



UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANËS

Fakulteti i Arkitekturës dhe Urbanistikës



**UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANËS
FAKULTETI I ARKITEKTURËS DHE URBANISTIKËS**

DISERTACION

Për marrjen e gradës “Doktor i Shkencave”

TEMA:

**Analiza e fenomenit të densifikimit të ndërtimeve urbane
në qytetin e Tiranës.**

Tirana Qytet Kompakt

**Punoi
MSc.Ogri MANE**

**Udhëheqës shkencor
Prof.Dr. Agron LUFİ**

TIRANË, 2019

UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANËS
FAKULTETI I ARKITEKTURËS DHE URBANISTIKËS

DISERTACION

Paraqitur nga:

MSc. Ogri MANE

Për marrjen e gradës
“DOKTOR I SHKENCAVE”

TEMA:

Analiza e fenomenit të densifikimit të ndërtimeve urbane në qytetin
e Tiranës.

Tirana Qytet Kompakt

Mbrohet në datën 23/ 12 / 2019 para Komisionit të përbërë nga:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| 1. Prof. Dr. Andrea MALIQARI | Kryetar |
| 2. Prof. Dr. Florian NEPRAVISHTA | Anëtar (Oponent) |
| 3. Prof. Asoc. Armand VOKSHI | Anëtar |
| 4. Prof. Dr. Iris POJANI | Anëtar (Oponent) |
| 5. Prof. Dr. Violeta NUSHI | Anëtar |

Tiranë, 2019

DEDIKIM

Babait tim, në respekt të punës dhe përkushtimit të tij.

FALËNDERIM

Realizimi i këtij punimi ka qënë një eksperiencë disa vjeçare i cili nuk do të qe i mundur të finalizohet pa ndihmën dhe mbështetjen e shumë personave.

Një mirënjohje të veçantë udhëheqësit tim shkencor Prof.Dr.Agron LUFI. Eksperienca dhe këshillat e tij kanë qënë për mua një pikë referimi.

Falënderime gjithashtu Prof. Florian NEPRAVISHTA për besimin dhe inkurajimin gjatë kësaj rruge të vështirë.

Falënderime të veçanta mikut Prof. Asoc. Armand VOKSHI për këshillat dhe gadishmërinë e pakursyer.

Do të doja gjithashtu të falënderoja kolegët dhe profesorët e Fakultetit të Arkitekturës dhe të Fakultetit të Historisë dhe Filologjisë, Departamenti i Arkeologjisë dhe Trashëgimisë Kulturore për mbështetjen dhe inkurajimin e vazhdueshëm.

Familjes time dhe prindërve të mi.

Faleminderit.

DEKLARATA E ORIGINALITETIT

© Copyright, Ogri MANE, 2019

Përmbajtja e këtij punimi është krejtësisht autentike.

Deklaroj se kjo tezë përfaqëson punën time origjinale dhe nuk kam përdorur burime të tjera, përveç atyre të evidentuara nëpërmjet citimeve.

Të gjitha të dhënat, tabelat, figurat dhe citimet në tekst, të cilat janë riprodhuar prej ndonjë burimi tjetër, duke përfshirë edhe internetin, janë pranuar në mënyrë eksplicite si të tilla.

Jam i vetëdijshëm se në rast të mospërputhjes, Senati i UPT-së është i ngarkuar të më revokojë gradën “Doktor”, që më është dhënë mbi bazën e kësaj teze, në përputhje me “Rregulloren e Programeve të Studimit të Ciklit të Tretë (Doktorate) në UPT “

Ogri MANE

Datë: ____/____/____

PËRMBAJTJA

Lista e Figurave	10
Lista e Tabelave	13
ABSTRAKT	14
KAPITULLI I	17
HYRJE	17
-Problemi	18
- Objektivat	19
-Struktura e tezës	19
KAPITULLI II	22
HISTORIA E KËRKIMEVE MBI “QYTETIN KOMPAKT”	22
2.1 Qyteti kompakt, koncepti.	22
2.2 Qyteti Kompakt, çfarë është dhe elementet dimensional - teorik.	24
2.3 Nga shperndarja në teritor (sprawl) tek strategjitë kunder qytetit të shpërndarë (anti-sprawl)	40
2.3.1 Lindja e qytetit të shpërndarë (sprawl)	40
2.3.2 Gjëndja e qyteteve në Anglinë e viteve 1800	42
2.3.3 Tre modelet ndaj Qytetit te Shperndare (Sprawl)	44
2.3.4 New Urbanism dhe Smart Growth	45
2.3.5 Qyteti kompakt european	50
2.3.6 New Typologism	58
2.4 “Neighbourhood unit” Lagje	64
2.4.1 Parimet kryesore të “Neighbourhood unit”	66
2.5 Rrezja e ecjes 5 minuta ne kembe (Estudio AEP, 2016) (<i>The Five Minute Walk: Calibrated to Pedestrian</i>)	67
2.6 “Habitat” Koncepti Urban	68
2.7 Rigjenerimi i qyteteve	71
2.8 Ndikimi i densitetit në jetën e njerëzve	71

2.9 Densifikimi i ndërtesave të banimit	75
KAPITULLI III	79
METODOLOGJIA	79
3.1 Kuptimi i problemit që studiohet	79
3.2 Modelet Korelative dhe Regresive	81
3.2.1 Testi Fisher dhe testi Studenti	84
3.3 Fizibiliteti, NPV dhe IRR	85
3.4 Qëllimi dhe objektivat e studimit	87
3.5 Metodologjia e përgjithshme e studimit	88
3.6 Përcaktimi i zonave të studimit	89
3.7 Analiza e të dhënave	90
3.8 Hipoteza	90
KAPITULLI IV	91
HISTORIA E PLANIFIKIMIT URBAN NË TIRANË	91
4.1 Themelimi i qytetit	91
4.2 Formimi i strukturës urbane të qytetit	91
4.3 Historiku i Planeve Rregulluese	91
4.3.1 Plani i parë Rregullues i qytetit (1923)	91
4.3.2 Plani i dytë Rregullues i qytetit (1926)	92
4.3.3 Plani i tretë Rregullues i qytetit (1928)	92
4.3.4 Plani i katërt Rregullues i qytetit (1929)	93
4.3.5 Plani Rregullues italian (1940 –‘43)	93
4.3.6 Plani rregullues i vitit 1957	95
4.3.7 Plani rregullues i vitit 1985-89	98
4.3.8 Studimi i zhvillimit të Qytetit të Tiranës (1995)	104
4.3.9 Plani strategjik i Tiranës së madhe (2002, Padco)	106
4.3.10 Masterplani Francez viti 2004	108
4.3.11 Plani Rregullues i vitit 2008	110
4.3.12 Studimet urbane pjesore	112
4.3.13 Plani i Përgjithshëm Vendor i Vitit 2013	114
4.3.14 Plani i Përgjithshëm Vendor i Vitit 2016	121

4.4 Të dhëna për problemin	128
4.5 Trende të zhvillimit demografik të Tiranës	128
4.6 Tirana urbane në shifra	135
4.7 Tendeca e ndryshimeve të popullsisë në botë	141
4.8 Përfundime	144
KAPITULLI V	146
ANALIZA E NDËRVARËRSISË SË FAKTORËVE URBAN NË TIRANË	146
5.1 Eficenca e shfrytëzimit të tokës urbane (analizë e ndërvarësisë midis Kshf dhe numrit të kateve)	146
5.1.1 Rezultatet dhe diskutimi	147
5.2 Analiza e ndervaresise midis $I \text{ m}^2/ \text{m}^2$ me Ap/ha dhe lartësine e ndertesave	154
5.3 Analiza e ndervaresise midis $I \text{ m}^2/ \text{m}^2$ (Intensiteti ndërtimi) me Banore/hektar(ba/ha)	157
5.4 Përfundime	159
KAPITULLI VI	161
FIZIBILITETI I NDËRTIMIT	161
6.1 Hyrje	161
6.2 Metodologjia	161
6.3 Analiza e zonave të studimit	163
6.4 Përfundime	171
KAPITULLI VII	172
ANALIZE E ROLIT TË ASPEKTEVE URBANE MULTIFAKTORIALE	172
7.1 Morfologjia dhe Intesiteti i ndërtimit	172
7.2 Tipologjia e banimit dhe Intesiteti i ndërtimit	186
7.4 Standartet e projektimit urban, element krahasues.	188
7.5 Raste pozitive te nderhyrjes urbane	195

7.6 Përfundime	204
PËRFUNDIME, REKOMANDIME	208
Referencat	213

Lista e Figurave

FIGURA 1: SKEMA E QYTETIT KOMPAKT	26
FIGURA 2: SKEMA E "SUSTAINABLE CITY"	27
FIGURA 3: SKEMA QYTETESH	29
FIGURA 4: SKEMA RRUGËSH	31
FIGURA 5: SKEMA RRUGËSH DHE ORGANIZIMI LAGJESH (NEIGHBORHOOD)	32
FIGURA 6: TIPE RRUGËSH.....	33
FIGURA 7: MORFOLOGJI URBANE NË NIVEL LAGJES (NEIGHBORHOOD)	34
FIGURA 8: MORFOLOGJI URBANE NË NIVEL LAGJES (NEIGHBORHOOD)	35
FIGURA 9: MORFOLOGJI URBANE NË NIVEL LAGJES (NEIGHBORHOOD)	36
FIGURA 10: LAGJIA URBANE (NEIGHBORHOOD)	37
FIGURA 11: KOMBINIMI I DISA LAGJEVE URBANE (NEIGHBORHOOD), ORGANIZIMI I QYTETIT POLICENTRIK.....	37
FIGURA 12: 10 MINUTES WALK THEORY	38
FIGURA 13: BROADACRE CITY, F.L.WRIGHT 1934.....	41
FIGURA 14: LETCHWORTH CITY, RAYMOND UNWIN DHE BARRY PARKER 1905.....	42
FIGURA 15: FALENSTER, CHARLES FOURIER 1804	43
FIGURA 16: FAMILISTER NE GUISE, J.B. GODIN 1856	43
FIGURA 17: NEW LANARK, ROBERT OWEN 1800-1825	44
FIGURA 18: SEA SIDE FLORIDA, STUDIO DPZ 2008	48
FIGURA 19: TOD, PETER CALTHORPE DHE DPZ	49
FIGURA 20: ROMA INTERROTA, LEON KRIER 1978.....	51
FIGURA 21: MILLENIUM VILLAGE MASTERPLAN, R. ERSKINE 1997-2009	54
FIGURA 22: LINGOTTO FSHATI OLIMPIK, O.STEIDEL 2006	55
FIGURA 23: MASSEN , PARIS – FRANCE, CHRISTIAN DE PORTZMPARC 2014.....	55
FIGURA 24: ESCH LUKSENBURG MASTERPLANN, CLAUS KAAAN 2014.....	56
FIGURA 25: CHASSE TERRAIN, BRED, OMA 2002	57
FIGURA 26: MULLERPIER, ROTTERDAM, KCPA 1998	58
FIGURA 27: HABITAT CIAM X, DUBROVNIK 1956	59
FIGURA 28: VILLAGIO MATTEOTTI, TERNI, G. DE CARLO 1969/ HALEN, BERNA, ATELIER 5 1961.....	60
FIGURA 29: FALKENRIED QUARTIER, HAMBURG, BOLLES+WILSON 1999.....	60
FIGURA 30: ORGANIZIMI I NEIGHBOURHOOD UNIT SIPAS CLARENSE PERRY.....	67
FIGURA 31: RREZJA E ECJES 5 MINUTA NE KEMBE.....	68
FIGURA 32: ARKITEKTURË LINEARE(1)DHE ARKITEKTURË GRUMBULL OSE SUITASH(2).....	74
FIGURA 33: MODELI I MJEDISIT DHE KONTROLLI I KLIMËS.....	77
FIGURA 34: TRE DIMENSIONET E SUSTAINABILITYYONG, C.Y.NG	78
FIGURA 35: MODELI I THJESHTË I REGRESIONIT LINEAR,.....	82
FIGURA 36: KOEFICIENTI I KORRELACIONIT,	83
FIGURA 37: KOEFICIENTI I KORRELACIONIT,	84
FIGURA 38: FAZAT E IMPLEMENTIMIT TË NJË PROJEKTI.....	86
FIGURA 39: PLANI RREGULLUES I VITIT 1929	92
FIGURA 40: PLANI RAJONAL DHE KUFITË VITI 1940-43	93
FIGURA 41: PLANI RREGULLUES ITALIAN (1940-'43)	95
FIGURA 42: PLANI RREGULLUES I VITIT 1957	97
FIGURA 43: PLANI RREGULLUES I VITIT 1989-90, NDARJA FUNKSIONALE DHE SISTEMI RRUGOR	102

FIGURA 44: ANALIZË E RRJETIT RRUGOR TË PROPOZUAR NGA PLANI RREGULLUES I 1990-ËS, REGIONAL CONSULTING 2005, VITI 1995.....	105
FIGURA 45: ZONIMI I ARDHSHEM FUNKSIONAL I QYTETIT TË TIRANËS, REGIONAL CONSULTING 2005, VITI 1995	105
FIGURA 46: PLANI STRATEGJIK I TIRANËS SË MADHE (2002, PADCO)	107
FIGURA 47: HARTE E MASTER-PLANIT TE STUDIOS FRANCEZE VITI 2004.....	110
FIGURA 48: ZONIMI FUNKSIONAL I QYTETIT, SISTEMI RRUGOR I PROPOZUAR, URBAPLAN 2008.....	111
FIGURA 49: MASA E ZBATIMIT TË STUDIMEVE PJESORE TË MIRATUARA DERI NË VITIN 2011.....	112
FIGURA 50: STUDIM PJESOR NË ZONËN E KUFIZUAR NGA RR. “4 DËSHMORËT”, RR. “ALI PASHË GOCIA”, RR. “QEMAL STAFI”, DHE RR. “SHINACI DESHNICA”, REALIZUAR NË MASËN 25%.....	113
FIGURA 51: STUDIM PJESOR PËRBRI RR. SË DURRËSIT, REALIZUAR NË MASËN 100%	113
FIGURA 53: STUDIM PJESOR NË ZONËN E KUFIZUAR NGA RRUGËT “H. TAHSIM”, “Q. STAFI”, “A. SPAHIA” DHE “F. TRENova”, REALIZUAR NË MASËN 24%	114
FIGURA 54: KRAHASIM TRE SKENARËVE TË ZHVILLIMIT, + MIRË; - KEQ;.....	115
FIGURA 55: KRAHASIM TRE SKENARËVE TË ZHVILLIMIT, + MIRË; - KEQ;.....	115
FIGURA 56: PLANI PERGJITHSHEM VENDOR VITI 2013 PLANI I GJELBËRIMIT, HARTA E POLEVE TË ZHVILLIMIT	119
FIGURA 57: PLANI PERGJITHSHEM VENDOR VITI 2013 PLANI I PERDORIMIT TE TOKE, HARTA E INTESITETIT TE NDERTIMIT	120
FIGURA 58: DENSITETI BRUTO BA/KM ² NE TIRANE I PROPOZUAR SIPAS PLANEVE URBANE NGA VITI 1940-2016	126
FIGURA 59: DENSITETI BRUTO BA/KM ² NE TIRANE I PROPOZUAR SIPAS PLANEVE URBANE NGA VITI 1940-2016	126
FIGURA 60: DENSITETI NETO BA/KM ² NE TIRANE I PROPOZUAR SIPAS PLANEVE URBANE NGA VITI 1940-2016	127
FIGURA 61: DENSITETI NETO BA/KM ² NE TIRANE I PROPOZUAR SIPAS PLANEVE URBANE NGA VITI 1940-2016	127
FIGURA 62: DINAMIKA E POPULLSISË SË QYTETIN TË TIRANËS PËR PERIUdhËN 1989 - 2000.....	130
FIGURA 63: DINAMIKA E POPULLSISË SË QYTETIT TË TIRANËS PËR PERIUdhËN 2001-2009	130
FIGURA 64: DENSITETI I POPULLSISË NË TIRANË SIPAS VITEVE.....	131
FIGURA 65: DENSITETI I POPULLSISË PËR KM ² NË QYTETIN E TIRANËS E KRAHASUAR ME DISA QYTETE DHE LAGJE EUROPIANE	132
FIG. 66: LËVIZJA E POPULLATËS NDËR VITE NGA ZONAT RURALE NË ATO URBANE DHE PARASHIKIMI DERI NË 2050.....	133
FIGURA 67: KOEFICIENTI I NDRYSHIMIT TE POPULLSISE, MESATARE NE QARQET E REPUBLIKES SE SHQIPERISE	134
FIGURA 68: INTENSITETI I NDËRTIMIT I 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TE TIRANES	136
FIGURA 69: KOEFICIENTI I SHFRYTËZIMIT I 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS	136
FIGURA 70: DENSITETI BANORË PËR HEKTAR I 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS.....	137
FIGURA 71: SIPËRFAQA NDËRTIMORE PËR CDO BANORË I 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS	137
FIGURA 72: BANORË PËR FAMILJE I 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS.....	138
FIGURA 73: POPULLSIA SIPAS 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS.....	138
FIGURA 74: SIPËRFAQA NË M ² E 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS	139
FIGURA 75: SIPËRFAQA NDËRTIMORE SIPAS 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS	139
FIGURA 76: LARTËSIA E KATEVE NË TIRANË, VITI 2012.....	140

FIGURA 77: TË DHËNAT E POPULLSISË	142
FIGURA 78: TË E SIPËRFAQES URBANE	142
FIGURA 79: TË DHËNAT E DENSITETIT TË POPULLSISË BANORË/KM ²	143
FIGURA 80: URBAN SPRAWL NË MELBOURNE BURIMI: BARBOSA, J. ET AL, 2011	146
FIGURA 81: SHKALLA E MBULIMIT TË SIPËRFAQES SË TOKËS E SHPREHUR NË % NË NJË NDËRTESE 2-KATËSHE DHE 10-KATËSHE (RAPORTI I POPULLSISË 1:5).....	147
FIGURA 82: NDËRTESA ME DENSITET TË LARTË POR ME SHKALLË TË NDRYSHME MBULIMI TË TOKËS: A) NDËRTESA SHUMËKATËSHE; B) NDËRTESA ME OBORR TË BRENDSHËM DHE LARTËSI MESATARE; C) NDËRTESA TË ULTA PARALELE NJË KATËSHE	148
FIGURA 83: TIPAT E NDËRTIMEVE NË NJËSIVE TR/518 – TR/ 166 DHE EFICENCA PËRDORIMIT TË TOKËS	149
FIGURA 84: TIPAT E NDËRTIMEVE NË NJËSINË TR/207+206 DHE EFICENCA PËRDORIMIT TË TOKËS....	150
FIGURA 85: ÇMIMET E REFERENCËS NË TIRANË SIPAS ZONAVE	162
FIGURA 86: HARTA E ZONAVE TË TIRANËS	163
FIGURA 87: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 2.1	165
FIGURA 88: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 9.1	167
FIGURA 89:FITIMI SIPAS “I”, ZONA 7.4	169
FIGURA 90: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 3.2	171
FIGURA 91: STANDARTET MINIMALE URBANE NË NIVEL QYTETI, LIGJIT NR.765, DT.6.08.1967 (LEGGE PONTE)	193
FIGURA 92: STANDARTET MINIMALE URBANE NË NIVEL NJËSIE, LIGJIT NR.765, DT.6.08.1967 (LEGGE PONTE)	194
FIGURA 93: AKER BRYGE, OSLO – NORVEGJI VITI 1984 – 199, FOTO AJRORE.....	196
FIGURA 94: AKER BRYGE, OSLO – NORVEGJI VITI 1984 – 199, FOTO AJRORE.....	196
FIGURA 95: AKER BRYGE, OSLO – NORVEGJI VITI 1984 – 199, FOTO AJRORE.....	197
FIGURA 96: AKER BRYGE, OSLO – NORVEGJI VITI 1984 – 199, FOTO AJRORE.....	197
FIGURA 97: AKER BRYGE, OSLO – NORVEGJI VITI 1984 – 199, FOTO AJRORE.....	198
FIGURA 98: MASSEN , PARIS – FRANCE VITI 2014, FOTO.....	199
FIGURA 99: MASSEN , PARIS – FRANCE VITI 2014, PAMJE3 DIMENSIONALE.....	199
FIGURA 100: MASSEN , PARIS – FRANCE VITI 2014, PAMJE3 DIMENSIONALE.....	200
FIGURA 101: ODHAMS WALK, PLAN NË KUOTËN ±0.00 DHE PREJE.....	201
FIGURA 102: ODHAMS WALK, MBIVENDOSJE FUNKSIONESH.....	202
FIGURA 103: ODHAMS WALK, FOTO.....	202
FIGURA 104: ODHAMS WALK, FOTO.....	203
FIGURA 105: ODHAMS WALK, FOTO.....	203
FIGURA 106: ODHAMS WALK, QARKULLIMI.....	204

Lista e Tabelave

TABELA 1: RASTE ME PARAMETRA TË LARTA URBANE	61
TABELA 2: RASTE ME PARAMETRA TË MESME URBANE.....	62
TABELA 3: RASTE ME PARAMETRA TË ULËTA URBANE.....	62
TABELA 4: NDARJA NË TRE GRUPIME , TË LARTA / TË MESME / TË ULËTA TË DISA RASTEVE URBANE DHE PARAMETRAT E TYRE URBAN	63
TABELA 5: NDARJA NË TRE GRUPIME , TË LARTA / TË MESME / TË ULËTA TË DISA RASTEVE URBANE DHE PARAMETRAT E TYRE URBAN DHE PROPOZIMI I HAPËSIRËS ZHVILLIMORE URBANE PËR TIRANËN (ME TË VERDHË).....	63
TABELA 6: RASTE ME PARAMETRA TË MESME URBANE / DENSITETI BA/KM ² VS INTENSITETI M ² /M ²	64
TABELA 7: PERMBLEDHJE TABELARE E PROPOZIMEVE SIPAS PLANEVE URBANE NGA VITI 1940-2016.....	125
TABELA 8: LËVIZJA E POPULLSISË NË QYTETIN E TIRANËS PËR PERIUDHËN 2001-2009	129
TABELA 9: DENSITETII POPULLSISË PËR QYTETIN E TIRANËS	131
TABELA 10: TABELË PËRMBLEDHËSE MBI INFORMACIONET E 11 NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË TIRANËS	135
TABELA 11: POPULLSIA DHE DENSITETI NË DISA QYTETE EUROPIANE NË VITIN 2011	141
TABELA 12: ZONA 2.1, LLOGARITJA E KOSTOS	163
TABELA 13: ZONA 2.1, LOGARITJA IRR DHE NPV	164
TABELA 14: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 2.1 BURIMI: PËRPUNIM I AUTORIT	164
TABELA 15: ZONA 9.1, LLOGARITJA E KOSTOS	165
TABELA 16: ZONA 9.1, LOGARITJA IRR DHE NPV	166
TABELA 17: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 9.1.....	166
TABELA 18:ZONA 7.4, LLOGARITJA E KOSTOS	167
TABELA 19:ZONA 7.4, LOGARITJA IRR DHE NPV.....	168
TABELA 20: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 7.4.....	168
TABELA 21: ZONA 3.2, LLOGARITJA E KOSTOS	169
TABELA 22: ZONA 3.2, LOGARITJA IRR DHE NPV	170
TABELA 23: FITIMI SIPAS “I”, ZONA 3.2.....	170
TABELA 24: STANDARTET MINIMALE/GRUP BANIMI	188
TABELA 25: STANDARTET MINIMALE/BLLOK BANIMI	189
TABELA 26: STANDARTET MINIMALE/GRUP BANIMI	189
TABELA 27: ELEMENTËT PËRBËRËS TË ZONËS SË BANIMIT.....	190
TABELA 28: STANDARTET MINIMALE TË PLANIFIKIMIT URBAN	191

ABSTRAKT

Ky studim merr në analizë qytetin e Tiranës, në këndvështrimin e një zhvillimi të qëndrueshëm urban. Tirana si qytet është tërheqës nga popullsia, qoftë rurale apo urbane. Migrimi është i vazhdueshëm drejt Tiranës dhe kjo shfaqet më mirë edhe nga të dhënat e INSTAT-2015 (Tirana me një rritje popullsie prej 1.4%). Shtrirja në territor e qytetit të Tiranës në zonën urbane shkon në 42km² me një dendësi prej afro 14000 ba/km², me një tendencë drejt shtrirjes në territore të reja rurale dhe bujqësore. Dukuria e shtrirjes së qytetit në horizontalitet dhe marrjes së tokave të reja bujqësore, është shfaqur prej kohësh në shtete të ndryshme. Sot kjo teori nuk prezantohet më si një zhvillim i qëndrueshëm. Për këtë arsye kanë filluar prej vitesh të diskutohen terma të reja zhvillimore të cilat çojnë drejt densifikimit të qytetit dhe rigjenerimit të tij brenda shtrirjes së tij territoriale. Kjo zgjidhje sot merr emrin « Qyteti Kompakt ». Opsioni i shtrirjes së qytetit të Tiranës në territor ka kohë që diskutohet. Sipas dy PPV-ve të fundit (2012-2016) flitet për një qytet me shumë qendra (policentrik) me kufij të qartë që zhvillohet brenda shtrirjes urbane aktuale. Pra një qytet të tenton drejt Qytetit Kompakt. Pikërisht ky është edhe problemi kryesor, pyetja: Nëse Tirana mund të zhvillohet si një Qytet Kompakt?

Në këtë kuptim studimi përcakton qartë se ç'është Qyteti Kompakt si teori zhvillimi urban të qëndrueshëm, ç'kuptojmë me të dhe cilat janë karakteristikat urbane dhe dimensionale të tij. Duke patur këto elemente dimensionale dhe teorike të qarta, studimi fokusohet te qyteti i Tiranës duke u ballafaquar me gjendjen e saj aktuale e cila paraqitet e plotë vetëm për parametrat me natyrë objektive, sasiore të matshme siç janë: *Koeficienti i shfrytëzimit të tokës urbane (Ksht)*, *Numri i kateve*, *Densiteti (banorë/ha) dhe (banorë/km²)*, *Intensiteti i ndërtimit (Im²/m²)*. Këto parametra studiohen nëpërmjet modeleve korelative regresive një faktoriale për të kuptuar sa më mirë varësitë dhe si ndikojnë ata te njëri-tjetri dhe në menyrë të veçantë varësinë e parametrat Intensitet ndërtimi nga parametrat e tjerë.

Një analizë tjetër e rëndësishme është lidhja që ka parametri urban Intensitet ndërtimi me përfitimin ekonomik. Në këtë kuadër duke u ndalur vetëm te faza e parë e implementimit të një projekti, te faza e fizibilitetit, është bërë e mundur analiza e rasteve konkrete në zona të ndryshme të qytetit të Tiranës duke u bazuar në metodologji analitike ekonomike dhe duke analizuar dy tregues ekonomik në varësi të Intensitetit. Këta tregues janë vlera aktuale neto (NPV) dhe norma e brendshme e kthimit (IRR).

Një element i rëndësishëm i kërkimit shkencor është prezantimi në nivel krahasimor i lidhjes që mund të kenë morfologjia urbane dhe tipologjia e banimit me Intensitetin e ndërtimit. Për ta arritur këtë janë marrë në konsideratë morfologji të ndryshme zonash urbane, disa prej të cilave janë të projektuara (jo të realizuara), ndërsa pjesa tjetër janë të realizuara. Analiza e tyre shoqërohet me një të dhënë që është Intensiteti i ndërtimit.

Janë marrë në shqyrtim 56 raste të shpjeguara në nivel fotografik dhe tabelar dhe 10 zona urbane në qytetin e Tiranës. Kjo lloj analize krahasimore na ndihmon të lidhim logjikën numerike sasiore me aspekte perceptimi morfologjike dhe tipologjike të një hapësire urbane. Konkluzioni përfundimtar është që Tirana në nivel sasior ka mundësi zhvillimi sipas modelit të Qytetit Kompakt.

Fjalët Kyce: Qytet Kompakt, Intensitet ndërtimor, Parametra urban, Analiza Korelative dhe Regresive, Analiza ekonomike, Morfologji, Tipologji.

ABSTRACT

This study analyzes the city of Tirana in terms of sustainable urban development. Tirana is an attractive city to the population, whether rural or urban. Migration to Tirana is continuous and this fact is illustrated by the data of INSTAT-2015 (Tirana with 1.4% of population increase). The territory of Tirana city runs at 42km² in the urban area with an approximate density of 14000 ba/km², with a extension tendency to new rural and agricultural areas. The phenomenon of the city being stretched horizontally and acquiring new agricultural lands has long appeared in various states. Today, this theory is no longer presented as sustainable development. For this reason new developmental terms have been discussed for years leading to the densification of the city and its regeneration within its territorial extension. Nowadays this solution is called "Compact City". Extending option of Tirana city into the territory has been debated from a long time. According to the last two GLP (General Local Plan, 2012-2016) there is shown the idea of a polycentric city with clear boundaries that develops within the current urban sprawl. So the city tends towards the Compact City. This is precisely the main problem, the question: Can Tirana develop itself as a Compact City? In this sense the study clearly defines what the Compact City is as a theory of sustainable urban development, what we mean by it and what its urban and dimensional characteristics are. Having these clear dimensional and theoretical elements the study focuses on Tirana city facing its current state which is presented only for objective, quantifiable nature parameters such as: Urban Land Use Coefficient (Ksht) , Number of floors, Density (inhabitants / ha) and (inhabitants / km²), Floor Area Ratio (FAR m²/m²). These parameters are studied through one-factor correlation regression models to better understand the dependencies and how they affect each other and in particular the dependence of the parameter FAR on the other parameters.

Another important analysis is the relation between the urban parameter of FAR and the economic benefit. This is very valuable especially given the fact that key interventions to meet housing requirements actually are made by private developers. In this context, focusing only on the first phase of project implementation, which is the feasibility phase, it is possible to analyze concrete cases in different areas of Tirana based on economic analytical methodologies and analyzing two economic indicators depending on the FAR. These indicators are net present value (NPV) and internal rate (IRR).

An important element of scientific research is the comparative presentation of the relation that urban morphology and housing typology may have to FAR.

In order to achieve this, different urban areas morphologies have been considered, some of which are designed (not implemented), while others are implemented. Their analysis is accompanied by a data that is FAR.

There are 56 cases explained at photographic and tabular level and 10 urban areas in the city of Tirana. This kind of comparative analysis helps us to relate quantitative numerical logic to aspects of the morphological and typological perception of an urban area. The final conclusion is that Tirana, on a quantitative level, has opportunities for development according to the Compact City model.

Keywords: Compact City, FAR, Urban parameters, Co-relational and Regressive Analysis, Economic Analysis, Morphology, Typology

Cilado qoftë dëshira, një ndryshim po ndodh: jetesa në apartamente (të ndërtesave të larta) do të mund të kthehet në një normë urbane në rritje për banorët e qyteteve në dekadat e ardhshme.”

“Whatever the desire, a changing is happening: living in (high-rise) flats may and could increasingly become an urban norm for many more people in cities in the coming decades.”

(Anthony G. O. Yeh & Belinda Yuen, 2011, f.5).

KAPITULLI I

Hyrje

Tirana, si kryeqyteti i Shqipërisë që nga viti 1920, ka pasur një zhvillim të vrullshëm. Kultura të ndryshme kanë lënë gjurmë në zhvillimin e saj si hapësirë urbane qytetare. Shkolla europiane si ajo e Austro – Hungarisë, Italisë nga viti 1920-39 kanë dhënë kontributin e tyre në transformimet e para të qytetit nga një hapësirë e zhvilluar sipas sistemit Islamiko-Bizantin me rrugë organike, në një sistem të ri me jerarki rrugore dhe hapësinore.

Nga viti 1945 e deri në vitin 1990, Tirana zhvillohet sipas parimeve të CIAM-it (Dhamo, Thomai, Aliaj. 2016, f.27), si një qytet funksional. Vitet 1990-2018 kanë qënë vite të karakterizuara me një zhvillim të vrullshëm të ndërtimeve me karakter banimi.

Deri në vitin 1990, Tirana zhvillohet sipas një koncepti unitar dhe të qëndrueshëm në nivel formal, dhe hapsinor. Forma urbane është e lexueshme dhe me sipërfaqe relativisht të mëdha dhe ndërhyrje unitare. Pas viteve 1990, tendenca e unitares dhe e kontrollit të territorit bie. Mjafton të shikohen zhvillimet pikësore të kryera në këto vite për të kuptuar mungesën e një vizioni total të zhvillimit të qytetit. Pronat që zhvillohen zvogëlohen akoma dhe më shumë duke kryer kështu shumë studime të fokusuara në një apo disa prona, por duke u shkëputur nga vizioni total i zhvillimit të qytetit. Kjo gjë ndodhte edhe në prezencë të Planeve Rregulluese (PPV).

Po të shikohet Tirana në plan apo në foto ajrore, do të shohim, sidomos në zonat brenda unazës së tretë të qytetit, element ishullor që përfaqësojnë ndërhyrje të periudhave të ndryshme. Këto ndërhyrje shfaqen në nivel pikësor si menaxhim i një prone apo disa pronave me sipërfaqe relativisht të vogël.

Tirana si qytet vazhdon të jetë tërheqës nga popullsia, qoftë rurale apo urbane. Migrimi është i vazhdueshëm drejt Tiranës dhe kjo shfaqet më mirë edhe nga të dhënat e INSTAT-2015 (Tirana me një rritje 1.4% dhe Durrësi me një rritje prej 0.8%). Kjo ka bërë që popullsia e Tiranës të ketë trend rritës edhe pse në nivel shteti popullsia është në trend ulës (INSTAT,2015).

