërkesë, Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve nuk mund ta kufizojë dhe Transferimi do të lejohet të kryhet.

Neni 14

Procedura e të Drejtës së Parablerjes

14.1 Aksionari Jo-Shitës, në rastin kur Shoqëria do të ketë më shumë se 1 aksionar, brenda një periudhe prej 20 (njëzet) Ditësh Pune pas Njoftimit të Shitjes, do t'i dërgojë Aksionarit Shitës një njoftim me shkrim, në të cilin deklaron se dëshiron të blejë Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës, oserefuzon të blejë Aksionin e Ofruar ("Përgjigje"). Nëse Aksionari Jo-Shitës nuk dërgon Përgjigje brenda periudhës së përcaktuar më sipër, konsiderohet se Aksionari Jo-shitës ka refuzuar ta blejë Aksionin e Ofruar.

14.2 Me marrjen e Përgjigjes në të cilën deklarohet se Aksionari Jo-Shitës dëshiron të blejë Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës, Aksionari Shitës është i detyruar ta shesë në mënyrë të pakushtëzuar dhe Aksionari Jo-Shitës është i detyruar ta blejë në mënyrë të pakushtëzuar Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës.

14.3 Procedura e shitjes së Aksionit të Ofruar për Aksionarin Jo-Shitës do të kryhet sipas rendit të mëposhtëm:

- a. Aksionari Jo-Shitës AIC apo aksioneri tjetër Jo shitës, pasi e drejta e aksionerit AIC është shteruar, do të depozitojë sigurimin e përshtatshëm të pagesës sipas Kushteve të Ofertës, sipasrastit.
- b. Aksionarët do të sigurohen që, duke shmangur vonesa jo të nevojshme, të gjitha miratimet që mund të kërkojnë për të kryer blerjen e Aksionit të Ofruar, do të merren nga Autoriteti i Konkurrencës dhe do të jenë përfundimtare dhe jo të apelueshme. Shpenzimet për procedurat e marrjes së miratimit nga Autoriteti i Konkurrencës do të mbulohen nga Aksionari Jo-Shitës.



- c. Aksionari Jo-Shitës AIC/ Jo AIC dhe Aksionari Shitës do të nënshkruajnë Aktin e Transferimit lidhur me Aksionin e Ofruar dhe do të vërtetojnë nënshkrimet e tyre në mënyrë të rregullt.
- d. Aksionari Shitës do të dorëzojë të gjitha miratimet ose dokumentet e tilla (*nëse ka*), sipas nevojës, për të dhënë prova për titullin e Aksionit të Ofruar dhe kapacitetin e Aksionarit Shitës për të shitur dhe transferuar të njëjtin.

14.4 Në rast të një Përgjigje negative nga Aksioneri Jo-Shitës AIC/jo AIC, ose refuzimi të heshtur nga Aksionari Jo-Shitës për të blerë Aksionin e Ofruar, Aksionari Shitës mund ta përfundojë Transaksionin e Propozuar në përputhje me Njoftimin e Shitjes brenda 20 (*njëzet*) Ditëve Pune (*nëse nuk kërkohet miratim i nga Autoriteti i Konkurrencës për Transaksionin e Propozuar*), ose brenda 5 (*pesë*) muajve (*nëse kërkohet miratimi i përqendrimeve për Transaksionin e Propozuar*). Nëse Transaksioni i Propozuar nuk ka përfunduar brenda periudhës së përcaktuar në këtë Nen, çdo përpjekje e Aksionarit Shitës për të shitur aksionin e tij do të konsiderohet Transferim i ri dhe i nënshtrohet procedurës së përcaktuar në Nenin 13.

Neni 15

Procedura e Transferimit për aksionar të ndryshëm nga AIC

15.1 Në përputhje me parashikimet e Nenit 13, për qëllim të Transferimit, Aksionari Shitës e lajmëron me shkrim Shoqërinë, duke përcaktuar qëllimin për të transferuar aksionet që ka në Shoqëri (*"Aksionet e Ofruara"*). Njoftimi (*"Njoftimi i Shitjes"*) përcakton Aksionet e Ofruara, çmimin e Transferimit dhe kushtet e tjera sipas së cilave Aksionet e Ofruara propozohen të transferohen në favor të një personitjetër (*"Blerësi"*), identitetin e Blerësit dhe datën kur Transaksioni i Propozuar pritet të përfundojë (*"Kushtet e Ofertës"*).

15.2 Jo më vonë se 5 (*pesë*) ditë kalendarike nga data e marrjes së njoftimit sipas pikës 15.1 më sipër, Asambleja zhvillon Mbledhjen për të shqyrtuar Transferimin e Aksionit, Kushtet e Ofertës dhe Blerësin.

15.3 Nëse pas shqyrtimit në Mbledhje, Asambleja nuk e miraton Transaksionin e Propozuar, duhet të paraqesë raportin përkatës me shkrim i cili përcakton arsyet e refuzimit. Në çdo rast, për qëllim të këtij neni, arsye të vlefshme refuzimi do të konsiderohen vetëm shkaqet që lidhen me:

- a. Gjendjen financiare të Blerësit.
- b. Përputhshmërinë ligjore të Blerësit.
- c. Përputhshmërinë ligjore të Blerësit individ ose individëve anëtarë të organeve drejtuese të Blerësit person juridik.

15.4 Në rast refuzimi, sipas pikës 15.3 më sipër, Asambleja do të caktojë me vendim një Blerës alternativ, nëse ka, i cili do t'i blejë aksionet e Aksionarit shitës sipas termave dhe kushteve që nuk janë më pak të favorshme se ato të parashtruara në Njoftimin e Shitjes. Në rast mosmarrëveshjes



midis Aksionerëve në lidhje me gjendjen financiare të Blerësit të propozuar, një prej katër firmave të mëdha të kontabilitetit (*caktuar bashkërisht nga Aksionerët dhe paguar nga Aksionari Shitës*) do të konfirmojë nëse entiteti ka gjendje financiare të të mjaftueshme për të ushtruar kompetencat e Aksionarit të Shoqërisë.

15.5 Në rasttransferimi të Aksionit nëpërmjet nënshkrimit të Kontratës përkatëse, kushtet dhe momenti i kalimit të titullit të pronësisë mbi Aksionin, sidhekushtet e tjera të kalimit, përfshi momentin e pagesës së çmimit, rregullohen nga kontrata. Kontrata do të hartohet në formë shkresore dhe noterizimi nuk përbën kusht për vlefshmërinë apo regjistrimin e saj.

15.6 Me përjashtim të rasteve kur parashikohet shprehimisht ndryshe nga Legjislacioni I Zbatueshëm, ky Statut apo kur palët bien dakord në kontratë, vlefshmëria e kalimit të titullit të pronësisë mbi aksionet nuk do të kushtëzohet nga kryerja e formaliteteve të ndryshme me efekt deklarativ, përfshi këtu formalitetet e regjistrimit a publikimit të kontratës apo të kalimit të titullit.

KREU III

ORGANET E SHOQËRISË

Neni 16

Sistemi i drejtimit të Shoqërisë

16.1 Vendimmarrja dhe administrimi i Shoqërisë do të realizohet nëpërmjet sistemit me 2 (dy) niveledrejtimi, sipas Legjislacionit të zbatueshëm për shoqëritë tregtare.

16.2 Në përputhje me pikën 16.1 më sipër, organet drejtuese të Shoqërisë janë:

- a. Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve
- b. Këshilli Mbikëqyrës
- c. Administratori/ët
- d. Bordi Këshillimor i Përdoruesve të Parkut dhe Bordi Këshillimor i Partnerëve Publik të parkut

16.2 “Komiteti për partneritet në zonat ekonomike dhe parqet teknologjike” (KPZET) pranë AIC do të shërbejë si Këshillues Teknik i organeve drejtuese të Shoqërisë për çështje të lidhura me hartimin dhe shqyrtimin e dokumentacioni teknik përgjatë aktivitetit të shoqërisë, hapjes dhe vlerësimit të procedurave konkurruese si dhe marrëdhënieve të Menaxhuesit me Zhvilluesin.

16.3 Përveç KPZET, shoqëria Durana Tech Park sh.a përgjatë tre viteve të para nga data e regjistrimit të saj, ka mundësinë të marrë nga grupi i ekspertëve të AIC-së, ekspert të jashtëm që asistojnë shoqërinë në çështje specifike që lindin gjatë zhvillimit të veprimtarisë së saj.



16.4 Njësia e monitorimit të Operimit/Ndërtimit të parkut parashikuar në Marrëveshjen e Zhvilluesit me MEKI ka funksion monitorues/kontrollues në veprimtarinë e punës së shoqërisë.

Neni 17

Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve

17.1 Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve është organi më i lartë vendimmarrës i Shoqërisë dhe vendimet e saj janë të detyrueshme për çdo organ të Shoqërisë, ku të drejtat dhe detyrimet e Asamblesë së Përgjithshme ushtrohen nga aksionari i vetëm.

17.2 Mbledhja e Asamblesë, drejtohet nga Kryetari i cili përzgjidhet në mbledhjen e parë të Asamblesë nga të gjithë aksionarët, në rast se do jenë më shumë se 1 aksionar.

17.3 AIC, si aksionari vetëm, përfaqësohet në Asamblenë e Përgjithshme të Aksionarëve nga Drejtori Ekzekutivi AIC-së.

Neni 18

Njoftimi dhe Vendi i Mbledhjes

18.1 Mbledhja e Asamblesë mund të thirret nga Këshilli Mbikëqyrës, Administratori ose nga çdo Aksionari që zotëron përqindjen e nevojshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

18.2 Të gjitha njoftimet për thirrjen e Mbledhjeve të Asamblesë kryhen sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm, përmes njoftimit të dërguar me letër rekomande (*postë të gjurmueshme*) dhe njëkohësisht të dërguar me faks ose korrespondencë elektronike (*e-mail*), me kërkesë konfirmimi. Njoftimi i Mbledhjes duhet të përmbajë orën, vendin, rendin e ditës, vendimet e propozuara me materialin mbështetës përkatës, si dhe kërkesat për kuorimin e nevojshëm për mbledhjen e propozuar.

18.3 Mbledhja e Asamblesë thirret detyrimisht njëherë në vit dhe jo më vonë se fundi i 6- muorit të parë, pas mbylljes së vitit financiar.

18.4 Mbledhjet e Asamblesë mbahen në selinë e Shoqërisë, ose virtualisht nëpërmjet mjeteve telefonike/elektronike ose në çdo vend tjetër të propozuar dhe të dakordësuar bashkërisht nga Aksionarët.

18.5 Mbledhjet e Asamblesë mund të zhvillohen me anë të konferencave telefonike, platformave video ose mjeteve të ngjashme të komunikimit për aq kohë sa të gjithë Personat pjesëmarrës në mbledhje, konfirmojnë komunikimin efikas në mbledhje. Pjesëmarrja në Mbledhjen e Asamblesë nëpërmjet konferencave telefonike, platformave video ose mjeteve të ngjashme të komunikimit, në përputhje me fjalinë pararendëse, do të konsiderohet si prani fizike në këto mbledhje.

**Neni 19****Përfaqësimi përmes autorizimit**

19.1 Një Aksionar mund të përfaqësohet në Mbledhjen e Asamblesë nga një person tjetër i autorizuar. Autorizimi jepet me shkrim vetëm për një Mbledhje Asambleje dhe do të konsiderohet se përfshin vetëm mbledhjet e mëtejshme që kanë të njëjtin rend dite.

19.2 Përfaqësuesi i autorizuar është i detyruar të deklarojë çdo fakt apo rrethanë, të tillë që, sipas gjykimit të aksionarit të përfaqësuar, rrezikon të ndikojë në vendimmarrjen e përfaqësuesit për interesa të tjerë të ndryshëm nga ata të aksionarit përfaqësuar.

19.3 Në asnjë rast, Administratori dhe/ose anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës nuk mund të veprojnë si përfaqësues të aksionarëve në Mbledhjen e Asamblesë së përgjithshme.

Neni 20**Kuorumi**

20.1 Në funksion të vlefshmërisë së Mbledhjes së Asamblesë, kuorumi i nevojshëm është: pjesëmarrja ose përfaqësimi e Aksionarëve që zotërojnë 50%+1 (*pesëdhjetë për qind plus një*) të totalit të aksioneve.

20.2 Në rast se Mbledhja Asamblesë sipaskuorumit të parashikuar në pikën 20.1, nuk mund të realizohet, Mbledhja e radhës do të mbahet jo më herët se 10 (*dhjetë*) ditë kalendarik edhe jo më vonë se 30 (*tridhjetë*) ditë kalendarike nga data në të cilën duhej të ishte mbajtur Mbledhja fillestare. Në funksion të vlefshmërisë së kësaj Mbledhje pasuese, kuorumi i nevojshëm është: pjesëmarrja ose përfaqësimi e Aksionarëve që zotërojnë jo më pak se 30% (*tridhjetë për qind*) të totalit të aksioneve.

Neni 21**Vendimmarrja e Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve**

21.1 Vendimet e Asamblesë konsiderohen të vlefshme nëse miratohen nga jo më pak se 50% + 1 (*pesëdhjetë për qind plus një*) e votave të Aksionarëve pjesëmarrës në Mbledhje.

21.2 Në çdo rast, Vendimet e Asamblesë referuar çështjeve si më poshtë vijon, do të konsiderohen të vlefshme nëse miratohen nga jo më pak se 75% (*shtatëdhjetë e pesë për qind*) e votave të Aksionarëve pjesëmarrës në Mbledhje:

- a. Vendimi për të ndryshuar objektin e veprimtarisë.
- b. Miratimi ose ndryshimi i Buxhetit vjetor.



