



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA Durrës

Nr. _____ prot.

Durrës, më _____.____.2025

RELACION

**PËR MIRATIMIN E SHPALLJES SË ZONAVE PRIORITARE TË ZHVILLIMIT NË
TERRITORIN E BASHKISË Durrës**

Të nderuar Këshilltar! Në bazë të ligjit nr. 20/2025 "Për paketën e maleve"; Ligjit nr. 139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", i ndryshuar si dhe në bazë të Udhëzimit nr.2, datë 15.10.2025 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për dokumentacionin dhe procedurën e shpalljes së zonës prioritare të zhvillimit në territoret e Bashkive". Kryetari i Bashkisë ka ngritur grupin e punës me Urdhërin nr. 433, datë 27.11.2025 me qëllim identifikimin dhe hartëzimin e zonave me përparësi zhvillimi brenda territorit të Bashkisë Durrës, në përputhje me parashikimet e shkronjës "ç", të nenit 3, të ligjit nr. 20/2025, me përbërje si më poshtë vijon:

- 1) Z. Gentian Kallmi, Kryetar, me detyrë N/Kryetar i Bashkisë Durrës.
- 2) Znj. Alneida Rroshi, Anëtare me detyrë Drejtore e Drejtorisë Ligjore.
- 3) Znj. Danjela Gjinka, Anëtare DPKZHT
- 4) Znj. Debora Metalla, Anëtare DPKZHT
- 5) Z. Jetmir Pupla, Anëtar, Sektori i Menaxhimit të Pronave dhe Aseteve.
- 6) Z. Serdi Maksuti, Anëtar, Sektori i pyjeve dhe kullotave.
- 7) Z. Emilian Musai, Anëtar, Dr. Projekteve dhe Infrastrukturës Publike.
- 8) Znj. Luljeta Salillari, Anëtare, Dr. Projekteve dhe Infrastrukturës Publike.
- 9) Z. Emirian Bafti, Anëtar, Administratori i njësisë administrative Ishëm, territori i të cilës synohet të jetë pjesë e zonës së zhvillimit.
- 10) Z. Fiqiri Dema, Anëtar, Administratori i njësisë administrative Rrashbull, territori i të cilës synohet të jetë pjesë e zonës së zhvillimit.
- 11) Z. Rejdi Shehu, Anëtar, Administratori i njësisë administrative Manëz, territori i të cilës synohet të jetë pjesë e zonës së zhvillimit.

Në zbatim të urdhërit të sipërcituar grupi i punës nën drejtimin e N/Kryetarit të bashkisë Z. Gentian Kallmi, do të kryej detyrat e poshtëcituar brenda afatit ligjor të përcaktuar në urdhër:

- I. Do të identifikojë zonat për zhvillim brenda territorit të Bashkisë Durrës në përputhje me parashikimet e nenit 3, shkronja ç) e ligjit nr.20/2025 "Për paketën e maleve" dhe të evidentoj zonat me prioritet sipas "Shprehjeve të Interesit" të paraqitura online në sistemin e ngritur për këtë qëllim. Gjithashtu grupi i punës do të:

- II. Do të mbledhi, administroj dhe analizoj të dhënat e nevojshme mjedisore, social-ekonomike, kulturore dhe gjeografike si dhe çdo dokumentacion tjetër që është i nevojshëm në kuadër të kësaj analize, përfshirë edhe kërkesat e paraqitura nga subjekte të ndryshme në platformen dixhitale.
- III. Do të realizojë konsultimin publik me komunitetin lokal të Njësi Administrative:
 - a) Ishëm
 - b) Rrashbull,
 - c) Manëz
- IV. Do të bashkëpunojë me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, drejtorinë vendore Durrës për të verifikuar statusin e pronës të poseduar nga poseduesit jopronar, por duke qënë se njësitë e lartë përmendura janë zona pjesërisht të pa rregjistruara për shkak të problematikave të ndryshme që paraqesin këto zona, ka vështërsi në përcaktimin e një sipërfaqe të saktë.
- V. Do të bashkëpunoj me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit për të siguruar dhe nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të zonës së zhvillimit.
- VI. Do të vlerësojë përputhshmërinë me dokumentet ekzistuese të politikave dhe planeve vendore të tilla si: Planin i përgjithshëm vendor, planin e menaxhimit të pyjeve.
- VII. Do të vlerësojë se zona e zhvillimit e propozuar nuk përfshin territore që janë pjesë e mosmarrëveshjeve midis bashkive kufitare, në lidhje me hartën e miratuar për territorin e bashkisë përkatëse dhe ndarjen administrativo-territoriale, sipas legjislacionit në fuqi, si dhe në territorin në fjalë nuk janë të ndaluara zhvillimet ndërtimore në bazë të legjislacionit në fuqi për zonat e mbrojtura;
- VIII. Do të hartojë projektaktin dhe këtë relacion shoqërues.