Kjo rritje e popullatës ka sjellë rritjen e kërkesës për banim dhe si rrjedhojë dhe orientimin e tregut të ndërtimit drejt banesave. Në kushtet e ekonomisë së tregut këtë kërkesë të tregut e plotësojnë sot privatët. Marrëdhënia që vjen si rrjedhojë është një marrëdhënie midis privatëve e cila finalizohet me zhvillimin e pronës. Shteti luan rolin kontrollues të ligshmërisë dhe të standardeve të ndërtimit dhe urbane. Edhe pse ndërtimi ka pësura një rritje relativisht të mirë prapë ka zona të cilat për arsye të ndryshme janë akoma të pazhvilluara dhe të shtrira në territor. Zona të tilla gjenden jo vetëm në periferi të zonës urbane të Tiranës por edhe në qendër të qytetit. Njësia administrative 8 dhe 10 janë një shëmbull konkret.

Shtrirja në territor e qytetit të Tiranës në zonën urbane shkon në 42km² me një dendësi prej afro 14000 ba/km². Me një tendencë drejt shtrirjes në territore të reja rurale dhe bujqësore. Kjo dukuri, e shtrirjes së qytetit në horizontalitet dhe marrjes së tokave të reja bujqësore, është shfaqur prej kohësh në shtete të ndryshme. Sot kjo teori nuk prezantohet më si një zhvillim i qëndrueshëm (Hege. H, 2012, f. 2-23). Për këtë arsye kanë filluar prej vitesh të diskutohen terma të reja zhvillimore të cilat çojnë drejt densifikimit të qytetit dhe rigjenerimin e tij brenda shtrirjes të sotme territoriale. Kjo zgjidhje sot merr emrin « Qyteti Kompakt » (Rhujata. S. J, 2013, f. 16).

-Problemi

Qytetet janë platforma kryesore e veprimtarisë jetësore, ku harxhohet më shumë se gjysma e energjisë njerëzore. Në këto kushte mendimi urbanistik dhe arkitekturor synon për ta bërë qytetin gjithmonë e më të mirëjetueshëm për banorët e tij (sustainable).

Densifikimi kulmon me qytetin kompakt. Një qytet i tillë ka avanazh në reduktimin e lëvizjes së makinave, uljen e ndotjes të mjedisit dhe uljen e konsumit të energjisë (Breheny M 1995, f.81-101). Densifikimi krijon premisa të mira për parashikimin e transportit publik, përdorimin efektiv të infrastrukturës, hapësirës të lirë dhe rrit mundësitë e biznesit (Bhayo. S. J et al, 2014, f. 15-22; Cereda. V, 2009, f. 52-55). Sipërfaqet me densitet të lartë promovojnë ecjen më këmbë, dekurajojnë lëvizjen e makinave dhe gjithashtu parandalojnë zhvillimet e shpërndara (*sprawl*) të qytetit (Long M. E. et al., 2011, f. 1-5).

Teori të ndryshme janë shfaqur gjatë fundit të shekullit 20 dhe fillimit të shekullit 21. Të tilla janë: qyteti kompakt (Neuman. M, 2005), urbanizmi i ri (Leccese. M et al., 2000), rilindja urbane (Ion. I et al., 2010), qyteti i qëndrueshëm (sustainable)etj.

Esenca e këtyre teorive është *rritja e densitetit urban të qyteteve*. Ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe janë vlerësuar edhe nga studiues të tjerë si rruga më e pranueshme. (Barbarosa. J et al., 2014, f.441-449) për ta bërë jetën e banorëve më të mirë, se sa ndërtesat e ulëta ose edhe mesatare. Ndërtesat shumëkatëshe, krahas sa u trajtua më sipër, kanë përparësi në kursimin e tokës bujqësore dhe rritjen e efikasitetit të përdorimit të tokës urbane, si dhe uljen e kostos së ndërtesave të banimit e për rrjedhojë edhe uljen e çmimit të shitjes së tyre (Barbarosa. J et al, 2015, f.1347-1354). Gjithashtu përparësi është edhe kursimi i energjisë elektrike për ngrohje dhe ftohje të mjediseve të banimit (Attia. Sh, 2018, f.5) si dhe krijimi i kushteve për veprimtari fizike që ndikon në përmirësimin e shëndetit të fëmijëve dhe të të moshuarve (Kersten. N, 2012, f.1-4). Ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe janë tani një fenomen mbarëbotëror.

Megjithatë, ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe, përveç anëve pozitive, kanë edhe efekte negative. Sipas të dhënave të Haigh. F et al, (2011) në Britaninë e Madhe janë vërejtur shtimi i sëmundjeve të aparatit të frymëmarrjes, dhimbje koke dhe sëmundje më të lehta dhe për një kohë më të shkurtër, që përmbledhen në *sindromin e banesave të larta*. Në disa raste janë vërejtur çrregullime të shëndetit mendor ose përkeqësim të sëmundjeve nervore tek njerëzit që vuajnë nga këto sëmundje (Haigh. F et al, 2011, f. 3-7).

Tirana, sic thamë më lart, ka një trend në rritje të popullsisë. Opsioni i shtrirjes në territor ka kohë që diskutohet. Sipas dy PPV-ve të fundit (2012-2016) flitet për një qytet me shumë qendra (policentrik) me kufi të qarta që zhvillohet brenda shtrirjes urbane aktuale. Pra një qytet të tenton drejt Qytetit Kompakt. Pikërisht ky është edhe problemi kryesor, pyetja: Nëse Tirana mund të jetë apo të zhvillohet si një Qytet Kompakt?

Përgjigja e kësaj pyetjeje është shpeshherë mjaft komplekse dhe varet nga faktorë të shumëfishtë. Për këtë arsye, fillimisht është zhvilluar një njohje dhe analizë e hollësishme e kontekstit në të cilin kryhet kërkimi për të vijuar më pas me studimin metodologjik.

- Objektivat

Objektivi kryesor i kësaj teze është përgjigja e pyetjes :

A mundet Tirana të zhvillohet si një Qytet Kompakt?

Në këtë kuptim hapi i parë që duhet të hedhim është të përcaktojmë saktë se ç'është Qyteti Kompakt, ç'kuptojmë me të dhe cilat janë karakteristikat urbane dhe dimensionale të tij. Studimi mbështetet në një literaturë të bollëshme mbi këtë temë dhe nga shqyrtimi i saj do të dali shumë qartë kuptimi dhe aspektet dimensionale të Qytetit Kompakt.

Studimi ngrihet mbi disa pyetje kërkimore si:

1. Kush është raporti midis treguesve të ndryshëm urban, si dhe sa ndikojnë ata tek njëri-tjetri, *Koeficienti i shfrytëzimit (Ksht)*, *Numri i kateve*, *Densiteti (banorë/ha)* dhe *(ap/ha)*, *Intensiteti i ndërtimit (Im^2/m^2)*?
2. Si ndikon morfologjia te Intensiteti i Ndërtimit?
3. Si ndikon Tipologji e banesave te Intensiteti i Ndërtimit?
4. Për ç'vlerë të Intensiteti të Ndërtimit bëhet fizibël një zonë për ndërtuesin?
5. Si është situata e Standardeve Urbane në Shqipëri dhe në veçanti në Tiranë dhe ballafaqimi i tyre me një shtet tjetër i ngjashëm për nga kushtet klimaterike me Shqipërinë?

-Struktura e tezës

Puna kërkimore në këtë disertacion mbështetet në një proces disavjeçar hulumtimi dhe studimi mbi qytetin e Tiranës në aspektin urban. Metodologjia e kërkimit ka ndërthurur disa linja që konsistojnë në:

- njohje dhe studim i sfondit teorik dhe eksperiencës ndërkombëtare;
- njohje dhe studim i sfondit teorik dhe eksperiencës mbi planifikimin në qytetin e Tiranës;
- njohje dhe studim i kuadrit ligjor mbi Standardet e Projektimit Urban;
- njohje e realitetit të sotëm mbi Tiranën;
- vlerësim statistikor i rasteve studimor;
- vlerësim krahasimor i rasteve studimore;

- vlerësim ekonomik i rasteve studimore.

Disertacioni është paraqitur dhe strukturuar në shtatë kapituj, përmbajtja e të cilëve paraqitet si më poshtë:

Kreu I – Hyrje, problemi, objektivat. Në këtë kapitull bëhet një parantezë e kërimit ku përcaktohen konteksti, përmbajtja, qëllimet dhe mjetet që janë përdorur gjatë hulumtimit. Gjithashtu, këtu bëhet edhe një përshkrim i përmbledhur i metodologjisë të kërimit si dhe strukturës së disertacionit.

Kreu II – Historia e kërkimeve mbi “Qytetin Kompakt”. Në këtë kapitull, me një përmbajtje të theksuar teorike, bëhet një paraqitje e çfarë është Qyteti Kompakt, historia e lindjes së Qytetit të Shtrirë në territor (Sprawl) dhe arsyeja e lindjes së konceptit Qyteti Kompakt. Eksperiencat e reja dhe teoritë e ndryshme mbi Qytetin Kompakt dhe aplikimet reale.

Kreu III – Metodologjia. Në këtë kapitull shpjegohet më saktë kush është problemi që do të studiohet. Jepen në mënyrë të qartë metodat statistikore dhe ekonomike që do të aplikohen në njësitë e përzgjedhura për tu marrë në studim. Shpjegohen gjithashtu se si do të grumbullohen dhe analizohen të dhënat e përfutuara nga realiteti urban i Tiranës.

Kreu IV – Historiku i planifikimit urban në Tiranë nga viti 1923-2016. Një pjesë e kapitullit paraqet një përmbledhje të Planeve Urbane të qytetit të Tiranës që nga viti 1923 deri në vitin 2016. Në pjesën e fundit flitet për rigjenerimin e qyteteve, trendet e rritjes së popullsisë në nivel botëror dhe për Shqipërinë (në mënyrë të veçantë për Tiranën), mbi densifikimin e qyteteve dhe gjithashtu bëhet një panorama në shifra e gjendjes së Tiranës sot.

Kreu V – Analiza e ndërvarësisë së faktorëve urban në Tiranë (Im^2/m^2 , Kshfr, Ba/ha, Ap/ha, Nr.Katesh). Në këtë kapitull, pasi janë mbledhur dhe verifikuar të dhënat në terren për të gjitha njësitë e marra në studim aplikohet analiza e Regresit një faktorial për të parë çfarë varësie dhe ndikimi kanë faktorë të ndryshëm urban me njëri-tjetrin në një realitet urban si ky i Tiranës.

Kreu VI – Fizibiliteti i ndërtimit. Pas viteve 1990-të Shqipëria kaloi nga ekonomia e centralizuar në ekonomi të tregut të lirë. Kjo solli ndryshime të mëdha. Në aspektin ndërtimor, një nga pikat kryesore që u shfaq ishte tërheqja e shtetit si aktori kryesor i plotësimit të nevojave të popullatës me apartamente banimi. Kjo nevojë filloi të plotësohej nga investitorët privat. Shteti luante rolin e kontrolluesit të cilësisë ndërtimore, arkitektonike, urbanistike dhe legjislativë. Në këtë mënyrë filloi të shfaqet një bashkëveprim tjetër midis privatëve në tregun e ndërtimeve: midis pronarit ose pronarëve të truallit dhe firmës së ndërtimit. Të dy këta janë aktorë privatë në treg. Në këtë kuadër bashkëveprimi, përfitimi ekonomik i të dyja palëve është faktori kryesor që ndikon dhe përcakton nëse një zonë ose një pronë do të zhvillohet apo jo. Duke parë në këtë pikëvështrim dhe duke pasur parasysh se zhvillimi i temës kërkimore ka si bazë densifikimin, pra në thelb ndërtimin, dhe meqënëse marrëdhëniet, siç pamë, janë mes dy privatëve, do të ishte me interes pyetja si më poshtë:

- *Për ç'vlerë të "I" m²/m² (FAR ose SUL) një zonë përbën interes ekonomik për për partnerët në ndërtim?*

Kreu VII –Analizë e rolit të aspekteve urbane multifaktoriale. Në kapitullin e fundit nëpërmjet modele teorike, bëhet një ballafaqim analitik, krahasimor, dimensional i morfologjisë urbane dhe tipologjisë së banimit me intensitetin e ndërtimit. Krahasimi i këtyre modeleve bëhet teorikisht si domosdoshmëri e paraqitjes së modeleve të pastra urbane, nëpërmjet të cilave do të jemi në gjendje të bëjmë krahasimin me modelet e ndërtuara konkretisht në Tiranë. Nëpërmjet këtij ballafaqimi mundohemi të shpjegojmë se si ndikon morfologjia dhe tipologjia tek intensiteti i ndërtimit. Ballafaqimi i standardeve urbane të Shqipërisë me ato të Italisë është elementi i fundit që merr në shqyrtim ky kapitull.

Përfundime, Rekomandime

KAPITULLI II

Historia e kërkimeve mbi “Qytetin Kompakt”

2.1 Qyteti kompakt, koncepti.

Aksioma e përcaktimit të qytetit si entitet është një nga elementët më të rëndësishëm mbi të cilin mund të nisët një diskutim i gjërë mbi çfarë është qyteti. Në librin “Historia e Arkitekturës në Shqipëri (Meksi. A et al, 2016, f. 52) aksioma që merret si bazë është:

“Qytetet janë qendrat me bashkësi të organizuar dhe të diferencuar, të cilat dallojnë nga fshati prej pranisë së institucioneve administrative-shoqërore dhe qendrës së përhershme të prodhimit dhe shkëmbimit”

Te fjalori Hoepli qytet përcaktohet:

“Qendra e banimit me shtrirje të konsiderueshme, që përbëhet nga ndërtesa publike dhe private, që kanë funksione civile dhe administrative, të rëndësishme për kushtet ekonomike, sociale, kulturore dhe fetare dhe që sigurohen me objekte dhe shërbime publike relevante.”

(http://www.grandidizionari.it/Dizionario_Italiano/parola/C/citta)

Në fjalorin e gjuhës shqipe (Shkenca org.,2018).

“Qendër e madhe banimi, me shumë shtëpi të ndara zakonisht në lagje, me rrugë e me sheshe të rregulluara, ku zhvillojnë veprimtarinë e tyre një varg institucionesh politike, shoqërore, administrative, kulturore dhe ndërmarrjesh industriale, tregtare etj.”
(<http://www.fjalori.shkenca.org/>)

E përshkruar në këtë mënyrë, qyteti na shfaqet vetëm me elementët e tij teknik, funksional që të çon në ndarje të territorit të qytetit në zona. Zanafilla e qyteti ka qënë patjetër e lidhur me nevojën e banorëve për të zhvilluar një jetë ekonomike të qëndrueshme. Një nga arsyet urbanogjene të forta është patjetër surplusi ekonomik i cili, së bashku me faktorë të tjerë urbanogjen, çoi në shtresëzimin e shoqërisë dhe në emancipimin dhe rritjen e saj në nivel numerik.

Nga ana tjetër, nëse ekonomia ka qënë një nga faktorët kryesorë për lindjen e qyteteve, faktori i dhënies formë të qytetit në kuadrin urbanistik dhe arkitektonik ka qënë patjetër kultura e zhvilluar nga vetë popullsia. Që në zanafillën e tij, qyteti na është shfaqur me forma nga më të ndryshme. Duhet të kemi parasysh qytetet e Mesopotamisë, Egjiptit, Greqisë, perandorisë Romake e Bizantine, perandoria Osmane, kultura Arabe dhe kultura të tjera larg ndikimit kulturor mesdhetar sikurse janë Kina, Amerikat etj.

Të gjitha këto kultura kanë shprehur forma të ndryshme e të larmishme të aglomeratit urban në hapësira gjeografike apo kohore të ndryshme. Qyteti lind si një hapësirë e mbyllur dhe kompakte brenda mureve rrethuese. Kjo kulturë e të bërit qytet zgjati relativisht për një kohë të gjatë dhe, në mënyrë të veçantë në Europë. Kjo ishte kultura e bërjes së qytetit. Qyteti zhvillohej rreth qendrave të rëndësishme sociale, ekonomike dhe fetare të cilat kristalizohen në hapësira urbane të quajtura sheshe, Agora, Forume, Piazza (Benevolo. L, 2006, f. 12). Ndryshimet e mëdha do të vinin me revolucionin

industrial vitet 1800. Problematikat që ky zhvillim i shpejt ekonomik, i bazuar në prodhimtari në shkallë të gjërë, do të risillnin hapjen e diskutimit mbi çështjen e qytetit. Qyteti do vuante për një kohë nga mbipopullimi që vinte nga migrimet drejt hapësirave urbane në kërkim të punës. Mbiipopullimi do të shoqërohej me kushte jo të mira higjeno-sanitare dhe me përhapjen e sëmundjeve të rënda në popullatë. Në këtë kuadër filluan të ngriheshin hipotezat e para mbi një sistem të ri qyteti i cili në thelb kishte përmirësimin e kushteve higjeno-sanitare. Propozimet e para u bënë nga grupi i Socialistëve Utopik dhe në mënyrë të veçantë nga vetë industrialistët. Këto propozime hodhën hapat për një sistem të ri qyteti mbi baza shkencore. Nga hapat e para teorik dhe me vështirësi në aplikim shkohet shumë shpejt në ndërhyrjet e mëdha urbane nga Parisi i Baronit Haussmann (Carmona. M et al, 2002, f. 336) te Barcelona e Cerdas (Reale. L, 2009, f. 45), tek ndërhyrjet e Ringut Vinez tek ndërhyrjet e Firences. Teori të tjera shfaqen duke dhënë forma qytetesh dhe koncepte të reja. Këto janë qyteti Kopësht (Homes. O, 1961, f.5) qyteti Linear (Sori. A et al, 1959, f.74) dhe qyteti Industrial (Shayama. F.A, 2015, f.1-7). Këto teori erdhën si përgjigje e shkencës së re që po lindte, urbanistikës.

Vitet pas Luftës së Parë Botërore ishin vitet e teorisë racionaliste funksionale të arkitekturës dhe urbanistikës. Formimi i CIAM, dhe në mënyrë të veçantë kongresi i IV i CIAM solli ndryshime të mëdha në projektimin e qyteteve (CIAM 1928-1960). Qytetet tashmë do të projektoheshin sipas parimeve të Kartës së Athinës. Këto parime bazohen në një qytet funksional, higjenik dhe të ndarë me zona funksionale të mëdha (banim, punë, rekreacion) dhe si element kryesor “TABULA RASA”. Kjo teori pati sukses të madh sidomos pas Luftës së Dytë Botërore e cila solli dhe dëmtime të mëdha në qytete historike të Europës. Për rindërtimin e tyre u përdorën parimet e CIAM mbi urbanistikën. Në vitin 1966 Aldo Rossi publikon librin “Architettura della citta” (Rossi.A, 2012, f.2-22). Libri është një kritikë e hapur ndaj urbanistikës të CIAM duke e përcaktuar atë si “*Funksionalizëm fëmënor*” (Rossi.P, 2012, f. 25). Kritika e Rossit nuk ishte e shpëputur nga fakte të tjera të prodhimtarisë dhe mendimit kritik mbi projektimin e qytetit. Në të njëjtën periudhë fillon të shfaqet edhe hija e krizës ekonomike dhe energjitike e vitit 1970 e cila shumë shpejt solli, sidomos në SHBA, rishikimin e mënyrës së projektimit të qyteteve. Në vitin 1973 botohet libri “*COMPACT CITY, a plan for a liveable urban environment*” (George B. Datzing dhe Thomas L. Saaty). Libri tenton të japë një ide të re qyteti i cili bazohet kryesisht në dy principe: e para, mbi principin e ruajtjes së hapësirës dhe e dyta mbi principin e ruajtjes së kohës. Principi tjetër bazë është ruajtja e ekonomisë në rang të gjërë të shtetit dhe në rang të ngushtë atë familjar, pra në finale në ruajtjen e energjisë. Qyteti që propozohet përbëhet prej një popullsie prej 2 000 000 banorësh i vendosur në 8 nivele dhe mbi një sipërfaqe të zënë toke prej 22.8 km² (Datzing G.B. et al.1973, f.43-89).

Ndërkohë në Europë, në vitet 1950 – 70, shfaqen Utopi qytetesh. Projektimi bazohet mbi poetikën e dimensioneve të mëdha, e shkrirjes midis arkitekturës dhe urbanistikës. Diskutohet për makro-struktura, ndërtesa-qytete ose “*town design*”. Në një klimë besimi të lartë tek teknologjia dhe me rritjen e sistemeve infrastrukturore, shfaqen skenarë apokaliptik që parashikojnë shfaqjen e një katastrofe mjedisore dhe energjitike. Jemi në momentin e idesë “*ekologjike*” të rritjes dhe zhvillimit të qyteteve që do të sjellë një vision alternativ të qytetit në kundërshtim me zhvillimin horizontal dhe të

pafundëm të tij: Walking City i Archigram (Ron Herron, 1964), paraqet një botë të shkatëruar nga një fatkeqësi bërthamore e cila përshkruhet nga disa struktura të mëdha lëvizëse, që janë mikrokozme autosuficient dhe teknologjik. Disa propozime kanë një natyrë utopike, polemike dhe ironike. Gati të gjitha propozimet e këtyre viteve reflektojnë dhe diskutojnë mbi dy aspekte: *densitetin dhe mjedisin*.

Shohim që përveç rasteve kur propozimet radikale bëhen raste për eksperimentimin e agregateve të rinj urban autosuficient, në kundërshti totale me sistemin e qytetit të njohur deri tani, ka dhe raste të tjera ku hipotizohet një densifikim drastik i qytetit nëpërmjet “dyfishimit” të qytetit ekzistues me një sistem të ri të mbivendosur mbi atë origjinal. Përmendim këtu grupin e Metabolistëve që përfaqësohen nga Arata Isozaki (Arata I.1960) me propozimin e tij “*City on the Air*” e cila i mbivendoset metropolit të Tokios apo projekti i Kiyonori Kikutake (1958) me banesat lundruese. Mbi të njëjtën rrugë ecin edhe propozimet e Paul Mayont me “*qytetin e tij të varur*” apo të Yona Friedman (1958-1959) me “*Spatial City*”. Nëse urbanistika e CIAM-it propozonte “*tabula rasa*” për të afirmuar modele dhe tipologji të reja, këta arkitektë , dhe në veçanti japonezët, jo vetëm mendojnë mbi utopinë e qytetit të ri, por edhe propozojnë zgjerimin e atij ekzistues në qiell dhe në ujë.

Në makrostrukturat urbane “*agricultural city*” të Kisho Kurokawa (1960), në “*ocean city*” ose në “*Forest city*” të Kiyonori Kikutake (1962) por edhe në planin për zgjerimin e Tokios nga Kenzo Tange (1960), propozohen modele qytetesh të ideuara si organizma në ndryshim të përhershëm, si metabolizmi që i përgjigjet rritjes së popullatës që kishte karakterizuar Japoninë në vitet 1950. Ide të ngjashme, për qytetin që ndërtohet mbi veten e tij, prezanton edhe Bernard Tschumi (projekti *Factory 798*, Beijing 2004). Arkitekti zvicerian, për të ruajtur muzeun, propozon realizimin e funksioneve të reja (tregëtare dhe banimi) 25 metra mbi muzeun. Në Kinë, Steven Holl Architects (2009) projekton një “qiellgërvishtës” horizontal në të cilën apartamentet, zyrat dhe hoteleria kombinohen në një strukturë të vetme, të varuar në ajër. Nuk do të ndërtohet në këtë rast mbi një zonë urbane ekzistuese por mbi një peisazh natyror.

2.2 Qyteti Kompakt, çfarë është dhe elementet dimensional - teorik.

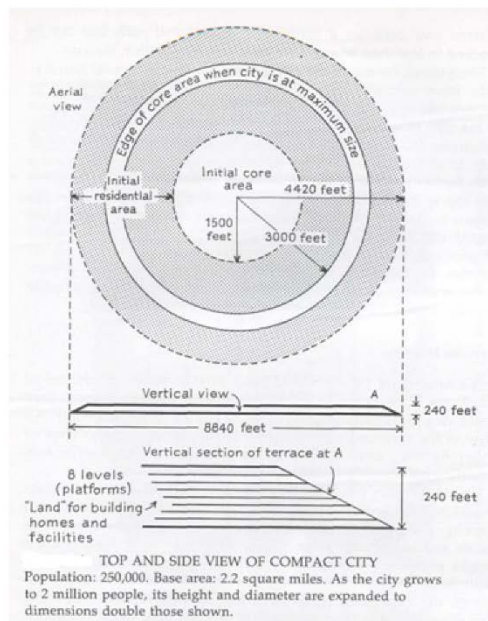
Diskutimet mbi qytetin kompakt kanë qënë të shumta pas viteve 1960. Zanafilla e diskutimit bazohet mbi krizën energjitike, hija e të cilës fillon të ndihet që në fillim të vitit 1960 dhe kulmon në vitin 1970. Shumë autorë me profile të ndryshme profesionale (urbanist, ekonomist, matematicien) e kanë diskutuar këtë temë. Duke e parë në aspekte të ndryshme, secili nga ata ka arritur në përfundime specifike, por që në thelb plotësojnë njëra-tjetrën. Të gjitha studimet e zhvilluara deri tani kanë disa pika të përbashkëta, që janë:

1. Ruajtja e tokës bujqësore;
2. Pengimi i zhvillimit urban përtej limiteve ekzistuese dhe ndërhyrje me sisteme rijetëzimi brënda zonave ekzistuese;
3. Ruajtja e ekonomisë globale dhe lokale;
4. Një qytet miks dhe i pasur me funksione (Elizabeth. B, 2015, f.20).

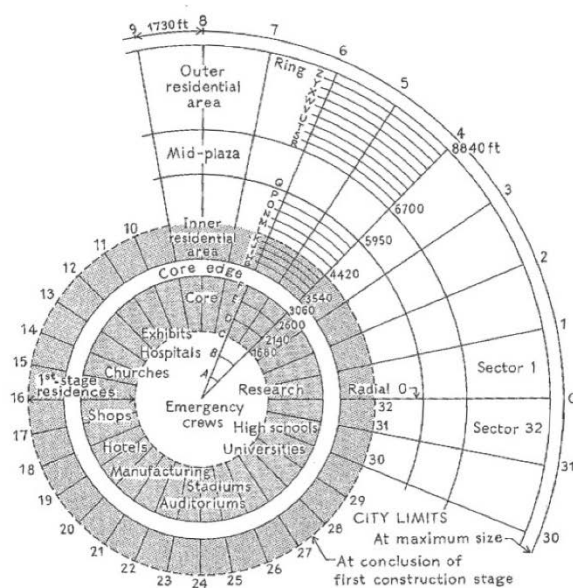
Në vitin 1973 botohet libri “ *COMPACT CITY, a plan for a liveable urban environment*” që ka për autorë George B. Datzing dhe Thomas L. Saaty, dy matematicien, vizioni utopik i të cilëve ishte dëshira për të parë një përdorim më efikas të resurseve. Libri tenton të japë një ide të re qyteti i cili bazohet kryesisht në dy principe: e para mbi principin e ruajtjes së hapësirës dhe e dyta mbi principin e ruajtjes së kohës. Në bazë të analizave autorët dalin në dy përfundime që bazohen te këto dy principe. Për principin e ruajtjes së hapësirës ata konkludojnë “*në mënyrë që të mbajmë densitetin e popullsisë të ulët, të ruajmë tokën dhe të zgjidhim problemin e shtrirjes së qytetit (sprawl), njeriu duhet të shfrytëzojë më mirë dimensionin vertikal*”. Përfundimi i dytë është “*në mënyrë që të ruajë dhe të maksimalizojë efektivitetin e përdorimit të hapësirës dhe që të zhvillojë një jetë sa më pak të ngarkuar, njeriu duhet ta çlirojë vehten nga sindroma e ciklit ditë-natë duke i përdorur shërbimet e qytetit gjatë gjithë 24 orëve*”. Principi tretë është edhe ruajtja e ekonomisë në rang të gjërë shteti dhe në rang familjar, pra në finale në ruajtjen e energjisë dhe resurseve.

Qyteti që propozojnë përbëhet nga një popullsi prej 2 000 000 banorë, i vendosur në 8 nivele dhe çdo nivel do të kishte një sipërfaqe prej 22.8 km². Me një rreze 2700 m. Vetë qyteti do të zinte një sipërfaqe 22.8 km² njollë mbi territor. Çdo nivel do të mbante një popullatë prej 250000 banorë me densitet prej 11 111 ba/km² ose 109.6 ba/ha. Qyteti do të ishte i lartë gjithësej 152,4 m dhe çdo nivel do të ishte i lartë minimalisht 10 m. Brënda çdo niveli do të kishte tarracime të larta jo më pak se 3 m. Kur qyteti të arrinte zhvillimin e tij maksimal prej 2 000 000 banorë, atëherë tarraca e katit të fundit do të ishte një hapësirë kompakte e gjelbër me një sipërfaqe 22.8 km². Rreth e përqark qytetit do të kishte hapësira rekreative që së bashku me gjelbërimin e çatisë së qytetit do të krijonin një sipërfaqe prej 259 km². Hapësira e gjelbër dhe rekreative do të ishte e arritshme me makinë brenda 10 min. Sikurse shihet edhe nga përrshkrimi, qyteti nuk do të kishte periferi (suburban). Ferma që do të furnizonte me lëndë bujqësore qytetin do të ishte menjëherë mbas zonës rekreative. Menjëherë mbas kësaj zone do të vendosej aeroporti. Industritë e rënda, si përpunimi i thellë i naftës, do të vendosen në parkun industrial në afërsi të aeroportit dhe trenit. Industritë e lehta do të gjendeshin brenda në qytet. Rrjeti hekurudhor do të shërbente aeroportin, parkun industrial deri në brendësi të qytetit. Vetë qyteti do të ishte i arritshëm në këmbë, brenda maksimumin 15 minutash, në çdo pikë të tij. Kurse tarraca e gjelbër do të arrihej për më pak se 1 minutë (Elizabeth. B, 2015, f.22; Datzing G.B. et al.,1973, f.43-89)

Qyteti zhvillohet me lagje prej 5000 banorë. Çdo lagje do të ishte e formatuar sipas të njëjtit koncept radio centrik, sikurse vetë qyteti. Amplifikimi i lagjeve do të krijonte vete qytetin me të gjitha facilitetet e tyre deri sa të arrinte një shifër maksimale popullate prej 2 000 000 banorë. Studimet e dy autorëve, marrin në shqyrtim edhe sistemin rrugor, konstruktiv, të ardhurat dhe ndikimet ekonomike mbi banorët për ndërtimin e qytetit.



(a)



(b)

Figura 1: Skema e Qytetit kompakt

Burimi - "COMPACT CITY, a plan for a liveable urban environment" George B. Datzing, Thomas L. Saaty, 1973

Koncepti i Qytetit Kompakt është ndërtuar mbi planifikimin urban të qëndrueshëm, (SUSTAINABILITY). Ky term është përdorur për herë të parë nga "The club of Rome" (1972). Karakteristikat e qytetit të qëndrueshëm janë: Drejtësi Urbane, Bukuri Urbane, Kreativitete, Ekologji, Lehtësi lëvizje dhe akses, të jetë Kompakt dhe me Diversitet Policentrik (shumë qendror).

Qyteti Kompakt ose qyteti i distancave të shkurta është një koncept planifikimi qyteti ose "design urban", i cili reklamon densitet të lartë banimi me përdorim miks të tokës. Ai bazohet mbi eficientë e transportit publik dhe ka një dizajn urban i cili, sipas mbrojtësve të tij, inkurajon ecjen në këmbë dhe ciklizmin, ka konsumin të ulët të energjisë dhe reduktim të ndjeshëm të ndotjes së ajrit (Long Yu Shi, 2016, f.1-2). Ky qytet është një hapësirë urbane më e qëndrueshme se sa ajo "sprawl" sepse është më pak i varur nga makina, kërkon ndërhyrje më të vogla (Ardeshir. M et al., 2011, f.1). Në nivel social popullsia më e dendur sjell mundësi më të mëdha ekonomike dhe takimesh dhe krijon një ndjesi sigurie duke u bazuar tek ajo që quhet "Eye On The Streets" (Pecheco. P, 2015, f. 1-6). Koncepti i "Eye On The Streets" është e lidhur ngushtë me faktorin territorial që si karakteristikë të veçantë ka njohjen e të gjithë njerëzve brenda një territori të caktuar të mbyllur dhe të qartë në kufinj të tij (Belce. N.G. et al., 2014, f. 24). Ky element sjell edhe ndjenjën e sigurisë në këtë territor. Në konceptin e përgjithshëm këtë territor do ta quajmë *habitat* (Long Yu Shi. et al., 2016, f. 2-3).

Karakteristikat e një qyteti kompakt janë:

- Vendbanime me densitet të lartë;

- Vartësi e ulët nga makina;
- Kufinj të qartë;
- Identitet të qartë;
- Transport multinodal eficient;
- Aksesibilitet i lartë lokal dhe rajonal;
- Mbivendosje dhe funksione mikse të hapësirës;
- Përqindje të ulët hapësire të lirë (Belce. N.G. et al., 2014, f. 25)

Qyteti kompakt (Compact city) është ndërtuar mbi konceptin e “Sustainable City” dhe mbi konceptin e përgjithshëm të “SUSTAINABILITY”. Është një koncept projektimi qytetesh i cili merr në konsideratë impaktin ambjental, përdorimin e ulët të energjisë, ujit, ushqimit, mbetjet urbane, emisionet e CO₂ dhe ndotjen e ujërave sipërfaqësore dhe nëntokësore (Ardeshir. M. et al., 2016, f. 2-3). Kjo është e lidhur me dy koncepte bazë : nevojën e njerëzve dhe kufirin e zhvillimit. Skema e mëposhtme sqaron raportet e saj me aspektet ambjentale, ekonomike dhe sociale.