- c. Miratimi i ndryshimit të selisë së regjistruar.
- d. Miratimi i ndryshimit të formës ligjore të Shoqërisë.
- e. Miratimi për zmadhimin dhe/ose zvogëlimin e kapitalit të Shoqërisë.
- f. Miratimi i pagesave të shpërndarjes së fitimeve dhe/ose dividendëve, mbulimit të humbjeve ose i ndryshimeve të politikave lidhur me shpërndarjet.
- g. Emetimi i instrumenteve shtesë në Shoqëri (*duke përfshirë opsionet, garancitë dhe të drejta të tjera për të marrë pjesë në letrat me vlerë të Shoqërisë*), qoftë i natyrës së aksioneve, borxhit ose një hibrid i të dyve.
- h. Transferimi i aksioneve sipas dispozitave të parashikuara në këtë Statut (*Transferimi i Aksioneve*) dhe termave dhe kushteve të investimit nga një aksionar i ri.
- i. Emërimi dhe lirimi i i anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës.
- j. Kuotimi ose heqja e Shoqërisë nga bursa.
- k. Vendime lidhur me bashkimin me përthithje, shkëputjen, ndarjen, veçimin, zgjidhjen, shitjen, blerjen ose ristrukturimin e Shoqërisë, ose me shitjen e të gjitha, ose thuajse të gjitha, aktiveve të veta ose shitja apo përthithja (*përmes një ose disa transaksioneve*) e aktiveve ose bizneseve të tjera të Shoqërisë.
- l. Vendime lidhur me përfshirjen në sipërmarrje të përbashkëta ose partneritete të çdo lloji forme, duke përfshirë partneritetet e heshtura ose çdo marrëveshje që i jep palës tjetër pjesë në fitimin e Shoqërisë, ose të drejtën e shpërblimit në varësi të shumës së fitimit.
- m. Vendimet për likuidimin, mbylljen dhe aplikimin për hapjen e procedurës së falimentimit të Shoqërisë.
- n. Miratimi i emërimit dhe largimit të audituesve të Shoqërisë sipas propozimit të Këshillit Mbikëqyrës.
- o. Ndryshimet e Statutit ose dokumenteve të tjera rregullatore të Shoqërisë.
- p. Miratimet për themelimin e “New Co’s” ose themelimit të shoqërive të tjera të kontrolluara, si dhe dokumenteve përkatës për themelimin dhe regjistrimin e tyre (*përfshirë ndryshimet që mund të pësojnë*).
- q. Miratimi i një pengu ose barrësimi tjetër të aksioneve ose një pjesë të aksioneve të një Aksionari.
- r. Miratimi i transferimit të aksioneve ose një pjesë të aksioneve në zotërim të Aksionarëve ekzistues.
- s. Miratimi i ndryshimit në periudhën kontabël dhe politikën e kontabilitetit të Shoqërisë.



- t. Me përjashtim të parashikimit dhe përcaktimit konkretisht në Buxhet, dhënia e huave, mbartja ose miratimi i dispozitave për Borxh ose marrëveshje të lidhura më të, ose pagesat paraprake për, ose garantimet e detyrimeve të, ndonjë Personi nga Shoqëria (*me përjashtim të Shoqërive të Kontrolluara të Shoqërisë*).
- u. Fillimi i proceseve gjyqësore apo zgjidhja me mirëkuptim e çështjeve apo mosmarrëveshjeve thelbësore, jashtë veprimtarisë së zakonshme të Shoqërisë.
- v. Miratimi i shitjes apo disponimit të aktiveve të cilat kanë një vlerë më të lartë se 5% (*pesë për qind*) të aseteve të Shoqërisë, që rezulton në pasqyrat e fundit financiare të certifikuara.
- w. Miratimi i blerjes nga një aksionar, i pasurive që kanë vlerë më të lartë se 5% (*pesë për qind*) të aseteve të shoqërisë, që rezulton në pasqyrat e fundit financiare të certifikuara.

21.3 Për të shmangur çdo paqartësieventuale, kuorumi i vlefshmërisë së vendimmarrjes sipas përcaktimit të pikës 21.1, aplikohet për çdo vendim i cili nuk parashikohet në pikën 21.2.

21.4 Vendimet e Asamblesë duhet të jenë në gjuhën shqipe dhe nëse pjesë e mbledhjes përkatëse të Asamblesë kuështë marrë vendimi, janë aksionarë ose përfaqësues të tyre me shtetësi jo shqiptare, vendimet do të përkthehen edhe në gjuhën angleze. Në këtë rast, aksionarët ose përfaqësues të tyre do të nënshkruajnë vendimin në të dyja gjuhët. Në rast mospërputhje, varianti në gjuhën shqipe do të prevalojë. 21.5 Nëse Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve përbëhet nga një aksionarivetëm, do të regjistrohen në një regjistër të vendimeve të gjitha vendimet e marra nga aksionari i vetëm, sipas kërkesave të legjislacionit në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare. Të dhënat e regjistrit të vendimeve nuk mund të ndryshohen ose të fshihen.

Neni 22

Të drejtat e vetos së AIC

22.1 Në rastet kur shoqëria do të ketë më shumë se 1 aksionar dhe në çdo rast, kur vendimmarrja e Asamblesë së Përgjithshme të aksionarëve nuk do të ketë dakortësi dhe unanimitet për një ose disa nga çështjet si më poshtë listuar, AIC gëzon të drejtën e vetos:

- a. Miratimi dhe ndryshimi i dokumenteve kryesore/themelore të Shoqërisë dhe çdo shoqërie të kontrolluar, Dege dhe/ose Zyre Përfaqësimi të saj, nëse ka.
- b. Ndryshimet në natyrën dhe qëllimin e objektit të veprimtarisë së Shoqërisë, duke përfshirë krijimin, transferimin dhe braktisjen e linjave të biznesit.
- c. Miratimi i dokumentave financiare të Shoqërisë, duke përfshirë, por pa u kufizuar në:
 - i. miratimin e pasqyrave financiare dhe raport e vetëaudituar, planin e biznesit dhe ndryshimet e tij, buxhetin vjetor dhe çdo ndryshim të tij;



- ii. miratimin e planeve financiare vjetore ose afatgjata dhe niveleve të borxhit të Shoqërisë, duke përfshirë termat e atij borxhi;
 - iii. adoptimin e çdo ndryshimi të rëndësishëm në politikat kontabël të Shoqërisë
 - iv. çdo dokument ose transaksion tjetër që ndryshe mund të ketë një ndikim material në fitimin e Shoqërisë.
- d. Rritjet/reduktimet e kapitalit të Shoqërisë.
- e. Çdo bashkim ose blerje, shkrirje ose ristrukturim të Shoqërisë, duke përfshirë hyrjen në një sipërmarrje të përbashkët, partneritet ose ndonjë marrëveshje tjetër që nuk parashikohet nga plani i biznesit, buxheti ose marrëveshjet që nuk kërkojnë përputhje me rregullat e prokurimit.
- f. Shpërndarja e fitimit dhe/ose dividendëve dhe politikat e lidhura me to.
- g. Miratimi dhe/ose revokimi i likuidimit ose shpërbërjes vullnetare të Shoqërisë, duke përfshirë emërimin dhe/ose shkarkimin e likuidatorëve përkatës dhe dhënien e kompetencave përkatëse atyre.
- h. Emërimi dhe shkarkimi i anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, Administratorit dhe çdo zyrtari tjetër të lartë të Shoqërisë, duke përfshirë përcaktimin e kompetencave të tyre përkatëse (ose çdo ndryshim të tyre) dhe çdo vendim në lidhje me shpërblimin e zyrtarëve të lartë të Shoqërisë.
- i. Miratimi i çdo marrëveshjeje ose transaksioni që nuk parashikohet nga plani i biznesit ose buxheti i miratuar që:
- i. nuk është brenda kursit të zakonshëm të biznesit dhe të nevojshëm për kryerjen e biznesit të Shoqërisë;
 - ii. tejkalon shumën e kufirit të ulët monetar individualisht ose në total gjatë një viti financiar;
 - iii. sipas kushteve të tij është më e gjatë se 12 muaj ose ndryshe, nuk mund të ndërpritet për arsye të leverdisshmërisë pa pasoja financiare për Shoqërinë me një njoftim paraprak tre mujor për ndërprerje.
- j. Miratimi i çdo ndërmarrjeje të borxhit (përfshirë huatë e aksionarëve) ose dhënia e ndonjë të drejte, detyrimi ose garancie, vlera e të cilave tejkalon vlerën e kufirit të ulët monetar, individualisht ose në total gjatë një viti financiar.
- k. Miratimi i çdo blerjeje ose shitjeje të aseteve materiale ose jomateriale (përfshirë pjesëmarrjet, pasuritë e paluajtshme, pronësinë intelektuale) me një vlerë që tejkalon shumën e përcaktuar si kufiri i ulët monetar, individualisht ose në total gjatë një viti financiar.



- l. Çdo vendim që ka të bëjë me fillimin, përfundimin, heqjen dorë nga ndonjë e drejtë ose ndryshe zgjidhjen e ndonjë procedure ligjore në ndonjë forum kundër ndonjë pale të tretë, përveç procedurave për të cilat vlera e pretenduar, detyrimi ose përfitimi nuk e kalon shumën e përcaktuar si kufiri i ulët monetar, individualisht ose në total gjatë një viti financiar.
 - m. Emërimi i auditorëve dhe këshilltarëve të jashtëm ligjorë të Shoqërisë.
 - n. Miratimi i Kodit të Etikës së Shoqërisë.
 - o. Çdo vendim tjetër të rëndësishëm që mund të parashikohet në Kontratën e Menaxhimit.
- 22.2 Rregullat e posaçme të zbatimit të këtij neni parashikohen në Rregulloren e Shoqërisë.

Neni 23

Procesverbali i Mbledhjes

- 23.1 Administratori do të sigurojmbajtjen e procesverbalit të Mbledhjes së Asamblesë. Procesverbali duhet të përmbajë: emrin e regjistruar të Shoqërisë, vendin dhe orën e zhvillimit të Mbledhjes, dhe personin që mban procesverbalin, përshkrimin e shkurtër të çdo çështjeje në rendin e ditës, rezultatet e votimit dhe kundërshtimet e Administratorit (*nëse është rasti*).
- 23.2 Procesverbali do të nënshkruhet nga aksionari i vetëm i Asamblesë dhe mbajtësi i procesverbalit.
- 23.3 Procesverbali i Mbledhjes së Asamblesë për mbledhjet në të cilat marrin pjesë aksionarë ose përfaqësues të tyre me shtetësi jo shqiptare, do të mbahen në gjuhën angleze. Në çdo rast, nëse në mbledhje do të marrin pjesë vetëm pjesë aksionarë ose përfaqësues të tyre me shtetësi shqiptare, procesverbali do të mbahet vetëm në gjuhën shqipe.

Neni 24

Këshilli Mbikëqyrës

- 24.1 Këshilli Mbikëqyrës është organi i Shoqërisë ingarkuar me mbikëqyrjen e veprimtarisë së Administratorëve sipas politikave të Shoqërisë, neneve të këtij Statuti dhe të Legjislacionit të Zbatueshëm.
- 24.2 Këshilli Mbikëqyrës i Shoqërisë do të përbëhet nga minimumi 3 (tre), maksimumi 5 (pesë) anëtarë (*“Anëtarët”*) njëri prej të cilëve shërben si Kryetari i Këshillit (*“Kryetari”*), ndërkohë që shumica prej të cilëve duhet të jenë të pavarur në përputhje me përcaktimet e Legjislacionit të Zbatueshëm.

**Neni 25****Emërimi i Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës**

25.1 Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës do të emërohen me vendim të Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve, për një kohëzgjatje prej 3 (tre) vitesh me të drejtë rizgjedhje. Secili Anëtar do të shërbejë deri në momentin e dorëheqjes ose largimit nga detyra në përputhje me parashikimet e këtij Statuti. Anëtarët e parë të Këshillit Mbikëqyrës janë

- _____ -kryetar
- _____ anëtar
- _____ anëtar

25.2 Anëtarë të Këshillit Mbikëqyrës do të për zgjidhen individët të cilët përmbushin kriteret si më poshtë vijon:

- a. Nuk kanë qenë të dënuar me vendim gjykate të formës së prerë për kryerjen e një vepre ose kudërvajtjeje penale e cila i referohet një vepre penale të njohur nga Kodi Penal i RSH;
- b. Zotërojnë të paktën gradën “master shkencor” ose më lart në fushën e ekonomisë, financave, biznesit, drejtësisë, fusha të tjera të ngjashme apo dhe ekspertizë në teknologji.
- c. Kanë shtetësi shqiptare ose të huaj.

25.3 Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës do të emërohen individët, të cilët duhet të jenë të pavarur dhe të ndryshëm nga administratorët e Shoqërisë të cilët lidhin kontratën përkatëse me Shoqërinë. Anëtarë të pavarur të Këshillit Mbikëqyrës vlerësohen personat, të cilët nuk kanë konflikt interesash apo anëtarësie, sipas përcaktimeve të pikës 3 të nenit 13 dhe të pikës 3 të nenit 167 të Ligjit Nr.9901/2008 “Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare”, i ndryshuar.

25.4 Çdo emërim, i bërë në kundërshtim me këto parashikime, është absolutisht i pavlefshëm. Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës detyrohen të informojnë menjëherë Shoqërinë, për çdo konflikt interesi, e anëtarësie në Këshillat e çdoshqërietjetër tregtare.

25.5 Këshilli Mbikëqyrës zgjedh, midis anëtarëve tij, Kryetarin dhe në rastet kur përbërja është prej 5 anëtarëve edhe Zëvendëskryetarin.

25.6 Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës shpërblehen, sipas tarifave të përcaktuara me Vendim të Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve pas marrjes së propozimit nga Këshilli Mbikëqyrës.

25.7 Administratori/ët e Shoqërisë përcaktojnë personin që shërben si Sekretari i Këshillit Mbikëqyrës.

26.7 Ndryshimi i emrave të anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës nuk do të përbëjë detyrim për ndryshimin e këtij statuti

**Neni 26****Lirimi i anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës**

26.1 Anëtari nëpërmjet dorëheqjes, mund të largohet menjëherë dhe kurdoherë për çfarëdo arsyeje nga Këshilli Mbikëqyrës, përmes një njoftimi me shkrim drejtuar Asamblesë dhe Shoqërisë për këtë qëllim. Anëtari i Këshillit që jep dorëheqjen, duke pasur parasysh rrethanat e veprimtarisë së Shoqërisë, është i detyruar të thërrasë Mbledhjen e Asamblesë për emërimin e anëtarit të ri të Këshillit, përpara datës kur dorëheqja të hyjë në fuqi.

26.2 Nëse Asambleja nuk vendos emërimin e anëtarit të ri të Këshillit në datën e përcaktuar në thirrjen e kryernga anëtari i dorëhequr, atëherë administratori apo, në mungesë apo mosveprim të tij, anëtari i dorëhequr, i njofton me shkrim dorëheqjen Qendrës Kombëtare të Biznesit, së bashku me kopjen e thirrjes së mbledhjes së asamblesë së përgjithshme me qëllim regjistrimin e largimit të anëtarit, në përputhje me përcaktimet e Legjislacionit të Zbatueshëm.

26.3 Anëtari i ri i emëruar nga Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve, do të mbetet në detyrë deri në përfundimin e mandatit të anëtarit të zëvendësuar.