Nga grumbullimi, bashkëpunimi, analizimi dhe verifikimi në terren të pretenduesve që synojnë të shpallen posedues jopronar do të arrihet në përfundimin që të shpallen zonat prioritare të zhvillimit, duke vlerësuar potencialin e tyre të lartë për zhvillim. Zonat e propozuara janë të bazuara në aplikimet/kërkesat për shprehjen e interesit të ardhura në platformën e-albania “paketa e maleve” nga aplikantët jopronar, jepen si mëposhtë vijon me përshkrimin, potencialin dhe zhvillimin e mëpasshëm. Për shpalljen e zonave prioritare të zhvillimit grupi i punës ka mbaitur parasysh kërkesat e larta për turizëm, identifikimin e llojit të turizmit të përshtatshëm për zonën dhe potencialin për zhvillim të sektorëve me prioritet. Është bërë një vlerësim i detajuar i të gjithë burimeve natyrore dhe kulturore të zonave të propozuara, vlerësimi i infrastrukturës dhe ndikimi i mundshëm në mjedis dhe shoqëri. Durrësi është kryesisht një zonë bregdetare me qytet të zhvilluar dhe fushë rreth tij, por territori i Durrësit ka disa zona kodrinore të vogla në pjesën veriore dhe lindore të shtrirjes territoriale, sidomos afër fshatrave si Ishmi, Manëz dhe Rrashbull. Durrësi ka potencial për një lloj “Pakete të Maleve” që është më shumë kodrinore dhe natyrore, e përshtatshme për turistë që kërkojnë një eksperiencë natyrore afër qytetit bregdetar.

Prania e poseduesve jo-pronar në territorin e Bashkisë Durrës

Në territorin e Bashkisë Durrës deri më tani kanë shprehur interes 107 aplikantë në platformën digjitale e-albania me sipërfaqe të përgjithshme rreth 238.825 ha, aplikues për tu shpallur posedues jopronar, në kategori të ndryshme përdorimi si: pyll, kullotë, djerr, tokë bujqësore e pandare etj. Aplikimet janë

të përqëndruar më së shumti në Njësitë Administrative Ishëm, Manëz dhe Rrashbull. Shprehjet e interesit janë të pozicionuara në njësitë strukturore N-natyre dhe B-bujqësore si agroturizëm, pemtari, ferma, bujtina etj. Për të gjitha kërkesat grupi i punës do të verifikoj situatën faktike në terren me administratorin e njësisë administrative përkatëse dhe bashkëpunojë me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, gjithashtu këto prona nuk duhet të janë pjesë e zonave të mbrojtura me ligj të posaçëm. Përkatësisht shprehja e interesit të kërkesave në platformën digjitale është si më poshtë:

Në njësinë Administrative Ishëm kanë shprehur interes 67 aplikantë në platformën digjitale të dedikuar me një sipërfaqe prej 3618.5 ha, pretendues për tu shpallur posedues jo pronar.

Në njësinë Administrative Sukth kanë shprehur interes 2 aplikues në platformën digjitale të dedikuar, me një sipërfaqe prej 0.5 ha, pretendues për tu shpallur posedues jo pronar.

Në njësinë Administrative Katund i ri ka shprehur interes 1 aplikues në platformën digjitale të dedikuar, me një sipërfaqe prej 1 ha, pretendues për tu shpallur posedues jo pronar .

Në njësinë Administrative Manez kanë shprehur interes 9 aplikues në platformën digjitale të dedikuar, me një sipërfaqe prej 139190 ha , pretendues për tu shpallur posedues jo pronar .

Në njësinë Administrative Rrashbull kanë shprehur interes 15 aplikues në platformën digjitale të dedikuar , me një sipërfaqe prej 95490 ha , pretendues për tu shpallur posedues jo pronar .

Qytet Durrës kanë shprehur interes 13 aplikues në platformën digjitale të dedikuar, me një sipërfaqe prej 525ha, pretendues për tu shpallur poseduesjo pronar. Aplikimet në platformën digjitale e-albania vazhdojnë të hapura çka do të sjelli ndryshim të numërit të kërkesve dhe sipërfaqeve.