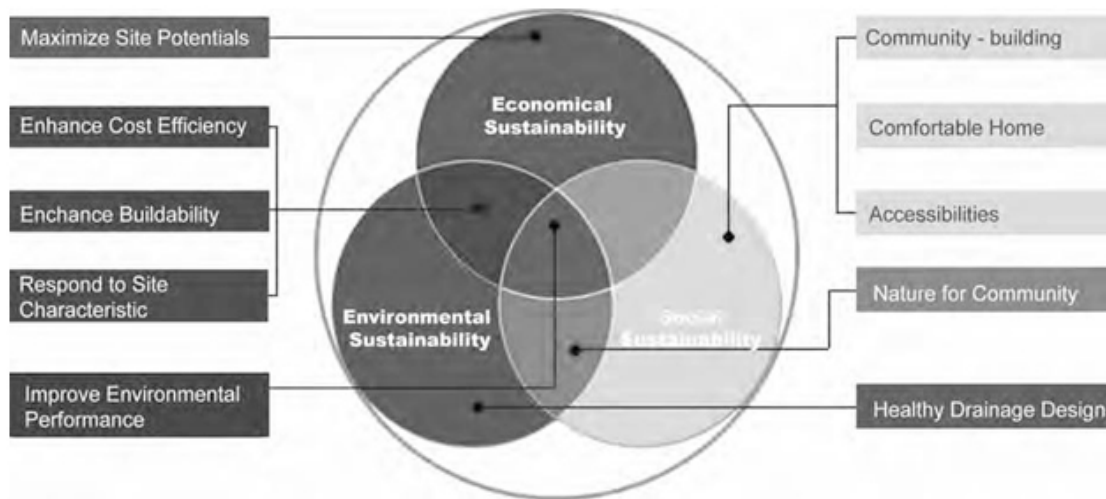


Figura 2: Skema e “Sustainable City”

Burimi - Nyuk-Hien Wong et al.,2010

Në nivel numerik dhe relativisht të matshëm, është edhe ideja e Leon Krier (2009) mbi Qytetit Kompakt të cilin ai e idealizon si një qytete me përmasa të vogla me disa karakteristika të tij. Në kapitullin e katër të librit të tij “*The architecture for Community*”(2009) Leon Krier bën një përkufizim mbi atë çfarë ai quante Urbanizim dhe Civilizim urban:

“Urbanizimi është në thelb një çështje e lidhur me hapësirën publike, koeficientin e shfrytëzimit, sipërfaqen e pronës, intensitetin e ndërtimit dhe numrit të kateve. Ka tipe specifike, dimensione, raporte dhe numra që të lejojnë të ndërtosh një qytet harmonik ose që të çojnë në mënyrë të pashmangshme në qytetin e shpërndarë periferik dhe /ose në një sistem të mbingarkuar(congestion) metropolitan. Këto të fundit janë forma me rrezik të lartë, mega – zhvillimor, mega – përfitime dhe mega – dështime. Janë disa tipe

të cilat të bazuar në talente individuale stimulojnë konkurrencë të civilizuar dhe çojnë në qytete me shkallë njerëzore dhe të këndshëm. Qyteti tradicional kryen mrekullinë e lejimit të kontrastit dhe konkurrencës ambicioze, bashkejetesës së talenteve modeste dhe të mëdha si fqinjë; për të ndërtuar në harmoni. Kjo për mua është përkufizimi i urbanistikës dhe civilizimit urban”(Krier. L, 2009, f.5-16).

Në idenë e tij ka rëndësi zhvillimi i qëndrueshëm i qyteteve të cilët, sipas Krier (2009), vuajnë sot nga propozimet e qytetit funksional me zona monofunkionale dhe nga varjanti i dytë i cili është qyteti i shpërndarë në territor i tipit *Sprawl*. Leon Krier(2009) i vë një rëndësi të veçantë jerarkisë së zhvillimit të qytetit duke e strukturuar atë sipas katër entitetesh: *urban quarter* (lagje urbane), *borough* (qyteze), *city* (qytet), *metropolis* (metropol). Në mënyrë të veçantë analizon *urban quarter* (lagjen urbane). Sipas Leon Krier(2009), lagjia urbane është shprehja e ndërtuar e interesave kolektive dhe vetjake. Është elementi themelor i çdo qyteti të vërtetë. Lagjia urbane është një qytet brenda qytetit dhe, si i tillë, është kryesisht i vetë-mjaftueshëm, është gjithashtu anëtar i një familje të zgjeruar që përfshin qytezën, qytetin, dhe metropolin. Është qendra gjeografike me përmasa të përcaktuara që përfshin të gjitha aktivitetet urbane, funksionet dhe përdorimet, të rregullta dhe të parregullta, publike dhe private, tregtare, prodhuese, banimi, arsimore dhe rekreative. Zhvillimin e konceptit dhe varësinë e elementëve të ndryshëm që formojnë qytetin, Krier(2009) e specifikon sipas këtyre veçorive:

- Një lagje urbane është autonome përsa i përket cerdheve, kopshteve dhe shkollave të nivelit 9 vjeçar, pazaret e përditshme ushqimore dhe tregjet, dhe gjithashtu në terma punësimi (të paktën një ose dy vende pune për apartament), shërbime shëndetësore dhe shërbime kulturore;
- Një maksimum prej katër lagjes urbane formojnë qytezën;
- Qyteza është autonome përsa i përket shkollave të mesme, pazareve javore ushqimore dhe tregjeve, administrimit, sporteve, kulturës, aktivitete të kohës së lirë në nivel lokal;
- Një numër i arsyeshëm qytezash formojnë qytetin;
- Qyteti është i pavarur përsa i përket pazarave dhe tregjeve mujore dhe stinore, në terma administrimi, sportesh, shërbimesh, kulture, dhe aktivitete për kohën e lirë në nivel rajoni;
- Disa qytete formojnë një metropol ose “polypolis” të pavarur me rëndësi nazionale ose kontinentale.

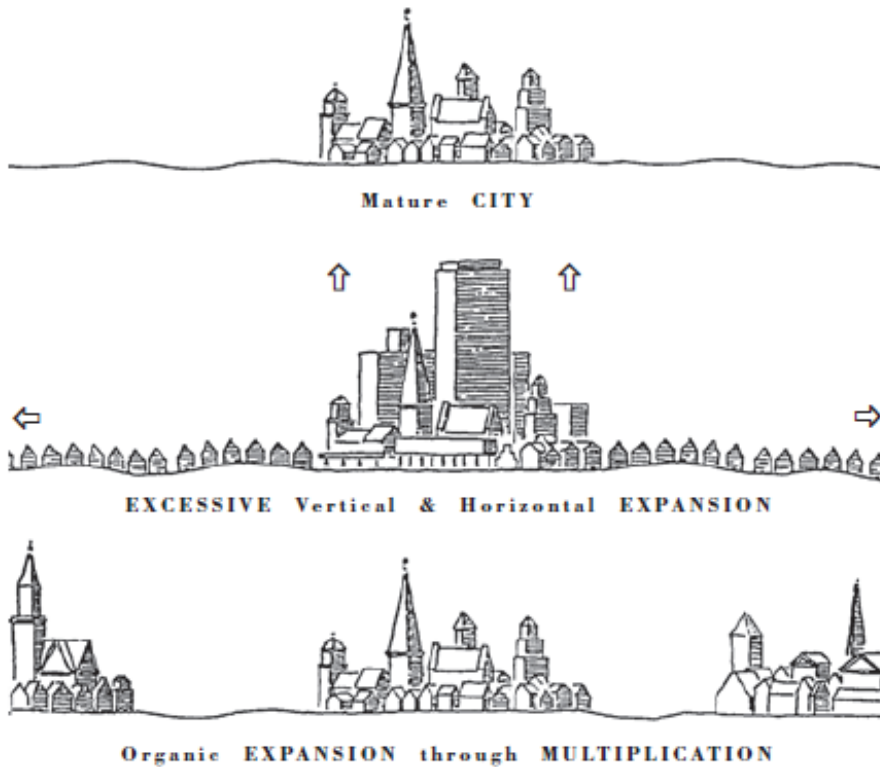


Figura 3: Skema qytetesh

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

Në mënyrë të veçantë, Leon Krier(2009) qëndron për të shpjeguar në nivel dimensional atë që ai quan lagje urbane (neighborhood). Në optikën e Krier, përmasa e Lagjes urbane është e përcaktuar nga kapaciteti këmbësor ditor i çdo njeriu, duke patur parasysh që çdo banor duhet që të arrijë të gjitha shërbimet ose funksionet ditore dhe javore në jo më shumë se 10 minuta ecje pa patur nevojë përdorimin e makinës ose ndonjë mjeti tjetër motorik. Sipërfaqja që mund të mbulohet në këtë llogjikë mund të ketë një diameter prej 500 – 600 metrash dhe një sipërfaqe prej 30 – 40 ha. Krier(2009) jep këto elementë dimensional të vetë lagjes urbane:

- Një lagje urbane duhet të ketë një formë rrethore dhe nuk duhet të jetë as e shpërndarë (*sprawl*) as amorfë. Nuk duhet të jetë më shumë se 900 metra në çdo drejtim;
- Një lagje urbane përbëhet prej disa blloqeve urbane;
- Nuk duhet të ketë një numër banorësh apo përdoruesish më të lartë se 10 000;
- Duhet të organizohet sipas një jerarkie të qartë rrugësh, sheshesh, të cilat duhet të formojnë një ind urban kartezian të rregullt, organik të parregullt ose një ndërthurje e të dyjave;
- Cilësia urbane e lagjes nuk do të varet vetëm nga dendësia e funksioneve, aktiviteteve apo ndërtimeve. Ajo ndryshon në mënyrë të konsiderueshme me numrin e rrugëve, shesheve dhe blloqeve në të cilat është organizuar;

- Sipërfaqja e blloqeve urbane do të ulet drejt qendrës dhe të jetë më e madhe drejt periferisë së lagjes urbane, duke krijuar kështu një rrjet të dendur rrugor përreth shesheve qendrore për të arritur një ndjenjë të qendërsisë dhe transparencës duke u zmadhuar, fasadat e dyqaneve, dyert e hyrjes, hapjet, etj.
- Blloqet janë pingul me drejtimin e rrugës kryesore në mënyrë që ky i fundit të lidhet me një numër maksimal të rrugëve anësore dytësore;
- Çdo lagje urbane do të ketë minimumi një shesh qendror dhe një rrugë kryesore që formon shtyllën kurrizore të indit të rrugëve dhe shesheve;
- Efikasiteti dhe pasuria e rrjetit të rrugës mund të matet me numrin e kryqëzimeve dhe kryqëzimeve në formë të T-së. Numri i qosheve të rrugëve është një tregues urbanizmi; numri i *cul-de-sacs* (rrugë pa fund) është një tregues i mungesës së urbanizmit, pra të sub-urbanizmit;
- *Cul-de-sacs* apo rrugët pa fund duhen shmangur me çdo kusht, përveç rasteve të kushtëzuara nga pozicioni gjeografik të tipit gadishull. Kjo rrugë krijon bllokim dhe si pasojë ndikim në të gjithë sistemin rrugor të lagjes urbane;
- Në përgjithësi ndjenja e sigurisë në vendet publike rritet me efikasitetin e qarkullimit dhe densitetin e indit rrugor;
- Bulevardet, sheshet e mëdha, rrugët e gjera, parqet publike, hapësira tregu të lëvizshëm nuk duhet të vendosen në brendësi të lagjeve urbane por preferohet të vendosen në periferi të lagjes që të formojnë kufirin e saj.
- Kufiri i lagjes urbane nuk është thjesht një linjë administrative. Është morfologjike dhe përbërëse e indit urban: një bulevard, një rrugë, një park, një shëtitore që përfaqësojnë tiparet e antropizimit ose topografike natyrore si një lumë, liqen, kanal, pyll, pjerrësi natyrore, autostradë, ose hekurudhë.

Duke analizuar këto të dhëna mund të përcaktojmë disa element numerik dhe dimensional që lidhen me vetë lagjen e banimit. Dimensioni i lagjes sipas Krier (2009) duhet të jetë nga 30-40 ha me një popullsi prej jo më shumë se 10 000 banorë. Pra me një densitet jo më madh se 250 ba/ha. Zhvillimi i lagjes duhet të jetë jo më shumë se 900 metra në çdo drejtim por me një diameter jo më shumë se 600 metra. Lagjia përbëhet nga disa element më të vegjël që quhen blloqe.

Përveç elementëve dimensional Krier (2009) jep edhe element morfologjik të indit urban dhe se si ky ind formon qendërsi dhe ide qyteti dhe si mund të japi edhe ide anti-qyteti. Skemat janë si më poshtë:

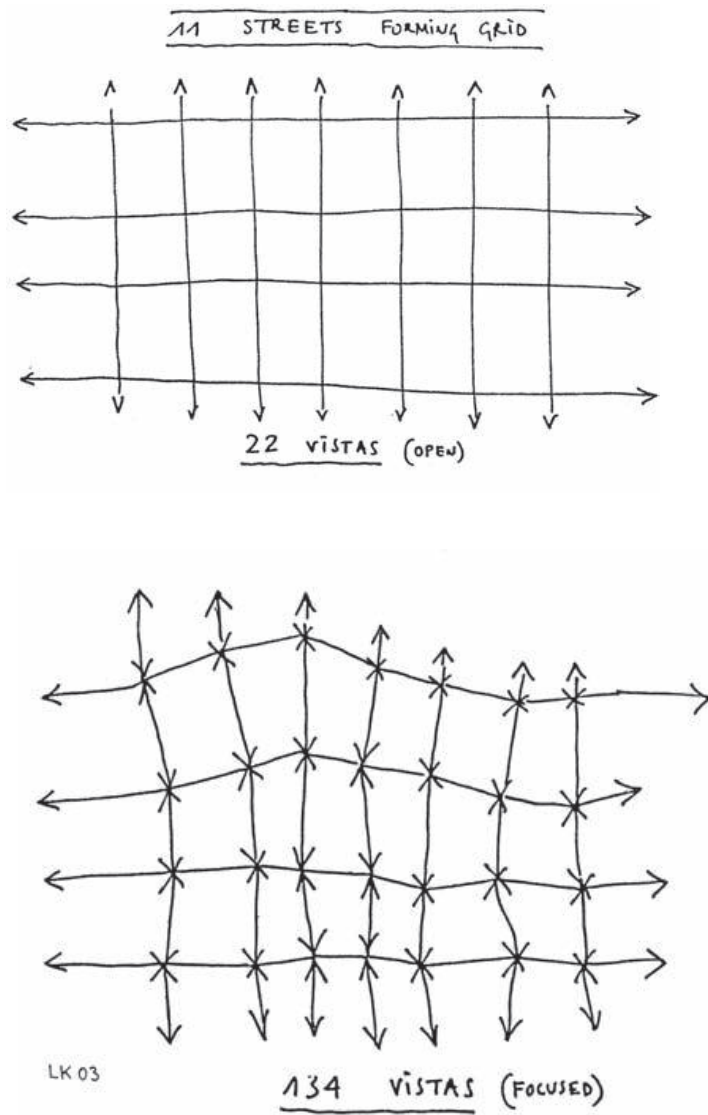
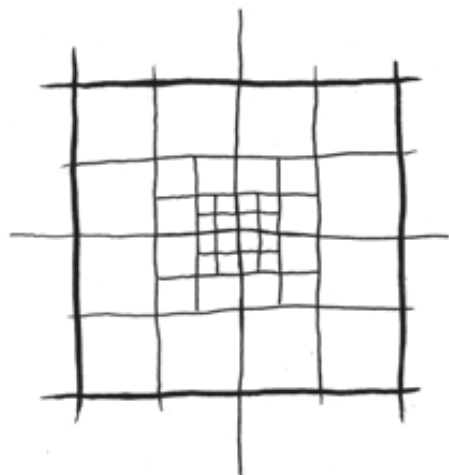


Figura 4: Skema rrugësh

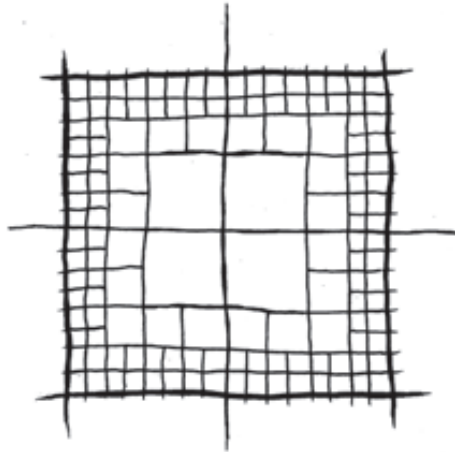
Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

DIMENSIONING OF URBAN BLOCKS
WITHIN URBAN QUARTER



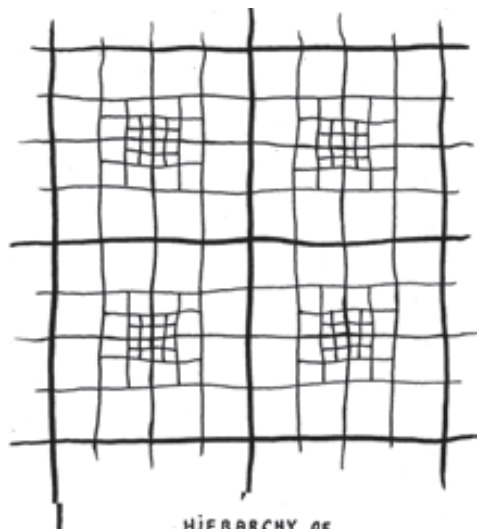
CREATING CENTRALITY

NETWORK PERMEABILITY INCREASED
TOWARDS
CENTER

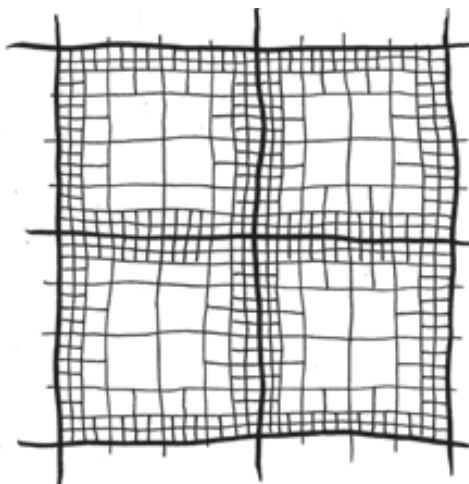


IMPEDING CENTRALITY

NETWORK PERMEABILITY REDUCED
TOWARDS
CENTER



HIERARCHY OF
ROADS - BLOCKS - LOTS
HARMONIZED



HIERARCHY OF
ROADS - BLOCKS - LOTS
IN CONFLICT

LK03

Figura 5: Skema rrugësh dhe organizimi lagjesh (neighborhood)

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

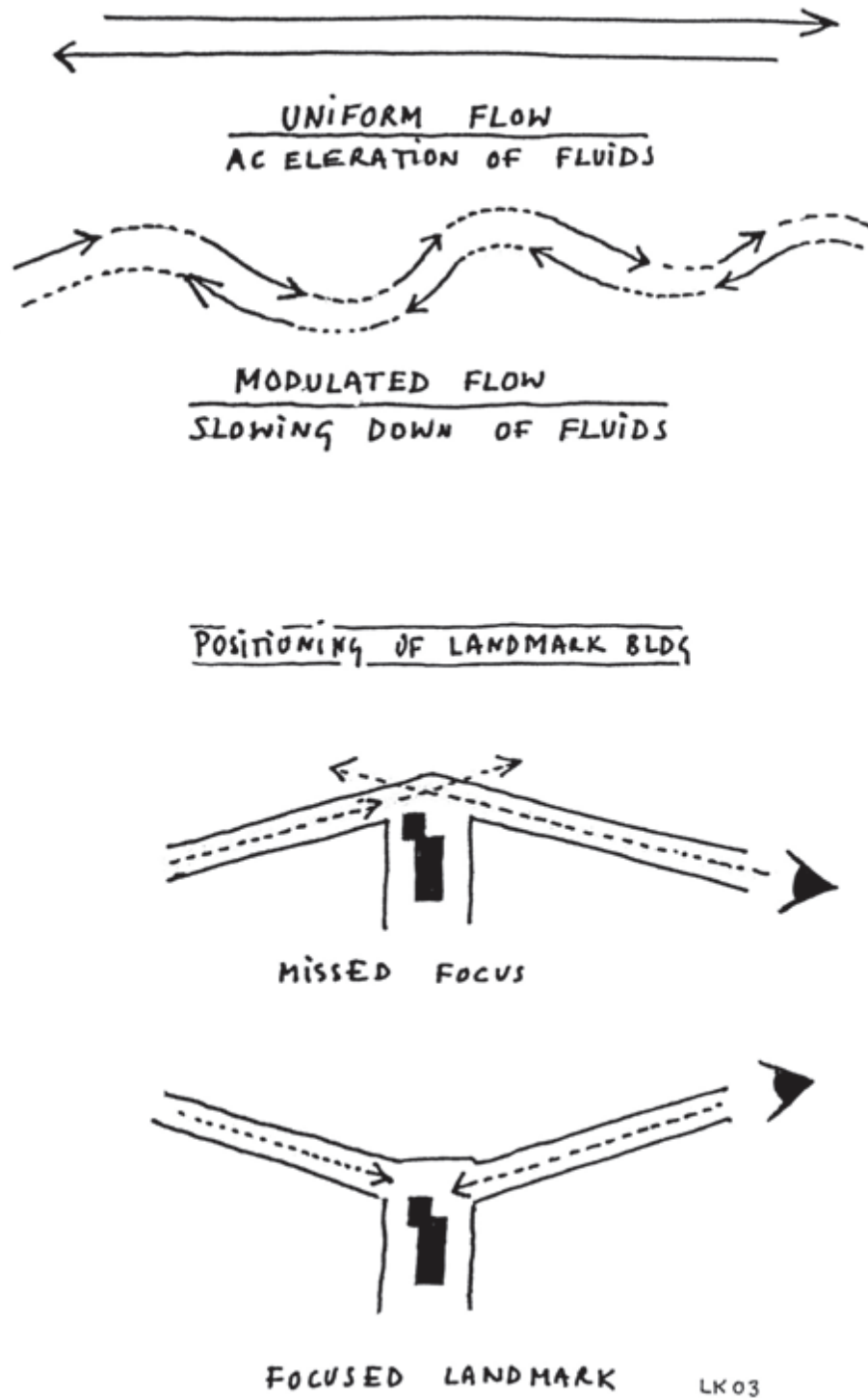
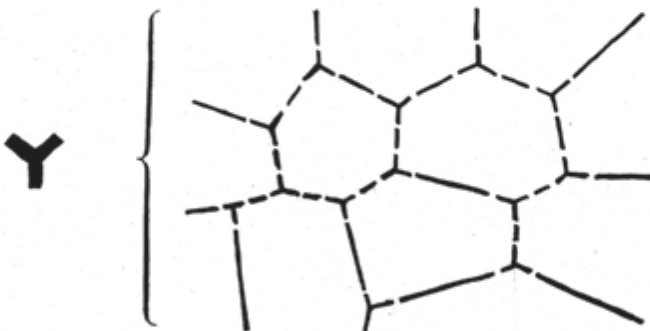
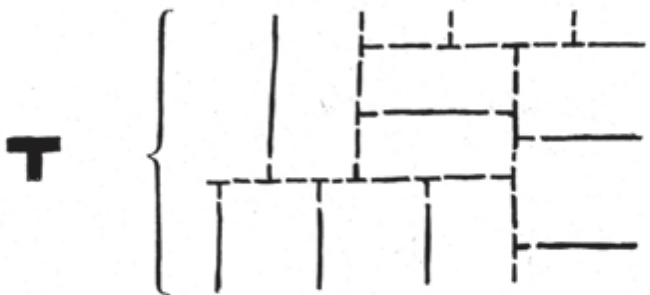
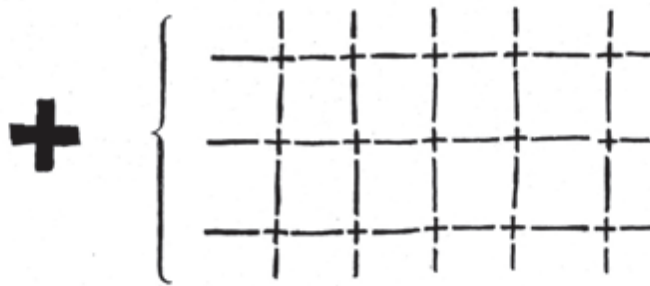


Figura 6: Tipe rrugësh

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

TYPES OF JUNCTIONS AND RESULTANT GRID -TYPES



LK 03

Figura 7: Morfologji urbane në nivel lagjes (neighborhood)

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

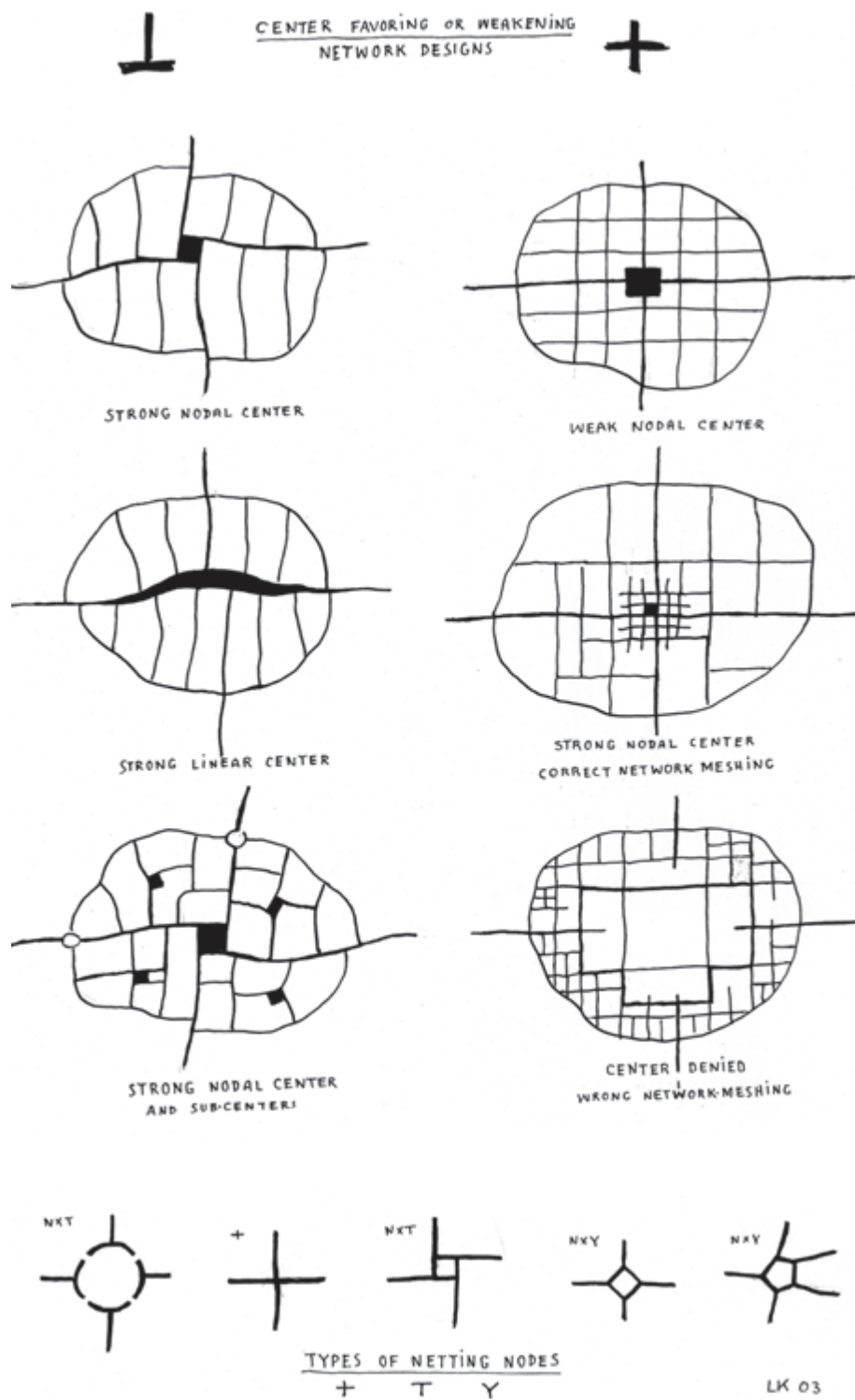


Figura 8: Morfologji urbane në nivel lagjes (neighborhood)

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

URBAN CENTERS WITH FOUR SUB-CENTERS
VARIOUS USES OF + • T Y JUNCTIONS

CENTER MAKING OR BREAKING NETWORK

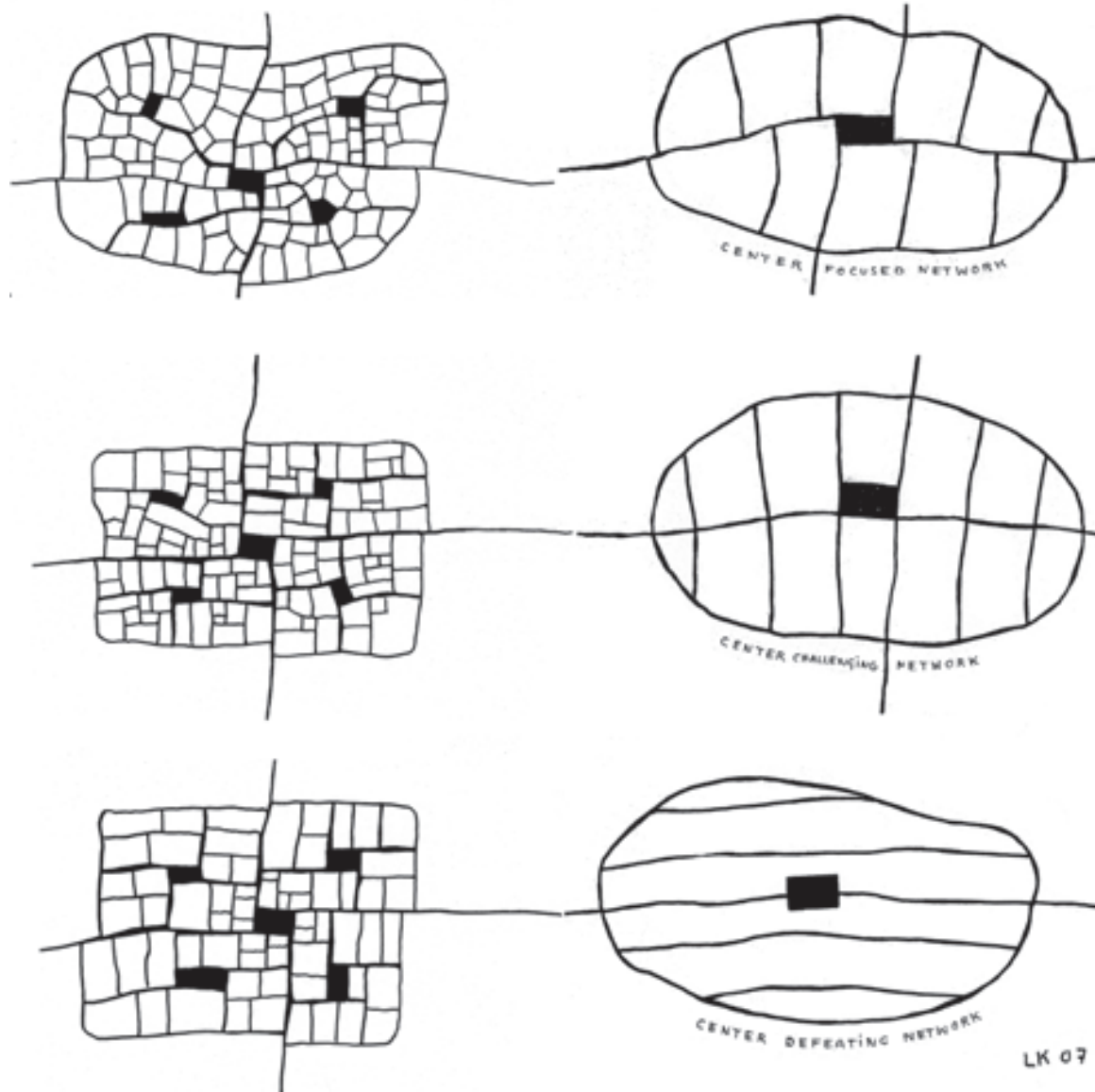


Figura 9: Morfologji urbane në nivel lagjes (neighborhood)

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

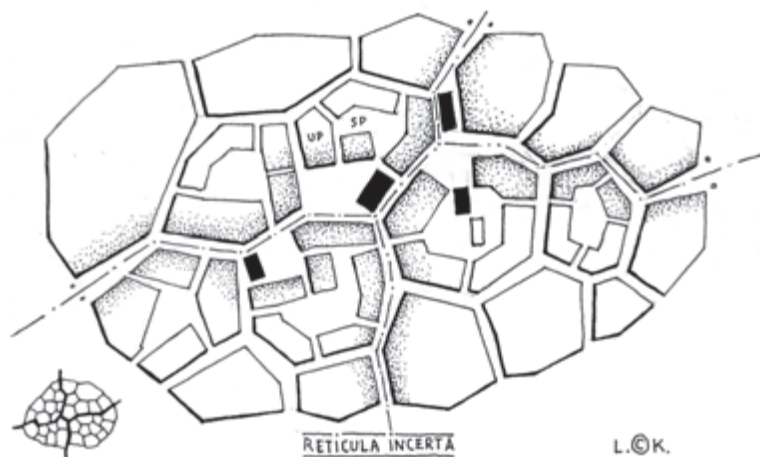


Figura 10: Lagjia Urbane (neighborhood)

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

Ideja e Krier është pikërisht një qytet brenda qytetit i cili zhvillohet me duplikime të një njësie qendrore që është për Krier, *Lagjia Urbane*.