26.4 Asambleja e Përgjithshme e Aksionarëve mund të shkarkojë, në çdo kohë, me shumicë të thjeshtë votash një anëtar të Këshillit Mbikëqyrës.

Neni 27**Mbledhja e Këshillit Mbikëqyrës**

27.1 Mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës thirren nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës kurdoherë që gjykohet e nevojshme për qëllimet e veprimtarisë së Shoqërisë, por jo më pak se dy herë në vit, me nismë të tij ose me kërkesë të Anëtarëve apo të Aksionerëve. Nëse Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës nuk e përmbush këtë kërkesë brenda 30 (*tridhjetë*) ditësh kalendarike nga kërkesa, çdo Anëtar i Këshillit Mbikëqyrës ka të drejtë ta thërrasë drejtpërdrejt Këshillin Mbikëqyrës.

27.2 Këshilli Mbikëqyrës do të thirret për t'u mbledhur duke dhënë një njoftim paraprak prej të paktën 3 (tre) ditësh kalendarike me postë, faks, email ose telefon, por për secilin rast nevojitet konfirmim. Njoftimet me email ose telefon do të ndiqen nga njoftimet me faks ose postë. Në rast urgjence, periudha e njoftimit mund të shkurtohet deri në 24 (njëzet e katër) orë, me kusht që të gjithë anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës të jenë njoftuar në mënyrë të vlefshme.

27.2 Në rastet e posaçme, Administratori i Shoqërisë ka të drejtë të thërrasë Mbledhjen e Këshillit Mbikëqyrës, kur për mbarëvajtjen e veprimtarisë së Shoqërisë kërkohet vendimmarrje nga Këshilli Mbikëqyrës. Në çdo rast, përthirrjen e Mbledhje vetë Këshillit nga Administratori, njoftimi nuk duhet të jetë më i vonë se të paktën 24 (njëzet e katër) orë nga data e mbledhjes.



27.3 Nëse Mbledhja e Këshillit Mbikëqyrës sipas pikës 27.2 mësipër nuk arrin të realizohet, Këshilli Mbikëqyrës duhet të marrë masat për zhvillimin e mbledhjes brenda 5 ditëve kalendarike nga data e Mbledhjes që nuk u realizua.

27.4 Koha, vendi dhe rendi i ditës do të caktohen nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës, por nëse mbledhja është thirrur nga një Anëtar, vendi dhe rendi i ditës do të caktohen nga Anëtari që e thërret mbledhjen. Në rast urgjence, vendi i mbledhjes do të jetë selia e regjistruar e Shoqërisë.

27.5 Procesverbalet e Mbledhjeve të Këshillit Mbikëqyrës do të përmbajnë të njëjtët elementë dhe do t'u aplikohen të njëjtat rregulla, si Procesverbalet e Mbledhjeve të Asamblesë. Në çdo rast, Procesverbalet e Mbledhjes së Këshillit do të nënshkruhen nga çdo Person pjesëmarrës në Mbledhje, si dhe mbajtësi i procesverbalit.

Neni 28

Mbledhjet me Mjete Elektronike

28.1 Mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës mund të zhvillohen nëpërmjet tele-konferencave, video-platformave ose mënyrave të ngjashme të komunikimit elektronik, për sa kohë që të gjithë Personat që marrin pjesë në këtë mbledhje mund ta konfirmojnë diskutimin efektiv me njëri-tjetrin. Pjesëmarrja në një Mbledhje Këshilli që zhvillohet nëpërmjet tele-konferencës, video-platformës ose mënyrave të ngjashme të komunikimit elektronik, në përputhje me fjalinë pararendëse, do të konsiderohet si prani fizike e Anëtarit në atë mbledhje.

28.2 Në çdo rast, rregullat e përcaktuara në këtë Statut për kuorumin e pjesëmarrjes dhe vendimmarrjes së Këshillit Mbikëqyrës, zbatohen edhe për Mbledhjet e zhvilluara me Mjete Elektronike.

Neni 29

Kuorumi dhe Votimi

29.1 Në funksion të vlefshmërisë së Mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës, kuorumi i nevojshëm është pjesëmarrja e më shumë se gjysmës së anëtarëve të Këshillit. Nëse nuk arrihet kuorumi, mbledhja do të shtyhet maksimumi deri në 3 (tre) ditë kalendarike.

29.2 Në funksion të vlefshmërisë së Vendimit të Këshillit Mbikëqyrës, kuorumi i nevojshëm është votimi nga më shumë se gjysma e anëtarëve pjesëmarrës në Këshill, por në çdo rast jo më pak se 2 (dy) anëtarë. Për çështje që ka barazim votash, vota e kryetarit të Këshillit është përcaktuese.

29.3 Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës gëzojnë të drejtën për të shprehur votën me shkresë, me telefon apo me mjete të tjera të komunikimit elektronik, me përjashtim të rasteve kur një anëtar i Këshillit ka kundërshtime për këtë mënyrë vendimmarrjeje.



29.4 Një anëtar i Këshillit Mbikëqyrës nuk mund të ushtrojë të drejtën e votës në rastet e parashikuara nga pika 3 e nenit 162 i të Ligjit Nr. 9901/2008 për ‘Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare’, i ndryshuar.

29.5 Votimi do të koordinohet nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës (*ose mbajtësi i procesverbalit në emër të tij*), i cili do t’ua paraqesi Anëtarëve rezultatet e votimit pa vonesa të paarsyeshme por në çdo rast jo më vonë se 5 (pesë) ditë kalendarike.

Neni 30

Vendimmarrja e Këshillit Mbikëqyrës

30.1 Këshilli Mbikëqyrës është përgjegjës në marrjen e vendimeve për Shoqërinë, për çështjet e mëposhtme:

- a. Emërimi dhe shkarkimi i Administratorit dhe caktimin e shpërblimit për punën e tij/saj, si dhe parimet e përcaktimit të shpërblimit të tij/saj.
- b. Mbikëqyrjen e punës së Administratorit dhe miratimin e raporteve të tij.
- c. Kryerjen e mbikëqyrjeve të brendshme mbi veprimtarinë e Shoqërisë.
- d. Kryerjen e mbikëqyrjes mbi ligjshmërinë e veprimtarisë së Shoqërisë.
- e. Propozimin e politikave të kontabilitetit në Mbledhjen e Asamblesë dhe përcaktimin e riskut të politikave të menaxhimit të Shoqërisë.
- f. Dhënien e urdhrave për audituesit që të hetojnë raportet financiare të Shoqërisë në baza vjetore.
- g. Propozimin në Mbledhjen e Asamblesë për përzgjedhjen e audituesit dhe për rimbursimin e shpërblimit të tij.
- h. Vendime për transaksione me Personat e Lidhur me Shoqërinë, në përputhje me parashikimet Legjislacionit të Zbatueshëm.
- i. Të miratojë marrjen përsipër të detyrimeve me vlerë më të lartë se 5% (*pesë për qind*) të aseteve të Shoqërisë, që rezultojnë në pasqyrat e fundit financiare, të certifikuara, nëpërmjet nënshkrimit të huave apo emitimit të obligacioneve apo instrumenteve të tjera të borxhit.
- x. Përveçse kur parashikohet dhe identifikohet specifikisht nga Buxheti, kryerja e shpenzimeve kapitale përtej shumës maksimale tëvlerës së kufirit të ulët monetar të përcaktuar nga legjislacioni i prokurimit për kontratat e punëve /shërbimeve në një Vit Financiar.

30.2 Krahas çështjeve të përcaktuara në pikën 30.1 më sipër, Këshilli Mbikëqyrës jep pëlqimin për vendimet lidhur me të gjitha çështjet që nuk janë rezervuar për vendimarrje në Mbledhjen e



Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve, sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm dhe këtij Statuti.

30.3 Këshilli Mbikëqyrës miraton, ndryshon dhe / ose shfuqizon Rregulloren e Veprimtarisë së Këshillit e cila parashikon rregullat procedurale të ushtrimit të funksioneve të Këshillit. Rregullorja e Veprimtarisë së Këshillit duhet të miratohet jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj kalendarikë nga plotësimi i Këshillit me të gjithë anëtarët.

Neni 31

Administratori/ët

31.1 Shoqëria administrohet nga një ose më shumë Administrator i cili/të cilët autorizohen të ushtrojnë në gjitha kompetencat ekzekutive të parashikuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm dhe ky Statut.

31.2 Administratori/ët e Shoqërisë emërohet/n në detyrë për një afat 3 (tre) vjeçar.

31.3 Me vendim të Këshillit Mbikëqyrës, Administratorët e Shoqërisë mund të emërohet më shumë se një individ të cilët administrojnë Shoqërinë në mënyrë të përbashkët, për aq kohë dhe ato kompetenca si përcaktohen në Vendimin e Këshillit Mbikëqyrës.

31.4 Administratori/ët e Shoqërisë do të përzgjidhet individ/ët, i cili përmbush kriteret si më poshtë vijon:

- a. Nuk ka qenë i dënuar me vendim gjykatë të formës së prerë për kryerjen e një veprë ose kundërvajtjeje penale të parashikuara nga Kodi Penal i RSH;
- b. Zotëron të paktën gradën “Master shkencor” ose më lart në fushën e ekonomisë, financave, biznesit, informatikës, drejtësisë, apo fusha të tjera të ngjashme, si dhe eskperiençë në administrim dhe në fushën e teknologjisë.
- c. Ka shtetësi shqiptare ose të huaj.

31.5 Kontrata e angazhimit dhe shpërblimi i Administratorit miratohet me vendim të Këshillit Mbikëqyrës.

Neni 32

Përzgjedhja e Administratorit/ëve

32.1 Këshilli Mbikëqyrës përcakton një nga anëtarët e tij për të koordinuar procesin e rekrutimit të Administratorit/ëve si dhe për hartimin e termave të referencës për pozicionin e Administratorit.

32.2 Anëtari i ngarkuar me këtë detyrë i rekomandon Këshillit tre kandidatët kryesorë për pozicionin e Administratorit/ëve. Këshilli emëron/liron Administratorin/ët në përputhje me kriteret e vendosura në nenin 31 dhe treguesit e performancës dhe kontratës.

**Neni 33****Kompetencat e Administratorit**

33.1 Administratori është i ngarkuar me administrimin e aktivitetit të përditshëm të Shoqërisë dhe përfaqësimin e saj në raport me çdo palë të tretë.

33.2 Administratori do të vendosë për çdo çështje që nuk është kompetencë ekskluzive e Asamblesë së Përgjithshme ose e Këshillit Mbikëqyrës së Shoqërisë, përfshirë por pa u kufizuar në sa më poshtë vijon:

- a. Të sigurojë mbajtjen dhe administrimin e duhur të librave dhe dokumenteve të kontabilitetit.
- b. Të kujdeset për përgatitjen, e të nënshkruajë pasqyrat financiare vjetore dhe bilancin dhe raportin e performancës, e t'ia paraqesë ato për miratim Këshillit Mbikëqyrës e më pas Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve, së bashku me propozimin për shpërndarje të fitimeve apo mbulime të humbjeve.
- c. Të krijojë një sistem monitorimi të hershëm për zhvillim e që kërcenojnë ekzistencën e Shoqërisë.
- d. Të kryejë çdo regjistrim ose publikim të të dhëna vetë Shoqërisë që kërkohet sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.
- e. Të njoftojë menjëherë Kryetarin e Këshillit Mbikëqyrës dhe Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve në rastet e parashikuara nga pikat 3, 4 dhe 5 të nenit 136 të Ligjit Nr. 9901 për Shoqëritë Tregtare.

33.3 Administratori do t'i raportojë drejtpërdrejt Këshillit Mbikëqyrës dhe do të zbatojë të gjithë urdhrat dhe vendimet e Këshillit Mbikëqyrës. Përveçse kur kërkohet ndryshe nga Këshilli Mbikëqyrës, Administratori do të marrë pjesë në të gjitha mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës.

33.4 Përveçse kur parashikohet ndryshe në Statut, Administratori autorizohet të ndërmarrë veprime në emër të dhe për interes të Shoqërisë në përputhje me këtë Statut, Planet e Detajuara të Punës, Buxhetin dhe politikat e procedurat e përcaktuara nga Këshilli Mbikëqyrës.

33.5 Administratori do t'i japë çdo Aksionari të gjithë informacionin përkatës rreth Shoqërisë, nëse kërkohet nga Aksionari, përfshirë edhe informacionin për transaksionet apo marrëdhëniet me personat e lidhur dhe palët e treta.

33.6 Kompetencat e Administratorit mund të kufizohen nga Këshilli Mbikëqyrës, sipas diskrecionit të këtij të fundit.

33.7 Në rast të emërimit të më shumë se 1 Administratori kompetencat e secilit prej tyre apo kompetencat e përbashkëta përcaktohen me vendim të posacëm të Këshillit Mbikëqyrës.

**Neni 34****Emërimi i Administratorit/ëve të Parë**

34.1 Në bazë të nenit 115 të ligjit për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, i ndryshuar, Administratori/ët i parë/të parë caktohet/n _____, shtetas/e shqiptar/e, lindur më _____. _____. _____. mbajtës/e i/e letërnjoftimit nr. _____, banues/e në adresën: _____.

Neni 35**Largimi i Administratorit/ëve**

35.1 Administratori/ët nëpërmjet dorëheqjes, mund të largohet për çfarëdo arsye nga pozicioni i tij, brenda 30 ditëve kalendarike nga njoftimi me shkrim drejtuar Këshillit Mbikëqyrës. Administratori/ët që jep/japin dorëheqjen, duke patur parasysh rrethanat e veprimtarisë së Shoqërisë, është i detyruar të thërrasë Mbledhjen e Këshillit Mbikëqyrës për emërimin e Administratorit të ri, përpara datës kur dorëheqja të hyjë në fuqi.

35.2 Nëse Këshilli Mbikëqyrës nuk vendos emërimin e Administratorit të ri, në datën e përcaktuar në thirrjen e kryer nga Administratori i dorëhequr, atëherë ky i fundit i njofton me shkrim dorëheqjen Qendrës Kombëtare të Biznesit, së bashku me kopjen e thirrjes së mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës, me qëllim regjistrimin e largimit të tij, në përputhje me përcaktimet e Legjislacionit të Zbatueshëm.

35.3 Deri në momentin e zgjedhjes së Administratorit të ri nga Këshilli Mbikëqyrës, administrator i përkohshëm do jetë një nga drejtuesit pjesë e strukturës së shoqërisë.

35.4 Administratori i ri i emëruar nga Këshilli Mbikëqyrës, do të mbetet në detyrë deri në përfundimin e mandatit të Administratorit të zëvendësuar.