ZONAT PRIORITARE TË ZHVILLIMIT TË PROPOZUARA:

➤ Njësia Administrative Ishëm, Durrës

Njësia Administrative Ishëm është një nga njësitë territoriale të Bashkisë Durrës. Ndodhet në veri të qytetit të Durrësit. Kufizohet me: Njësinë Administrative Katund i Ri në jug, Rrethin e Krujës në lindje, Detin Adriatik në perëndim. Përshkohet nga lumi Ishëm, i cili i ka dhënë emrin zonës. Ajo përfshin disa fshatra me rëndësi historike, kulturore dhe turistike, të cilët janë: Gjuricaj, Kapedanaj ,Kërtushaj, Likmetaj, Kuratën, Lalëz, Bizë, Daraç, Shetaj dhe shtrihet në një sipërfaqe 91 km², me shtrirjen më të madhe territorial të njësive të Durrësit. Zona njihet për kombinimin e resurseve natyrore si deti, lumi Ishëm, kodrat e gjelbra, zonat pyjore dhe peizazhet bujqësore.

Vlerat Historike dhe Kulturore

Ishmi ka një trashëgimi të pasur kulturore dhe historike duke qënë vendi ku gjenden të ndërthurura më së miri historia me natyrën dhe detin.

- Kështjella e Ishmit – Monument kulture i rëndësisë së lartë.
- Kisha e Shën Mërisë – Monument kulture i rëndësisë së lartë.

- Kalja e Skënderbeut, Kepi i Rodonit, Monument Kulture i rëndësisë së lartë. Zona ka qenë e banuar që në periudhën ilire dhe ka ofruar pozicion strategjik gjatë periudhave osmane dhe veneciane.

Potenciale turistike të zonës përfshijnë:

- Turizëm historik—Kështjella e Ishmit, kishat, kalaja skënderbeut, objektet e vjetra arkitekturore.
- Turizëm natyror – Lumi, kodrat, pyjet dhe afërsia me detin. Turizëm kulinar – Produkte bio të zonës dhe tradita gastronomike. Ka gjithashtu një interes në rritje për zhvillimin e resorteve ekologjike dhe shëtitoreve natyrore.
- Zona ofron shtigje të natyrshme për hiking, sidomos drejt: Kështjellës së Ishmit, Kepit të Rodonit dhe Shtigjeve kodrinore rreth lumit Ishëm. Këto mund të integrohen si pjesë e një rute turistike kodrinore-malore që lidh disa njësi administrative të Bashkisë Durrës dhe zonat fqinje.

Peizazh kodrinor dhe natyrë e mbrojtur

Ishmi karakterizohet nga një terren kodrinor panoramik, me pyje, shkurre mesdhetare dhe zona të gjelbra që krijojnë kushte të përshtatshme për ecje, eksplorim natyror dhe sporte të lehta malore. Lidhja e kodrave të Ishmit me kreshtat drejt Fushë-Krujës dhe drejt bregdetit krijon një korridor natyror me atraksione të ndryshme. Ishmi ofron produkte lokale, fermë-familjare dhe mundësi për zhvillimin e pikave agroturistike, që janë gjithnjë pjesë e rëndësishme e paketave malore dhe rurale. Gastronomia tradicionale e zonës lidhet ngushtë me tokën, blegtorinë dhe peshkimin, duke i dhënë zonës një ofertë të veçantë turistike.

Njësia Administrative Ishëm paraqet potencial të lartë për zhvillim rural dhe turistik. Investimet për zhvillimin e zones do të kontribuojnë ndjeshëm në përmirësimin e infrastrukturës, promovimin e trashëgimisë kulturore dhe rritjen e mirëqenies së komunitetit lokal.

➤ Njësia Administrative Rrashbull, Durrës

Njësia Administrative Rrashbull shtrihet rreth 10 km në jug-perëndim ose jug-lindje (varion me pjesë të ndryshme) nga qyteti i Durrësit, territori i Rrashbull përfshin disa fshatra si: Rrashbull, Arapaj, Xhafzotaj, Shënavlash, Shkallnur, Romanat, Bozanxhije dhe Maskuri dhe me sipërfaqe 59 km².

Vlerat Mjedisore

Një prej pjesëve më premtuese me natyrë për Rrashbull është zona e kodrave veçanërisht Kodrat e Shkallnurit. Atje janë disa shtigje për ecje, ekziston një itinerar rreth **10.4 km** që mund të përshkohet në këmbë duke qënë ideal për hiking, shëtitje, piknik, bicikletë malore, apo thjesht për t'u çlodhur. Kodrat ofrojnë pamje panoramike ndërthurja e relievit kodrinor me afërsinë me detin, e bën zonën mjaft tërheqëse për ata që duan natyrë, detë dhe larmi. Për më tepër, afërsia me bregdetin dhe zona bregdetare u ofron banorëve dhe vizitorëve mundësi për kombinim det-kodër, natyrë dhe relaks.