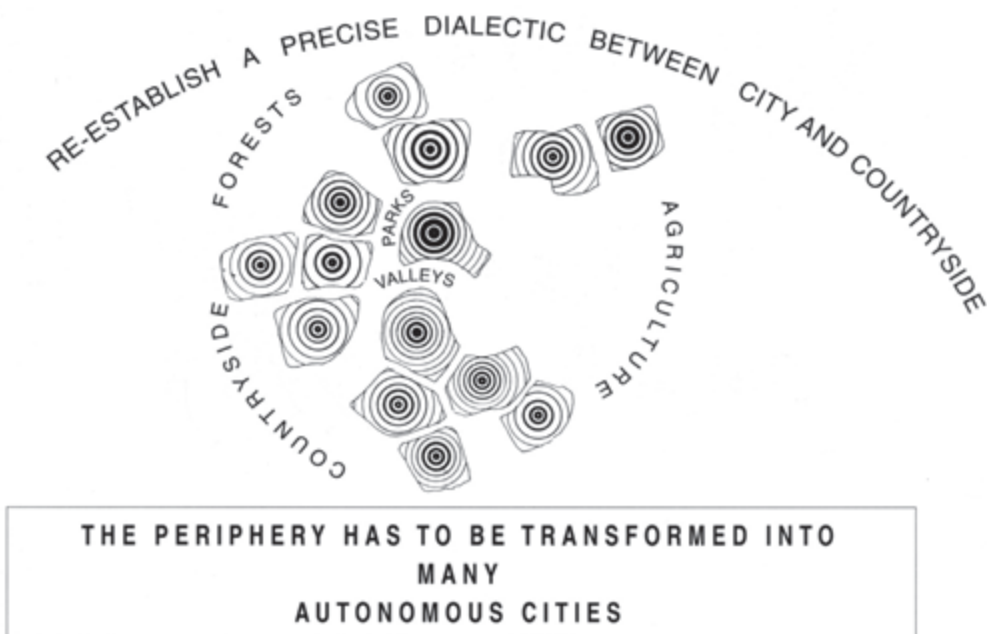


Figura 11: Kombinimi i disa lagjeve urbane (neighborhood), organizimi i qytetit policentrik

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009



Figura 12: 10 minutes walk theory

Burimi - "The architecture for Community" Leon Krier, 2009

Qyteti i zhvilluar me arqipelagë është një element tjetër i cili zhvillohet, ose më mirë pranohet si realitet i zhvillimit natyral të qyteteve (Koohlaas. R,1978). Në librin e tij "*Delirious New York*", Koohlaas mundohet të shpjegojë motivin për të cilin ky qytet, i cili pa baza planifikimi, i ka dhënë formë kohës sonë, duke arritur atë që i kishte shpëtuar shumë arkitektëve dhe urbanistëve europianë, sidomos të Modernitetit me Utopitë e tyre metropolitane. New Yorku, shpjegon autori, ka arritur të prodhojë kulturën e tej mbushjes (*Congestion*). Ka arritur të shprehi teknologjinë e fantastikës, një ideal që ndoshta ka pak të bëjë me rregullat e kompozimit arkitektonik, por që arrin të prodhojë manufakte arkitektonike jo më pak interesante se ato që dalin nga akademitë, e vjetra apo të reja, të shkollave tona të arkitekturës (Koohlaas. R, 1978, f.29-97).

Vite më vonë, Koohlaas(1995), boton librin "*S,M,L,XL*". Në këtë botim autori paraqet disa ide interesante mbi qytetin. Dy janë teoritë mbi të cilat reflekton Koohlaas(1995): Metropoli - Rrënojë (*Groviera*) dhe Bigness.

Në Metropolin – Rrënojë, sipas Koohlaas(1995), rrjetet inxhinierike shkatërrojnë qytetin kompakt, izotrop dhe homogjen, ndërhyjnë në këtë fazë metropoli-rrënojë, një hapësirë e përbërë nga zona me densitet të lartë ndërtimor dhe popullsie (si qendra historike, stacionet, qendrat tregtare) që alternohen me zona të tjera që janë totalisht bosh ose banale (si zonat e braktisura ose të pa përdorura). Teknika bashkëkohore dhe moderne destrukturon urbanen duke e kthyer në një shumatore pjesësh që ndërlidhen tashmë, jo sipas llogjikës së unitetit formal, por sipas strategjive që formohen rast pas rasti, në lidhje me mjetet dhe qëllimet e komunikimit: "*Çfarë kuptimi mund të ketë kërkimi kokëfortë i kompozimit të bukur, përndjekja në optikë të ngushtë të identitetit historik dhe kombëtar në një shoqëri si e jona, e dominuar nga kërkesa teknike dhe ekonomike të homogjenzuara? Në vend që ti rezistojmë globalizimit në emër të idealeve të rreme humaniste, duhet ta teorizojmë atë. Ta shohim si një fletë e bardhë mbi të cilën të punojmë. Ta perceptojmë si një clirim*" (Koohlaas. R, 1995, f.327-330). Kjo teori e Koohlaas shfaqet si një manifest i urbanistikës bashkëkohore e cila ka dështuar në aspektin e projektimit urban duke u kapërcyer dhe errësuar nga nevoja të forta ekonomike dhe sociale. Atëhere sipas tij nuk ngelet gjë tjetër vetëm se të pranosh realitetin.

Mbi temën e *Bigness* Koohlaas shpreh iden e një hapësire të ndërmjetme që nuk është as urbane as arkitektonike. Një gjest final unitar ku të dyja bashkohen dhe nuk ka më jerarki ndërhyrjesh, nga urbane tek arkitektura. Gjithsesi është, pjesërisht të dyja ato të

marra së bashku. Pikërisht për këtë specifikë dy frontale duket se premtion drejtime të reja kërkimore. Koohlaas(1995) rreshton pesë karakteristika:

- Autonomia jo e fragmentuar e pjesëve: çdo strukturë e madhe përbëhet nga shumë komponentë që nuk mund të kontrollohen nga një gjest i vetëm arkitektonik. Por kujdes: liria nuk i transformon pjesët në copëza, pjesët qëndrojnë bashkë si një e tërë;
- Mbi-vendosja e niveleve: falë ashensorit, lidhjet vertikale nga arkitektonike bëhen mekanike dhe arti i arkitekturës – kompozim, shkallë metrike, detaje ndërtimore – zbrazet nga kuptimi fillestar. I njëjti diskutim mund të bëhet edhe me hapësirat horizontale të lidhura me mjete transporti të shpejtë;
- Thyerja e raportit brënda-jashtë: distanca midis brendisë dhe veshjes së jashtme rritet kaq shumë sa që fasada nuk denoncon më atë që është brendia e ndërtesës. Organizimi i brendisë dhe projekti i pamjes së jashtme janë dy projekte të ndara. Nëse arkitektura tradicionale me transparencat e brendisë nga jashtë jepte siguri, dimensionet e mëdha ngjallin dyshim, mister;
- Superioriteti i sasisë: impakti i një ndërtese të madhe nuk varet nga cilësia e saj. Dimensionet e mëdha – thotë Koohlaas – shkojnë përtej të mirës e të keqes, imponohet me vete prezencën e saj.
- Largimi nga indi urban: dimensiononi i madh nuk është më pjesë e indit urban, është një ishull autosufiçent që nuk lidhet as integrohet me çfarë ka rreth e përqark, e shumta bashkëjeton.

Një detaj i fundit për tu shqyrtuar është edhe aspekti i kaosit urban. Sipas Koohlaas (1995), kaosi urban është limfa e jetës, punës, shkëmbimit dhe kulturës. Por ky kaos është i vlefshëm për maksimumin e pesë ditëve të punës në javë dhe jo më shumë se 10 orë në ditë. Pas kësaj, është mirë që të qëndrojmë të izoluar, të mbyllur brenda banesës. Këtë qetësi ai e gjen te lagjia që është, sipas Koohlaas, antiteza e kaosit urban. Vetmia, e përcaktuar apo e kërkura, është fytyra tjetër e kësaj epoqe dy frontale e dominura nga obsesioni i takimeve, të lidhjeve.

Në gjithë teorinë e Koohlaas nuk ka element që të çojnë në një teori dimensionale të qytetit që ai propozon. Nuk ka element të matshëm apo të ponderuar. Idetë e tij janë më shumë filozofike se sa teknike. Me një besim të madh tek teknologjitë ai propozon një qytet të jashtëzakonshëm, i cili nuk është statik por dinamik ndryshon sipas nevojave të shoqërisë dhe të ekonomisë. Një qytet pa kujtesë, një qytet global. Një qytet të përgjithshëm (*generico*). Një arqipelag vetikal i cili është autosufiçent dhe një ishull i lumtur. Megjithë idenë e tij mbi madhësin (Bigness) si element me karakter dhe mbi kaosit si entitet i nevojshëm për zhvillim e një jete intelektuale, sociale dhe ekonomike të shëndoshë, Koohlaas reflekton edhe për një moment relaksi, rigjenerimi i izoluar nga gjithçka. Këtë relaks ai e gjen te lagja urbane si moment qetësie shpirtërore si një oaz rigjenerues shpirtëror dhe fizik para se të përqasesh me intesitetin e kaosit të qytetit të përgjithshëm (Martin. L, 1988, f.16-23).

2.3 Nga shpërndarja në territor (sprawl) tek strategjitë kundër qytetit të shpërndarë (anti-sprawl)

Në një pikë historia e transformimeve urbane të Amerikës (USA) dhe të Europës marrin rrugë të ndryshme (Reale. L, 2008, f.35). Në vitet 1930 divergjenca e tendencave është edhe më e dukshme. Në kontinentin e vjetër eksperiencia e *siedlungen* bëhet thelbësore për të zbutur modelin e qytetit modernist sipas të cilit qyteti zhvillohej totalisht i shkëputur në zona. Qyteti, në Europë, do të zhvillohet në këto vite duke u bazuar në dy eksperiencia të përcaktuara dhe të realizuara në fund të shekullit të XIX: duke u racionalizuar-thjeshtuar (sipas modelit Hausmann në Paris, 1853-59) ose të rritet me shtesa *Insulash* (Cerdà, 2009) në Barcelonë. Në Amerikë, shpërndarja e urbanes në territor çon gati në zhdukjen e qytetit dhe shkrirjen e tij me zonën rurale, gati një “thithje” e qytetit nga peisazhi.

Sot situata paraqitet e ndryshme (Reale. L, 2008, f.37) dhe dy kontekstet gjeografike janë të ngjashëm: nëse shtrirja në territor e qytetit (sprawl), edhe pse e luftuar për gati 15 vjet në Amerikë (USA), është akoma prezente, në Europë shtrirja e qytetit në territor po fshin gjithmon e më shumë kufirin midis urbanes dhe rurales, duke u afruar me llogjikën e qytetit të shpërndarë në territor (sprawl).

Në këtë pikë disa çështje janë ngritur si problematike: shpërdorimi i tokës bujqësore, shpenzimet energjitike por edhe ekonomiko-sociale, lidhja e zonave të shpërndara në territor me njëra-tjetrën për të krijuar një vazhdimësi.

Po të merret si koncept, *Qyteti i shpërndarë*, shfaqet i pakuptimtë dhe jo koherent me vetë idenë e qytetit (Salzano. E, 2000, f. 355-360 ; Caffi. D, 2000, f. 15). Qyteti, që historikisht është për natyrën e tij kompakt, është vendi i kompleksitetit, i cili bëhet i mundur nga mbivendosja e aktiviteteve dhe funksioneve sociale-ekonomike-kulturore dhe nga vazhdimësia e bashkëveprimit. Ndryshimi dhe lidhja e ngushtë (kohezioni) të indit janë kushte të nevojshme për ekzistencën e vetë qytetit (Salzano. E, 2000, f. 355-360).

Qyteti i shpërndarë, është një model i marrë nga fusha të tjera shkencore, si sociologjia urbane ose nga disiplina ekonomike (Indovina. F, 1990, f.4-6) më shumë se një model, qyteti i shpërndarë është një fakt real, konstatimi i një fenomeni më shumë i lidhur me çështje demografike dhe social-ekonomike e cila nuk jep dhe as studion aspekte morfologjike dhe urbane.

E rëndësishme në këtë moment është që të shohim në nivel historik origjinën e këtyre fenomeneve urbane të qytetit të shpërndarë dhe kompakt.

2.3.1 Lindja e qytetit të shpërndarë (sprawl)

Zhvillimet e qytetit të shpërndarë në SHBA analizohen në dy drejtime, në atë ekonomik dhe në atë filologjik – historik (Swelling. M, 2016, f.1-6).

Për sa i përket shpjegimit filologjik një panoramë të saktë jep Michael Sorkin (2013) i cili lidh natyrën antiurbane të vendbanimeve në SHBA me vetë lindjen e tij si shtet: “Në SHBA po këmbëgulet akoma mbi idenë e Jeffersonit : - ideja që individualiteti mund të zhvillohet më mirë në një atmosferë izolimi, larg mundësive të eksperiencave të pa planifikuara. Kjo ide është antitezë e qytetit të mirë dhe që reflekton tensionet antiurbane që karakterizon këtë shtet qysh nga krijimi i tij”. (Sorkin. M, 2013, f.43)

Por vetëm kjo pjesë e shpjeguar nga M. Sorkin nuk mjafton. Për të parë zhvillimet e kësaj ideje një vend të veçantë zënë zhvillimet e viteve 30-të. Në këto vite Roosvelt, fillon një fushatë të fortë mbi kthimin e territorit në hapësirë rurale të gjerë. Një ide e ngjashme me atë që kishte propozuar B. Sovietik. (Canella. G, Meriggi. M, 2007, f.32).

Në të njëjtën periudhë, Henry Ford pa një shans të vlefshëm tregtar. Sa më shumë të rriteshin distancat midis banimit dhe vendit të punës aq më tepër njerëzit do të kishin nevojë për makina. Mbështetja e Henry Ford për fushatën e disurbanizimi ishte totale. Duke përdorur zhvillimet e reja teknologjike për prodhimin e makinave përdori sistemin zinxhir. Kjo lëvizje e Fordit pati dy ndikime, e para rritja e prodhimit të makinave dhe uljen e çmimit të tyre. Ford bënte edhe uljen e orëve të punës në 40 orë në javë. Kjo solli rritjen e kohës së lirë të puntorëve dhe rritjen e kohës së përdorimit të makinave. Përveç një ndryshimi të madh social dhe ekonomik kjo do të sillte dhe një ndryshim të theksuar në qytetet e SHBA (Ingersoll. R. et al., 2004, f. 181-198).

Duke patur parasysh këtë skenar mund të kuptohet, në të njëjtat vite, propozimi i F.L.Wright(1934) për Broadacre City (fig.13). Ky projekt është prezantimi jo vetëm i një qyteti të ri por dhe një shoqërie të re. Wright(1930) afirmonte : “ *Linjat e ndarjes midis qytetit dhe fshatit, duhet të shihen në zhdukje me ndryshimin e kushteve. Fshati e përthith jetën e qytetit ndërkohë që qyteti fokusohet dhe specializohet mbi qëllimet funksionale. Funksionaliteti është arsyeja e vetme e ekzistencës së qytetit sot. Me shpërndarjen e industrisë në territor shpejt nuk do të ketë nevojë dhe motiv që të detyrojnë koncentrimin të forta njerëzish...*” (Wright. F. L, 2004, f.227-234).



Figura 13: Broadacre City, F.L.Wright 1934

Burimi - <https://www.archdaily.com/472031/a-master-architect-s-surprising>

Popullata suburbane në SHBA në vitin 1920 zë 20%, arrin 25% në vitin 1950, dhe 30% në 1960 dhe sot përbën pjesën më të madhe. Sipas censusit të vitit 1990 rezultonte

se 115 milionë banorin në zona suburbane, 78 milionë në zona qendrore dhe 56 milionë në zona rurale (Barington. C, 2015, f. 8244-8249).

Një dukuri e tillë vërehet edhe në Turqi në qytetet e Stambollit dhe Bursës (Semiha. E, 2008, f. 1-11).

2.3.2 Gjendja e qyteteve në Anglinë e viteve 1800

Një moment i rëndësishëm historik, për të kuptuar zhvillimin e qytetit horizontal të shtrirë në territor, është revolucioni industrial, në Anglinë e viteve 1850. Gjendja e popullatës ishte në limitet e mbijetesës: përhapja e sëmundjeve ngjitëse ishte shumë e lartë si pasojë e përqendrimit të popullatës në kushte higjieno sanitare të pasigurta dhe me një ndotje të lartë ambientale si pasojë e prezencës së industrive brenda qendrave të banuara. E gjithë kjo çonte në uljen e jetëgjatësisë të njerëzve (F.Engels, 1883, f. 35-36).

Parlamenti i Mbretërisë së Bashkuar miraton Aktin e Shëndetit Publik (*Public Health Act, 1875*). Qëllimi i tij ishte ndërtimi i banesave të reja me kushte higjieno sanitare më të mira, me ujë të rrjedhshëm në çdo shtëpi dhe me sistem kanalizimesh për çdo shtëpi dhe infrastrukturë urbane. Ky akt në mënyrë paradoksale, rëndoi akoma më shumë gjendjen e banorëve në qytetet angleze (L.Reale, 2008, f. 48). Modeli që paraqitej dhe që propozonte ky akt ishte ai i maksimizimit të përdorimit të truallit, tashmë i sanksionuar me akte normative dhe i mbrojtur me ligj, i përgjithësuar në të gjithë territorin e Anglisë. Ky element do të shfrytëzohej nga ndërtuesit privatë për përfitime sa më të larta, duke rënduar më shumë mbi situatën higjieno sanitare të popullatës dhe të hapësirës së banimit. Kjo gjendje e qytetit pati një reagim në dy drejtime.

Nga një anë lindi një opinion i fortë publik në favor të *qytetit kopësht*, në mënyrë të veçantë pas propozimit të Ebenezer Howard (1898), i cili hidhte idenë e shpërndarjes së popullsisë në zonat urbane nëpërmjet krijimit të qyteteve të reja të vendosura në një hapësirë të gjelbër dhe në gjendje që të siguronte rritjen e popullatës për arsye migratore drejt qendrave urbane. Realizimet kryesore të këtij modeli ishin qytetet si *Letchworth* (fig.14), *Welwyn* ose *Hampstead Garden Suburbs* në Londër, të projektuara nga Raymond Unwin dhe Barry Parker (1905).

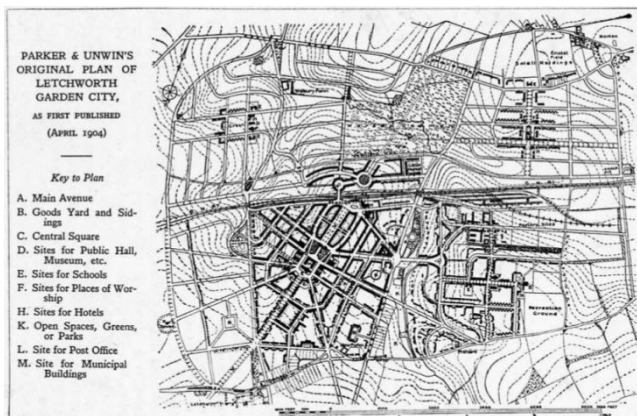


Figura 14: Letchworth City, Raymond Unwin dhe Barry Parker 1905

Burimi - <https://www.slideshare.net/juhisingh286/lethworth-garden-city>

Ryma tjetër (J. Becher, 1986, f. 195-196 / N. Coleman, 2007, f. 40) , ishin propozimet që duke filluar nga modeli i *falensterve* të Charles Fourier (fig.15), të fillim shekullit, u përpunua një zhvillim i ri urbanistik i cili bazohej në komunitetin model me dimensione të kufizuara në të cilën prodhimi artizanal dhe industrial do të bashkëjetonte me aktivitete të tjera të jetës së përditshme të banorëve si: arsimi, koha e lirë etj.

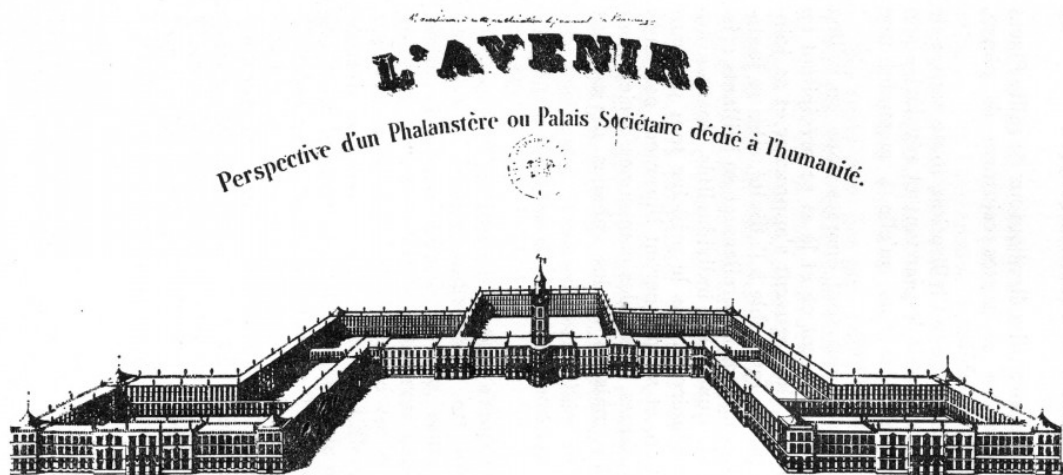


Figura 15: Falenster, Charles Fourier 1804

Burimi - <httpwww.spatialagency.netdatabasefourierist.community>

Në *Familisterio* (fig.16) të Jean Baptise Godin (J.B. Godin, 1859, f. 179-197) parashikohet një apartament për çdo familje rezidente dhe gjithashtu duke ruajtur stardandin e shërbimeve të përbashkëta (çerdhe, kopshte, teatro, lavanderitë, etj).

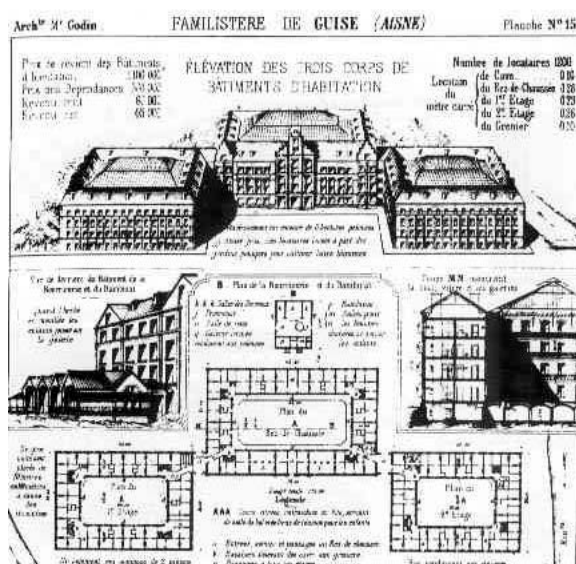


Figura 16: Familister në Guise, J.B. Godin 1856

Burimi - <httpweb.tiscali.it/cariarurbanisticagodingodin01b.jpg>

Kjo ide rimerret nga Le Corbusier në *Unite d'habitation*(1952). Në të njëjtën rrugë ishte dhe ideja e qytetit sipas Robert Owen i cili me eksperimentin e tij New Lanark (1800-1825) realizon një aglomerat urban model prej 2500 banorësh(fig.17), të cilëve i garantoheshin të gjitha shërbimet shëndetësore, arsimore, kulturore, ekonomike dhe banimi në mënyrë që të përmirësohej jeta e banorëve (G.Claeys, 1994, f. 42-57).



Figura 17: New Lanark, Robert Owen 1800-1825

Burimi - <https://www.accessibilityguides.org/content/new-lanark-world-heritage-site>

Përgjigjet e ndryshme, për të cilat folëm më lart, nisin të gjitha nga nevoja për të zgjidhur të metat e qytetit me densitet të ulët, të njëtat probleme që, megjithë popullaritetin e tyre, shfaqen në zonat suburban të Anglisë: varësia e madhe nga makinat, konsum i lartë i energjisë, homogjenitet peisazhistik dhe bashkëveprim i ulët social (Souza L.C.L. et al., 2009, f. 1-3).

2.3.3 Tre modelet ndaj Qytetit të Shpërndare (Sprawl)

Sot mbizotërojnë dy ide të kundërta dhe ekstreme: qyteti i “vogël” i Leon Krier dhe qyteti “i përgjithshëm” i Rem Koolhaas (L.Reale, 2008, f. 52). E para përfaqëson një model të vërtetë (me rregullat dhe me realizime të ndryshme “*Poundbury dhe Seaside*”), kurse e dyta është më shumë një konstatim, një pranim fakti, pranimi që proceset e globalizimit janë të pamundura të kontrollohen dhe si të tilla duhen pranuar dhe përdorur në projektimin e një pjese qyteti apo një objekti të vetëm.

Teoria e Krier ka element konservator dhe mbështetet tek idea se qyteti i shpërndarë mund të “luftohet” me kthimin në modelin e qytetit paraindustrial me dimensione të vogla. Modeli i Koohlaas është antitezë e Krier: “...mund të shtoj se gjithçka është kaq e shpërndarë sa s’ka nevojë për një artikullim fizik” (S.Kwinter,M.Raino, 2002, f.1-3). Nëqoftëse forma e qytetit nuk është më e kontrollueshme nga urbanistika, dhe aq më pak nga arkitektura, ngelet vetëm që të flasim për kontrollin e *shkallës*, duke mbledhur në një ndërtim të vetëm eksperiencën urbane (S.Kwinter, M.Raino, 2002, f. 6-7).

Vizionit moralist të Krier dhe atij ironik të Koohlaas, i përqasen tre alternativa që kundërshtojnë shpërbërjen e qytetit nëpërmjet shtrirjes së tij të pakontrolluar në territor. Këto alternativa janë: *New Urbanism*(D.Andes,2000/2007/2011), *Qyteti europian* (L.Krier, 1998/2016), *New Tipologism*(A.C.Nelson,2009). Këto tre alternativa nuk kanë aspak një natyrë organike dhe nuk kanë një strukturë dhe ligje të veta, shumë shpesh ndërthuren midis tyre. Kanë një element që i bashkon, e cila është sjellja e tyre në kundërshtim me qytetin e shpërndarë (*sprawl*), janë në fakt tre përgjigje kundër rritjes së pamatë në territor dhe zhdukjes së qytetit si të tillë.

2.3.4 New Urbanism dhe Smart Growth

Nëse qyteti i shpërndarë lind në vendet anglosaksone si reaksion i gjendjes të degraduar të zonës qendrore të qytetit, nuk është e rastit që edhe ideja e *New Urbanism* të lind në të njëjta vende si përgjigje e fortë e CSD (*Conventional Suburban Development*) ose e thënë ndryshe sipas modelit të qytetit në të cilin shtëpitë, zyrat, dyqanet, fabrikat dhe shkollat janë të gjitha funksione rreptësisht të ndarë nga njëri – tjetri.

Në vitet 1960 fillon të flitet për *urban renewal*, në mënyrë të veçantë, falë teksteve të Paul Davidoff (*Equity and Planning*, 1965) dhe Ian Mc Hargh (*Design with nature*, 1969). Për herë të parë fillon të ngrihet pyetja nëse rritja e qyteteve është pozitive apo është e mundur të arrihen forma të ndryshme zhvillimi. Kjo lidhet jo vetëm me çështjen e entitetit të qytetit si organizëm urban por edhe me krizën energjitike të viteve 1960-70. Duke u bazuar në këto fakte historike mund të kuptohet sot ideja e *Smart Growth*, një vision më i gjerë dhe kompleks i *New Urbanism*. Kjo lëvizje që përfshiu arkitekt, urbanist, sipërmarrës dhe shkenca të tjera matematikore, përveç anës formale dhe gjuhësore, në realizimet e saj tenton të “simulojë” qytetin dhe kompleksitetin e tij. Është një përjasje që pati sukses në SHBA, së pari, sepse është një model që kishte një kërkesë të lartë tregu. Sot qëndrimi kulturor drejt urbanes është pak më i ndryshëm, tentohet të shkohet në një farë mënyre drejt qytetit, edhe një pjesë e profesionistëve që merren me *landscape architecture* janë kthyer drejt urbanistikës.

Në të vërtetë *New Urbanism* nuk është veçse një nga aspektet programatike të *Smart Growth*. Principet e *Smart Growth*(Maryland Dep.of planining) mund të përmbledhen:

- *tendenca për një formë urbane me kompakte;*
- *ripërdorim i vetë qytetit, duke ripërdorur infrastrukturën ekzistuese;*
- *rritje e taksave të banorëve në qendër të qytetit;*
- *të shpërndahen në territor banesat me kosto të lirë;*
- *shkurajimi i transportit individual me vetura dhe inkurajimi i transportit publik;*

- *përdorimi i rregullave dhe principeve të New Urbanism në projektimin e zonave dhe lagjeve të reja urbane.*

Ndërkohë principet e New Urbanism (M.Rhamo .et.al.,2012, f.195-202) mund të përmblihen:

1. Zonë këmbësore (Walkability)
 - *Zonë e arritshme me kembë në të gjitha drejtimet për 10 minuta. Në nivel dimensional linear arrihet në një hapësirë 400-500 metra;*
 - *Projektim miqësor i hapësirës së rrugës këmbësore;*
 - *Rrugë këmbësore pa kalim makinash në disa raste.*
2. Lidhje (Connectivity)
 - *Rrjet i ndërlidhur rrugor që shpërndan trafikun dhe lehtëson ecjen;*
 - *Hierarki rrugore nga rrugica, rrugë të ngushta dhe bulevarde;*
 - *Rrjet rrugor këmbësor i cilësisë së lartë i kombinuar me hapësirat publike që e bëjnë ecjen më të këndshme.*
3. Përdorim i larmishëm dhe Diversitet (Mixed-Use & Diversity)
 - *Një larmi funksionesh si dyqane, zyra, apartamente. Një hapësirë me përdorim të larmishëm të përshkallëzuar si në lagje, në bllok apo në ndërtesa të veçuara;*
 - *Diversitet njerëzish si në moshë, në të ardhura, kulturë dhe racë.*
4. Larmishmëri e tipeve të banesave (Mixed Housing)
 - *Një larmishmëri tipesh, përmasash dhe çmimesh të vendosura afër njëra-tjetrës.*
5. Cilësi arkitekturore dhe projektimi urban (Quality Architecture & Urban Design)
 - *Theksimi i të bukurës, estetikës, komfortit njerëzor dhe krijimi i një hapësire me përmasa njerëzore. Vendosja e veçantë e përdorimeve publike brenda komunitetit. Arkitekturë në shkallë njerëzore dhe mjedis i bukur që ushqen shpirtin njerëzor.*
6. Strukturë lagjeje tradicionale (Traditional Neighborhood Structure)
 - *Qendër dhe periferialitet të qartë;*
 - *Hapësira publike në qendër;*
 - *Rëndësia e cilësisë së hapësirës publike, hapësirë publike e hapur dhe e projektuar si art qytetar;*
 - *Planifikimi i tërthortë (transekteve): dendësia më e lartë në qendër të qytetit; progresivisht më pak të dendur drejt periferisë. Planifikim i tërthortë (Transect) është një sistem analitik që koncepton elemente të përforcuar reciprokisht, duke krijuar një seri habitatesh natyrore specifike dhe / ose mjedise jetese urbane. Planifikimi i tërthorte integron metodologjinë mjedisore për vlerësimin e habitatit me metodologjinë e zonimit për hartimin e komunitetit. Kufiri profesional midis natyrores dhe njerëzores zhduket, duke bërë të mundur që ambientalistët të vlerësojnë hartimin e habitatit njerëzor dhe urbanistëve të mbështesin ecjen në natyrë. Kjo hierarki e tërthorte (transektesh) urbane-rurale ka ndërtime të përshtatshme dhe tipe rrugësh për secilën zonë.*
7. Densitet i rritur (Increased Density)

- *Më shumë ndërtesa, banesa, dyqane dhe shërbime të vendosura afër njëra-tjetrës për të lehtësuar ecjen në këmbë, për të lejuar një përdorim më efikas të shërbimeve dhe të resurseve dhe për të krijuar një hapësirë më tradicionale dhe më të mirë jetese;*
 - *Principet e projektimit të New Urbanism janë të aplikueshme për të gjitha llojet e hapësirave urbane si qyteza apo qytete të mëdha.*
8. Transport inteligjent (Smart Transportation)
- *Një rrjet me trena të kualitetit të lartë që lidhin qytetin, qytezën ose lagjen;*
 - *Inkurajimi i përdorimit të biçikletave, patinave dhe ecjes më këmbë për lëvizjet ditore.*
9. Qëndrueshmëri (Sustainability)
- *Impakt minimal ambiental që vjen nga zhvillimi dhe veprimet që ndjekin zhvillimin;*
 - *Teknologji eko-miqësore, në respekt të vlerave të sistemit natyror;*
 - *Eficientë energjitike;*
 - *Përdorimi i ulët i karburanteve fosile;*
 - *Prodhime lokale;*
 - *Më shumë ecje këmbësore, më pak përdorim makine.*
10. Cilësi jetese (Quality of Life)
- *Po të merren të gjitha këto principe bashkë çojnë në krijim e një cilësie të lartë jetese dhe krijojnë një habitat të pasur dhe që ngre lart shpirtin njerëzor.*

Një hap i rëndësishëm në krijim e *New Urbanism* është konsideruar fjalimi që princi i Gallesit mbajti në maj të 1984 gjatë ceremonisë së 150 vjetorit të formimit të R.I.B.A (Royal Institute British Architects). Në këtë fjalim lidheshin fort teoria urbane e Leon Krier me atë të Christofer Alexander (C.Alexander, 2018, f. 1-12) me refleksione mbi arkitekturën popullore dhe me projektimin tradicional. Kjo ishte një kritikë e ashpër e modelit të qytetit modern, e cila koinçidon me nisjen e punimeve të një prej qendrave të pushimit të projektuar sipas parimeve të *New Urbanism* në Seaside në Florida (fig.18) me projekt të Andres Duany (2008) dhe Elizabeth Plater-Zyberk (2008) pjesë e studios DPZ, figura profesionale thelbësore për shpërndarjen e lëvizjes së re të *New Urbanism*. Studioja DPZ duke u bazuar tek kategoritë e qytetit tradicional (lagje, rrugë, ndërtesë), tenton të kodifikojë dhe të japë bazat e projektit të Leon Krier për qytetet europiane sipas disa normave të cilat mund të përdoren nga projektuesit dhe nga administrata. Kjo është tentativa e parë e kodifikimit dhe klasifikimit pas lëvizjes së Modernizmit.