35.5 Këshilli Mbikëqyrës mund të shkarkojë nga detyra Administratorin në çdo kohë, me shumicë të thjeshtë nëpërmjet një njoftimi të dërguar për këtë qëllim. Në një rast të tillë, shkarkimigadetyrahyn në fuqi në ditën e marrjes së njoftimit nga ana e Administratorit.

Neni 36**Bordet këshillimore të parkut (Bordet)**

36.1 Pranë organeve drejtuese të Shoqërisë ngrihet Bordi i Partnerëve Publik të parkut si dhe Bordi i Përdoruesve të Parkut, dy organe këshillimore të shoqërisë, të krijuara respektivisht nga institucionet publike të përcaktuara në marrëveshjen e MEKI me Zhvilluesin si dhe nga Përdoruesit pjesë e Listës së Përdoruesve të Parkut Durana sipas përcaktimeve të rregullores së shoqërisë.

36.2 Bordet këshillimore mund të ngrenë komitete koordinuese me anëtar respektivisht institucionet publike të përcaktuara nga MEKI si dhe me anëtarësi të hapur/ekskluzive vetëm për



ata përdorues që tejkalojnë një kapacitet financiar të xhiros vjetore sipas parashikimeve të Rregullores së Shoqërisë, Marrëveshjes me MEKI si dhe Legjislacionit të Zbatueshëm,

Neni 37

Kryetari dhe Nënkryetari i Bordit

37.1 Bordi/et zgjedh/in midis anëtarëve Kryetarin dhe Nënkryetarin, të cilët kanë si detyrë thirrjen e mbledhjeve të Bordit, përcaktimin e programit të mbledhjes, si dhe drejtimin e diskutimeve.

37.2 Në mungesë të Kryetarit mbledhjet e Bordit drejtohen nga Nënkryetari, ose në mungesë të Nënkryetarit, nga një anëtar tjetër i Bordit me vendim të shumicës së anëtarëve të pranishëm në mbledhje.

Neni 38

Kompetencat e Bordit të përdoruesve të parkut

38.1 Bordi ka funksion këshillues në raport me Këshillin Mbikëqyrës, Administratorin, dhe Asamblenë e Aksionarëve. Bordi vepron me iniciativën e tij, me kërkesë të Këshillit, Administratorit, ose Asamblesë.

38.2 Bordi referuar këtij statuti ka këto kompetenca:

- a. Këshillimi mbi strategjinë e zhvillimit-Bordi mund të ofrojë sugjerime dhe rekomandime për strategjitë afatshkurtra dhe afatgjata për zhvillimin dhe zgjerimin e parkut, duke përfshirë fushat e kërkimit dhe inovacionit.
- b. Përfaqësimi i interesave të përdoruesve - Bordi do të përfaqësojë interesat e përdoruesve përpara menaxhimit të parkut dhe organeve të tjera vendimmarrëse, duke ndihmuar në ruajtjen e një dialogu të hapur dhe konstruktiv.
- c. Sugjerime dhe rekomandime lidhur me përdoruesit e rinj që bëhen pjesë e parkut si dhe identifikimin e nevojave të tyre - Bordi mund të mbledhë dhe përcjellë nevojat dhe sfidat e përdoruesve të rinj në park, duke ndihmuar menaxhimin e parkut në drejtime dhe mënyra konkrete se si mund të përkthehen dhe përshtaten këto nevoja.
- d. Mbikëqyrja e bashkëpunime vetekologjike - Bordi mund të monitorojë dhe mbështesë krijimin e parteneriteteve midis përdoruesve të parkut, duke promovuar ura bashkëpunimi ndërmjet si përmarrësve teknologjikë dhe institucioneve akademike për inovacion dhe kërkime.
- e. Rishikimi i shërbimeve dhe infrastrukturës - Bordi mund të shqyrtojë dhe të bëjë rekomandime për përmirësimin e shërbimeve të ofruara në park (si inkubatorët e bizneseve, laboratorët e përbashkët, ambientet për takime, dhe qendrat e trajnimit).
- f. Monitorimi i politikave dhe rregulloreve - Bordi do të sigurohet që rregulloret dhe politikat e parkut të jenë të përshtatshme për përdoruesit dhe do të ofrojë sugjerime përpërmirësime bazuar në nevojat operationale.



- g. Rishikimi i tarifave dhe çmimeve - Bordi mund të jetë pjesë e procesit të vlerësimit të tarifave për shërbime dhe infrastruktura brenda parkut, duke siguruar që kostot janë të arsyeshme dhe konkurruese.
- h. Promovimi i inovacionit dhe zhvillimit teknologjik - Bordi mund të inkurajojë dhe mbështesë projektet inovative dhe start-up-et brenda parkut, duke ofruar input dhe duke ndihmuar në përvetësimin e praktikave më të mira në park sa i takon fushës së teknologjisë dhe inovacionit.

Neni 39

Mbledhjet e Borditeve këshillimore

39.1 Mbledhjet e Bordeve këshillimore mbahen në selinë e parkut Teknologjik, por mund të zhvillohen gjithashtu nëpërmjet telekonferencës apo me mjete të ngjashme komunikimi, sipas kërkesës së kryetarit të mbledhjes apo të shumicës së anëtarë vetë tij.

39.2 Kuorumi i nevojshëm përvlefshmërinë e mbledhjes arrihet nëse në mbledhje janë të pranishëm më shumë se gjysma e anëtarëve të Bordit.

39.3 Bordi mbledhet rregullisht të paktën dy herë në vit, me kërkesë të Kryetarit apo shumicës së anëtarëve të tij. Këshillit Mbikëqyrës ose Administratorit të shoqërisë.

39.4 Pjesëmarrja në mbledhje është e paguar. Vlera e shpërblimit përcaktohet me vendim të Këshillit Mbikëqyrës.

Neni 40

Njoftimi i mbledhjes së bordeve këshillimore

40.1 Njoftimi i mbledhjes, në të cilën përcaktohen ora, dita, vendi si dhe rendi i ditës, duhet tu dërgohet të gjithë anëtarë vetë bordit nëpërmjet postës së zakonshme ose postës elektronike të paktën 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, para datës së caktuar për mbledhje. Ky afat mund të zvogëlohet në 24 (njëzet e katër) orë, në raste urgjence.

40.2 Mbledhja e bordit quhet e thirrur rregullisht edhe pa përmbushur këto formalitete, nëse të gjithë anëtarët e bordit janë të pranishëm.

40.3 Pala apo palët thirrëse vënë gjithashtu në dispozicion të cdo anëtari të Bordit të gjithë informacionin apo dokumentacionin e nevojshëm, për çështjet që trajtohen të paktën 7 (shtatë) ditë, para datës së caktuar përmbledhjen dhe në rast urgjence, 24 (njëzet e katër) orë para.

**Neni 41****Vendimarrja e bordeve Këshillimore**

41.1 Bordi synon të formulojë opinione dhe rekomandime bazuar në konsensus. Në rast kur nuk mund të arrihet konsensus, bordi formulon qëndrimet e tij me shumicën e anëtarëve të pranishëm në mbledhje.

41.2 Në rast barazie votash, vota e kryetarit ose e drejtuesit të mbledhjes është vendimtare.

41.3 Opinionet dhe rekomandimet e Bordit i dërgohen për informim Këshillit Mbikqyrës së shoqërisë, i cili në mbledhjen e ardhshme vendos ti pranojë ose jo në vendimarrjen e tij.

Neni 42**Bordi i partnerëve publik**

Bordi i partnerëve publik përbëhet nga përfaqësues të ministrive përgjegjëse për ekonominë, inovacionin, energjinë, infrastrukturën, migracionin, startup, agjencia përgjegjëse për tatimet dhe agjencia përgjegjëse për doganat dhe ka për kompetencë përcjelljen e rekomandimeve dhe këshillave me qëllim mirëfunksionimin e parkut. Me kërkesë të Këshillit Mbikqyrës mund të kërkohet të japi rekomandime në lidhje me çështjet e fushave të përgjegjësisë së anëtarëve të saj.

KREU IV**BUXHETI, KONTABILITETI, ÇËSHTJET TATIMORE, DIVIDENDI****Neni 43****Buxheti**

43.1 Jo më vonë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë kalendarikë përpara çdo Viti Financiar, Administratori do t'i paraqesë Këshillit Mbikëqyrës, Buxhetin e propozuar për Vitin e Ardhshëm Financiar, i cili do të jetë në formë dhe në përmbajtjesiç është përcaktuar nga Këshilli Mbikëqyrës. Sa më parë të jetë e mundur, por në çdo rast përpara fillimit të Vitit Financiar përkatës, Administratori do t'i paraqesë Këshillit Mbikëqyrës Buxhetin e propozuar për çdo muaj kalendarik të Vitit Financiar përkatës.

Në vazhdim të sa më sipër, Buxheti i miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës do t'i nënshtrohet rishikimit dhe miratimit nga Mbledhja e Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve.

43.2 Administratori do t'i dorëzojë Këshillit Mbikëqyrës raporte (financiare ose të tjera) dhe buxhetet sipas kërkesave së Këshillit Mbikëqyrës.

**Neni 44****Raportet Periodike**

44.1 Shoqëria do të përgatisë dhe do t'u japë anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, sa më shpejt të jetë e mundur dhe në formën dhe përmbajtjen e përcaktuar nga Këshilli Mbikëqyrës, llogaritë tre mujore të pa audituara të menaxhimit të Shoqërisë, brenda 45 (*dyzet e pesë*) ditësh kalendarike pas përfundimit të çdo tremujori. Çdo raport tremujor duhet të përfshijë edhe parashikimet e buxhetit për humbjet dhe fitimet dhe pasqyrën financiare të Shoqërisë.

44.2 Shoqëria do t'i paraqesë këto raporte si dhe çdo raport tjetër shtesë kur ato kërkohen në mënyrë të arsyeshme dhe kur kërkohen për të qenë në përputhje me praktikën e raportimit financiar të secilit Aksionar, duke marrë parasysh ngarkesën e punës së stafit të Shoqërisë.

44.3 Aksionarët në rast se janë më shumë se 1, bien dakord të bashkëpunojnë plotësisht dhe t'i japin njëri-tjetrit, sipas kërkesës, të gjithë informacionin e nevojshëm financiar dhe analizën përkatëse të çdo llogarie për interesat e tyre përkatëse në Shoqëri.

Neni 45**Librat dhe Regjistrat, Përputhshmëria**

45.1 Administratori zotohet se do të bëjë të gjitha përpjekjet e tij të arsyeshme, për t'u siguruar se Shoqëria do të mbajë libra të rregullt të shitjeve/blerjeve dhe do të regjistrojë me vërtetësi dhe plotësi të gjitha të dhënat e marrëveshjeve dhe transaksioneve të Shoqërisë.

45.2 Shoqëria do të mbajë libra dhe regjistra të rregullt në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, libra dhe regjistra të cilët do të mbahen në çdo rast në selinë e regjistruar të Shoqërisë. Pa u kufizuar me sa më lart, Shoqëria mban në selinë e vetë të regjistruar, dokumentet e mëposhtme:

- a. Listen aktuale të emrave të plotë dhe të adresës së vendbanimit/postës elektronike të Aksionarëve dhe Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës.
- b. kopjen e Statutit dhe të gjitha ndryshimeve të tij.
- c. kopjet e deklaratave tatimore të Shoqërisë dhe raporteve, nëse ka, për 3 (tre) Vitet Financiare më të fundit.
- d. kopjet e pasqyrave financiare, nëse ka, të Shoqërisë për 5 (pesë) Vitet Financiare më të fundit.
- e. Dokumente të tjera lidhur me aktivitetin e Shoqërisë, sikurse mund të kërkohet në mënyrë të arsyeshme herë pas here nga vendimet e Mbledhjes së Asamblesë ose Këshilli Mbikëqyrës.



45.3 Shoqëria bën përpjekjet më të mira për të mbajtur në fuqi të plotë të gjitha miratimet, pëlqimet dhe licensat e nevojshme për realizimin e aktivitetit të Shoqërisë.

Neni 46

Audituesit e Shoqërisë

46.1 Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës bien dakord të emërojnë auditues financiarë kombëtar/ndërkombëtarë të mirënjohur me qëllim që të bëjnë auditet e pasqyrave të Shoqërisë në fund të Vitit Fiskal.

46.2 Këshilli Mbikëqyrës do t'i rekomandojë Mbledhjes së Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve të Shoqërisë, të miratojë një firmë auditimi, për të kryer auditimet financiare.

46.3 Aksionarët bien dakord se, audituesi i parë ligjor i shoqërisë, do të jetë _____.

46.4 Audituesi ligjor do të emërohet për një afat kohor prej një viti, me të drejtë ripërtëritje.

Neni 47

Politika e Shpërndarjes së Dividendit

47.1 Palët bien dakord se Shoqëria do ta ushtrojë aktivitetin duke ushtruar politikën e shpërndarjes së dividendëve si parim drejtues, sipas parashikimeve të këtij Neni.

47.2 Koha e shpërndarjes dhe shuma e dividendit që do t'u shpërndahet Aksionarëve do të vendoset duke marrë në konsideratë aktivitetin, Buxhetin dhe performancën financiare të Shoqërisë.

KREU V

TË NDRYSHME

Neni 48

Deklaratat dhe Garancitë

48.1 Secili Aksionar, deklaron dhe i garanton shoqërisë, që nga data e këtij Statuti, si më poshtë vijon:

- a. Aksionari është i organizuar në mënyrë të rregullt, ekziston në mënyrë të vlefshme dhe sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe ka zotësi të plotë juridike, si dhe zotëron franchise, licensa, leje, autorizime dhe miratime të nevojshme për t'i mundësuar marrjen në pronësi, marrjen me qira ose mbajtjen e pasurive dhe aseteve të tij, duke përfshirë Aksionet dhe kryerjen e aktivitetit, siç është kryer aktualisht.
- b. Aksionari ka fuqi dhe zotësi të plotë për nënshkrimin e këtij Statuti. Nënshkrimi dhe zbatimi nga ky Aksionar i këtij Statuti, është autorizuar në mënyrë të rregullt, nëpërmjet të



gjitha veprimeve të nevojshme. Ky Aksionar e ka nënshkruar dhe zbatuar këtë Statut në mënyrë të rregullt, dhe ky Statut përbën detyrimin e tij ligjor, të vlefshëm dhe detyrues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e tij.