Trashëgimia historike dhe kultura

Në fshatin Arapaj ndodhen rrënojat e një bazilike të hershme (e njohur si Basilika e Shën Mëhillit) e cila është shpallur Monument i Kulturës. Ato rrënoja përbëjnë një vlerë historike dhe kulturore për zonën. Zona ka dhe tradita të lidhura me bujqësi dhe vreshti për shembull, një prej vreshtave e pronave më të njohura në zonë është Gjergj Kastrioti Skënderbeu, që ndodhet në Rrashbull/Arapaj dhe tregon zhvillim të degës së prodhimit të verës në zonë. Kjo ndërthurje natyre + histori + bujqësi/kulturë mund të jetë baza për zhvillim turistik, natyror dhe kulturor në Rrashbull

Potenciale për zhvillim

Kodrat e Shkallnurit janë veçanërisht premtuese për hiking, mountain biking, piknik, shëtitje në natyrë veçanërisht për banorë të Durrësit, Vlorës, Tiranës si një “arratisje” natyrale jo larg qytetit. Me traditën e vreshtarisë dhe pozicionin mes tokës pjellore dhe kodrave, Rrashbulli mund të zhvillojë bujqësi, agroturizëm, produkte vendi që të bashkëjetojnë me turizmin. Duke qenë pranë Durrësit dhe me lidhje rrugore/komunikimi, Rrashbull ofron mundësi për zhvillim banimi, por edhe zhvillim me bazë në turizëm, agrobiznes, aktivitete rekreative.

Rrashbull është një zonë me shumë dimensione: natyrë kodrinore, afërsi me detin, trashëgimi historike, tradita bujqësore - e gjitha kjo i jep mundësi që të zhvillohet jo vetëm si “pranverë-verë bregdetare”, por si një destinacion më i gjithanshëm: natyror, kulturor, agroturistik. Me planifikim të mirë, investime dhe menaxhim të kujdesshëm për mjedisin, mund të bëhet një pikë referimi për ata që duan më shumë se plazh: relaks, natyrë, histori, e më shumë qetësi.

➤ Njësia Administrative Manëz, Durrës

Njësia Administrative Manëz është një nga njësitet territoriale të Bashkisë Durrës, Zona e Manëzs përfshin një territor të gjerë fushorë- kodrinor dhe shtrihet në një sipërfaqe prej 43 km² ku përfshin disa fshtara si: Armath, Borç, Hamallaj, Kameras, Radë, Shkallë dhe Fashat Manëz. Manëza ndodhet mes Durrësit, Tiranës dhe zonave turistike bregdetare Lalëz-Hamallaj, një ndër zonat turistike më të kërkuara në vend dhe ka një potencial të madh për zhvillim rezidencial dhe investime të reja.

Potenciale për zhvillim

Njësia Administrative Manëz shtrihet në zonë me natyrë të pastër, pyje dhe klimë të favorshme për: turizëm natyror, agroturizëm, resorte elitare, turizëm familjar. Manëza ka hapësira të mëdha të pashfrytëzuara ose gjysmë-të-zhvilluara, ku krijojnë mundësi për: projekte bujqësore moderne, agrobiznes, ferma dhe sera dhe parqe industriale të vogla. Popullsia në njësia administrative Manëz ka pasur rritje të qëndrueshme, Punëtorë të rinj dhe fuqi punëtore për: ndërtim, bujqësi, turizëm, shërbime, Kjo e bën zonën tërheqëse për investitorët. Manëza ka një territor të gjerë rural me: tokë pjellore, mundësi për kultura të ndryshme bujqësore, kushte të mira për blegtori dhe produkte tradicionale dhe mundësi për agroturizëm, prodhim lokal me vlerë të shtuar.

Vështërsitë e hasura për shpalljen e zonave me përparësi “zhvillimin e ekonomisë malore”

Duke qënë se Durrësi është qytet bregdetar me popullsi të dendur, urbanizim të madh dhe terren të sheshtë, e bën më të vështirë përcaktimin e zonave për zhvillim. Për shkak të problematikave të ndryshme të hasura ndërvite të tilla si: fragmentim tokash, konflikte pronësie, mungesë dokumentesh, legalizime të pa mbyllura, ndërtimet pa leje, vështirësi me hartat kadastrale, kufij jo të saktë/mbivendosje, përditësim i ngadaltë, mospërputhje midis terrenit dhe dokumentacionit etj, vështirsojnë përcaktimin e “zonës së zhvillimit”. Problemet mbi rregjistrimin e pronave, pasi shumë posedues faktik nuk janë të paisur me dokumentacionin përkatës për pronën, ka sjell pengesa për miratimet nga organet lokale për zhvillimin e aktiviteteve të tyre ekonomike, bujqësore dhe kulturore.