Në të njëjtën periudhë kur po vlerësohej negativisht urbanistika moderne shfaqet dhe mendimi negativ i qytetit të shpërndarë (sprawl), defekti i madh i të cilit ishte krijimi i shumë bërthamave monofunksionale të shkëputura midis tyre dhe të shpërndara në territor. Tentativat për të zgjidhur çështjet e modernizmit por edhe të *sprawl*, sidomos

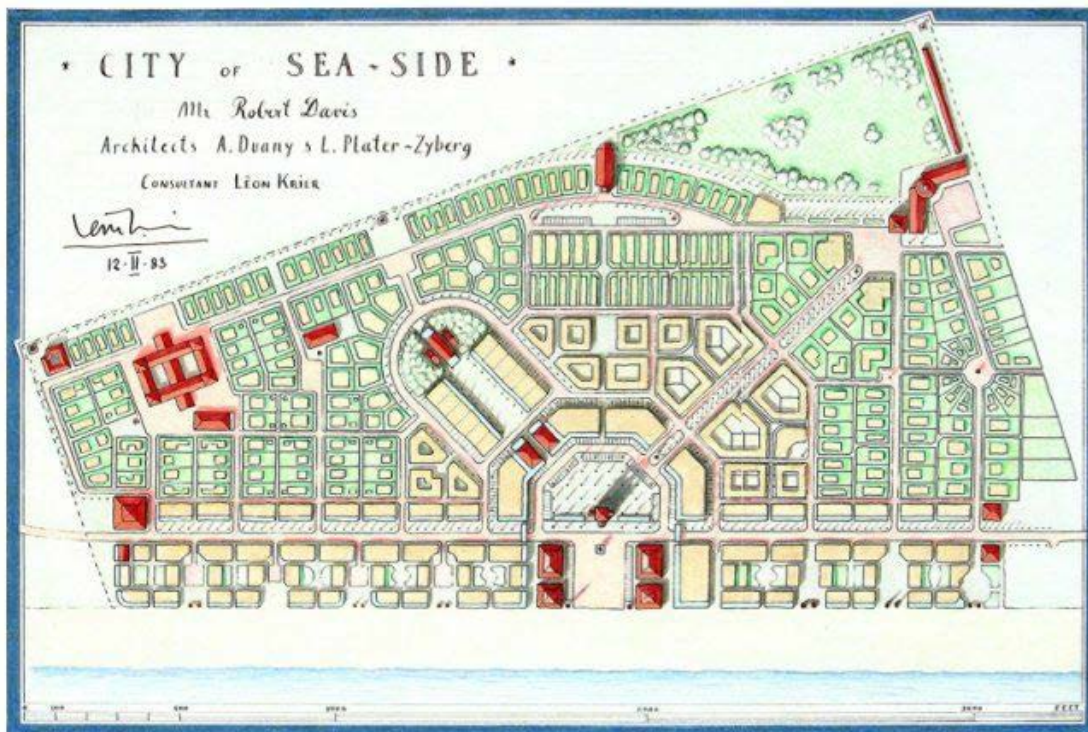


Figura 18: Sea Side Florida, Studio DPZ 2008

Burimi - <https://pinimg.com/originals/d4/d2/4d/4d24ae6d90f830799c6cd598d93be38.jpg>

në SHBA vazhdojnë me një propozim të grupit të DPZ dhe Peter Calthorpe (Peter. C, 1993). Propozimi i tyre lidhet me TOD (*Transport – Oriented – Development*) që do ishin bërthama urbane kompakte të organizuara përreth ndalesave të transportit publik (tren, tram). Propozimet e para bëhen, në nivel projekti, në Sacramento-Laguna West. Eksperimentohen zhvillimet urbane policentrike të grupuara secila rreth stacioneve të transportit publik me një reze prej 700 m nga stacioni publik (fig. 19). Calthorpe (1993) propozon disa modele rinovimi të qëndrueshëm të qendrave urbane në shkallë metropolitane të bazuara në element të kombinuar me njëri tjetrin që shfaqen si instrument për ndryshimet e këtyre zonave. Këto instrumenta janë:

- *Rritje të shumëllojshmërisë së përdorimeve;*
- *Riprojektim i qendrave të zonave urbane;*
- *Zhvillim i hapësirave boshe urbane;*
- *Densifikim i ndërtesave të banimit selektiv;*
- *Fuqizim i mjeteve të transportit të qëndrueshëm;*
- *Planifikim rajonal që njeh problemet e zonave urbane;*
- *Pjesëmarrje dhe këshillim me banorët;*
- *Rregullore përshkruese dhe orientuese mbi cilësinë e projektit;*
- *Përmirësim i hapësirave të gjelbra dhe zonave ekologjike;*
- *Shërbime publike më të aksesueshme dhe efikase.*

Në këtë vihat re një interes i shkruar i arkitektëve, sidomos në SHBA, mbi çështjen e rinovimit urban duke propozuar teknika të shumta densifikimi si: *suburban town centre*, *urban infill*, *mixed-use* e *infill development*, të gjitha këto alternative ndaj CSD (*Conventional Suburban Development*).

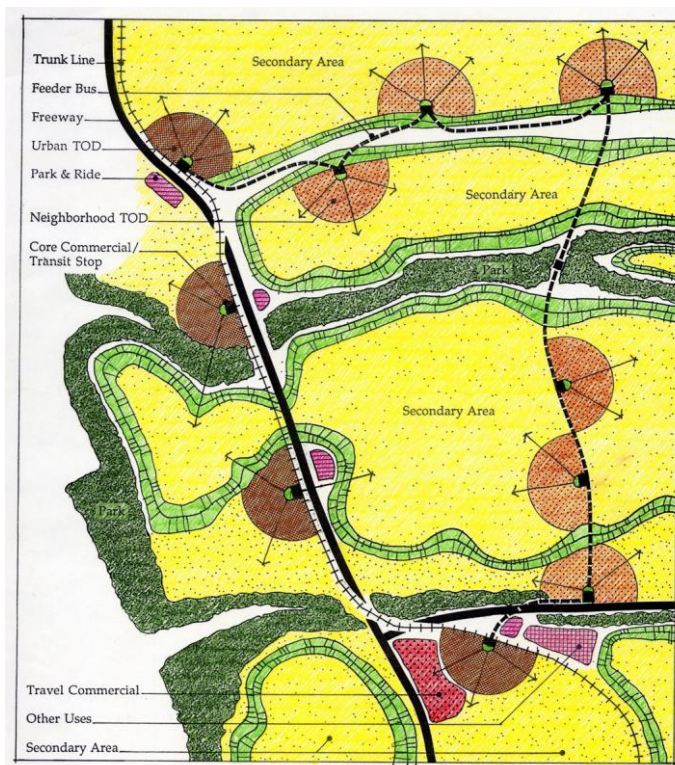


Figura 19: TOD, Peter Calthorpe dhe DPZ

Burimi - <https://www.calthorpe.com/sd-tod>

Rritja e *New Urbanism* vjen edhe nga njohja e kësaj ideje nga vende të tjera europiane të viteve të fundit. Richard Rogers (2009) citon projektin e Krier për qytetin e vogël. Në këtë moment flitet mbi sasinë, indin urban dhe densitetin, të pavarura këto nga gjuha arkitektonike. Tema e rritjes së densitetit ndërtimor bëhet në këto vite e rëndësishme për Britaninë e Madhe. Ky diskutim zhvillohet si rrjedhojë e nevojës për të plotësuar nevojat në rritje për banesa nga popullata. Përlllogaritej që nga viti 1991 deri në 2016 do të nevojiteshin 4,4 milionë apartamente (Town and Country planning Association “Tcpa”, 1996, f. 35). Shqetësimi që ngrihej ishte ai i impaktit që do të kishte kjo rritje e qytetit në territor dhe në zonat bujqësore dhe të brezi i gjelbër (*Green Belts*) përreth qyteteve.

Për ti dhënë përgjigje përdoren dy strategji: rritja e dendësisë ndërtimore deri në dyfishimin e saj në zonat suburbane dhe pjesëmarrja e popullatës në procesin e projektimit dhe të vendimarrjes në konsultime me specialist si arkitekt, urbanist, administratë publike dhe përfaqësi të grupeve të interesit. Nga këto konsultime përcaktohen jo vetëm këshilla por edhe norma ekzekutive të projektit. Studimi i indit urban bëhet më i saktë, aq sa këto projekte fillojnë të quhen *Urbanistike e Re*

Tradicionale (Freeman. H, 2006-2009, f. 4-64), dhe bazohet në përcaktimin e rrugës nga ndërtesat dhe me qytetin që zhvillohet sipas një serie lagjesh të larguara nga njëra tjetra 800 metra. Kjo distancë maksimale përcaktohet si distanca që njerëzit janë të gatshëm të bëjnë në këmbë. Kjo bëhet pikë e rëndësishme studimi i një rrjeti rrugësh këmbësore të ndërlidhura (Michaelson M et al., 1994, f. 540-561).

Me rëndësi të vençantë në Angli ishte edhe roli që patën *Urban Village Forum* me manualin e tyre mbi densifikimin selektiv.

2.3.5 Qyteti kompakt europian

Urban Task Force i Richard Rogers

Ideja e qytetit europian nënkupton *projektin urban* si proces projektimi total por edhe riparimi, rileximi të sistemit urban, që nuk është një instrument me kufinj të përcaktuar por një instrument që detyrimisht na shtyn të mendojmë mbi qytetin në kompleksitetin e tij.

Richard Rogers (1997) në këto vite, çon përpara idenë e një qyteti ku teknologjia dhe qëndrueshmëria mbivendosen. Një qytet kompakt me densitet të lartë, i vendosur përreth hapësirave publike. Duke u bazuar tek paradoksi se në një epokë me demokraci globale qyteti po polarizon shoqërinë në komunitete të ndara (i referohet në mënyrë të veçantë SHBA). Mundohet të japi një zgjidhje tjetër duke thënë që *qytet* dhe *cilësi jetese* nuk janë dy koncepte të kundërta. Nuk duhet që në qytete të privilegjojmë nevojat personale duke neglizhuar nevojat më të gjera sociale të gjithë shoqërisë. Qyteti, sipas Rogers (Rogers. R, 1999, f. 60-85) sillet si një organizëm: i cili përdor resurse dhe prodhon mbetje. Rritja e vazhdueshme e qyteteve në territor bën gjithmonë edhe më të vështirë gjetjen e resurseve të reja. Gjendja rëndohet akoma më shumë kur qyteti dhe shërbimet shpërndahen në territor dhe janë të shkëputur dhe larg njëra – tjetrës (Rogers. R, 1999, f. 60-85). Përqasja e Rogersit kundrejt *zhvillimit të qëndrueshëm urban* riinterpretton modelin e qytetit me densitet të lartë ndërtimor, duke u mbështetur në disa pika kryesore: afërsia, cilësia e hapësirave publike, përdorimi i teknologjive të reja, mbrojtjen e zonave rurale nga shtrirja e qytetit. Këto aspekte sjellin disa efekte pozitive si: më pak rrugë lidhëse, rritje e hapësirave të gjelbra, uljen e trafikut automobilistik, përmirësim i kualitetit të ajrit, më pak shpenzime për mirëmbajtjen e impianteve dhe infrastukturës. Në vitin 1997 – sipas Rogers (Rogers. R et al, 2000, f. 57-72) – 40% e kostos për ndërtime të reja i takojnë rrjetit impiantistik, dhe është një vlerë që në të ardhmen ka tendenca rritje. Rritja e densiteti në zonat urbane do të sjelli uljen e kostos, duke minimizuar shtrirjen e rrjeteve infrastrukturore.

Duke menduar për një sistem të ri qyteti, Rogers (Rogers. R et al, 2000) vendos theksin në një aspekt të anashkaluar në analizën dhe në projektimin e qyteteve: kalimi gradual nga hapësira publike në atë gjysëm publike dhe private. Në këtë kuptim duhet të projektohet qyteti duke filluar nga analiza e hapësirave të aksesueshme nga njerëzit, duke vepruar mbi indin urban ashtu siç veproi G.B.Nolli në hartën e Romës në vitin 1748. Tek harta e Nollit bëhej e dukshme dhe e qartë ndërveprimi dhe aksesibiliteti i njerëzve në hapësirat publike, gjysmë publike dhe private. Një rilexim i hartës së Nollit

ishte propozuar edhe nga G.C.Argan dhe C.Norberg – Schulz (AA. VV, 1978, f. 11-13) me titull “Roma Interrota”(fig.20).



Figura 20: Roma Interrota, Leon Krier 1978

Burimi - http://www.alexmorrisson.org/blog%20images/journal_39%20images15_roma-interrota_l-krier.jpg

Në esenë “An Urban Renaissance” (A+U, n.407), Rogers(2002) propozon një model qyteti të qëndrueshëm kompakt duke analizuar rastin e Londrës, kryeqyteti evropian me rritjen më të shpejtë të popullsisë (në 15 vite do të shtohen 700.000 banorë) duke mbështetur idenë se “rruga e vetme ekologjike dhe e qëndrueshme në nivel social është një rritje vitale, kompakte, policentrike dhe me shumëllojshmëri përdorimesh” dhe denoncon faktin që “edhe në qendrën e Londrës vazhdojnë të realizohen ndërtesa banimi me një densitet mesatar 78 banesa/ha. Ky densitet është sa gjysma e shtëpive të periudhës gjeorgjane në Islington dhe Notting Hill, të ndërtuara dyqind vjet më përpara. Ka akoma një lloj frike nga mbipopullimi që solli revolucionin industrial, por ambiente me densitet të lartë mundet sot të projektohen me një imagjinatë projektimi

duke eliminuar aspektet negative si mungesën e privatësisë dhe sensin e grumbullimit. Mbipopullimi ka të bëjë më shumë me keq projektimin sesa me numrat” (*An Urban Renaissance*” (A+U, n.407), Rogers. R, 2002, f.105). Nëse densiteti minimal është konditë e nevojshme për të patur një qytet, për ti dhënë jetë një rilindje të vërtetë urbane duhet që të projektohen “ vende për njerëzit [...], qytet kompakt me hapësira publike të projektuara mirë, dhe ndërtesa që lehtësojnë dhe përmirësojnë cilësinë e jetës të banorëve dhe punëtorëve” (*An Urban Renaissance*” (A+U, n.407), Rogers. R, 2002, f.106). Natyrisht rritja e densitetit të ndërtimeve nuk do të sjellë zgjidhjen e menjëhershme të të gjitha çështjeve, ka akoma shumë çështje që janë anashkaluar dhe shumë probleme për të zgjidhur për të arritur rigjenerimin urban. Disa nga këto sipas Rogers janë: rritja e çmimit të banesave si pasojë e mungesës së truallit të ri për zhvillim dhe si rrjedhojë vështirësi për familjet me nivel të mesëm e të ulët për të blerë shtëpi, mungesë të banesave sociale, dhe gjithashtu vështirësia e vazhdueshme e projektuesve për të arritur të krijojnë ambjente me shumëllojshmëri sociale, tipologjike dhe funksionale (Rogers. R, 1997, f. 67).

Berlini, zgjedhja e nje modeli urban europian

Qyteti kompakt me densitet të lartë e ka origjinën e tij përveç qyteteve mesjetare edhe nga modeli i qytetit të viteve 1800. Berlini është emblematikë dhe mund të jetë një rast krahasimor i vazhdueshëm, sidomos në mënyrën e tij të përqasjes me modernen.

“ Me vendosmëri planifikuesit gjermanë i shpallën luftë indit të vjetër urban tradicional të qytetit. Në fillim Ludwig Hilbersheimer dhe pas vitin 1945, Hans Sharoun(2002) si përgjegjës i planifikimit urban të Berlinit. Aty ku ndër shekuj ndërtesat ishin orientuar duke ndjekur rrugët ose sheshe dhe fasada tregonte kufirin midis hapësirës publike dhe asaj private, moderniteti vendosi objekte në një hapësirë fluide, të zhërvyellët të shërbyer me një sistem rrugor totalisht të lirë, shpesh në nivele të ndryshme, që paraqitej i varur nga llogjika e shpejtësisë automobilistike. Nëpërmjet këtij sistemi të ri ka humbur identitetin jo vetëm qendra e Berlinit. Qyteti tradicional me rrugën korridor dhe sheshe gjeometrike ishte fshirë në favor të një grumbull objektesh, me kompozim të lirë, që vendosnin ndërmjet tyre vetëm disa raporte abstrakte” (Stimmann. H, 2000, f.46).

Hans Stimmann (2000) koordinator i Planit Rregullues të Berlinit, sintetizon kriteret e përdorura për rindërtimin e Berlinit pas Luftës së Dytë Botërore. Nga viti 1889 administratorët gjëndeshin përballë dy modelve shumë të saktë, nga një anë modeli i 1800, me densitet të lartë ose shumë të lartë, i përbërë nga insula (*mietkasernen*) me oborre të brendshme të përsëritura me akse trasversale kalimi (aq sa të kalonin mjetet e zjarrfikësve); nga ana tjetër qyteti i utopisë moderne sidomos në lindje të Europës, karakterizonte peisazhin metropolitan të qytetit pas L2B, me hapësirat e tij të mëdha ndërmjet ndërtesave që shpesh humbasin çdo lloj lidhjeje dhe relacion me rrugën (Stimmann. H. 2000, f. 2-5).

Zgjedhja e urbanistëve gjermanë, pas bashkimit të dy gjermanive, ishte unidirecionale: midis *platen bauten*¹ dhe *mietkasernen*, zgjidhet opsioni i dytë, ose e thënë ndryshe

¹ Shtëpitë me panele të prefabrikuara në Gjermaninë Lindore përgjatë periudhës socialiste

kthimi në atë që ishte qyteti i viteve 1800, me vazhdimësinë e fasadave përgjatë rrugëve dhe me një densitet të mesëm dhe të lartë ndërtimor dhe funksionesh. Duhet thënë që një tip që bënte lidhjen midis tradicionales dhe modernitetit ishte shprehur në Berlin nëpërmjet *siedlungen* të viteve '20-'30. *Planwerk Innestadt Berlin*² i miratuar në 1999 si rregullore për ndërtimet e ardhshme, sqaron një nga aspektet kryesore të projektimit: tentativën e planifimit të qytetit nëpërmjet arkitekturës, duke përdorur strukturat, indet urbanistike të Berlinit historik si model interpretimi i qyteti kompakt europian. Kjo mënyrë e ndërhyrjes nuk parashikon planifikim në shkallë të gjerë me zona të mëdha funksionale por nëpërmjet ndërhyrjeve të vogla integruese dhe rilidhje me zona të ndryshme të qytetit (Stimmann. H. 2000, f. 69).

Interesante është edhe përqasja me lagjet e ndërtuar në Gjermaninë lindore në periudhën socialiste nëpërmjet *plattenbau* modern. Kriteret aplikative ndryshojnë sipas realiteteve të zonave urbane. Në disa raste mjaftohet me shtimin e funksioneve në pjesën e bazës së ndërtesave me shtesa të vogla për të rikonceptuar dhe plotësuar nevojat e komunitetit, në raste të tjera ndërhyet për të densifikuar duke plotësuar boshllëqet e lënë ndërmjet ndërtesave të banimit me funksione jo detyrimsht rezidenciale. Në rastet më problematike propozohen ndërhyrje të forta si ndërtim të fasadave përgjatë rrugëve kryesore duke ndryshuar përfundimisht peisazhin urban nga modern në atë tradicional të qyteteve europiane.

Open Block transformimi i bllokut perimetral të viteve 1800

Shpërbërja e bllokut perimetral të viteve 1800 kalon në disa faza progresive: rreth viteve 1920 fillon ndarja e bllokut në parcela më të vogla, duke u larguar kështu nga modeli i blloku perimetral. Kërkohet në këtë mënyrë që të garantohet një gjendje më e mirë jetese me diellzim dhe ajrim për të gjithë banorët e bllokut; më vonë eksperimentohen zgjidhje me blloqe gjysmë të hapura edhe për një arsye praktike dhe problematike siç është zgjidhja funksionale e apartamenteve në cepat e blloqeve; në fund kemi ndarjen e bllokut në parcela vetëm gjatë aksit verior duke arritur gjendjen më optimale të banesave. Fasadat për më shumë do të ishin të drejtuar ose nga lindja ose perëndimi duke rritur kështu përqindjen e hapësirave të gjelbërta të përdorshme për nga çdo banor.

Ky proces i shpërbërjes së bllokut perimetral do të çonte në një ekuilibër midis hapësirave boshe dhe indit urban dhe në konfigurimin e një qyteti të shkëputur me një ndarje të qartë midis indit urban të banesave dhe rrugëve. Kjo ishte dhe fundi i raportit midis rrugës dhe fasadës së ndërtesës e përcaktuar nga CIAM. Rritja e fenomeneve urbane që do të sjellë shpërndarjen e urbanes në territor, e ndihmuar nga motorizimi individual në nivel popullate, ndërthuret me një skenar urban i cili e kishte humbur tashmë dendësinë, duke u larguar nga ideja e qytetit kompakt.

Në vitet 1970, paralelisht me shtrirjen e qytetit në territor shfaqet një lëvizje e cila tenton rikthimin e bllokut urban tipik europian, atë perimetralin. Kjo lëvizje do të shfaqet më qartë në vitin 1987 me eksperiencën e IBA³ në Berlin, një panair

² Plani i ndërhyrjes në qendër të Berlinit

³ Internationale bauausstellung, 1987

internacional ku prezantohen një seri projektesh urbane nga të cilët realizohen 4800 apartamente dhe rristrukturohen 4000. Ndërhjryjet e realizuar prezantojnë një seri modelesh banesash tipike europiane, dhe përbën në total një projekt të madh rristrukturimi të pjesës perëndimore të Berlinit nëpërmjet rilidhjeve të hapësirave të mëdha ndërmjet rrugëve Kreuzberg dhe Südliche Friedrichstrasse.

Eksperincat e fundit europiane – nga *open block* tek *neocluster* – shënojnë një tendencë të re për shpërbërjen e bllokut duke patur si ide kryesore nevojën e përshkueshmërisë së bllokut dhe krijimin e një raporti midis hapësirave boshe të gjelbërta dhe krijimit të një parku urban. Një shëmbull është projekti i R. Erskine(1997-2009) për lagjen *Millennium Greenwich* (fig.21) në Londër në 2002 dhe ndërhjryja në Baltik afër Stockholmes.



Figura 21: Millenium Village Masterplan, R. Erskine 1997-2009

Burimi - <https://www.fromthemurkydepths.co.uk/wp-content/uploads/2017/11/gmv-masterplan.jpg>

Në të njëjtën linjë mendimi është edhe masterplani i Fshatit Olimpik në Lingotto, Torino 2006, i planifikuar nga O.Steidel (fig.22). Propozohet një përdorim i *open block* në pjesën e gjatë të bllokut dhe pjesa tjetër plotësohet sipas një skemë fushë shahu, nga një ind urban në të cilin prezencja e tipologjive të ndryshme ndërtimore pasuron ndërhjryjen. Të 850 apartamentet e projektuar, edhe pse paraqesin ndryshime qoftë në zgjidhje qoftë në fasadë (kjo i dedikohet faktit se janë projektuar nga arkitekt të ndryshëm) janë të unifikuar falë përdorimit të indit urban si fushë shahu.



Figura 22: Lingotto Fshati Olimpik, O.Steidel 2006

Burim- <https://www.yumpu.com/document/read/36092361889-villaggio-olimpico-36-45-steidle-architekten>

Christian de Portzamparc(2010) ka punuar mbi shumë projekte të bazuar mbi teorinë e *open block*. Propozimi urban i tij për *Paris Massena* bazohet pikërisht në projektimin e një cope qyteti i përbërë nga ndërtime të ndryshme me një farë autonomie fizike dhe disa edhe gjuhësore. Kjo lejon që me të njëjtin densitet si blloku perimetral, të projektohen banesa me cilësi më të lartë përsa i përket diellëzimit. Kjo skemë lejon gjithashtu të ndryshosh arkiteturën e ndërtimeve duke rritur artikulin e formës dhe duke krijuar një përshkueshmëri. Krijohen kështu rrugë publike këmbësore që kalojnë nëpërmjet oborreve të brendshme të bllokut (fig.23).

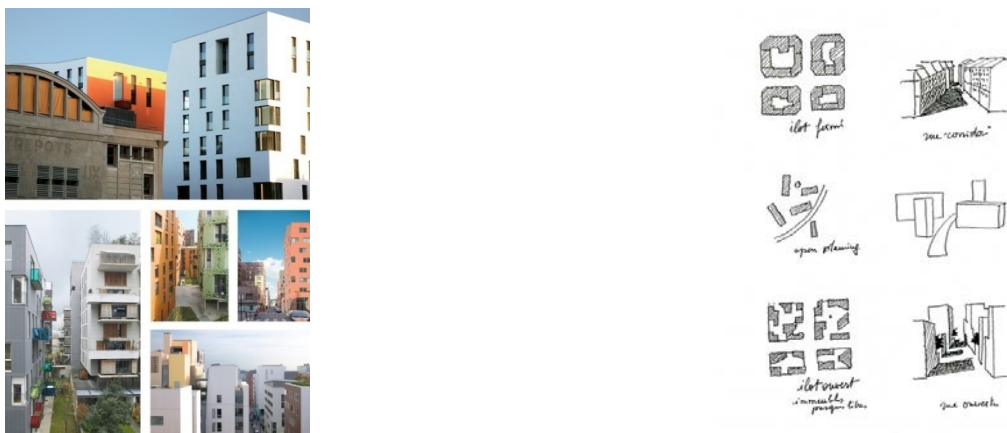


Figura 23: Massen, Paris – France, Christian de Portzamparc 2014

Burimi : <http://www.christiandeporzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/>

Objektivi kryesor i Christian de Portzamparc (2010) është ti japi çdo blloku karakter të veçantë, duke luajtur me lartësinë e ndërtesave, ngjyrat, materialet dhe me gjuhën arkitektonike. Përdor metaforën e *natyrës së vdekur* për të kombinuar dhe bashkuar në mënyrë harmonike objekte të ndryshëm midis tyre (de Portzamparc. C, 2010, f. 25-37).

Projekti urban për qytetin e vogël të Esch në Luksenburg (fig.24) nga Claus en Kaan (2001) kërkon vazhdimësinë midis peisazhit dhe urbanes nëpërmjet një humbjeje progresive të kompaktësisë dhe densitetit duke vajtur nga qendra e qytetit në luginë.



Figura 24: Esch Luksenburg masterplann, Claus Kaan 2014

Burim- <https://www.wort.lu/fr/mywortesch-alzettenewspresentation-du-nouveau-quartier-wunnen-am-park-a-esch-nonnewisen>

Kolazhi tipologjik dhe neo-cluster

Ka sot edhe mënyra të tjera revolucionare për projektimin e bllokut. Dy janë në veçanti mënyrat më të përdorura (të zhvilluara dhe të aplikura në veçanti në Holandë) *neo-cluster* dhe *kolazhi tipologjik*. Në të dyja rastet vendosja e ndërtesave nuk varet nga pozicioni i rrugës dhe lidhja me vazhdimësinë e saj, tipike e qytetit europian, dhe as nga vullneti rregullues të tipit modernist. Në qytetit bashkohor “*këto projekte janë më shumë si të futur (plug in) në raport me infrastrukturën rrugore. Imazhi i një arqipelagu njih izolimin si kusht për të formuar bashkësinë federative më shumë se jerarkike, në një tentativë për ndërhyrje në shkallë të gjerë por jo e krahasueshme me plan Obus*” (Zucchi. C, 2004, f.2-5). Në vitin 2001 MVRDV në projektin për Stacionin

Qendror të Brukselit, e konsiderojnë volumin e stacionit si një podium urban që bashkon tre *cluster* me densitet të lartë ndërtimor ($I=3 - 6.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Një shëmbull tjetër i *neo-cluster* është projekti për lagjen e re të *Chasse' Terrain* në Breda (fig.25), i zhvilluar nga OMA. Projekti bazohet në ide e krijim të ambjentit urban por me një përshkueshmëri të madhe drejt zonës së gjelbër.



Figura 25: Chasse Terrain, Breda, OMA 2002

Burim- <https://www.wort.lufrmywortesch-alzettenewspresentation-du-nouveau-quartier-wunnen-am-park-a-esch-nonnewisen>

Citohet në këtë projekt dhe ideja e *kolazhit tipologjik*, të përdorur nga KCAP Architects & Planners për zonën e Müllerpier në Rotterdam (fig.26): tre blloqet e banimit kombinohen me tipologji të ndryshme banimi dhe kanë në kuotën urbane shërbime publike dhe ekonomike. Orientimi dhe morfologjia janë të diktuar nga pamja e jashtme, nga faktorë klimatik dhe ambjental, nga peisazhi që i rrethon dhe nga vullneti për të ruajtur vazhdimësinë dhe përdorueshmërinë e shërbimeve publike në kuotën urbane (kuota 0.00) (Christiaanse. K, 2019, f. 5-10).

Müllerpier, Rotterdam, 1998, KCAP



Figura 26: Mullerpier, Rotterdam, KCPA 1998

Burim- <http://www.doyoucity.com/proyectos/entrada1641>

2.3.6 New Typologism

Alternativa e tretë e zhvillimit të qytetit si përgjigje e shpërndarjes së tij në territor (*sprawl*) është më shumë eksperimentale se dy variantet që sapo pamë. Ajo zeron çdo përjasje me traditën e qytetit evropian, dhe bën rileksimin e urbanistikës moderne, në pikëpamje tipologjike.

New Typologism sugjeron procese pa bazë historike dhe tenton lidhjen e arkitekturës me projektin në shkallë urbane. Eksperimentohet përsëri me banesën, duke filluar nga mbivendosja tipologjike e apartamenteve të ndryshme. Nga studimet urbane të Rem Koolhaas të fillim viteve 90-të të lidhur më shumë me temën e densitetit dhe të shkallës së projektit, u zhvillua në Europë një gjeneratë arkitektësh që rihapin debatin mbi temën e tipit të apartamenteve duke u bazuar mbi nevojat e reja të banimit të cilat nuk janë më të lidhura me *existenminimum* por me kërkimin tipologjik, mundësive të reja të integritit dhe kombinimit funksional, mbivendosje aktivitetesh të ndryshme, të lidhjes midis banimit dhe punës.