Neni 49

Politika e Përgjegjësisë Sociale të Shoqërisë

49.1 Aksionarët do të përpiqen të ndjekin standardet, udhëzimet dhe parimet e njohura në nivel kombëtar dhe ndërkombëtar për përgjegjësinë sociale të Shoqërisë, që janë mbështetur ose përkrahen nga Aksionarët, duke përfshirë Udhëzimet e OECD-së për Ndërmarrjet shumëkombëshe. Aksionarët dhe Shoqëria do të inkurajojnë çdo Person që është apo që do të përfshihet lidhur me Projektin, që t'i përfshijë vullnetarisht këto standarde, udhëzime dhe parime në praktikatat e tyre të punës dhe politikatat e tyre të brendshme. Këto standarde, udhëzime dhe parime, trajtojnë çështje si: puna, mjedisi, barazia gjinore, të drejtat e njeriut, marrëdhëniet me komunitetin dhe antikorrupsionin.

49.2 Përpos parashikimeve të pikës 46.1, Aksionarët bien dakord se si pjesë e angazhimit të përgjegjësisë sociale të shoqërisë, Shoqëria do të përfshijë parashikime të posaçme në Planin e Detajuar të Biznesit dhe në Buxhet, për të kontribuar në, dhe mbështetur ngritjen e kapaciteteve dhe programet e punësimit të rinjve në fushat e teknologjisë të përcaktuara në VKM Nr. 185/2024. Ky kontribut dhe kjo mbështetje mund të përfshijë bursa, trajnime, projekte kërkimore dhe inovacioni të ofruara përmes DURANA Tech Park dhe organeve të tjera arsimore publike në fushën e teknologjisë, si dhe krijimin e lidhjeve me rëndësi në nivel kombëtar dhe rajonal, në kuadër të bashkërendimit të Shqipërisë me acquis-in dhe standardet e Bashkimit Evropian.

Neni 50

Veçueshmëria

50.1 Termat, kushtet dhe dispozitat e këtij Statuti janë plotësisht të veçueshme, dhe vendimi ose Gjykimi i ndonjë gjykate të juridiksionit kompetent, që shpall të pavlefshëm ose të pazbatueshëm një ose më shumë terma, kushte ose dispozita, nuk shpall të pavlefshëm ose të pazbatueshëm asnjë prej termave, kushteve ose dispozitave të tjera të saj dhe ky term i pavlefshëm ose i pazbatueshëm, do të zëvendësohet me një term të vlefshëm dhe të zbatueshëm, që do të pasqyrojë në masën më të madhe të mundshme, qëllimet fillestare të Aksionarëve në këtë dokument.

**Neni 51****Ndryshimet, Heqje dorë**

51.1 Ndryshimet në këtë Statut, mund të bëhen herë pas here; me kushtin që, asnjë ndryshim apo modifikim i Statutit apo ndonjë dispozite të tij, të mos jetë i vlefshëm ose në fuqi, përveçse me shkrim dhe me nënshkrimin nga secili Aksionar.

51.2 Asnjë miratim, ose heqje dorë, anulim ose lirim (secili, “*Heqje dorë*”) prej ndonjë dispozite apo shkeljeje të këtij Statuti, nuk do të jetë i vlefshëm ose në fuqi, përveçse me shkrim dhe me nënshkrimin nga Aksionari që bën këtë Heqje dorë, dhe asnjë Heqje dore specifike nuk përbën Heqje dore në lidhje me ndonjë dispozitë ose shkelje tjetër, me natyrë të ngjashme ose jo.

Neni 52**Prishja dhe Likuidimi**

52.1 Në rast likuidimi të Shoqërisë, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe vendimin e posaçëm të Mbledhjes së Asamblesë së Përgjithshme të Aksionarëve, likuiduesi mund të shpërndajë për interes të Aksionarëve, të gjithë ose një pjesë të aseteve të Shoqërisë, dhe për këtë qëllim mund të vlerësojë çdo aset dhe të përcaktojë mënyrën e shpërndarjes ndërmjet Aksionarëve.

Neni 53**Njoftimet**

53.1 Për sa kohë nuk parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë Statut, çdo njoftim, pretendim, kërkesë, pyetje, pëlqim, miratim apo komunikim tjetër ndaj Aksionarit në të, kryhet në gjuhën angleze dhe shqipe dhe konsiderohet si i kryer ose i dhënë në rastin kur bëhet me shkrim dhe dorëzohet personalisht me konfirmim dorëzimi, ose kur dërgohet me postë të regjistruar (*të parapaguar*), faks ose shërbim korrier (*të parapaguar*) te Aksionari në fjalë, në adresën përkatëse të përcaktuar më poshtë. Të gjitha njoftimet do të dërgohen edhe përmes një email-i për lehtësi, pa u konsideruar si njoftim sipas kësaj Marrëveshjeje. Të gjitha njoftimet dhe komunikimet e tjera konsiderohen të kryera në datën e marrjes nga personi i adresuar.

53.2 Aksionari AIC do të njoftohet në adresën e selisë së shoqërisë.

Për Aksionarin AIC:

- “*Korporata e Investime Shqiptare*” *SHA*

Adresa: Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë - Shqipëri

E-mail: _____



Neni 54

Shpenzimet për tarifa

54.1 Aksionarët bien dakord se do të financojnë bashkërisht dhe në mënyrë proporcionale shpenzimet e themelimit dhe regjistrimit të Shoqërisë.

Neni 55

Dispozita përfundimtare

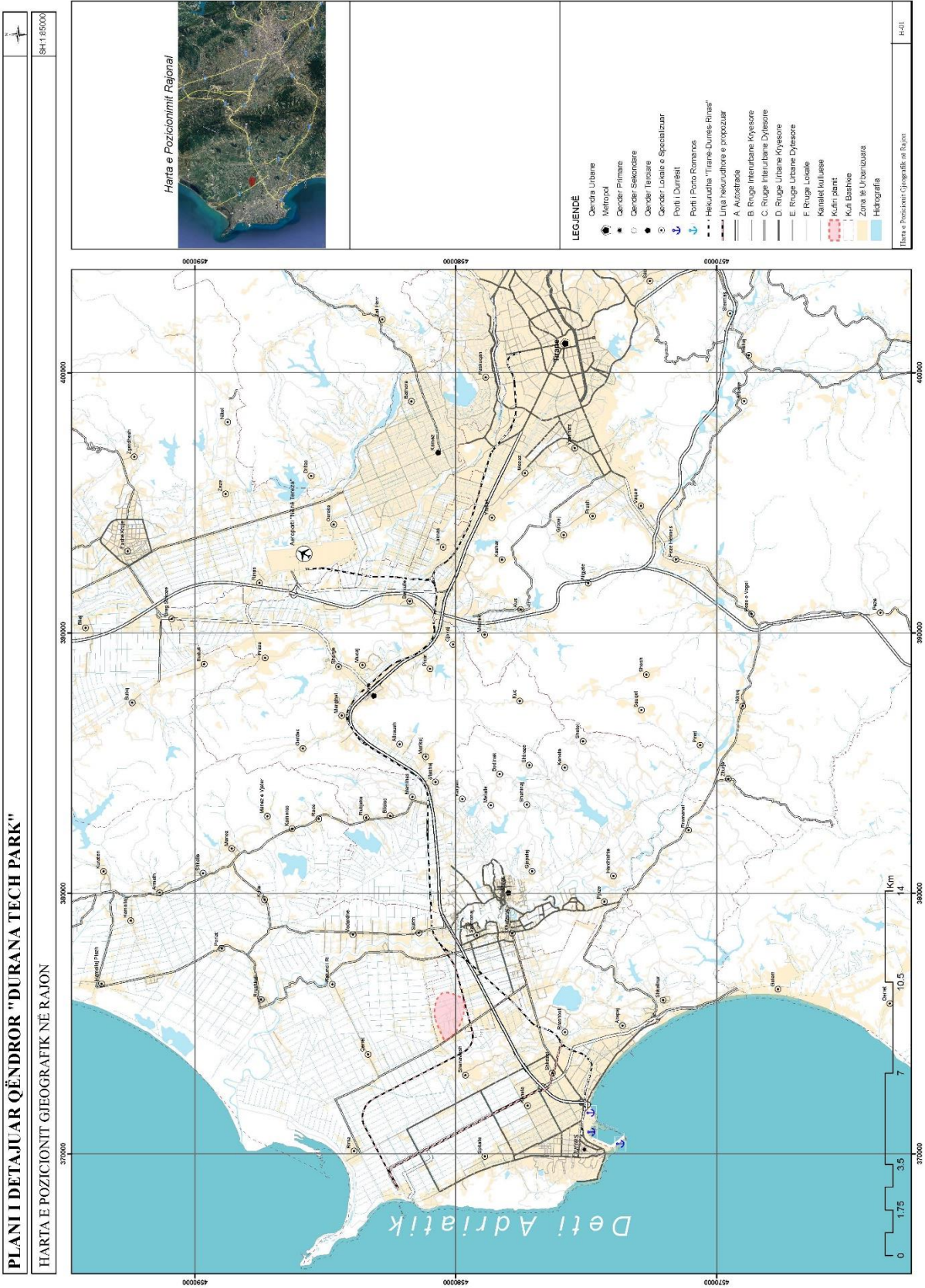
55.1 Për gjithçka që nuk parashikohet në këtë Statut, zbatohen dispozitat në fuqi të Legjislacionit të Zbatueshëm.