Për këto arsye shpallja e zonave prioritare sipas ligjit të paketës së maleve do të ndihmojë jo vetëm poseduesit faktik të pronave shtetërore por edhe të gjithë banorët dhe zonën për zhvillimin ekonomik. Gjithashtu strukturat vendore do të kryejnë të gjithë përshtatjet e nevojshme në Planin e Përgjithshëm Vendor, me aktivitetet ekonomike të propozuar nga poseduesit jopronar. Mbështetja e bashkisë në këtë pikë do ta bënte më të thjeshtë marrjen e miratimeve përkatëse nga pushteti lokal dhe qendror.

Vlerësimi i infrastrukturës

Përsa i përket vlerësimit të infrastrukturës, Infrastruktura kryesore e nevojshme për zhvillimin aktiviteteve të mundëshme/synuara është ekzistuese në këto zona pasi është investuar në mënyrë të vazhdueshme për investimin dhe miëmbajtjen e infrastrukturës. Duke parë fluksin dhe kërkesat e mundëshme që mund të kemi pas shpalljes së zonës zhvillimore mund të ketë ende nevojë për ndërtimin e rrugëve të reja, shërbime në ujësjellës kanalizime apo energjisë elektrike etj. Bashkia Durrës me strukturat përkatëse duke vlerësuar kërkesat e posedueve faktik dhe plan bizneset e tyre për zhvillimin e aktivitetit ekonomik do të bëjnë të gjithë planifikimet e duhura për të marr secili prej tyre shërbimin e duhur për aktivitetin që do të zhvilloj secili posedues. Planifikimet do të jenë në përpuethshmëri të plotë me planet e përgjithëshme vendore dhe Planin e Detajuar Vendor të Bashkis Durrës.

Konkluzione

Bashkia Durrës për shkak të pozitës gjeografike, ku shtrihet në pjesën qendrore të ultësirës perëndimore të Shqipërisë me terrene kryesisht fushore dhe kodrinore, duke qënë qyteti i dytë më i madh i vendit, me një popullsi të dendur dhe urbanizim të madh, e bënë më të vështirë përcaktimin e sipërfaqeve të zonave për zhvillim. Referuar të gjithë procedurës së ndjekur mbi arsyetimin dhe vlerësimin e të gjithë faktorëve të mësipërm në relacion, grupi i punës arriti në përfundimin që zonat me përparësi zhvillimin e ekonomisë malore në Bashkinë Durrës që plotësojnë kriteret për tu përfshirë në paketën e maleve janë si më poshtë:

- A. Njësia Administrative Ishëm.
- B. Njësia Administrative Rrashbull.
- C. Njësia Administrative Manëz.

Shënime

***Sqarim:** Harta për zonën prioritare të zhvillimit përfshin të gjithë territorin administrativ të njërive: Ishëm, Manëz, dhe Rrashbull, por kjo Nuk do të thotë që e gjithë zona administrative do të përdoret në funksion të paketës së maleve. Këto sipërfaqe do të varen nga aplikimet e bëra për tu shpallur posedues jopronar, në bazë të kërkesës, kjo nuk do të thotë se e gjithë zona e njësië do të përdoret për aktivitet ekonomik. Por kjo gjë do të varet nga numri i kërkesave për tu shpallur posedues jopronar dhe vlerësimi i dokumentacioneve që do të sjellin bashkelidhur kërkesës, sipas udhezimit të kryetarit të bashkisë.*

Gjithashtu prona do të plotësoj të gjitha pikat e neneit 8, të ligjit 20/2025, Për Paketën e Maleve dhe më pas hapi i fundit është vlerësimi i plan biznesit të propozuar nga aplikantët.

Bashkelidhur këtij relacioni gjenden, hartat përkatëse në sistemin KRGJSH.

Kjo përfshirje do të ndihmojë në promovimin e zonave të njërive administrative, nxitjen e turizmit dhe ekonomisë vendore, gjithashtu dhe në ruajtjen e trashëgimisë kulturore dhe natyrore të zonës.

Përsa më sipër propozojmë që Këshilli Bashkiak, në mbledhjen e radhës të miratoj zonat e mësipërme si zona me përparësi zhvillimi për “Paketën e Maleve”.