Në mesin e viteve 50-të, me eksperiencën e Smithson brenda *Team X*, fillojnë të rishqyrtohen principet e CIAM duke tentuar zgjerimin e horizontit të diskutimit nga arkitektura tek *habitati* (Smithson. A et al, 1957, f. 333-336). Tentohet të prezantohen koncepte si *identitet*, *lagje* dhe *asociacion*, koncepte që tentojnë të diversifikojnë raportin midis hapësirës publike dhe asaj private, duke rritur rëndësinë e hapësirave

lidhëse, të ndërmjetme dhe nevojës që të diferencohen lëvizjet dhe shtigjet nëpërmjet krijimit të një hierarkie midis hapësirave publike, gjysmë publike, gjysmë private dhe private. (fig.27)

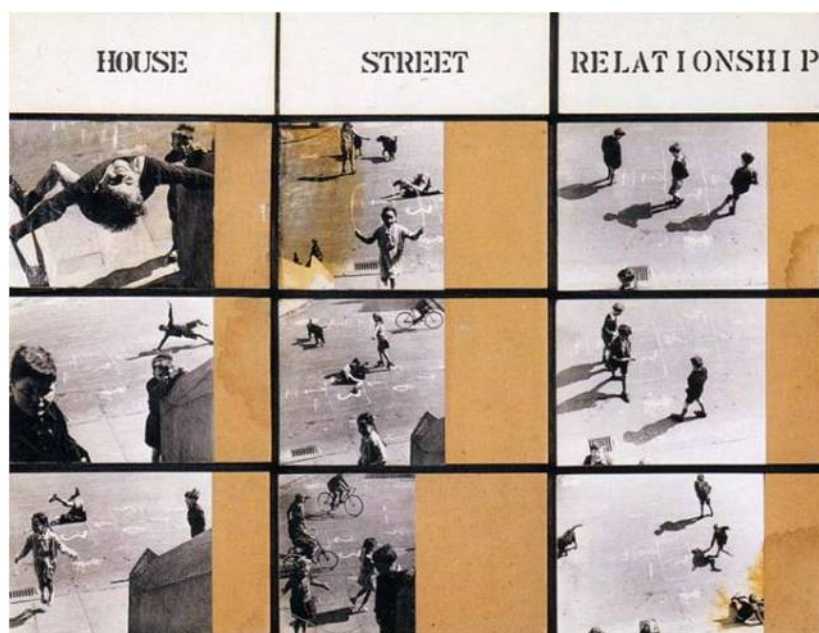


Figura 27: Habitat CIAM X, Dubrovnik 1956

Burim- <https://disenourbanoc.eu.wordpress.com/about>

Kjo përjasje nuk shqyrton vetëm aspektin e tipit dhe kombinimin e tij horizontal por edhe zhvillimin vertikal të tij që konceptohen tashmë si *habitat* i njeriut. Është domethënëse në këtë pikë propozimi i Smithsonve për një qytet me nivele. Midis 1950 dhe 1955 Alison dhe Peter Smithson (Smithson. A et al, 1955, f. 1-10) paraqesin një skemë qyteti të bazuar në konceptin e *cluster*, një model shoqëror, i lirë por i sistemuar “ *cluster është një ind i ngjeshur, kompleks, që shpesh prodhon një agregim me një strukturë të përcaktuar. Në idenë e cluster nuk ka një qendër por disa*”. Në këtë debat duhet përmendur edhe raporti polemik midis Jakob Bakema dhe Smithson. Bakema mbroste idenë e makrostrukturave urbane si instrument për të rregulluar formën e qytetit të shpërndarë (*sprawl*) (Bakema. J, 1957-1997, f. 23-42/ Bakema. J, 1960, f. 2-4).

Figurë tjetër e rëndësishme është edhe Aldo Van Eyck i cili nuk flet për formën por për marrdhëniet duke përdorur idenë e hapësirës së rregullt por me natyrë labirinti. Shumë eksperiencë kërkimore si psh. “*shtëpi të ulta me densitet të lartë*” lindin nga idetë e tij. Sistemet e banimit janë një fushe eksperimentimi e pasur sidomos në vitet 50-70-të. Disa nga këto shembuj si *Villagio Matteoti* në Terni i Giancarlo De Carlo apo kompleksi *Halen* në Berna i Atelier 5 (fig.28) bashkojnë kërkimin tipologjik, bashkëveprim midis shkallëve të ndryshme të projektit, projektimin arkitektonik të përbashkët dhe eksperiencat e para të projektit ambiental.

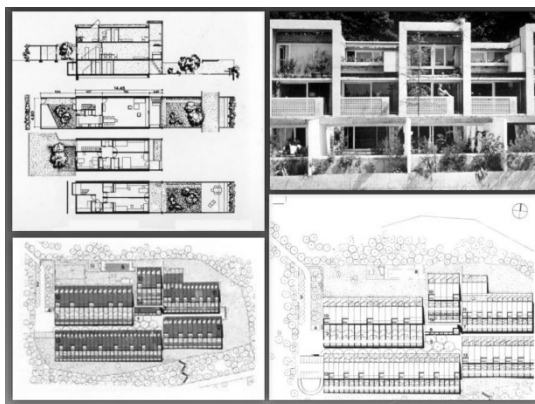


Figura 28: Villaggio Matteotti, Terni, G. De Carlo 1969/ Halen, Berna, Atelier 5 1961

Burim- <https://www.google.com/searchbiw/> / <https://www.slideshare.net/SherryKhan41/atelier-5-35529348>

New Typologism do të nënkuptojë edhe miksitet (funksional dhe tipologjik). Në masterplanin e lagjes Falkenried Quartier në Hamburg në vitin 1999, Bolles+Wilson propozojnë një sekuencë të vazhdueshme dhomash në shkallë urbane, një seri hapësirash komunikuese mes tyre rreth të cilave zhvillohen funksione të ndryshme si banim, tregtare, zyra, etj (fig.29).

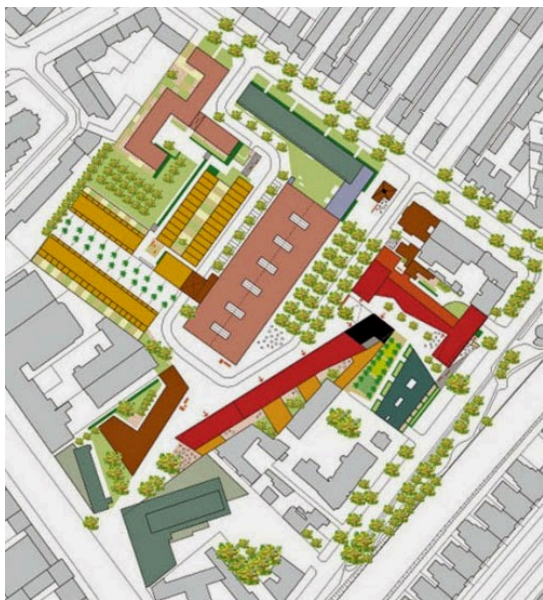


Figura 29: Falkenried Quartier, Hamburg, Bolles+Wilson 1999

Burim- <https://sarchidose.blogspot.com/2005/06/falkenried-quartier.html>

Nëse Richard Roger, ashtu si edhe teoricienët e *New Urbanism*, përdorin akoma modelin e qytetit policentrik, arkitektët holandez po zhvillojnë ide qytetesh në të cilët nuk do të ketë rëndësi jerarkike midis qendrave, midis urbanes dhe suburbanes. I gjithë territori mund të konsiderohet në të njëjtën mënyrë.

Në paraqitjen e deritanishme shikojmë që entitetet dhe zgjidhjet urbane ndryshojnë në nivel numrash dhe dimensionesh. Kjo vjen si rezultat i shumë faktorëve si ekonomik, historik etj. Shohim raste me densitet të lartë popullate ba/km² dhe intensitet të lartë ndërtimi siç janë rastet e Manhatan në New York, Kowloon në Hong Kong apo dhe propozime/ide zhvillimesh urbane thjesht në aspektin ideologjik që i tejkalojnë realizimet e habitatave njerëzore dhe i japin entitetit urban një dimension pa limite të përcaktuara, siç është rasti i Generic City i Rem Koolhaas. Në gjithë teorinë e Koolhaas nuk ka element të matshëm apo të ponderuar. Idetë e tij janë më shumë filozofike se sa teknike. Me një besim të madh tek teknologjitë ai propozon një qytet të jashtëzakonshëm, i cili nuk është statik por dinamik ndryshon sipas nevojave të shoqërisë dhe të ekonomisë. Një qytet pa kujtesë, një qytet global. Një qytet të përgjithshëm (*Generic City*). Një arqipelag vetikal i cili është autosuficient dhe një ishull i lumtur. Në librin e tij “*Delirious New York*”, Koolhaas mundohet të spjegojë motivin për të cilin ky qytet, i cili pa baza planifikimi, i ka dhënë formë kohës sonë, duke arritur atë që i kishte shpëtuar shumë arkitektëve dhe urbanistëve europianë, sidomos të Modernitetit me Utopitë e tyre metropolitane. New Yorku, spjeron autori, ka arritur të prodhojë kulturën e tej mbushjes (*Congestion*). Ka arritur të shprehi teknologjinë e fantastikes, një ideal që ndoshta ka pak të bëjë me rregullat e kompozimit arkitektonik, por që arrin të prodhojë manufakte arkitektonike jo më pak interesante se ato që dalin nga akademitë, e vjetra apo të reja, të shkollave tona të arkitekturës (Koolhaas. R, 1978, f.29-97).

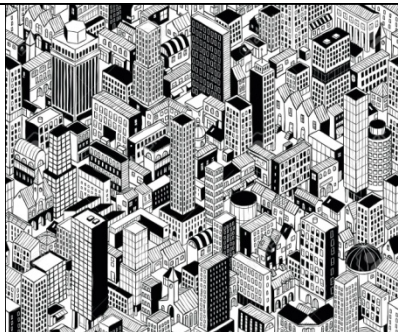
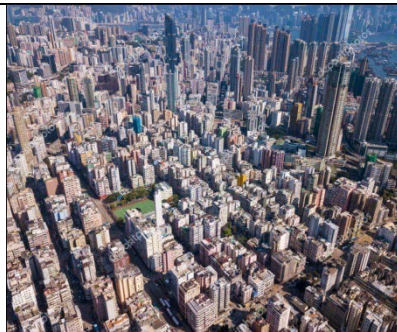
TË LARTA		
REM KOOLHAAS, GENERIC CITY	MANHATAN, NEW YORK	KOWLOON, HONG KONG
		
Densitet = NO LIMITS Intensiteti = NO LIMITS Gjellbërim = NO LIMITS Kshf = 100 % Nr. Keteve = NO LIMITS	Densitet = 66 666 ba/km ² (666.6ba/ha) Intensiteti = 5.4 m ² /m ² Gjellbërim = 6.1 m ² / ba Kshf = 55 % Nr.Kt = 30kt	Densitet = 43 033 ba/km ² (430.3ba/ha) Intensiteti = 10 m ² /m ² Gjellbërim = 4.7 m ² / ba Kshf = 55 % Nr. Kt = 30kt

Tabela 1: Raste me parametra TË LARTA urbane Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/>

Në realitetin e zhvillimeve urbane kemi dhe raste të cilat prezantohen si një element i ekuilibruar formal, dimensional dhe standardesh urbane siç janë rastet e Massena (Paris), Millenium Village (Londër) apo Aker Bryge (Oslo). Të treja këto raste të realizuara prezantojnë një vijë të mesme në zhvillimet urbane Europiane.

TË MESME		
MASSENA, PARIS	MILLENIUM VILLAGE, LONDER	AKER BRYGE, OSLO
		
Densitet = 29 600 ba/km ² (296 ba/ha) Intensiteti = 3.01 m ² /m ² (2.81–4.1 m ² /m ²) Gjellbërim = 9.96 m ² / ba Kshf = 45 % Nr.Kt = 8-10 kt	Densitet = 29 100 ba/km ² (291 ba/ha) Intensiteti = 1.81 m ² /m ² Gjellbërim = 10.2 m ² / ba Kshf = 35 % Nr.Kt = 4 - 13kt	Densitet = 23 100 ba/km ² (231 ba/ha) Intensiteti = 2.6 m ² /m ² Sheshe = 4.5 m ² / ba (jo gjellberim) Kshf = 45 % Nr. Kt = 5 - 10kt

Tabela 2: Raste me parametra TË MESME urbane

Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/> Kthyer në tabelë nga autori

TË ULËTA		
YPENBURG- MVRDV, HAGE	SEA SIDE, FLORIDA	PHOENIX, ARIZONA
		
Densitet = 14 200 ba/km ² (142 ba/ha) Intensiteti = 0.7 m ² /m ² Gjellbërim = 9.6 m ² / ba Kshf = 30 % Nr.Kt = 2 kt	Densitet = 6 200 ba/km ² (62 ba/ha) Intensiteti = 0.69 m ² /m ² Gjellbërim = 11.2 m ² / ba Kshf = 35 % Nr.Kt = 2 - 3kt	Densitet = 1 238 ba/km ² (12.4 ba/ha) Intensiteti = 0.2 m ² /m ² Gjellbërim = 11.2 m ² / ba Kshf = 25 % Nr. Kt = 2 kt

Tabela 3: Raste me parametra TË ULËTA urbane

Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/> Kthyer në tabelë nga autori

Gjithashtu realiteti prezanton edhe aspektin e Sprawl në disa raste. Parametrat urbane paraqiten të ulëta edhe pse në disa raste krijojnë aspekte interesante dhe të kënaqshme të jetës urbane duke u paraqitur si përgjigje afatgjatë e problemit Sprawl. Kemi raste si zhvillimi periferik i qytetit Phoenix në Arizona (Sh.B.A) ku fenomeni Sprawl është shfaqur në gjithë dimensionin e tij por edhe raste si Sea Side në Florida (Sh.B.A) ku edhe pse me parametra urban relativisht të ulët kjo zgjidhje vjen si përgjigje e fenomeni Sprawl kaq shumë të përhapur në Sh.B.A. Rasti i fundit i zhvillimeve urbane me parametra të ulët na vjen nga eksperiencia e studios MVRDV në Hagë me projektin në Yperburg, shtëpi sociale.

Tabelat e mëposhtme përmbledhëse na parqet më së miri diapazonin e zhvillimeve urbane të ndryshme.

	ZONAT URBANE TE MARRA SI REFERENCE	D ba/km ²	D ba/ha	I m ² /m ²	Ksht %	Gjelberim m ² /ba	Nr. Katesh
TE LARTA	REM KOOLHAAS, GENERIC CITY	NO LIMITS					
	MANHATAN, NEW YORK	66 666	666.6	5.4	55	6.1	30
	KOWLOON, HONG KONG	43 033	430.3	10	55	4.7	30
TE MESME	MASSENA, PARIS	29 600	296	3.01	45	9.96	8 --- 10
	MILLENIU VILLAGE, LONDER	29 100	291	1.81	35	10.2	4 --- 13
	AKER BRYGE, OSLO	23 100	231	2.6	45	0	5 --- 10
TE ULETA	YPENBURG- MVRDV, HAGE	14 200	142	0.7	25	9.6	2
	SEA SIDE, FLORIDA	6250	62.5	0.69	35	11.2	3
	PHOENIX, ARIZONA	1238	12.4	0.2	25	11.2	2

Tabela 4: Ndarja në tre grupime , TË LARTA / TË MESME / TË ULETA të disa rasteve urbane dhe parametrat e tyre urban

Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/>

Kthyer në tabelë nga autori

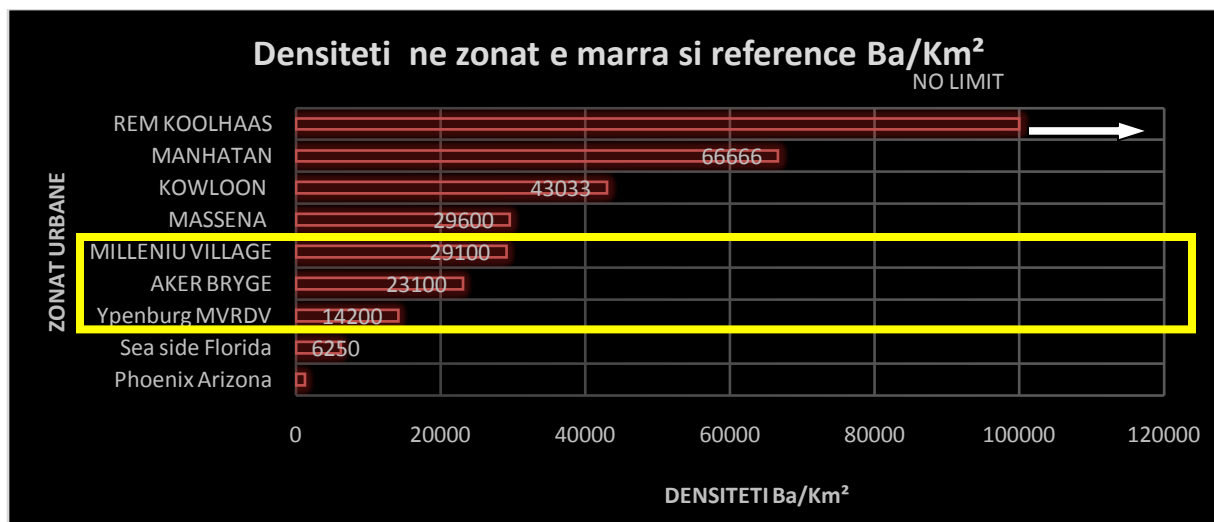


Tabela 5: Ndarja në tre grupime , TË LARTA / TË MESME / TË ULETA të disa rasteve urbane dhe parametrat e tyre urban dhe propozimi i hapësirës zhvillimore urbane për Tiranën (me të verdhë)

Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/>

Kthyer në tabelë nga autori

Në këtë diapazon duhet theksuar që studimi ynë synon dhe pranon si zhvillim të mundshëm për qytetin e Tiranës variantin e mesëm. Kjo për të hequr çdo supozim që ky studim parashikon ose pranon një qytet hiper të dendur dhe të mbipopulluar. Ky studim merr parasysh të gjithë diapazonin e zhvillimeve urbane të bazuara në idenë e qytetit kompakt vetëm për të bërë të qartë dhe të kuptueshëm që pjesa qendrore e grafikut është ajo e mundur dhe më e përshtashme për Tiranën brenda kufive të saj urban, duke mos tentuar të shkojmë as drejt një shpërndarje urbane me parametra të ulët e cila do të sillte minimalisht një shtrirje të njollës urbane dhe duke shfaqur kështu të gjitha problematikat e përmendura më sipër që shoqërojnë zhvillimin të tipit SPRAWL.

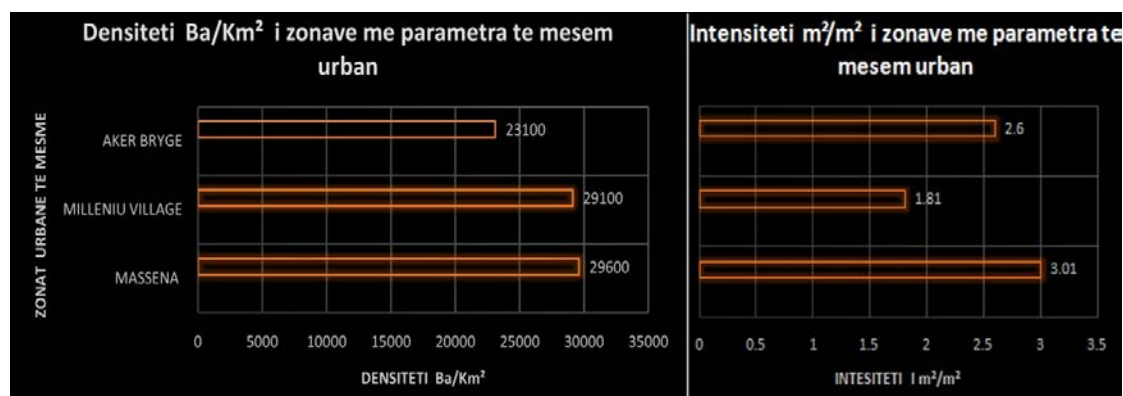


Tabela 6: Raste me parametra TË MESME urbane / Densiteti ba/km² VS Intensiteti m²/m²

Burimi: <http://densityatlas.org/casestudies/> Kthyer në tabelë nga autori

Në tabelën 6 vihen në ballafiqim dy nga treguesit urban të diapazonit të mesëm, densiteti ba/km² dhe intensiteti i ndërtimit m²/m². Vihet re që nëse për parametrin ba/km² kemi një zhvillim linear të rritjes numerike nga, Aker Bryge deri te Massena, kjo nuk ndiqet në mënyrë paralele me treguesin Intensitet ndërtimi. Vihet re që për rastin e Aker Bryge për densitet 23 100 ba/km² zhvillohet një Intensitet ndërtimor prej 2.6 m²/m² kurse për Millenium Village për densitet më të lartë 29 100 ba/km² zhvillohet një Intensitet ndërtimor më i ulët se Aker Bryge 1.81 m²/m². Kjo shpjegohet me faktin që Aker Bryge është një entitet urban më i larmishëm në funksione se Millenium Village. Në Aker Bryge ka një densitet më të ulët ba/km² për faktin se vetëm një përqindje e caktuar e ndërtimit është me funksion banim kurse në Millenium Village pjesa më e madhe e ndërtimeve ka natyrë banimi.

2.4 “Neighbourhood unit” Lagje

Koncepti i *Neighbourhood unit*, i prezantuar nga Clarence Perry(1929), është kristalizimi i qëndrimeve mbizotëruese shoqërore dhe intelektuale të viteve 1900. Është një model i hershëm i planifikimit diagramor për zhvillimin e banimit në zonat metropolitane. Ideuar dhe projektuar nga Perry për të vepruar si një kornizë për

planifikuesit urban që përpiqen të projektojnë lagje funksionale, të pavarura dhe të dëshirueshme, në fillim të shekullit të 20-të, në qytetet industriale. Ai vazhdon të përdoret (megjithëse në mënyra progresive dhe të përshtatura, shih “New Urbanism”), si një mjet për të projektuar dhe organizuar komunitete të reja banimi në mënyrë që të përmbush kërkesat bashkëkohore sociale, administrative dhe shërbimi për ekzistencë të kënaqshme urbane (Perry. C, 1929, f. 2-140).

Konceptualizimi i ***Neighbourhood unit***, nga Clarence Perry(1929) ka evoluar nga një ide e mëparshme e tij, për të siguruar një formulë planifikimi për rregullimin dhe shpërndarjen e terreneve të lojërave, të lira ose të gjelbërta në rajonin e Nju Jorkut. Nevoja për një formulë të tillë si kjo, lidhet me rritjen e përdorimit të automjeteve në fillim të shekullit të 20-të. Gjatë kësaj periudhe ndjenja e rrugës nuk ishte shkrirë ende me ndërgjegjen shoqërore dhe shumë nga sinjalistikat apo mjetet urbane që tani përdorim për të menaxhuar kërcënimin e paraqitur nga trafiku i automjeteve, nuk ekzistonin ose nuk ishin në bollëk (si kalimet e këmbësorëve, semaforët dhe shenjat rrugore). Këto mungesa dhe rritja e numrit të automjeteve për përdorim privat, zhvilluan qytete të tilla si Nju Jorku, të cilët arritën norma vdekjeprurëse në rrugë që tejkalonin standardin botëror.

Clarence Perry(1920) konceptoi lagjen ***“Neighbourhood unit”*** si ishull të mbyllur, në mes të një deti të trafikut të automjeteve, një pengesë e rrezikshme e cila nuk lejonte fëmijët (dhe të rriturit) që të shëtisin në mënyrë të sigurtë në terrenet e lojërave të afërt. Koncepti i ***“Neighbourhood unit”*** i Perry-t filloi si një mjet për të luftuar këtë problematikë sociale. Megjithatë, ajo u zhvillua më vonë si një mjet me një qëllim shumë më të gjerë: për të siguruar një identitet të dukshëm për konceptin e "lagjes", dhe për t'u ofruar hartuesve një kornizë për shpërndarjen dhe organizimin e qytetit në zona më të vogla (sub-areas ose suburbs).

Ka dëshmi se koncepti i ***“Neighbourhood unit”*** lagjes, doli në fillim të vitit 1923, në një takim të përbashkët të Shoqatës së Qendrës Kombëtare të Komunitetit dhe Shoqërisë Sociologjike Amerikane në Uashington. Megjithatë ishte botimi i Clarence Perry(1929) me titull *“Regional Plan of New York and Its Environs”* Perry C.(1920) që çoi në promovimin e tij si mjet planifikimi. Titulli i monografisë së Clarence Perry *“The Neighborhood Unit, a Scheme for Arrangement for the Family-Life Community”*, ofron në terma konkretë një model skematik të planit ideal për një lagje të një madhësie të specifikuar në nivel dimensional dhe të popullsisë. Ky model jep udhëzime specifike për shpërndarjen hapësinore të banesave, shërbimeve të komunitetit, rrugëve dhe bizneseve.

Koncepti i Perry për ***“Neighbourhood unit”*** përdorte një sërë parimesh të projektimit urban, institucional, social dhe fizik, të ndikuar nga nocione të njohura në vitet 1920 të tilla si ndarja e trafikut të automjeteve dhe këmbësorëve, si dhe kufijtë arterialë që përcaktonin ***“Neighbourhood unit”*** si një element qelizor struktural për planifikimin e qytetit. Natyra qelizore e lagjes lejoi që ajo të shfrytëzohej si një bllok ndërtimi në zhvillimin e qytetit, duke çuar në përdorimin sistematik të saj si modul gjatë periudhave të zgjerimit të shpejtë të banimit në shumë vende anembanë globit.

2.4.1 Parimet kryesore të “Neighbourhood unit”

1. “Neighbourhood unit” u konceptua si një mjet gjithëpërfshirës për planifikimin fizik, që do të përdoret për projektimin e lagjeve të pavarura të banimit, të cilat nxitën një stil jetese qendror të komunitetit, larg “zhurmës së trenave dhe larg tymit dhe shëmtisë së industrisë” emblematike të një industrializimi të qytetit të Nju Jorkut në fillim të viteve 1900. Parimet bazë të “Neighbourhood unit” të Perry-t u organizuan rreth disa elementeve fizik të projektimit urban: “Shkolla do të pozicionohet në qendër të lagjes në mënyrë që rrugëtimi i fëmijës në shkollë të ishte rreth çerek milje⁴ (402 metra) dhe jo më shumë se gjysmë milje (800 metra) dhe mund të arrihej pa kaluar një rrugë të madhe arteriale. Madhësia e lagjes si në popullatë ashtu edhe në sipërfaqe duhet të llogaritet e tillë sa të justifikojë prezencën e një shkolle. Në nivel popullate duhet të jetë midis 5.000 dhe 9.000 banorë dhe në nivel sipërfaqe të jetë rreth 160 acre⁵ (647520 m² = 64,75 ha = 0,65 km²) në një densitet prej dhjetë njësieve apartamente për acre (10 apartamente / 4047 m² ose 25ap/ha). Densiteti ba/ha sipas llogarive do të jetë midis 77 ba/ha deri 140 ba/ha. Përdorimi më i gjerë i objekteve shkollore për takimet dhe aktivitetet e lagjes, duke ndërtuar një zonë të madhe të gjelbër dhe të lirë për aktivitete sportive rreth ndërtesës për t’u përdorur nga i gjithë komuniteti. Koncepti i madhësisë së lagjes bazohet tek teoria e “5 minutave ecje” (The Five Minute Walk: Calibrated to Pedestrian).
2. Vendosni rrugët arteriale përgjatë perimetrit në mënyrë që ato të përcaktojnë dhe të dallojnë lagjen dhe me anë të projektimit të eliminojnë trafikun e padëshiruar nga lagja. Në këtë mënyrë, arteriet kryesore përcaktojnë, kufizojnë lagjen, në vend që ta ndajnë atë.
3. Projektimi i rrugëve të brendshme të bëhet duke përdorur një hierarki që dallon lehtë rrugët lokale nga rrugët kryesore arteriale, duke përdorur projektimin e rrugëve curbilineare për qëllime sigurie dhe estetike. Rrugët, sipas dizajnit, do të dekurajojnë trafikun e padëshiruar dhe do të rrisin sigurinë e këmbësorëve.
4. Kufizoni zonat tregtare lokale në perimetrin ose ndoshta në hyrjen kryesore të lagjes, duke përjashtuar kështu trafikun jo-lokal të përcaktuar për këto përdorime tregtare që mund të ndërhyjnë në lagje.
5. Dedikoini të paktën 10 përqind të sipërfaqes së zonës së lagjes për parqe dhe hapësira të lira, duke krijuar vënde për lojë dhe ndërveprim për komunitetin. Duke pasur parasysh se numri i banoreve lëvizte nga 5000 në 9000 dhe sipërfaqja e lagjes ishte 160 acre ose 64,75 ha del se Perry llogariste një sipërfaqe për banorë që lëvizte nga 12,9 m²/banor ose 7 m²/banor hapësirë e gjelbër. (shih Fig.13) (Perry. C, 1929, f. 2-140)..

⁴ 1 milje = 1 609 metra

⁵ 1 acre = 4047 m²

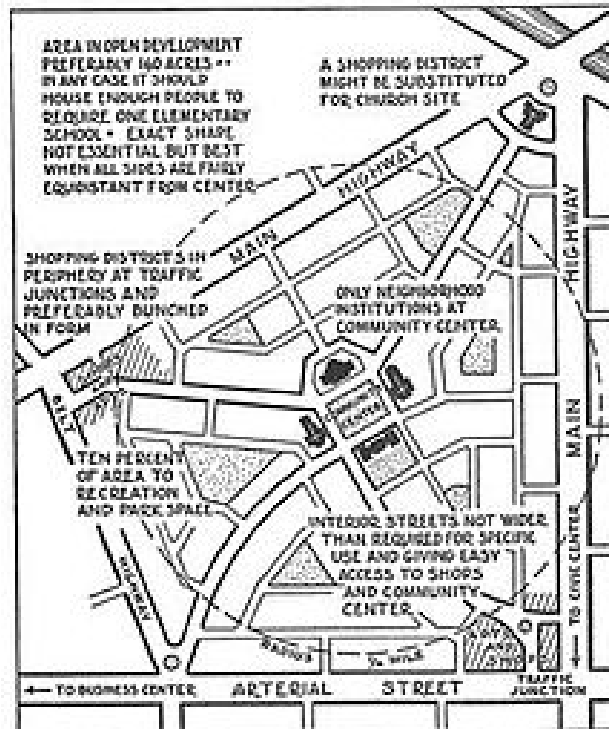


Figura 30: Organizimi i Neighbourhood Unit sipas Clarence Perry

Burimi - " *The Neighborhood Unit, a Scheme for Arrangement for the Family-Life Community* ", Clarence Perry, 1929

2.5 Rrezja e ecjes 5 minuta në këmbë (Estudio AEP, 2016) (*The Five Minute Walk: Calibrated to Pedestrian*)

Koncepti i "Rrezes 5 minuta ecje në këmbë" është një standard që shpjegohet si distancë që një këmbësor pranon të bëjë më këmbë pa menduar opsionin e përdorimit të makinës. Nëse bazohemi tek kjo dhe dimë gjithashtu që shpejtësia mesatare e një këmbësori është 1 -1,5m/s ose nga 3,6-5,4km/h atëhere mund të përlogaritim që për 5 minuta, rruga që mund të përshkruaj një person më këmb është 300 m – 450 m. Kjo përmasë prezantohet si rreze e një rrethi prej 402 metrash. Figura 31 tregon zonën që mbulon kjo lëvizje. Si sipërfaqe kjo mbulon nga 28,3 ha – 6,36 ha (0,28 km² - 0,064 km²).

Kjo teori është marrë si bazë nga shumë urbanist për të përmasuar lagjen urbane, një entite qelizor që përbën elementin e parë modular të planifikimit urban. Ky element modular përsëritet dhe krijon indin urban në total (Clarence. P,1929, f. 67-78).



Figura 31: Rrezja e ecjes 5 minuta ne kembe

Burimi-<http://evstudio.info/2010/09/07/the-five-minute-walk-calibrated-to-the-pedestrian/instituteboulder/>

Idetë e C. Perry (1920-29) u përpunuan më tej nga Menkashi(2011). Autori përmirëson konceptualizimin e lagjes në kushtet bashkëkohore.

2.6 “Habitat” Koncepti Urban

Termi "habitat" fillimisht u përdor si term në librin e Carl von Linnés (Systema Naturae, 1735), i cili hodhi themelet për skemën moderne të nomenklaturës binomiale si një parim strukturues i botës së gjallë. Habitatit zakonisht nënkupton mjedisin në të cilin një popullsi riprodhuese organizmash mund të jetojë, duke zënë një hapësirë të veçantë midis specieve dhe njësive organike individuale. Libri pothuajse i panjohur i Michel Foucault, “Politiques de l'habitat” (1800-1850) e analizon habitatin si pjesë të politikës hapësinore të mjekësisë në pjesën e parë të shekullit të nëntëmbëdhjetë si një mjet normalizimi. Në një intervistë që parapriu botimin e ri të tekstit “Panopticon” të Jeremy Bentham (1748 – 1832), Foucault M.(1800-1850) shprehet se organizimi i hapësirës, sidomos arkitektura në shekullin e tetëmbëdhjetë, u bë qartësisht e lidhur me *"problemet e popullsisë, shëndetit dhe planifikimit të qytetit ... një histori e tërë e hapësirës - e cila do të ishte njëkohësisht një histori e pushteteve - mbetet për t'u shkruar, nga strategjitë e mëdha të gjeopolitikës deri te taktikat e vogla të habitatit, arkitektura institucionale, nga klasa e shkollës deri në projektimin e spitaleve, duke kaluar nëpër rrugë ekonomike dhe politike ... zhvillimi i hapësirës është një formë ekonomiko-politike e cila duhet të studiohet në detaje."* (Elden. S, 2007, f.562-580).