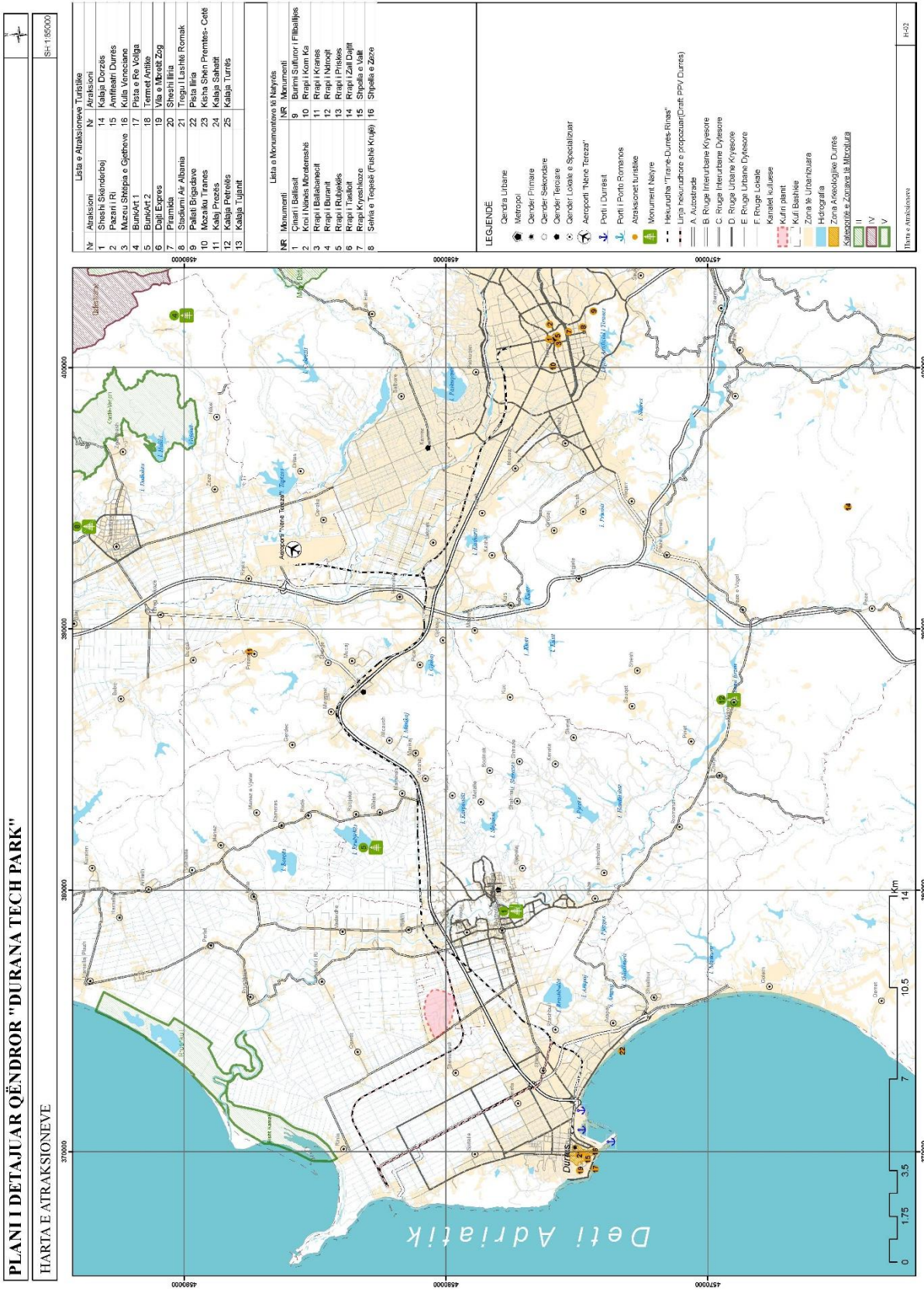
Tiranë, më __. __. 2025

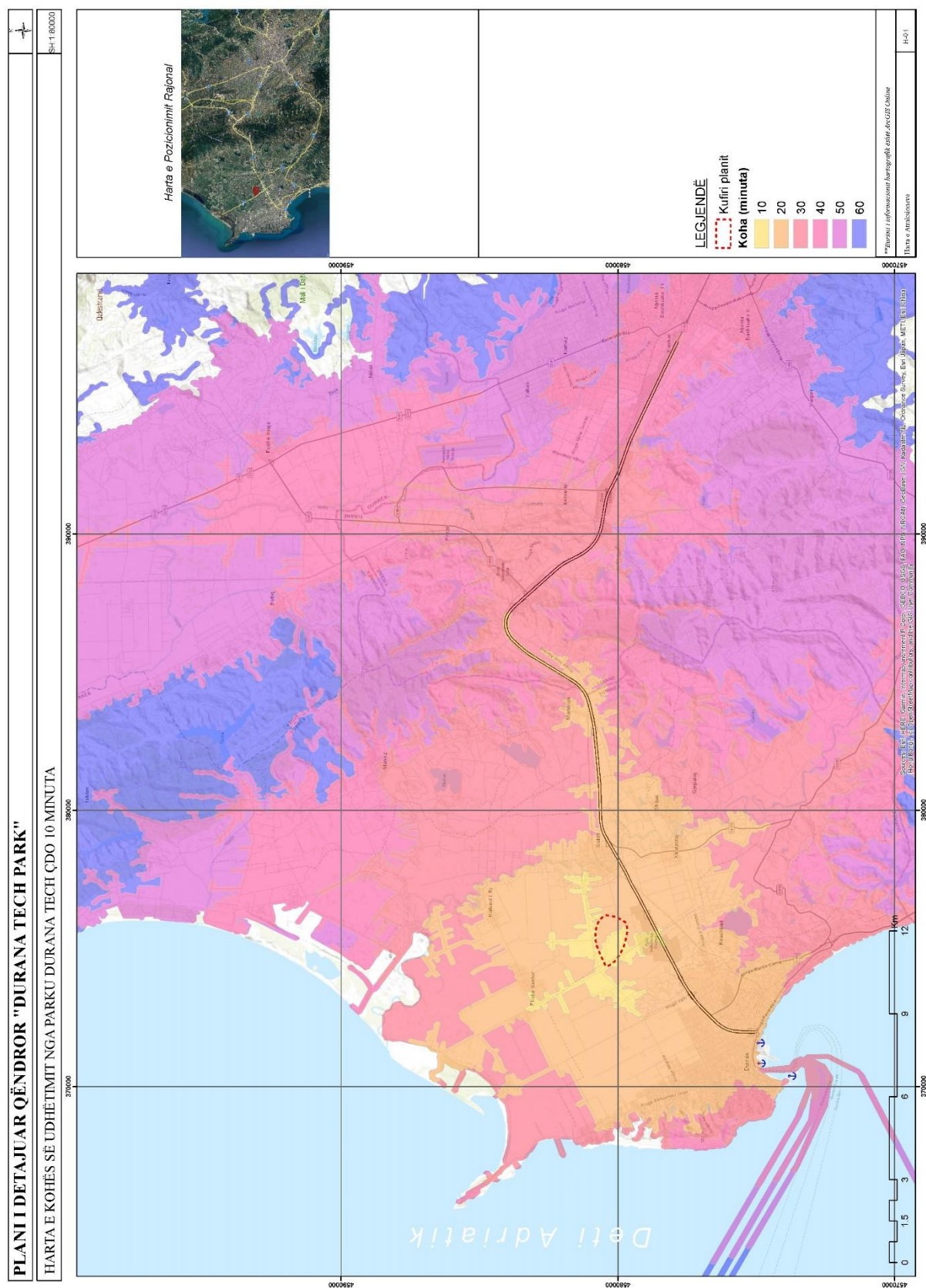
Aksionari themelues i vetëm

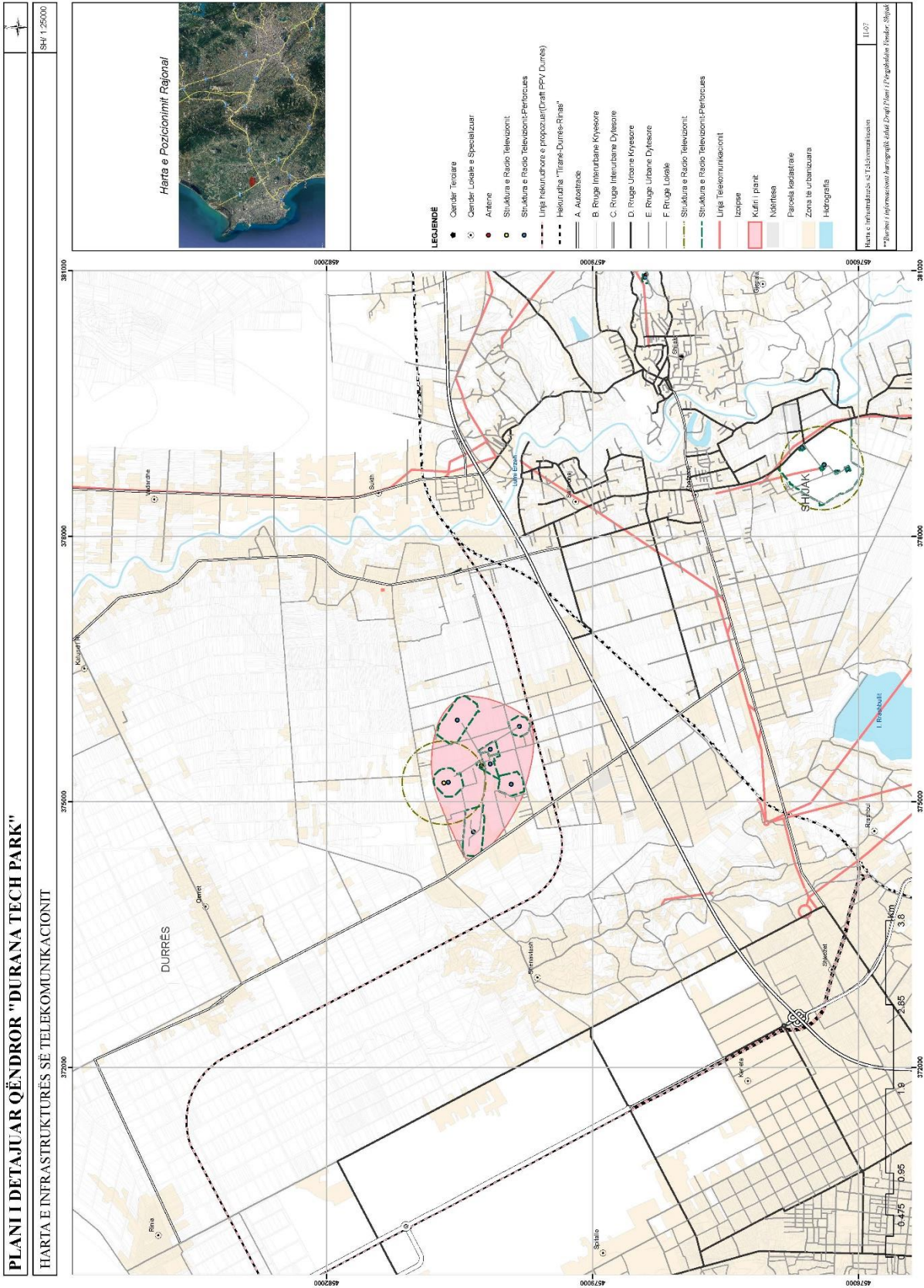
KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE SH.A

Përfaqësuar nga Drejtori Ekzekutiv me Vendimin e Këshillit Mbikqyrës nr _____ dt _____

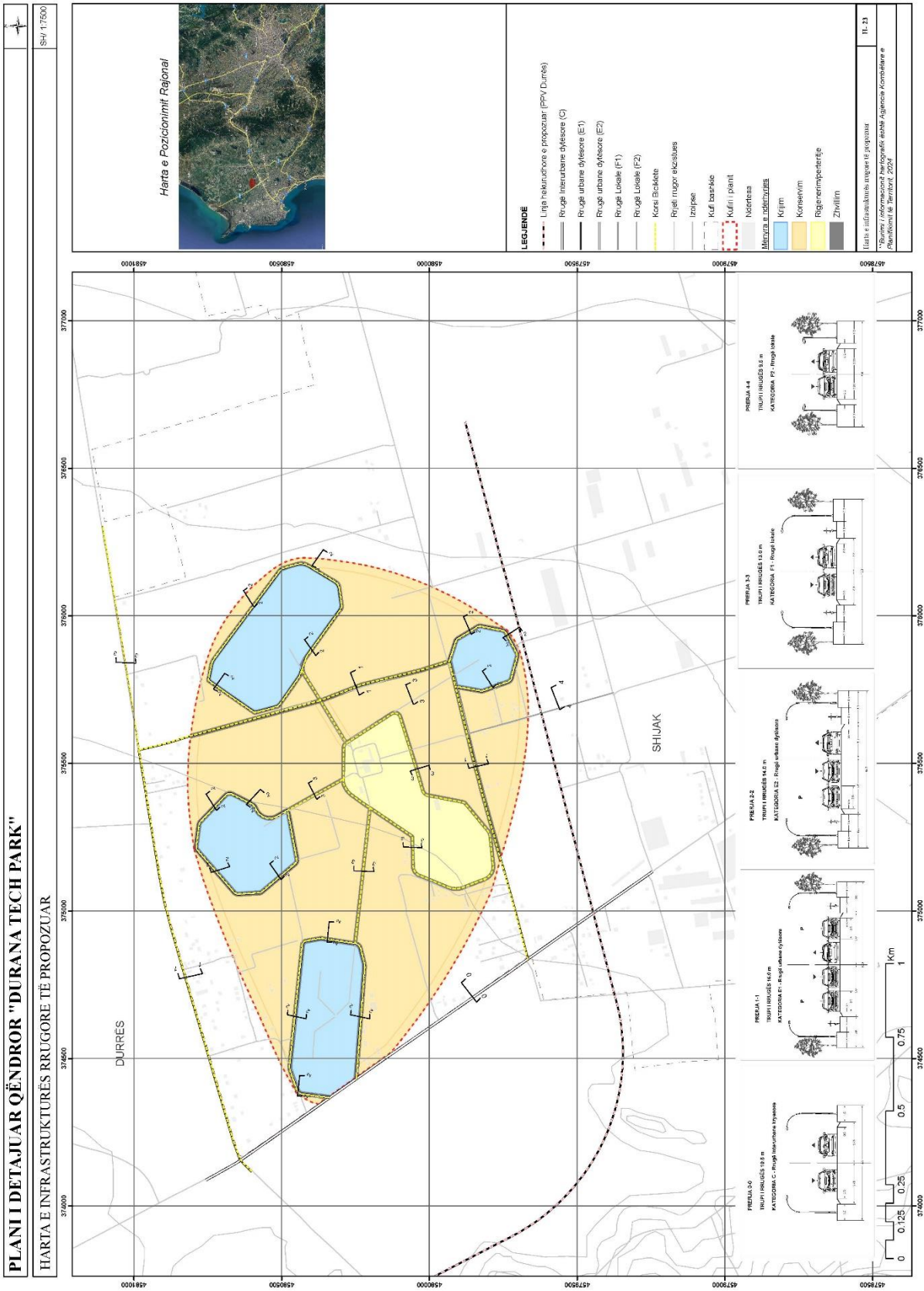


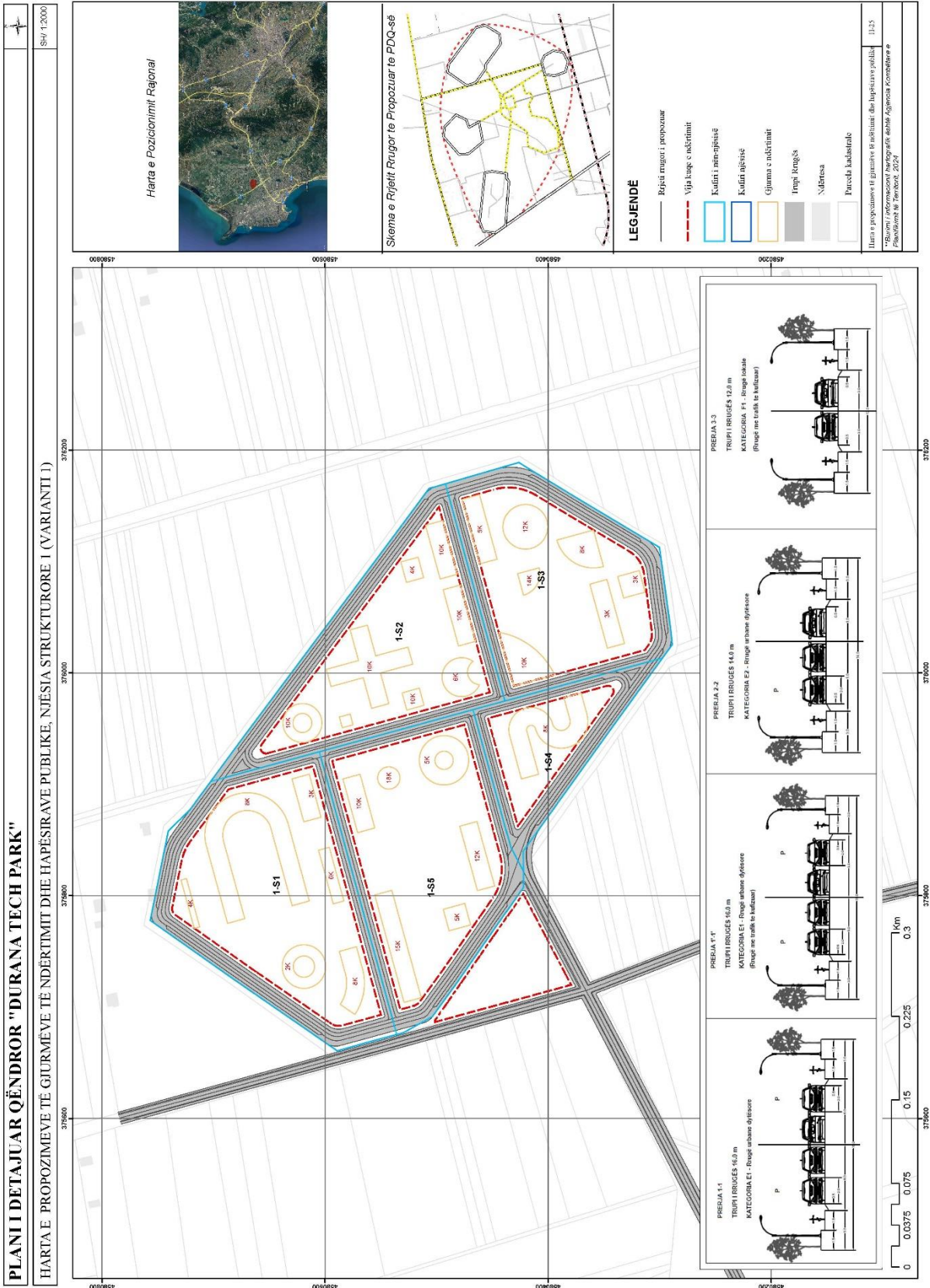








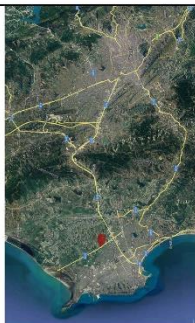




PLANI I DETAJUAR QËNDROR "DURANA TECH PARK"

AKSONOMETRIE PLANITË DETAJUAR QËNDROR - DETAJE GËDINAT

Harta e Pozicionimit Rajonal



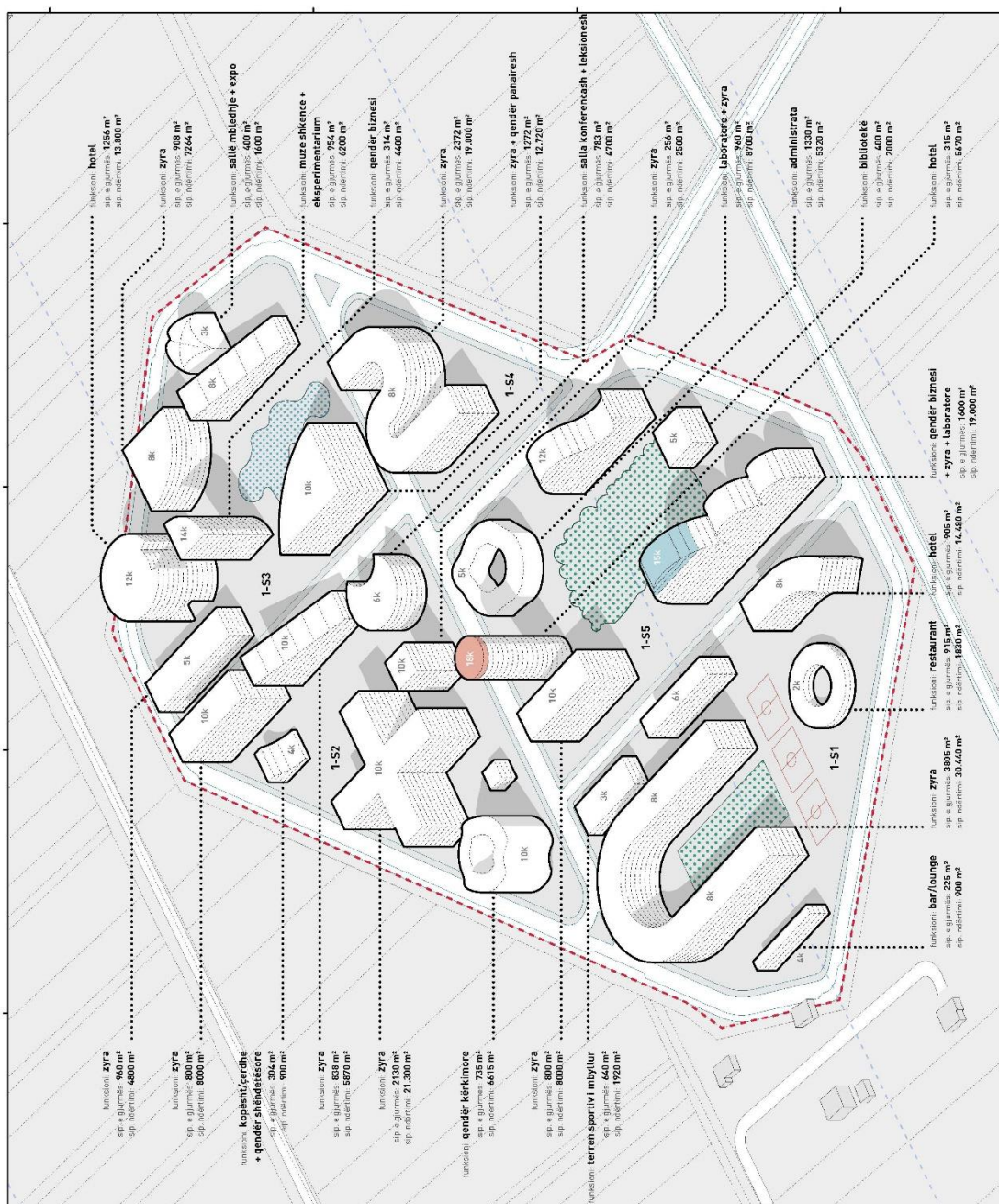
Skema e Rrjetit Rrugor të Propozuar të PDQ-së

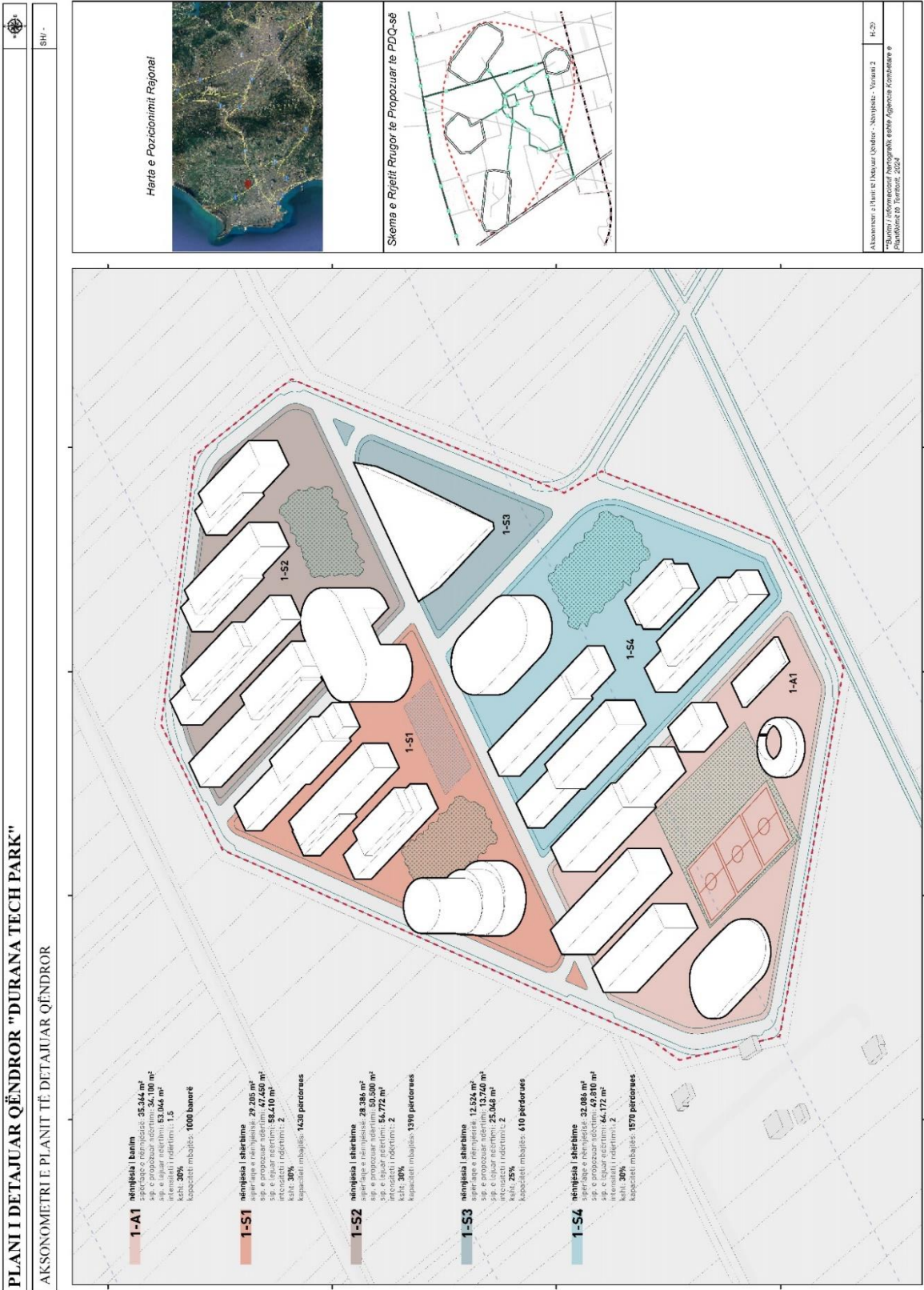


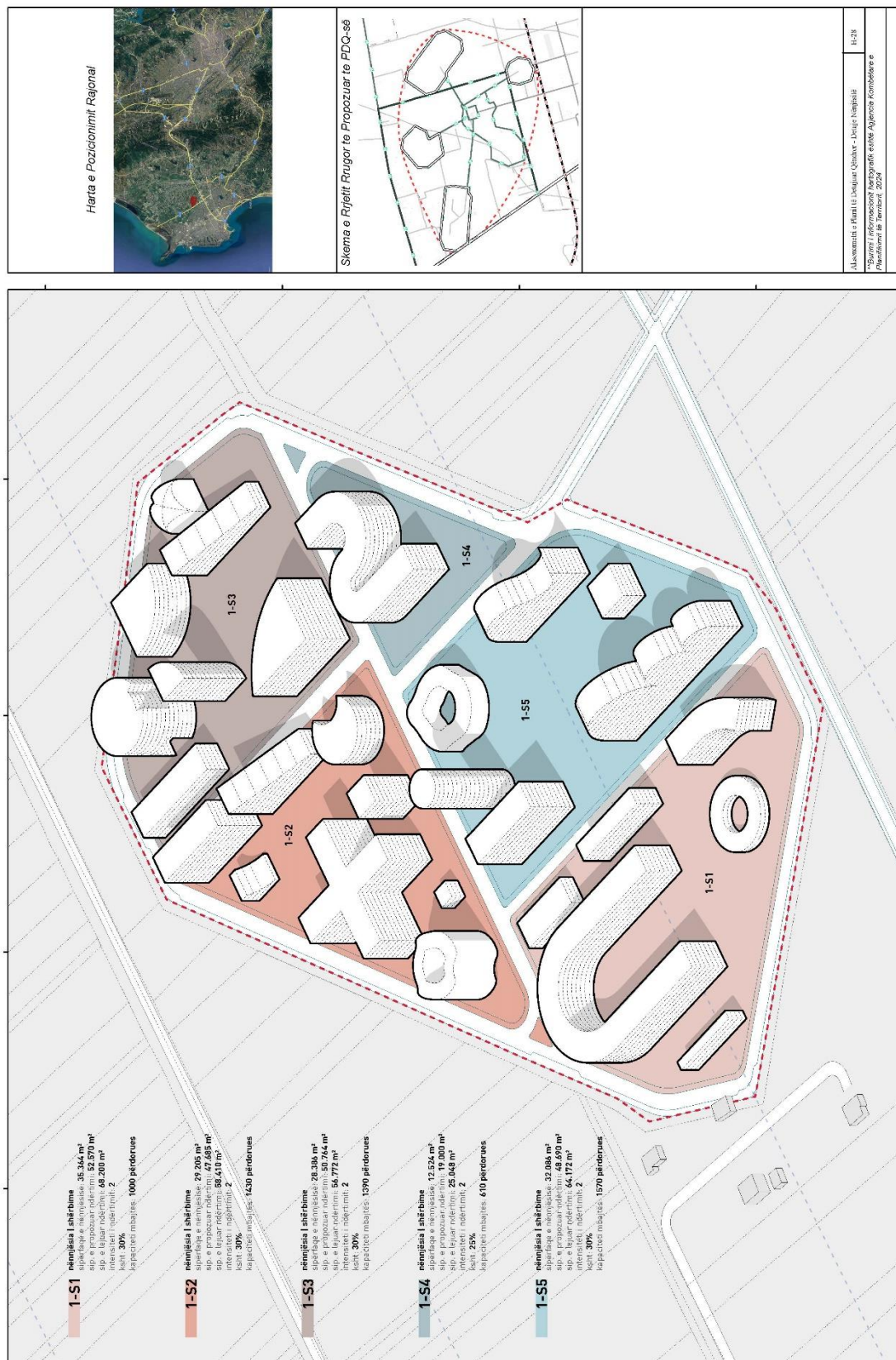
H-26

Leveant: în e Planiță Detajiat Qëndrar - Detaje Qëndrar

Burimi i informacionit hartografik është Agjencia Kombëtare e Hartëtarisë të Territorit 2024









**DEKLARATË E PËRBASHKËT PËR TRANSFERIMIN E TË DREJTAVE DHE
DETYRIMEVE NGA ZHVILLUESI TE MENAXHUESI I PARKUT TEKNOLOGJIK
DHE SHKENCOR DURANA TECH PARK**

Kjo deklaratë (“**Deklarata**”) nënshkruhet sot më datë [*], nga dhe ndërmjet Palëve:

1. **“Korporata e Investimeve Shqiptare” sh.a.**, shoqëri aksionare e së drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB) me NUIS M01917011D dhe seli në adresën Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower 7/1, Tiranë, Shqipëri, përfaqësuar nga Drejtori Ekzekutiv znj. Elira Kokona (referuar në vijim si **“Zhvilluesi”**).

dhe

2. **“Durana Tech Park” sh.a.**, shoqëri aksionare e së drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB) me NUIS ----- dhe seli në adresën Rr. -----, Tiranë, Shqipëri, përfaqësuar nga ----- (referuar në vijim si **“Menaxhuesi”**).

MEQENËSE, vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 185, datë 27.3.2024, i ndryshuar, (**VKM 185/2024**) ka autorizuar Korporatën e Investimeve Shqiptare, në cilësinë e Zhvilluesit, të zhvillojë parkun teknologjik dhe shkencor “DURANA Tech Park” (**“Parku Durana”**), ka përcaktuar veprimtaritë e lejuara në këtë Park, si dhe kushtet dhe kriteret që duhet të plotësojë Zhvilluesi për zhvillimin e Parkut, dhe Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 13, datë 09.01.2025 “Për transferimin në pronësi të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, nr. 324/4, nr. 324/2, nr. 310, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Shijak, dhe për disa ndryshime në Vendimin nr.185, datë 27.3.2024, të Këshillit të Ministrave “Për kalimin nga Radiotelevizioni Shqiptar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, të pasurive të paluajtshme shtetërore nr. 336, nr. 338/1, nr. 318, në zonën kadastrale 3852, Xhafzotaj, Bashkia Durrës, dhe miratimin e hapjes së parkut teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park” ka transferuar në pronësi të Zhvilluesit pronat ku do të ndërtohet dhe operojë fizikisht Parku Durana;

MEQENËSE, bazuar në parashikimet e Ligjit nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore dhe në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. ----, datë ----- “Për Miratimin e Planit të Detajuar të Zhvillimit dhe Projekt Marrëveshjes “Për angazhimet e ndërsjellta për ndërtimin, administrimin, operimin, funksionimin dhe monitorimin e parkut teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park”, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit, Korporata e Investimeve Shqiptare”, Zhvilluesi, do të menaxhojë Parkun nëpërmjet subjektit të themeluar për qëllime të veçanta i cili do të zëvendësojë Zhvilluesin, në ushtrimin e të drejtave dhe detyrimeve të marra përsipër në Marrëveshje,

MEQENËSE, Durana Tech Park Sh.a. regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit me NIPT -- -----, ka për objekt menaxhimin, ndërtimin, administrimin, financimin, operimin, funksionimin dhe mbarëvajtjen e Parkut Durana dhe do të zëvendësojë Zhvilluesin, për aq sa është e mundur dhe përcaktuar në këtë Deklaratë, në ushtrimin e të drejtave dhe detyrimeve të marra përsipër nga Zhvilluesi në Marrëveshjen me Ministrinë e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit (MEKI) përmendur më sipër,

ATËHERË, duke pasur parasysh sa më sipër nënshkruhet kjo deklaratë si vijon:



1. OBJEKTI I DEKLARATËS

- 1.1. Objekti i kësaj Deklarate është transferimi i të drejtave dhe detyrimeve Menaxhuesit nga ana e Zhvilluesit, për projektimin, financimin, ndërtimin, menaxhimin, operimin dhe funksionimin e Parkut Durana Tech Park për zbatim dhe në përputhje me Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. ----, datë ----- “Për Miratimin e Planit të Detajuar të Zhvillimit dhe Projekt Marrëveshjes “Për angazhimet e ndërsjellta për ndërtimin, administrimin, operimin, funksionimin dhe monitorimin e parkut teknologjik dhe shkencor “Durana Tech Park”, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe Zhvilluesit, Korporata e Investimeve Shqiptare”.