Brenda kontekstit CIAM, Le Corbusier(1927) solli termin "habitat" për herë të parë gjatë një fjalimi hyrës në CIAM 7 në Bergamo, duke pretenduar se do të zhvillonte një Kartë të Habitatit pa shpjegime të mëtejshme se çfarë mund të jetë kjo kartë (Mumford. L, 1954, f. 215-228). Në këtë kontekst, Le Corbusier zhvilloi një mjet të ri prezantimi, Sistemin Kartezian (Grid System). Qëllimi i Sistemit Kartezian (Grid System) i CIAM-

it ishte të paraqiste dhe të krahasonte projekte të ndryshme moderne të planifikimit të qytetit sipas kategorive të prezantuar nga CIAM: jetesës, punës, transportit dhe kohës së lirë (Mumford. L, 1954, f. 215-228). Në CIAM-in 8 në Hoddesdon, i cili kishte si temë "Zemra e Qytetit" (Tyrwhi. J. et al, 1952, f. 17), Grupi holandez Opbouw sugjeroi hedhjen në letër të ideve bazike, fillestare, të parimeve për Kartën e Habitatit (Eden Le Corbusier, 2007, f. 1-18). Sidoqoftë, vetëm dy kongrese ju dedikuan Habitat-it dhe formulimit të Kartës së Habitatit. Një nga këto, në Aix en Provence në vitin 1953, i cili ishte më i madhi në të gjitha kongreset CIAM, ndërsa tjetri ishte një takim i rëndësishëm ndërlidhës në vitin 1952 në Sigtuna, Suedi me më shumë se 250 anëtarë të pranishëm. Sidoqoftë, për një periudhë prej 10 vjetësh, anëtarët e CIAM nuk ishin në gjendje të arrinin një konsensus rreth asaj se çfarë forme dhe natyre duhet të jetë Habitatit. Ky dështim përfundimisht çoi në shpërbërjen e organizatës së CIAM-it në vitin 1959. Dy ishin debatet që hapi çështja dhe fjala e re "Habitat". Debat i parë zhvillohej mbi çështjen se si duhet të përkthehet termi francez "Habitat" në anglisht dhe gjermanisht, pasi fjala "habitat" nënkuptonte një koncept të gjerë që përfshinte, kushtet e jetesës të banorit apo krijesës, "Banesat" dhe "vendbanimet". Debat i dytë ishte fokusuar në përmbajtjen e idesë së Habitatit. "Habitat është qartë një element i hapësirës jetësore. Le Corbusier (2007) nuk është i sigurt nëse 'urbanisme' është fjala e saktë për tu përdorur në vend të "habitat"- por gjithashtu ishte akoma më pak e qartë se si duhet të organizohet me elementët e tjerë (Mumford. L, 2000, f. 101). Në takimin e 1952 në Sigtuna, Suedi, u dokumentua se fokusi i Habitatit duhej të drejtohej në hapësirën e përditshme në të cilën jetonin familjet dhe gratë që punonin dhe se nuk ishte e kufizuar vetëm në apartament, por shtrihet në zona shëndetësore, tregtare, sociale, arsimore dhe shërbimet administrative. (Mumford. L, 2000, f. 108). Në vitin 1953, në CIAM 10, në Aix-en-Provence, dy studime kishin shkaktuar debat: *Habitat du Plus Grand Grid* dhe *Grid Bidonville Mahieddine* - të dyja të projektuara nga arkitektë që ishin aktivë në Afrikën e Veriut. Këto studime nuk paraqitën më projekte moderne urbane, por analizuan bidonvillet e Casablanca dhe Algjerisë si pëlhura të praktikave shoqërore. Studimi i tretë që tërhoqi vëmendjen ishte grupi i *Re-Identifikimit Urban* nga Alison dhe Peter Smithson (Smithson. A, 1974, f. 56) i cili analizoi, në mënyrë të ngjashme, jetën e përditshme në lagjen e klasës punëtore të Bethnal Green në Londër. Ky kuptim i mjedisit të ndërtuar nëpërmjet nocionit të praktikës sociale shkaktoi një ndryshim rrënjësor në konceptimin e banimit të lëvizjes moderne. Idetë e shprehura në diagramën kartziane (grids) përfshinin jo vetëm metodat sasiore, por edhe cilësore. Me këtë ndryshim epistemologjik⁶ brezat e rinj u përpoqën të zëvendësonin kuptimet e mëparshme të banimit si një *machine à habiter* me nocionin e *Habitat*. Për Bodiansky, Candilis dhe grupi maroken (UN Habitat, 2009, f. 2-9), Habitat nënkuptonte idenë e strehimit si një proces evolucionar dhe përshtatës, veçanërisht i përshtatshëm për klimën dhe teknologjinë lokale, duke filluar me sigurimin e infrastrukturës bazë dhe pjesërisht të banesave të vetë-ndërtuara, duke u zhvilluar, me një prirje për rritjen e standarteve të jetesës, në drejtim të zgjidhjeve më të avancuara të banimit, si Unite d'Habitation të Le Corbusier. Koncepti i Habitatit i dha rëndësi ambientit rreth banesës. Grupi britanik *Mars* kundërshtoi idenë e një karte universale bazuar në supozimin se shoqëritë dhe vendet e ndryshme shfaqin të njëjtat nevoja. Jaqueline Thyrtwitt, Luis Sert

⁶Epistemologjia merret me studimin dhe rishqyrtimin e natyrës së diturisë dhe marrëdhëniet e saj me të vërtetën, besimin.

dhe Siegfried Giedeon (1979) u takuan në Long Island për CIAM 10 dhe përgatitën një program duke specifikuar disa pika si më poshtë:

- Mjetet për shprehjen e lidhjes dhe bashkëveprimit ndërmjet hapësirës njerëzore dhe mjedisit;
- Shkallët e nevojshme të privatësisë;
- Vlera e integritimit vertikal të grupmohave;
- Avantazhet e planifikimit kompakt kundrejt shpërndarjes së vazhdueshme;
- Lidhja e habitatit me zemrën, qendrën e tij;
- Mjetet e shprehjes së kësaj vazhdimësie me të kaluarën;
- Nevoja për gëzim dhe hare në Habitat. "(Mumford. L, 2000, f. 89)

Diskutimet mbi këto tema do të prezantoheshin në një libër duke përfshirë edhe kartën përfundimtare.

Por një Kartë e Habitatit, e ngjashme me Kartën e Athinës, nuk është përfunduar kurrë. Pas përfundimit të CIAM si një strukturë organizative, këto debate u zhvilluan në një shkëmbim global të ideve të planifikimit nëpërmjet lidhjeve direkte dhe indirekte me organizatat ndërkombëtare (p.sh. Ford Foundation, Delos Symposia) dhe çuan në Konferencën e Kombeve të Bashkuara për "*Vendbanimet Njerëzore*" *Human Settlements* (Habitat 1976). Pas shpërbërjes së CIAM, Jaap Bakema(1960), si ish anëtarë e delegacionit holandez të CIAM, krijoi "Kutinë Postale për Zhvillimin e Habitatit" (Bakema. J, 1960, f. 1-4) për të mbajtur korrespondencën ndërkombëtare duke përfshirë lidhjet me OKB dhe UNESCO. Por në një takim mbi CIAM 8 të vitit 1951, një takim ku morën pjesë për herë të parë delegatë nga Japonia si Tange dhe Kunio Maekawa (Mumford. L, 2000, f. 90), tashmë ishte vërejtur se CIAM kishte bashkëpunuar me Nënkomitetin e Strehimit për Komisionin Ekonomik të OKB për Europën që nga viti 1947. Fakti që Karta e Habitatit korrespondonte me shqetësimet e OKB-së lidhur me problemet e strehimit që rrjedhin nga nevojat aktuale të një popullsi në rritje është evidente nga shumë referenca të bëra për këtë shqetësim në diskutimet e CIAM që filluan në fillim të viteve 50. Ndikimet e debateve mbi Habitatin e CIAM-it mund të gjurmohen në Groupe d'Espace et de l'Architecture Mobile (GEAM), e themeluar në vitin 1958, e cila riorganizohet në vitin 1965 si Groupe Internationale de l'Architecture Prospective (GIAP-2015, Google book) dhe manifestin e Metabolistëve japonezë "*Metabolism 1960*", për Konferencën Botërore të Dizajnit në Tokio. Sarah Deyong argumenton për efektin e debateve të habitatit: "Nëpërmjet pozicioneve të ndryshme gjatë mësimdhënies dhe ftesave në qarqet e leksioneve (Friedman, van Eck, Bakema, Maki, Tange dhe të tjerët, të gjithë japin mësim në disa universitete në Shtetet e Bashkuara dhe në Evropë, nganjëherë në të njëjtën kohë), do të ndikojnë në një gjeneratë të tërë arkitektësh të pasluftës në mbarë botën, duke përfshirë grupin britanik Archigram, studentët e Clubseminars të Günther Feuerstein në Universitetin Teknik në Vjenë dhe radikalët italian "Archizoom dhe Superstudio " (Deyong. S, 2017, f. 123). Që nga vitet 1960, format e reja të organizimit hapësinor, siç janë ato që gjenden në kompleksin rezidencial Safdie në Montreal, janë frymëzuar gjithnjë e më shumë nga metodat e ndërtimeve lokale që dikur konsiderohej paramoderne ose tradicionale. Vendpushimet turistike janë ndikuar gjithashtu nga koncepti Habitat dhe estetika e saj. Projekte të tjera nga kjo periudhë, duke përfshirë zhvillimin e banesave sociale të

Yasmeen Lari në Lahore, morën parasysh popullsinë lokale dhe mënyrën e banimit të tyre (Deyong, S, 2017, f. 99-124).

2.7 Rigjenerimi i qyteteve

Qytetet janë platforma kryesore e veprimtarisë jetësore, ku harxhohet më shumë se gjysma e energjisë njerëzore. Në këto kushte mendimi urbanistik dhe arkitekturor synon për ta bërë qytetin gjithmonë e më të mirëjetueshëm për banorët e tij (sustainable).

Densifikimi kulmon me qytetin kompakt. Një qytet i tillë ka avanazh në reduktimin e lëvizjes së makinave, uljen e ndotjes të mjedisit dhe uljen e konsumit të energjisë. Densifikimi krijon premisa të mira për parashikimin e transportit publik, përdorimin efektiv të infrastrukturës, hapësirës të lirë dhe rrit mundësitë e biznesit (Bhayo, S. A., 2014, f. 15; Cereda. V, 2009, 52-55). Sipërfaqet me densitet të lartë promovojnë ecjen më këmbë, dekurajojnë lëvizjen e makinave dhe gjithashtu parandalojnë zhvillimet e shpërndara (*sprawl*) të qytetit (Long. M. E. et al., 2011, f. 1-5).

Teori të ndryshme janë shfaqur gjatë fundit të shekullit 20 dhe fillimit të shekullit 21. Të tilla janë: qyteti kompakt Neuman (2005), urbanizmi i ri i përpunuar nga Leccese (2000), rilindja urbane Sorensen (2010), qyteti i qëndrueshëm (sustainable) etj.

Esenca e këtyre teorive është *rritja e densitetit urban të qyteteve*. Ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe janë vlerësuar edhe nga studiues të tjerë si rruga më e pranueshme për ta bërë jetën e banorëve më të mirë, se sa në ndërtesat e ulëta ose edhe mesatare. Ndërtesat shumëkatëshe, krahas sa u trajtua më sipër, kanë përparësi në kursimin e tokës bujqësore dhe rritjen e efikasitetit të përdorimit të tokës urbane, si dhe uljen e kostos së ndërtesave të banimit e për rrjedhojë edhe uljen e çmimit të shitjes së tyre. Gjithashtu përparësi është edhe kursimi i energjisë elektrike për ngrohje dhe ftohje të mjediseve të banimit (Attia. Sh, 2007, f.1-10; Attia. Sh, 2007, f.3-8) si dhe krijimi i kushteve për veprimtari fizike që ndikon në përmirësimin e shëndetit të fëmijëve dhe të të moshuarve (Rudlin. D, Falk. N, 1999, f. 11-20; Jenkins-Smith. H.C et al., 2009, f.731-734). Ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe janë tani një fenomen mbarëbotëror.

Megjithatë, ndërtesat e banimit të larta - shumëkatëshe, përveç anëve pozitive, kanë edhe efekte negative. Sipas të dhënave në Britaninë e Madhe është vërejtur shtimi i sëmundjeve të aparatit të frymëmarrjes, dhimbje koke dhe sëmundje më të lehta për një periudhë të shkurtër kohore, që përmbledhen në *sindromin e banesave të larta* (GoWell, 2011, f.1-2). Në disa raste janë vërejtur çrregullime të shëndetit mendor ose përkeqësim të sëmundjeve nervore tek njerzit që vuajnë nga këto sëmundje (Skovbro. A, 2001, f. 1-14).

2.8 Ndikimi i densitetit në jetën e njerëzve

Hapësira urbane ka impakt direkt dhe indirekt mbi shëndetin dhe mirëqënien e njerëzve. Impakti direkt përfshin cilësinë e ajrit, klimën, cilësinë e ujit dhe zhurmat (Wells. N. M, et al, 2010, f. 124-143). Impakti indirekt paraqet tregues të tillë sikurse janë lidhjet (kontaktet) shoqërore, aksesit për shërbime të ndryshme si dhe mundësia për aktivitet fizik (Wells. N. M, Evans. G.W, Yang. Y, 2010, f. 124-143). Karakteristikat

kryesore të një mjedisi urban, i cili ndikon në shëndetin e banorëve të një zone të dhënë janë: hapësira, vendi dhe njerëzit.

Hapësira përfshin natyrën fizike të zonës dhe infrastrukturën që është në shërbim të njerzëve që jetojnë aty.

Vendi, si karakteristikë kryesore, përfaqëson marrëdhëniet historike e sociale që ekzistojnë brenda komunitetit dhe që shprehin vlerat dhe normat e vendosura midis tyre.

Popullata (njerëzit), si kriter i rëndësishëm, përfaqëson karakteristikat e njerëzve dhe rrugët e vendosjes së bashkëpunimit midis tyre në mjedisin ku jetojnë apo dhe jashtë tij.

Në literaturën botërore jepen të dhëna për impaktin e densitetit të ndërtesave të banimit në shëndetin e njerëzve (Saarloos, D., Alfonso H., et al., 2011, f. 461-470). Por këto të dhëna nuk pranohen nga shumë autorë që janë marrë me studimin e këtij problemi. Ka të dhëna që dëshmojnë se roli i densitetit të banesave dhe sidomos densiteti i lartë e shumë i lartë i tyre ndikon në jetesën dhe mirëqënien e njerëzve (Gabe, J. Williams, F., 1993, f. 40). Por nga ana tjetër, ka edhe studime të shumta, të cilat paraqesin të dhëna të kundërta me sa më sipër.

Densiteti i ndërtesave të banimit, thekson Calhoun J.B.(1962), ka një ndikim të ndjeshëm në shëndetin e njerëzve që banojnë në atë zonë apo qytet. Përvoja e industrializimit në vendet e zhvilluara solli rritjen e densitetit të popullsisë në qytetet e krijuara në zonat industriale dhe rritjen e shkallës së sëmundshmërisë(Calhoun, J.B., 1962, f. 139-148).

Studimet e para shkencore për sjelljen e specieve në dendësi të ndryshme u kryen në minj. U krijuan kushte të njëjta ushqimore e mjedisore, racore dhe moshore. Tregues i vetëm variabël ishte dendësia e tyre në kafaze ku mbaheshin. Calhoun(1962) vrejti se tek minjtë ku kishte dendësi të lartë u vrejt ulja e konsumit të ushqimit dhe ujit, u frenua rritja dhe u rrit ndjeshëm agresiviteti midis tyre në kafazet ku kishte dendësinë më të lartë. Autori vrejti se shenjat e manifestimit të kanibalizmit, uljes të shtesës së peshës, uleshin me uljen e dendësisë të minjëve në kafaze.

Freedman.J(1975) kreu në laboratorin e tij studime me minjtë si dhe Calhoun(1962) dhe arriti në përfundime të ngjashme por ai theksoj se shkak i devijimit të sjelljeve të minjve nuk ishte thjesht densiteti por është mbipopullimi i individëve në një sipërfaqe të caktuar. Mbiipopullimi e bën sjelljen degjeneruese ndaj popullatës. Ky është shkak që individët humbasin kontrollin nga kontaktet sociale midis tyre (Carver, A, A. Timperio, et al, 2008, f. 217-227).

Në njerëz janë vërtetuar raste të sjelljes agresive, e cila ka korelacion të ngushtë me dendësinë e popullsisë në apartamentin dhe pallatin ku këta njerëz banojnë (Lawson. B, 2010, f. 285-292). Kjo ka sjellë shpesh konflikte që kanë si pasojë mosfunksionimin e jetës sociale (Mitchell. R. E, 1971, f. 18-29 ; Lawson. B, 2010, f. 285-292).

Të dhëna të tjera dëshmojnë se mungon tërësisht impakti i densitetit të banesave në gjendjen shëndetësore të njerëzve (Housing Industry Association - HIA Reports, viti 2005). Nga shumë autorë nuk është theksuar ndikimi pozitiv i ndërtesave me densitet të mesëm dhe të ulët në shëndetin e njerëzve(Adebayo. M et al, 2014, f. 1698-1703). Studimi i kryer nga Michael Adedayo, et al.(2014) ka marrë në shqyrtim ndikimin që kanë hapësirat publike në afërsi të ndërtesave të banimit në cilësinë e jetës së banorëve. Gjithashtu studimi ka marrë në konsideratë shkallën e ruajtjes së privatësisë dhe

raportin me territorin. Autorët kanë studiuar situata të ndryshme të hapësirës publike dhe perceptimet që ato krijojnë tek banorët.

Privatësia është një kriter subjektiv, i cili nuk është i njëjtë në individë të ndryshëm. Ajo ndryshon në varësi të kulturave të popujve të ndryshëm. Lawson B. (2010) në studimin e tij për privatësinë e vendos individin në kushtet kur hapësira është e madhe dhe më tej e vendos në kushtet e një hapësire të vogël. Përfundimi i këtij studimi ishte se rritja e densitetit të banesave përkeqëson kushtet e privatësisë së individit (Roundtable. C. P, 2002, f. 8-11).

Njëkohësisht, vlerësohet se në privatësinë e banorëve ndikon edhe territori rreth banesës, prania ose jo e gjelbërimit dhe shkalla e mirëmbajtjes së këtij territori (Lawson. B, 2010, f. 285-292).

Rekomandimet e HIA (*Housing Industry Association*) lidhur me ndikimin e densitetit të lartë të banesave në cilësinë e jetës së njerëzve mund të përmbledhen si më poshtë:

- Sigurimi i mjedisit të përshtatshëm për lëvizjen e lirë të fëmijëve dhe mjedisit të hapur rekreativ për ta (Quigley. R, Ball. J, 2007, f. 9-11);
- Sigurimi për banorët e moshuar që janë të pa aftë fizikisht ose janë vetëm, i një mjedisi të përshtatshëm për të kaluar kohën jashtë banesës së tyre (Young. A, McKiernan. S et al., 2005, f. 16-23);
- Sigurimi, për banorët e ndërtesës, i mjediseve për rekreacion dhe sipërfaqe të hapur e të lirë (Quigley. R, Ball. J, 2007, f. 9-11);
- Sigurimi për banorët i mundësisë për lëvizje me mjete të transportit urban dhe për aktivitete fizike (Quigley. R, Ball. J, 2007, f. 9-11);
- Sigurimi për banorët e ndërtesës i rrugëve specifike për ecje me biçikletë dhe për shëtitje me këmbë (Quigley. R, Ball. J, 2007, f. 9-11);
- Arritja e standardeve të duhura për sigurinë e fëmijëve dhe banorëve të moshuar (Ozanne-Smith. J, Guy. J et al., 2008, f. 2-7).

Ndërtimet në një mjedis përbëjnë një proces të ndryshimit të këtij mjedisi nga dora e njeriut. Në këto ndërtime përfshihen ndërtime të banesave, infrastrukturës së nevojshme dhe elementeve të tjera fizike, që krijohen ose modifikohen nga njerëzit për plotësimin e nevojave të tyre. Këto ndërtime ndryshojnë mjedisin dhe e modifikojnë në një farë niveli paraqitjen estetike të tij (Macaulay. A .C, Jagosh. J et al., 2011, f. 45-48). Format urbane i referohen cilësisë së ndërtimeve në mjedis. Ato pasqyrojnë densitetin e përdorimit të tokës urbane (Mead. E, Dodson. J et al., 2006, f. 45-105). Densiteti i një sipërfaqeje banimi karakterizohet nga:

- Densitetin e popullsisë;
- Densitetin e ndërtesave të: banimit, shërbimit, industriale, tregtare, rekreacionit etj.(Feng. J, Glass. A et al., 2010, f.175-190; Mead. E, Dodson. J et al., 2006, f. 45-105);
- Intesiteti i ndërtimit ($I \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Në studimet e kryera (Saelens. B. E, Handy. S. L, 2008, f. 550-566; Townshend. T, Lake. A. A, 2009, f. 909-916; Diez Roux. A. V, Mair. C, 2010, f. 125-145; Feng. J, Glass. A et al., 2010, f.175-190) konstatohet se efektet negative mbi shëndetin e

njerëzve vërehen edhe në ndërtimet me densitet të ulët, krahasuar me ato me densitet të lartë. Por diferenca midis ndërtimeve me densitete të ndryshme është relativisht e vogël. Kjo më shumë lidhet me mundësitë që krijojnë këto mjedise me densitete të ndryshme të ndërtimeve dhe për lëvizjen e lirë të banorëve në këmbë (Feng. J, Glass. A et al., 2010, f.175-190). Përgjithësisht vërehet se ndërtimet me densitet të lartë sigurojnë mundësi më të mëdha për lëvizjen në këmbë se ato me densitet të ulët (Kashef. M, 2011, f. 39-56).

Në një studim 5 vjeçar u zbulua se nuk ka të dhëna që densiteti i banesave të ndikojë në situatën shëndetësore të njerëzve , por ka të dhëna të mjaftueshme e të besueshme se lëvizja dhe aktiviteti fizik në përgjithësi influencojnë në ruajtjen dhe përmirësimin e shëndetit (Diez Roux. A. V, Mair. C, 2010, f. 155). Megjithatë rezultatet aktualisht kanë karakter specifik e individual edhe në marrëdhënien midis densitetit dhe mundësive të aktivitetit fizik të njerëzve (Feng. J, Glass. A et al., 2010, f.180; Kashef. M, 2011, f. 54).

Duke shqyrtuar në mënyrë më të hollësishme ndikimin e densitetit në shëndetin e fëmijëve dhe të rriturve, vëmendja përqendrohet në mundësinë apo pamundësinë për të pasur hapësira për lëvizje, pemë të gjelbra përreth banesave, mjedise rekreative dhe parqe të gjelbëruar. Në rastin kur në afërsi të ndërtesave rezidenciale ekziston mundësia për të krijuar hapësira për shëtitje dhe gjelbërim, vërehet se densiteti i ndërtesave nuk ndikon në gjendjen shëndetësore të banorëve (Wells. N. M, Yang. Y, 2008, f. 313-318; Wells. N. M, Evans. G. W, Yang. Y, 2010, f. 124-143; Kaplan. S, 1995, f. 169-182). Ndikimi i mjedisit natyror mbi sëmundjet mendore tek të vegjëlit dhe të rriturit është dokumentuar qartë në studimet e kryera nga Wells and Evans (2003). Nga një eksperiment me 337 individë në kushte të ndryshme të mjedisit dhe banimit u arrit në përfundimin se parësore në çregullimet psikologjike ishte prania ose mungesa e kushteve natyrore të mjedisit të jashtëm.

Andrew Baum dhe Stuart Valins(1977) studiuan sjelljen e njerëzve në varësi të konfiguracionit të mjedisit të ndërtesave. Ata krahasuan qëndrimet e dy grupeve të studentëve në banesat me planimetri të ndryshme të kampusit. Studentët në banesat me dhoma të projektuara nga njëra anë e korridorit ishin më të ekspozuar ndaj njerëzve. Grupi tjetër i studentëve përdorte për banim dhoma me konfiguracion suite, gjë që ndikonte në ruajtjen e privatësisë së tyre (Baum. A, Valins. S, 1973, f. 421-439).

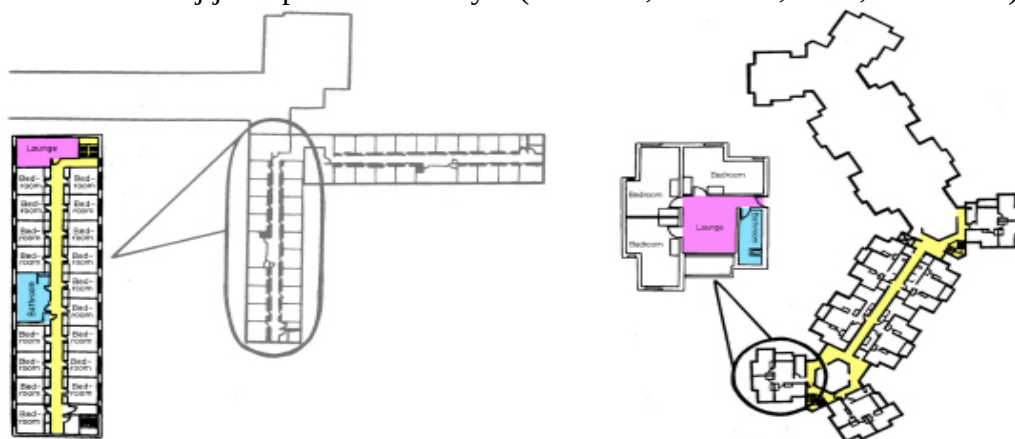


Figura 32: Arkitekturë lineare(1)dhe arkitekturë grumbull ose suitash(2)

Burimi: Baum. A, Valins. S, (1977)

Nga ky studim doli se studentët e grupit të parë ishin më shumë në gjendje stresi se ata të grupit të dytë. Studentët e grupit të parë ndjenin një privaci më të ulët krahasuar me studentët e grupit të dytë (Moch. A, et al., 1996, f. 2-11).

Perceptimi i grumbullit të banesave (residential building crowding) është një dëshmues i frekuencës së bashkëveprimeve dhe kontakteve të padëshiruara dhe të pakontrolluara. Ndjenja e negativitetit nga grumbullimi shprehet si sindromi i stresit që vjen nga çregullimi i jetës sociale të banorëve.

Efektet stresante mund të ndikojnë në sjelljen e banorëve, në veçanti kur ato veprojnë për një kohë të gjatë (Baum. A, et al., 1977, f. 422)

Nga analiza e mësipërme e ndikimit të densitetit të ndërtesave të banimit në shëndetin e njerëzve, nxirret përfundimi se ndërtesat në një mjedis me hapësirën dhe densitetin e tij është pozitiv dhe perceptohen mirë në rast se arkitektura dhe tipologjia e ndërtesave të banimit është i tipit “grumbull” me planimetri tip suitë të mjediseve, sipas rastit 2.

Në rast se hapësira e banimit dhe projektimi është me planimetri sipas rastit 1 të projektimit të mjediseve, atëherë perceptimi i banorëve do të jetë negativ, megjithëse densiteti në të dy rastet është i njëjtë. Ky lloj projektimi ndikon negativisht edhe në shëndetin e njerëzve.

2.9 Densifikimi i ndërtesave të banimit

Procesi i densifikimit të ndërtesave të banimit imponohet nga disa faktorë.

Faktori i parë është çmimi i lartë i tokës dhe dinamika e tij në të ardhmen. Nëpërmjet densifikimit të banesave dhe kompaktësimit të tyre synohet të arrihet kompaktësimi i qyteteve, duke krijuar lagje e më tej qytete me kushte më të mira jetese për banorët; të ulët përdorimi i energjisë nga konsumatorët si dhe të rriten sipërfaqet e gjelbra në brendësi dhe në periferi të qyteteve (Lupala. J et. al., 2014, f. 1-17).

Në vitin 2009, Ban Ki Moon, Sekretar i përgjithshëm i OKB ka shkruar për ndryshimin e madh që ka ndodhur me popullsinë në fillim të shekullit 21. Kjo përfshin edhe rritjen e shpejtë të popullsisë në shumë qytete si rrjedhojë edhe ekspansionin e ndërtimeve informale në to. Këto ndryshime kanë sjellë një tendencë për ndryshimin e klimës. Pohimet e vërejtura më sipër kanë zbuluar dështimin e planifikimit urban për t’iu përgjigjur këtyre ndryshimeve të rritjes së popullsisë në qytete (Ban Ki Moon, 2009).

Kjo ka sjellë domosdoshmërinë për intensifikimin e studimeve për ndërtimin e qyteteve kompakte. Në këtë gjendje lindi nevoja e densifikimit gradual të qyteteve për të përballuar migrimin nga zonat rurale, por nga ana tjetër edhe për të plotësuar kushtet ekologjike, ekonomike dhe ato të jetesës.

Densifikimi i ndërtesave të banimit dhe popullsisë përbën një problem botëror të shtruar për zgjidhje. Argumenti për zgjidhjen e këtij problemi ka disa faktorë ndikues, ndër të cilët më të rëndësishëm janë:

-Tendenca e sotme e popullsisë për t’u përqendruar në zonat urbane, duke u larguar nga zonat rurale. Sipas të dhënave të arkitektit Richard Rogers, në fund të viteve 1800 në Britaninë e Madhe vetëm 10% e popullsisë banonte në zonat urbane, kurse në zonat rurale banonte 90% e popullsisë. Të dhënat e sotme e kanë ndryshuar ndjeshëm këtë raport (UNO, 2006, f. 1-2).

Mc Cormick (1999) në librin e tij “*Charter of new urbanism*”, duke folur për planifikimin në qytetet modern thekson se “*Komunitetet duhet të projektojnë rrugë për lëvizjet në këmbë, si dhe për lëvizjet me makina. Qytetet duhet të kenë hapësira publike*

të arritshme nga banorët e zonave. Planifikimet urbane duhet të ruajnë historinë, klimën dhe ekologjinë e mjedisit” (Hołuj. D, Hołuj. A, 2015, f. 81-93)

Në vitin 2008, për herë të parë më shumë se gjysma e popullsisë botërore banonte në zonat urbane, kurse në vitin 2050 rreth 70-80% e popullsisë do të jetojë në zonat urbane (John. C. Y. Ng, 2010/2012, f. 5-47).

Kjo dukuri është vërejtur edhe në vendin tonë, por që u bë më e ndjeshme pas viteve 90. Densifikimi i ndërtesave dhe popullsisë nuk është thjesht një mekanizëm për të siguruar ndërtesat për banim, por ai duhet të sigurojë kushte më të mira jetese para realizimit të tij. Ndryshimet që duhet të ndodhin gjatë procesit të densifikimit përmbledhen në një emërtim të përgjithshëm që quhet i qëndrueshëm (*sustainable*). Nën këtë emërtim përfshihet një *balancë ekonomike, mjedisore dhe sociale për të plotësuar nevojat e komunitetit në këtë bllok ku është realizuar procesi i densifikimit* (John. C. Y. Ng, 2010, f.1).

Në formë më të detajuar kërkesat për densifikimin paraqiten si më poshtë:

- a. Densifikimi i qyteteve sjell një përmirësim të ndjeshëm, duke siguruar një sistem rrugor brenda qytetit me cilësi më të mirë dhe me shpenzime më të vogla në krahasim me zgjerimin e qytetit dhe ruajtjen e një densiteti të ulët.
- b. Përmirësimi i sistemit rrugor ndikon në përmirësimin e lëvizjes së njerëzve për në vendet e punës dhe për kryerjen e shërbimeve publike, shëndetësore etj. Kjo do të sigurohet më shumë me shërbimin urban publik, i cili sjell dy efekte pozitive kryesore (Milgram. S, 1970, f. 1461-1468): së pari uljen e shpenzimeve familjare dhe së dyti uljen e ndjeshme të ndotjeve në qytet e për rrjedhojë përmirësimin jetës së banorëve. Përmirësimi i sistemit rrugor si pasojë e densifikimit të qytetit do të lehtësojë lëvizjen në këmbë të fëmijëve për në shkollë (New London Architecture, 2013, f. 1).

Densifikimi i banesave bën të mundur kursimin e tokës bujqësore. Ky në tërësi përbën një problem botëror por për vendin tonë është një problem shumë i mprehtë, sepse sipërfaqja e tokës bujqësore është e kufizuar dhe shumë e ulët për frymë⁷.

Densifikimi i banesave dhe popullsisë kërkon një arkitekturë më të përshtatshme të ndërtesave shumëkatëshe të cilat duhet:

- Të sigurojnë perceptimin e një ndjenje kënaqësie duke vrojtuar gjelbërimin nga dritaret e apartamentit ku jetojnë njerëzit (DCLG, 2013, f; 2-9).
- Të sigurojnë një ndriçim natyror në të gjitha katet e ndërtesës (New London Architecture, 2013, f. 6).
- Të mënjanojnë perceptimin e ndjenjës së grumbullit të banesave (New London Architecture, 2013, f. 6).

Sa më i ulët të jetë densiteti i ndërtimeve në qytete aq më të vështira janë problemet e lëvizjes në trafik. Në Londër ka blloqe ku shpejtësia e lëvizjes me makinë është e përafërt me shpejtësinë e lëvizjes me karrocë në vitet 1880 (Homes and Communities Agency, 2009, f. 617)

Në vitin 2031 popullsia në Londër do të rritet edhe me 1,2 milionë banorë, duke arritur në 9,2 milionë banorë. Kjo do të përkeqësonte mundësinë e lëvizjes për 17% të

⁷ Duke u bazur në të dhëna për shtete të ndryshme Ballkanike del se Republika e Shqipërisë = 0.23ha/ba, Maqedonia e Veriut = 0.62 ha/ba, Serbia = 0.37 ha/ba, Greqia = 0.32 ha/ba. Qarku i Tiranës ka 0.057 ha/ba.

banorëve (New London Architecture, 2013, f. 10) dhe do të rriste kërkesën për të përmirësuar ndërtimet në këtë qytet. Zgjidhja e vetme do të ishte rindërtimi dhe densifikimi i tij pjesë-pjesë për çdo bllok apo rrugë. Ky densifikim e rindërtim do ta bënte atë më kompakt dhe më të përshtatshëm për të jetuar banorët e të gjitha moshave (fëmijët e pleqtë), shkollarët dhe punëtorët e nëpunësit (National Trust, 2013, f. 1-5).