2. DATA E HYRJES NË FUQI DHE AFATI

- 2.1. Deklarata hyn në fuqi në datën e nënshkrimit të saj në mënyrë të rregullt nga të dyja Palët, megjithatë si datë transferimi do të konsiderohet data e regjistrimit të Durana Tech Park Sh.a. në Qëndrën Kombëtare të Biznesit (“**Data e Transferimit**”).
- 2.2. Afati i transferimit të të drejtave dhe detyrimeve sipas kësaj Deklarate është 35 vjet (tridhjetë e pesë vjet) dhe fillon nga “**Data e Transferimit**”, me të drejtë përsëritjeje, por jo më shumë se 99 vjet (nëntëdhjetë e nëntë vjet), dhe në çdo rast në përputhje me parashikimet e Marrëveshjes me MEKI apo me njoftim të Zhvilluesit.

3. FUNKSIONET QË I TRANSFEROHEN MENAXHUESIT

- 3.1 Menaxhuesi njofton MEKI / Entitetet qeveritare dhe publikun për datën e fillimit të fazës së parë dhe të dytë të operimit të parkut.
- 3.2 Menaxhuesi hap thirrjen e parë brenda 2 muajve nga data e fillimit të fazës së parë të zhvillimit/operimit të Parkut si dhe cdo thirrje tjetër si dhe kryen vlerësimin e aplikimeve të cilat ja paraqet Zhvilluesit për miratim.
- 3.3 Menaxhuesi harton dhe administron listën e përdoruesve të parkut.
- 3.4 Menaxhuesi përfiton një pjesë të të ardhurave që gjenerohen nga pronësia intelektuale e krijimeve, që zhvillohen në zonë nga përdoruesit për një periudhë 5 (pesë) vjeçare, sipas përcaktimeve në marrëveshjen e lidhur ndërmjet Menaxhuesit dhe përdoruesit si dhe përfiton të ardhurat e tjera të gjeneruara në park.
- 3.5 Menaxhuesi ndërton infrastrukturën e Parkut Durana me një fazë osë me nënfaza ndërtimi të ndryshme si dhe siguron realizimin edhe të punimeve lidhur me infrastrukturën e përgjithshme nëse kjo nuk kryhet nga institucionet e specializuara. Nënfaqat, nëse do të ketë, duhet të parashikohen në Planin e Detajuar të Zhvillimit si dhe në mënyrë të detajuar në lejen e zhvillimit/ndërtimit të Parkut.
- 3.6 Menaxhuesi merr miratimin e MEKI për Planin e Detajuar të Zhvillimit, në të cilën janë parashikuar të dhënat e zhvillimit arkitekturor të zonës/territorit të Parkut.
- 3.7 Menaxhuesi konsolidon pronën.
- 3.8 Menaxhuesi merr autorizimin nga MEKI për zhvillimin e pronës që përbën territorin e Parkut Durana sipas parashikimit të Planit të Detajuar të Zhvillimit/ lejes përkatëse të zhvillimit/ndërtimit.
- 3.9 Menaxhuesi paraqet për miratim masterplanin e zonës së parkut.



- 3.10 Menaxhuesi pajiset me Autorizimet e kërkuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm për marrjen e lejës së zhvilluesit/ndërtimit si dhe pajiset me lejet përkatëse.
- 3.11 Menaxhuesi siguron nënkontraktimet e nevojshme për projektimin/ndërtimin/mbikqyrjen e punimeve.
- 3.12 Menaxhuesi njofton MEKI / Entitetet qeveritare dhe publikun për plotësimin e kushteve të parashikuara në pikat 3.6 deri 3.11 të kësaj Deklarate.
- 3.13 Menaxhuesi fillon fizikisht punimet e ndërtimit brenda afateve të parashikuara në lejet përkatëse të ndërtimit, por në çdo rast jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj, pasi lejet përkatëse të ndërtimit dhe autorizimet e nevojshme për zhvillimin e projektit të jenë lëshuar dhe Menaxhuesi të jetë njoftuar.
- 3.14 Menaxhuesi dhe nënkontraktorët e tij zbatojnë rregullat dhe normat e zbatueshme gjatë ndërtimit të Parkut Durana të parashikuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm për zhvillimin e territorit dhe disiplinimin e punimeve, aq sa janë të zbatueshme.
- 3.15 Menaxhuesi dhe nënkontraktorët e angazhuar nga ana e tij për Fazën e Ndërtimit të Parkut Durana sigurojnë punimet dhe dorëzojnë kopje të njehsuara të këtyre sigurimeve pranë MEKI-t.
- 3.16 Menaxhuesi miraton brenda 3 muajve nga paraqitja, kërkesën e përdoruesve të parkut Durana që të kryejnë ndërtime në territorin e parkut me investimin e tyre me qëllim përmbushjen e nevojave dhe përmirësimin e funksionalitetit të tyre në rast se këto nevoja nuk mund të përmbushen nga infrastruktura e Parkut dhe e përfshin atë në përditësimet e Planit të detajuar të Zhvillimit.
- 3.17 Menaxhuesi me Përdoruesin në rolin e Investitorit aplikon për lejen e ndërtimit dhe Projekti arkitekturor i propozuar duhet të përputhet me master planin e zonës së parkut/lejen e zhvillimit të parkut.
- 3.18 Menaxhuesi miraton me rregullore të vecantë formën e kërkesës dhe dokumentacionin shoqërues të saj, marrëdhënien me përdoruesit në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, gjatë fazës së punimeve të ndërtimit, gjatë fazës së marrjes në dorëzim të punimeve dhe posedimi nga përdoruesi si dhe marrëdhënia gjatë fazës së daljes së përdoruesit nga lista e përdoruesve të parkut.
- 3.19 Menaxhuesi zbaton projektin arkitekturor apo çdo aspekt të Planit të Detajuar të Zhvillimit të Parkut Durana lidhur me fazën e ndërtimit.
- 3.20 Menaxhuesi i paraqet MEKI-t gjatë Fazës së Ndërtimit, raportin vjetor të ecurisë së punimeve duke dhënë detaje në lidhje me:
- Raportim mbi realizim faktik dhe financiar në % dhe në vlerë grafikun e punimeve të detajuara çdo 6-mujor të vitit paraardhës; dhe
 - Çdo ngjarje ose rrethanë që ka të ngjarë të pengojë ose vonojë në mënyrë të arsyeshme arritjen e afateve të përcaktuara.
- 3.21 Menaxhuesi i dërgon një raport Zhvilluesit nëse një pengesë jashtë kontrollit të Menaxhuesit ka të ngjarë të shkaktojë vonesa në realizimin e punimeve dhe zbatimin e afateve, brenda 30 (tridhjetë) Ditësh Pune nga data e zbulimit të pengesës, duke parashtruar:
- Arsyet që shkaktojnë ose mund të shkaktojnë vonesa;
 - Masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesat në përfundimin e punimeve; si dhe
 - Grafikun e punimeve të ndryshuar.
- 3.22 Menaxhuesi cakton një strukturë të tij me mbikëqyrjen e Fazës së Ndërtimit (“Njësia Monitoruese e Ndërtimit”).



- 3.23 Menaxhuesi njofton me shkrim MEKI-n dhe Entitet qeveritare për përfundimin e punimeve dhe datën e kryerjes së testimit dhe inspektimit, brenda 45 (*dyzet e pesë*) Ditëve Pune nga përfundimi i punimeve për secilën nënfazë të Fazës së Ndërtimit apo Fazës së Ndërtimit në tërësi të infrastrukturës së Parkut dhe të infrastrukturës së përgjithshme. Menaxhuesi njofton MEKI-n të paktën 3 (tri) ditë përpara zhvillimit të testimit procedurën e testimit dhe detaje të lidhura me të.
- 3.24 Menaxhuesi i paraqet MEKI-t raportet me rezultatet përkatëse pas përfundimit të testimit dhe inspektimit.
- 3.25 Menaxhuesi merr të gjitha masat e nevojshme korrigjuese për të ndrequr mospërputhjen dhe përsërit testimet dhe inspektimet duke njoftuar, të paktën 1 (një) ditë para, me shkrim MEKI-n, nëse MEKI konstaton mospërputhje apo Menaxhuesi i ka vlerësuar kryesisht ato gjatë testimit.
- 3.26 Menaxhuesi ofron për përdoruesit shërbimet e përcaktuara në Planin e Detajuar të Zhvillimit.
- 3.27 Menaxhuesi merr masa për ofrimin e shërbimeve të tilla, por pa u kufizuar në: furnizimin me ujë të pijshëm, trajtimin e mbetjeve që do të gjenerohen gjatë aktivitetit të parkut dhe ujërave të zeza, furnizimin me energji elektrike, shërbime telekomunikacioni, si dhe të mbulojë dhe marrë përsipër shpenzime, kosto dhe detyrime në lidhje me këto shërbime brenda kufijve të Parkut Durana.
- 3.28 Menaxhuesi pajiset, mban të vlefshme dhe rinovon çdo mbulim me siguracion që kërkohet sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm. Në një rast të tillë, Menaxhuesi paraqet kopje të njësuar të sigurimeve përkatëse pranë MEKI.
- 3.29 Menaxhuesi zgjedh format më të përshtatshme të administrimit të Parkut Durana, sipas përcaktimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm.
- 3.30 Menaxhuesi organizon procedurat për përzgjedhjen e Përdoruesve të Parkut Durana dhe lidh kontratat përkatëse me Përdoruesit dhe partnerë të tretë.
- 3.31 Menaxhuesi përzgjedh mënyrën më të përshtatshme të financimit, garantimit të tij, përfshirë të drejtën për të përzgjedhur instrumentat e nevojshëm ligjor dhe financiar sipas legjislacionit në fuqi.
- 3.32 Menaxhuesi realizon ndërtime mbi Pronën në përputhje me Planin e Detajuar të Zhvillimit, Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Autorizimet e marra në funksion të përmbushjes së objektit të kësaj Deklarate.
- 3.33 Menaxhuesi përdor Pronën/infrastrukturën e parkut vetëm për qëllimin e zbatimit të objektit të kësaj Deklarate.
- 3.34 Menaxhuesi ndërton dhe operon Parkun Durana në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Marrëveshjen me MEKI.
- 3.35 Menaxhuesi garanton zhvillimin e aktiviteteve në Parkun Durana, sipas përcaktimeve të pikës 3 të VKM Nr. 185/2024.
- 3.36 Menaxhuesi siguron përfshirjen në Parkun Durana, minimalisht të një institucioni të arsimit të lartë, vendas ose të huaj, të akredituar sipas legjislacionit përkatës të vendit të origjinës.
- 3.37 Menaxhuesi ndihmon Përdoruesit me regjistrimin në Republikën e Shqipërisë, të krijimeve të zhvilluara në Parkun Durana.
- 3.38 Menaxhuesi bashkëpunon me Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave për të krijuar strukturën përkatëse me personelin doganor për kryerjen e formaliteteve doganore dhe administrative në Parkun Durana.
- 3.39 Menaxhuesi krijon aksesin e nevojshëm për nëpunësit e administratës tatimore dhe vë në dispozicion të saj librat, regjistrimet, informacionin dhe dokumentacionin e kërkuar.



3.40 Menaxhuesi njofton MEKI-n, Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Tatimeve, në çdo rast kur miraton një Përdorues në Parkun Durana, njoftim i cili duhet të përmbajë kontratën e lidhur me Përdoruesin, dhe të dhënat që përmban regjistri tregtar i Qendrës Kombëtare të Biznesit për Përdoruesin përkatës.

3.41 Menaxhuesi zgjidh menjëherë kontratën me Përdoruesit brenda Parkut Durana dhe njofton Drejtorinë e Përgjithshme të Doganave dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Tatimeve për revokimin e lehtësirave fiskale dhe doganore, kur vërtetohet se:

- i. përdoruesi ka kryer evazion fiskal, duke deklaruar të ardhurat e krijuara nga veprimtaritë jashtë Parkut Durana si të ardhura të fituara në këtë park ose duke paraqitur informacion të rremë për këtë qëllim;
- ii. mallrat kanë dalë nga Parku Durana në kundërshtim me Kodin Doganor dhe kur ka mospërputhje midis inventarit të mallrave brenda në park dhe të dhënave në regjistrin e stokut aktual; dhe
- iii. përdoruesi gjatë zhvillimit të aktivitetit të tij nuk ka zbatuar për punonjësit legjislacionin në fuqi për punën.

3.42 Menaxhuesi raporton pranë MEKI-t për kontratat e lidhura me Përdoruesit, vlerën e investimit dhe numrin e punëmarrësve të siguruar.

4. ZBATIMI

4.1 Në çdo rast, edhe nëse nuk është përmendur në këtë deklaratë, Menaxhuesi është i detyruar të zbatojë të gjitha detyrimet sipas Marrëveshjes së nënshkruar mes Zhvilluesit dhe MEKI të cilat i janë transferuar Menaxhuesit nga data e regjistrimit të Menaxhuesit.

ZHVILLUESI
Korporata e Investimeve Shqiptare sha
Përfaqësuar nga

MENAXHUESI
Durana Tech Park sha
Përfaqësuar nga



Formati 61x86/8

Shtypshkronja e Qendrës së Botimeve Zyrtare
Tiranë, 2025

Adresa: Rr. “Nikolla Jorga”, Tiranë
Tel./fax: +355 4 24 27 004 Tel.: +355 4 24 27 006

Çmimi 1536 lekë



Vulosur elektronikisht nga Qendra e Botimeve
Zyrtare
Date: 2025/01/31 13:04:43 +02'00'
1db63b21a06b439994d0ee555f41bde4202501311
3041822031