Një problem tjetër i shtruar për zgjidhje gjatë densifikimit të qyteteve është rritja e sipërfaqeve të gjelbra në brendësi dhe në periferi të qytetit. Zgjidhja e këtij problemi do të ndikojë në dy drejtime kryesore: së pari, në perceptimin pozitiv të densitetit të banesave; së dyti, në krijimin e mundësisë të lëvizjes me të gjitha mjetet e transportit motorik e jomotorik si dhe të lëvizjes këmbësore që do të përmirësojë shëndetin e banorëve (Nyuk Hien Wong et al., 2010, f. 261-270).

Në skemën e mëposhtme (fig. 33) paraqitet bashkëveprimi midis gjelbërimit, ndërtesave të banimit, mjediseve shkollore dhe ato me funksione të tjera publike.

Bimët janë vlerësuar si komponenti më i rëndësishëm i kontrollit të mjedisit.

PB është shuma e vegjetacionit bimor që ndërhyr në mjedisin e banesave.

PC tregon shkallën e ndikimit të vegjetacionit në klimën e urbane të qytetit.

BC dhe CB dëshmojnë bashkëveprimin midis klimës dhe ndërtesave të qytetit.

Skema dëshmon se bashkëveprimet janë më të mëdha kur bimësia e gjelbër është e koordinuar me zonat e gjelbra brenda dhe jashtë qytetit. Sa më shumë gjelbërim të ketë në brendësi të qytetit ose zonës, aq më i lartë është efekti në perceptimin pozitiv të densitetit dhe e kundërta (Nyuk-Hien Wong et al., 2010, f. 261-270).

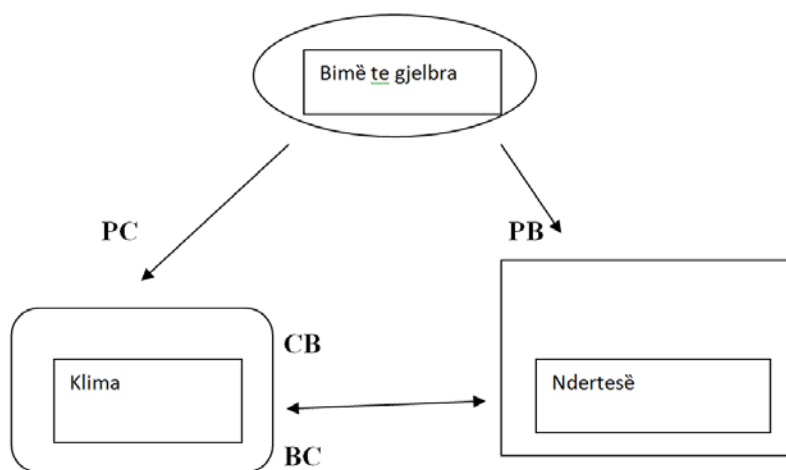


Figura 33: Modeli i mjedisit dhe kontrolli i klimës

Burimi: Nyuk-Hien Wong et al., 2010

Në një studim të kryer nga Cheng and Wong, cituar nga Nyuk-Hien Wong et al. (2010), konstatohet se nga 10 pika studimi të luhatjes së temperaturës, 5 pika merren në brendësi të parkut dhe 5 pika në brendësi të zonës urbane. Nga studimi konstatohet se temperatura në park luhatet nga 25,2-25,8°C, kurse në zonën urbane ajo luhatet nga 26,1-26,9°C. Këto efekte të vegjetacionit të gjelbër pasqyrohen jo vetëm në temperaturën, sikundër u theksua më lart, por edhe në lagështinë relative të ajrit, kohës

së përdorimit të sistemeve të ngrohjes apo freskimit në brendësi të banesës, gjë që shoqërohet me shpenzime më të mëdha apo më të vogla.

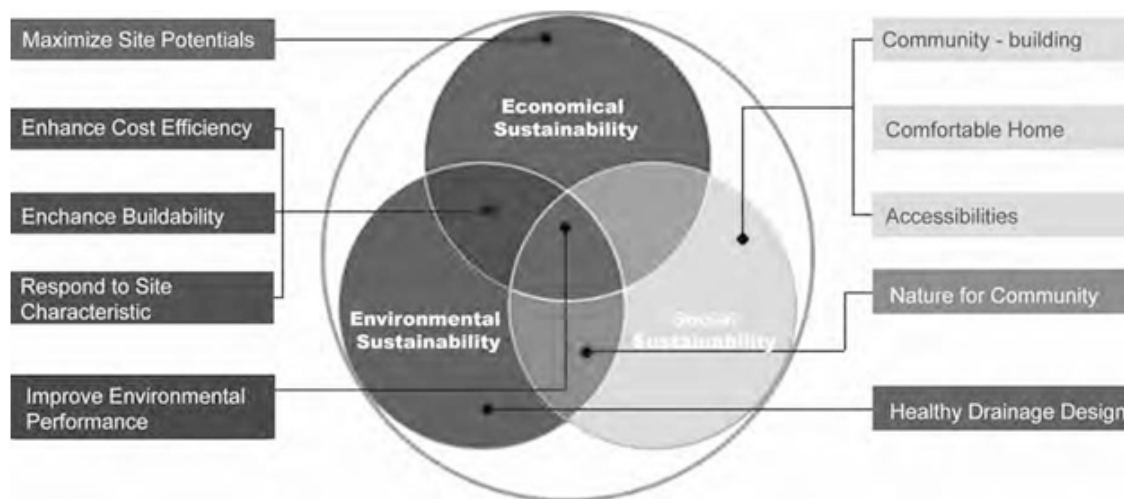


Figura 34: Tre dimensionet e sustainability Yong, C.Y.Ng

Burimi: Nyuk-Hien Wong et al., 2010

Në një studim të Yong C.Y.Ng(2010) përcaktohen 10 faktorë që dëshmojnë për nivelin e qëndrueshëm (sustainability) të jetës në banesë si dhe veprimtarinë ekonomike dhe atë mjedisore. Bashkëveprimi i këtyre faktorëve paraqitet në Figurën 34.

Balanca e qëndrueshme (sustainability) e banesave është e ndërruar nga kërkesat ekonomike, mjedisore dhe sociale të komunitetit. Të tre këta komponentë të qëndrueshëm (sustainability) i adresohen procesit të planifikimit dhe projektimit në një varësi “të shenjtë”. Prandaj është kjo arsyeja që këta komponentë të specifikohen në çdo stad dhe nivel të kryerjes së punimeve (Yong C.Y.Ng, 2010, f. 10).

Performanca ekonomike përbën kyçin e suksesit dhe të qëndrueshmërisë (sustainability) ndërtimore, të mjedisit dhe jetës së njerëzve.

Efektiviteti përbën një faktor që duhet vlerësuar në shumë aspekte të programit të ndërtimit të filluar banesave duke nga planifikimi dhe projektimi i tyre. Në këtë mënyrë arrihet optimizimi i kërkesave të mikroklimës, përmirësimit të banesave dhe eficiencës së strukturave.

Bashkimi Europian (BE) ka hartuar një dokument orientues (The Roadmap⁸, 2011) që tregon se si mund të transformohen qytetet europiane për t’u shndërruar në vende të përshtatshme dhe të qëndrueshme (sustainable) në vitin 2050. Kjo do të arrihet duke rritur burimet prodhuese, duke dyfishuar rritjen nga burimet e përdorura dhe duke përmirësuar ndjeshëm kushtet mjedisore. Kjo dëshmon se si politika e lidhur me jetën e qytetarëve dhe ndërtimin sjell përmirësime të ndërsjellta (The Roadmap, 2011).

Në këtë dokument orientues (Roadmap, 2011) paraqiten mënyrat e urbanizimit dhe densifikimit të qyteteve europiane.

⁸ A Roadmap for moving to a competitive low carbon economy in 2050, Brussels 8. 3. 2011
[http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com\(2011\)0112_/com_com\(2011\)0112_en.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2011)0112_/com_com(2011)0112_en.pdf)

KAPITULLI III

Metodologjia

3.1 Kuptimi i problemit që studiohet

Në realizimin e një studimi shkencor serioz është e rëndësishme marrja në konsideratë dhe seleksionimi i fakteve për të realizuar studimin. Yin(1994) thekson se për të arritur një studim bashkëkohor të fenomeneve urbanistike është i domosdoshëm studimi i gjendjes reale të fakteve dhe më tej përcaktimi i rrugëve për të realizuar zgjidhjet perspektive të dukurive të marra në shqyrtim (Yin. Robert K, 1994, f. 8-57).

Konthari(1992) shtron domosdoshmërinë që kërkimi shkencor duhet t'i japë përgjigje pyetjeve vijuese: *Përse do të kryhet studimi? Ku do të kryhet kërkimi shkencor? Çfarë të dhënash janë të nevojshme për t'u mbledhur? Çfarë teknikash do të ndiqen për grumbullimin e të dhënave? Cilën periudhë kohore përmbledh realizimi i studimit? Si do të analizohen të dhënat e grumbulluara?* (Konthari. C. R, 1992, f. 1-21: 24-29)

Përse do të kryhet ky studim?

Qëllimi i studimit është qyteti kompakt dhe në mënyrë të veçantë përgjigja e pyetjes “nëse Tirana mund të jetë një qytet kompakt”. Qyteti kompakt lidhet me densifikimin ose e thënë ndryshe, densifikimi kulmon me qyteti kompakt. Një qytet i tillë ka avanazh në reduktimin e lëvizjes së makinave, uljen e ndotjes të mjedisit dhe uljen e konsumit të energjisë. Densifikimi krijon premisa të mira për parashikimin e transportit publik, përdorimin efektiv të infrastrukturës, hapësirës të lirë dhe rrit mundësitë e biznesit (Bhayo, S. A., 2014; Cereda, 2009). Sipërfaqet me densitet të lartë promovojnë ecjen më këmbë, dekurajojnë lëvizjen e makinave dhe gjithashtu parandalojnë zhvillimet e shpërndara (sprawl) të qytetit (Long et al., 2011).

Densifikimi varet dhe shpjegohet nga element të natyrës objektive dhe subjektive. Studimi do marri parasysh vetëm element të natyrës objektive, sasiore të matshme.

Duke patur këtë qëllim kryesor, gjatë këtij studimi së pari jam përpjekur të paraqes gjendjen aktuale dhe ecurinë në kohë të ndërtimeve në Tiranë. Ky pasqyrim i realitetit të Tiranës është shoqëruar në vazhdim të studimit me një analizë të disa tregues që afektojnë problemet e densitetit të ndërtimeve, densifikimit, pra në finale qytetin kompakt. Ndër treguesit kryesore që janë marrë në konsideratë mund të përmendim:

- a) Koeficienti i shfrytëzimit të tokës urbane (Ksht)
- b) Numri i kateve
- c) Densiteti (banorë/ha) dhe (ap/ha)
- d) Intesiteti i ndërtimit (Im^2/m^2)

Një element tjetër i rëndësishëm është edhe analiza e rasteve të ngjashme të zhvilluar në vende të tjera jashtë Shqipërisë për ti marrë si shëmbull krahasimor dhe referues për Tiranën.

Zhvillimi i qytetit sot në sistemin kapitalist bazohet në një marrëdhënie interesi midis privatëve, ku elementi i përfitimit ekonomik maksimal është udhërrëfytes i marrëdhënies. Shteti luan rolin e kontrollit të standardeve dhe të ruajtjes së interesit

publik. Në këtë këndvështrim një element tjetër i rëndësishëm që do të analizoj dhe kuptoj është për çfarë intensiteti ndërtimor një truall përbën dhe kthehet fizibël në sytë e zhvilluesit. Në momentin që flitet për qytetin kompakt, pra në thelb të dendur dhe të ndërtuar, kjo pyetje shfaqet thelbësore. Sepse është privati sot që e zhvillon qytetin dhe jo më shteti. Pyetja tjetër kërkimore është se për çfarë nivel I (intensitet ndërtimor) bëhet fizibël një zonë për zhvilluesin.

Ku do të zhvillohet kërkimi shkencor? Ky kërkim shkencor është zhvilluar në 20 njësi të qytetit të Tiranës. Këto njësi janë përfaqësuese të një realiteti urban zhvillimor të zonës urbane të Tiranës. Njësitë janë si më poshtë:

TR/84, TR/334, TR/589+328, TR/477, TR/479, TR/205+204, TR/207+206, TR/233+234, TR/242+339, TR/231, TR/518+166, TR/135, TR/380+514, TR/333, TR/324, TR/44, TR/321, TR/359, TR/372, TR/376+374.

Shiko Aneksin 1;

Çfarë të dhënash janë mbledhur dhe si janë grumbulluar ato? Për realizimin e këtij studimi janë përdorur të dhëna primare (kryesore) të mbledhura në terren dhe sekondare (dytësore) të marra nga burime të ndryshme si, INSTAT, Bashkia e Tiranës, Ministritë dhe studime të mëparshme. Të dhënat e përdorura kanë kryesisht natyrë sasimore dhe janë shfrytëzuar për të dhënë një përshkrim deskriptiv të njësive të marra në studim si dhe për të studiuar ndërvartësitë midis treguesve të përmendur më sipër. Mbi bazën e të dhënave të marra kryesisht nga bashkia e Tiranës, lidhur me hartat dhe informacionin e marrë për njësitë e studimit, janë bërë vrojtime në terren dhe përpunime të mëtejshme të të dhënave me qëllim rifreskimin dhe nxjerrjen në pah të treguesve të përmendur më sipër. Grumbullimi i të dhënave të tjera të përdorura është bazuar kryesisht në studime të mëparshme si edhe në të dhëna të mundësuar nga rishikimi i literaturës. Përveç shfrytëzimit të informacionit të marrë nga Institucionet e ndryshme si INSTAT, Ministritë, dhe Banka Qëndrore, një burim tjetër i të dhënave kanë qenë edhe informacionet financiare të marra nga ndërtues të ndryshëm që operojnë në Tiranë. Duke qenë se një aspekt i rëndësishëm i këtij studim është dhe analiza e fizibilitetit të ndërtimit e parë kjo në funksion të përfitueshmërisë, ky informacion i fundit na ka mundësuar realizimin e vlerësimit të fisibilitetit të ndërtimit në Tiranë. Të dhënat janë edhe të natyrës fotografike duke u bazuar në foton ajore të Tiranës të vitit 2018 e cila gjendet te siti

<https://geoportal.asig.gov.al/map/?auto=true>

Cilën periudhë kohore përmbledh realizimi i studimit? Studimi bazohet mbi të dhëna nga viti 1990 deri në vitin 2016-18.

Si do të analizohen të dhënat e grumbulluara? Analiza e të dhënave të marra nga këto burime dytësore dhe primare është bërë duke përdorur disa metoda si, statistikore, ekonomike, përshruese dhe krahasuese:

- a) *Modele regresive për të parë ndërvlerësinë midis treguesve. Si bazë i jam referuar modelit linear njëfaktorial për vetë natyrën sasiore të të dhënave të përdorura.*
- b) *Metoda ekonomike për vlerësimin e fizibilitetit ekonomik të ndërtimit në Tiranë. Për të realizuar këtë pikë të studimit i jam referuar disa treguesve ekonomikë si IRR (Internal Rate of Return), NPV (Net Present Value)*
- c) *Metoda përshkruese, ku kryesisht kam përdorur tabela, grafikë, përqindje.*
- d) *Metoda krahasimore, ku kryesisht kemi të bëjmë me foto ajrore, përpunime shpjeguese mbi tipologjinë dhe morfologjinë.*

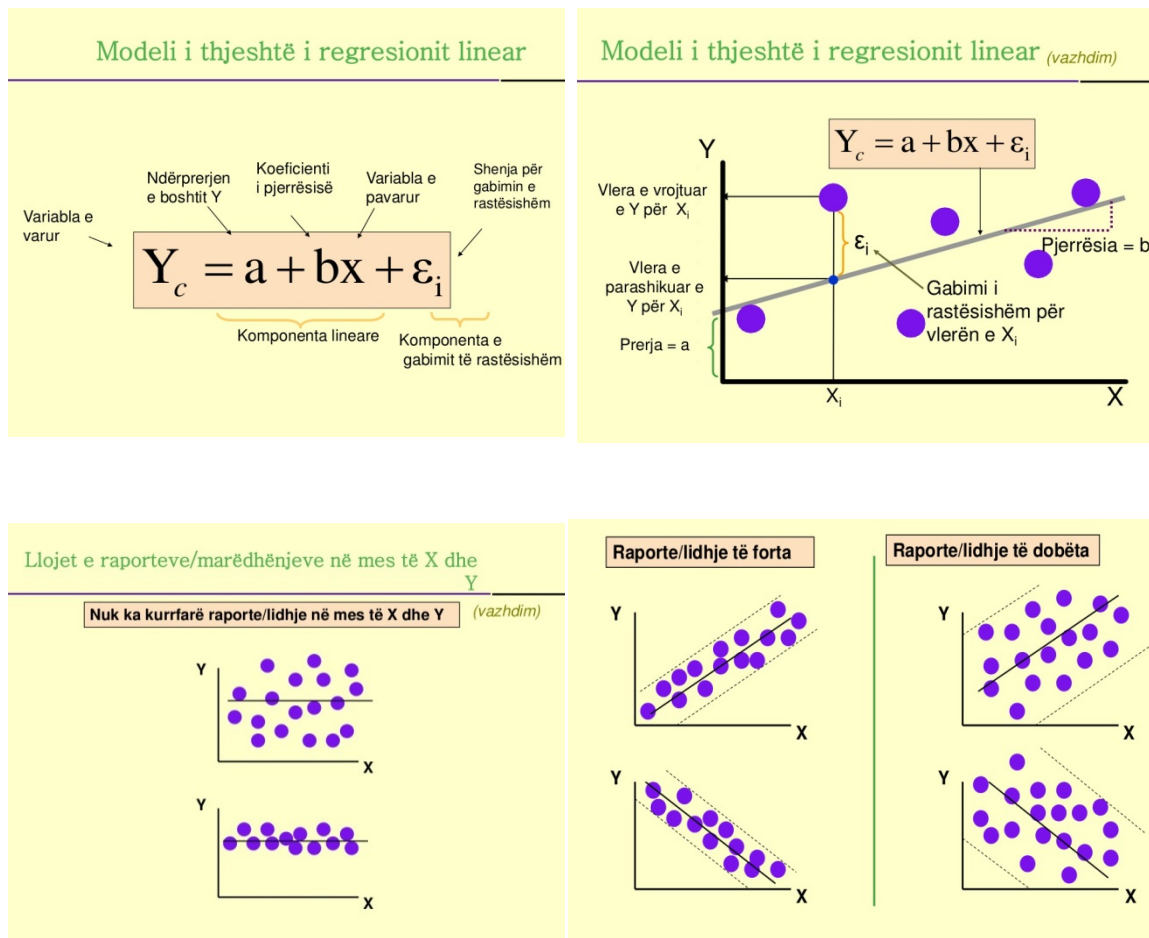
Në punimin e paraqitur në këtë disertacion është kryer një studim i thelluar për analizimin mbi baza shkencore e bashkëkohore të disa elementeve urbanistikë për 20 njësi të qytetit të Tiranës. Realizimi i këtij punimi është mbështetur në të dhëna konkrete të studimeve të kryera nga Bashkia e Tiranës dhe nga vetë autori i disertacionit. Analiza e studimit është realizuar duke përdorur metodat e vlerësimit dhe krahasimit ndërmjet të dhënave të fituara nga njësitë e ndryshme të qytetit të Tiranës. Krahas këtyre metodave janë përdorur edhe metoda statistikore që kanë rezultuar të dobishme për qëllimin e studimit të ndërmarrë për njësitë e qytetit të Tiranës.

Gjatë hulumtimit konstatohet se ekzistojnë të dhëna mbi llojin dhe shtrirjen e ndërtesave të banimit që lidhen me problemet urbanistike për qytetin e Tiranës, sikurse janë: densiteti i ndërtesave të banimit, shfrytëzimit të tokës urbane, shtrirja dhe karakteri i ndërtesave të banimit (sprawl), por këto të dhëna nuk janë parë në varësi të ndikimit midis njëra tjetrës. Këto të dhëna kanë ndikim të drejtpërdrejtë për të ndërmarrë studime që kanë si qëllim shndërrimin nga një qytet me shtrirje të banesave (sprawl) në një qytet kompakt dhe me kushte optimale jetese për popullsinë rezidente. Njohja sa më e mirë e këtyre dukurive është kusht për vendosjen afatgjatë të studimeve urbane mbi një terren të shëndoshë shkencor, për zgjidhjen sa më të drejtë dhe për të siguruar një jetesë sa më të mirë për banorët e qytetit.

3.2 Modelet Korelative dhe Regresive

Çdo dukuri e botës që na rrethon është në lidhje e bashkëveprim me një mori dukurish të tjera, zinxhiri i të cilave është pafund. Dukuritë e ndryshme përfshirë edhe ato ekonomike, sociale, shoqërore, etj shprehen me ndryshore. Nisur nga fakti që lidhjet midis ndryshoreve janë reale, studimi dhe analiza e tyre është një problem shumë i rëndësishëm i cili zgjidhet nëpërmjet një sërë metodash specifike. Pikërisht këto metoda apo procedura që përdoren për analizën e lidhjeve të ndërsjellta midis dukurive ekonomike, quhen *Regresion dhe Korelacion* dhe analiza me ndihmën e tyre quhet *Analizë Regresive dhe Korelative*.

Analiza regresive është një metodë apo procedurë statistikore që mund të përdoret për të shprehur lidhjen midis ndryshoreve me anë të një modeli matematik, që quhet *model regresioni* (McKeinzie. R, 2008, f. 2-23). Nëpërmjet modelit matematik parashikohet sjellja e njëres ndryshore si rezultat i ndryshimit të një apo disa të tjerave të lidhura me të, në një madhësi e drejtim të caktuar. Sipas modelit të regresionit ndryshoreja, sjellja e të cilës parashikohet, quhet ndryshore e varur ndërsa ndryshoreja apo ndryshoret e tjera, të cilat përdoren në këtë model, për të parashikuar ndryshoren e varur (Y) dhe ndryshoren e pavarur (X).



Koeficienti i korrelacionit (r) (McKenzie, 2008) është tregues i raportit/ndërvartësisë në mes të dy variablave. Ai merr vlera midis: -1.00 deri në 1.00. Sa më afër 1-it (-1-it) të rezultojë ky koeficient aq më e fortë është lidhja midis x-it dhe y-it dhe anasjelltas sa më afër “0” aq më i dobët është ndikimi x-it mbi y-in. Vlerat negative tregojnë raport të zhdrejtë kurse vlerat pozitive tregojnë një raport të drejtë midis variablave.

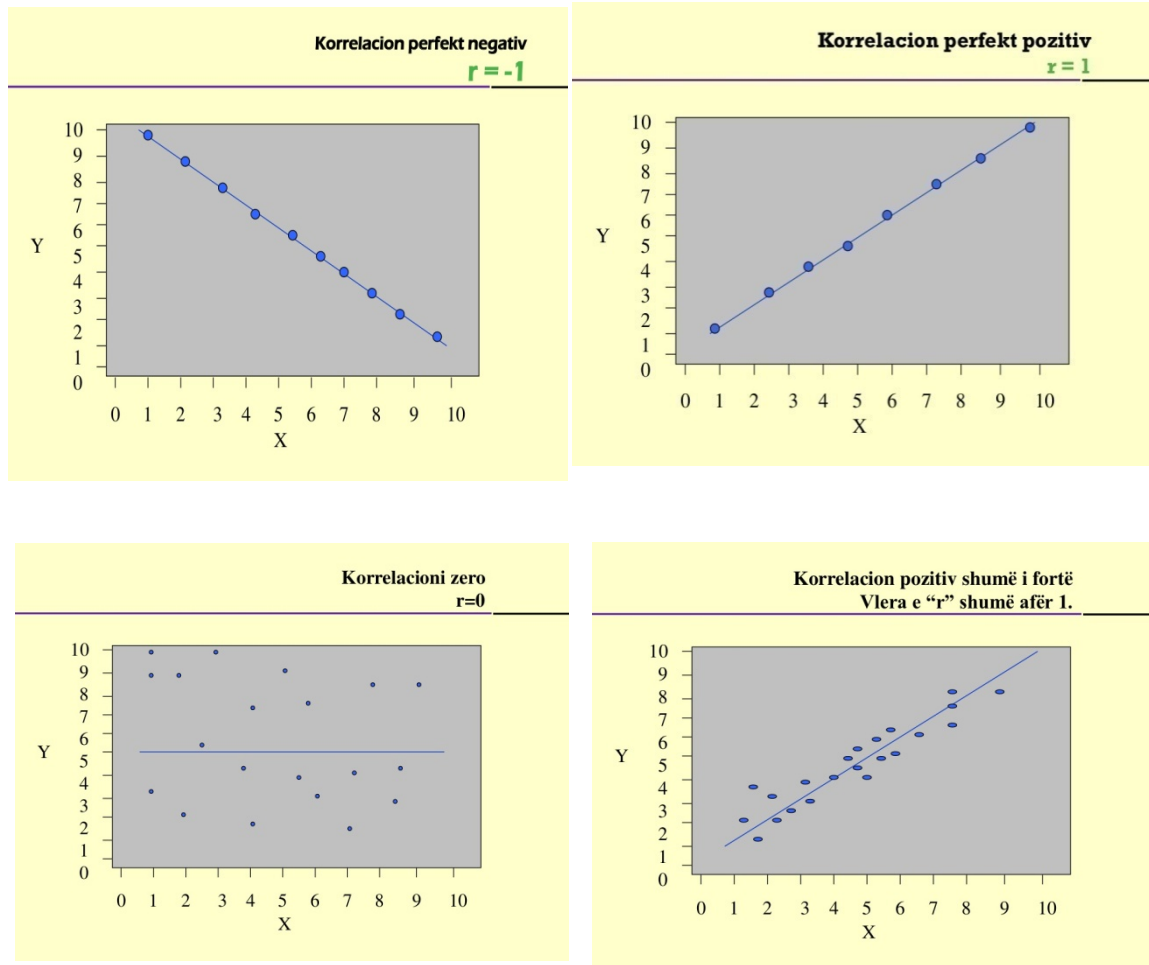


Figura 36: Koeficienti i korrelacionit,

Burimi: www.slideshare.net/Menaxherat/analiza-e-regresionit-dhe-korrelacionit

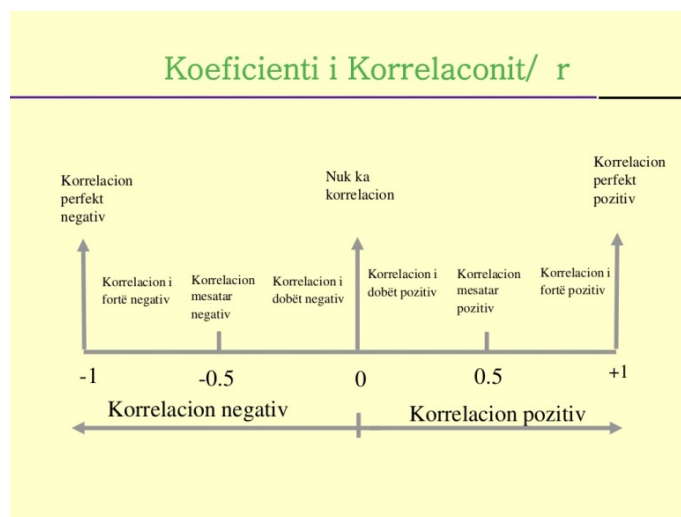


Figura 37: Koeficienti i korrelacionit,

Burimi: www.slideshare.net/Menaxherat/analiza-e-regresionit-dhe-korrelacionit

Koeficienti i determinacionit (r^2) është tregues i proporcionit të variancioneve totale në variablën e varur Y që mund të shpjegohet përmes variacioneve në variablën e pavarur X. Koeficienti i determinacionit është katrori i koeficientit të korrelacionit dhe merr vlerat prej 0% deri në 100% (0-1). Koeficienti i determinacionit tregon vërtetësinë e ekuacionit të regresit dhe sa përqindje e këtij variacioni mund të shpjegohet me këtë ekuacion regresi. Nëse vlera është shumë e afërt me 1 ose 100 atëherë themi se ndikimi i faktorit x mbi atë y ka qënë i madh dhe anasjelltas. Kjo tregon se ekuacioni është i vlefshëm për situata reale dhe mund të përdoret për aplikacione praktike.

Koeficienti i aleancës/kontingjencës (r_a) tregon sa është përqindja e faktorëve që nuk shpjegohen nga ky ekuacion regresi linear. Koeficienti i aleancës merr vlera prej prej 0 deri në 1.

$$r_a = 1 - r^2$$

Nëse vlera është 1 ose 100% atëhere mund të themi se ekuacioni i regresit nuk është i saktë se përqindja e faktorëve që nuk shpjegohen me të është 100%. Nëse vlera është 0 ose 0% atëhere mund të themi se të gjithë ekuacioni i regresit është i saktë dhe shpjegon 100% të faktorëve.

3.2.1 Testi Fisher dhe testi Studenti

Një problem tjetër i rëndësishëm për analizën regressive e korelative është *kontrolli i vlefshmërisë* (d.m.th. i sinjifikancës) së rezultateve. Ky proces është lidhur me gjykimet e mëposhtme:

1. vlen apo jo ekuacioni i përfituar për të përshkruar dhe parashikuar vlerat e ndryshores së varur (y-it). Pra a është ky një model i mirë për parashikime?
2. a ndikon faktori i pavarur x në ndryshoren y apo ekuacioni i përfituar, parametrat e tij dhe koeficientët e korelacionit lidhur me të janë një rastësi e zgjedhjes? Pra, a është statistikisht i rëndësishëm ndikimi i x-it tek y-i.

Pavlefshmëria e faktorit x për y -in do të thotë që parametri B (koeficienti i regresionit për popullimin) është zero, dhe kjo është e njëvlefshme me hipotezën $B=0$.

- *Shpërndarja Fisher* është zbuluar nga George E. Snedecor et al. (1989), në bazë të punimeve më të hershme të R.A. Fisher. Snedecor duke përshtatur punimet e Fisher dhe duke harmonizuar ato me gamën e shpërndarjeve, fitoi një cilësi të re të cilën për nder dhe respekt ndaj Fisherit, ai e emëroi “F” shpërndarja Fisher. Pikërisht edhe testi Fisher fillon nga kjo shpërndarje. Në përshtatje me studimin tonë dhe përdorimin që ky test ka, ai është përdorur për të testuar/provuar vlefshmërinë e modeleve regresive që ne kemi nxjerrë sipas variablave të ndryshëm. E thënë ndryshe testi Fisher i përgjigjet pyetjes 1 më sipër. Nga ana e funksionimit të tij, mbi bazën e të dhënave të studimit, gjenerohet ajo që quhet vlera faktike e këtij testi. Kjo vlerë, që në rastin e studimit tonë është llogaritur duke përdorur “Excel tools”, shoqërohet gjithnjë me një vlerë që njihet si p -value, gjithashtu e gjeneruar automatikisht nga programi. Konkluzioni lidhur me përgjigjen e pyetjes 1 më sipër, nëse modeli është statistikisht i rëndësishëm apo jo, lidhet pikërisht me këtë vlerë (p -value). Për sa kohë që p -value është më e vogël se niveli i rëndësisë α , themi se vertetuar se modeli është statistikisht i rëndësishëm.
- *Testi studenti (t)*, është testi që përdoret për ti dhënë përgjigje pyetjes së dytë më sipër. Ky test origjinet nga Shpërndarja studenti (t) është një formë tjetër e shpërndarjeve të ndryshoreve të vijueshme dhe ashtu si ajo normale ka formën e një këmbane, është simetrike në të dy anët e saj. Pra, ndryshe nga testi F që jep një përgjigje mbi vlefshmërinë e modelit si një i tërë, testi Studenti (t) teston në mënyrë të veçantë secilin nga variablat e pamvarur që ndodhen në model. Rëndësia e këtij testi është më e madhe në modelet shumë faktoriale kur kemi më shumë se një variabël shpjeguese. Megjithatë edhe në modelet një faktoriale, që janë dhe mjeti që ne kemi përdorur në këtë studim, ky test përdoret gjerësisht në mënyrë paralele me testin F. Duhet thënë se në rastet e modeleve një faktoriale rezultatet e këtyre dy testeve çojnë në të njëjtin përfundim. Lidhur me konkluzionin nëse një faktor shpjegues është statistikisht i rëndësishëm apo jo, analiza është e njëjtë me atë të testit F. Pra, në rastin e studimit tonë të dhënat janë përpunuar në excel nga ku është gjeneruar vlera faktike e p -value për testin t. Për sa kohë që p -value është më e vogël se niveli i rëndësisë α , themi se vertetuar se variabli i pavarur (x) është statistikisht i rëndësishëm.

3.3 Fizibiliteti, NPV dhe IRR

Në konceptimin më të thjeshtë të mundshëm, investimi në një ndërtim të ri mund të konsiderohet dhe të vlerësohet si një projekt i cili ka fazat e tij të menaxhimit. Sipas SangHyun Lee (2014) një mënyrë mjaft e qartë shpjeguese për fazat e një projekti do të ishte si më poshtë (Sang Hyun Lee, 2014, f. 35-40):

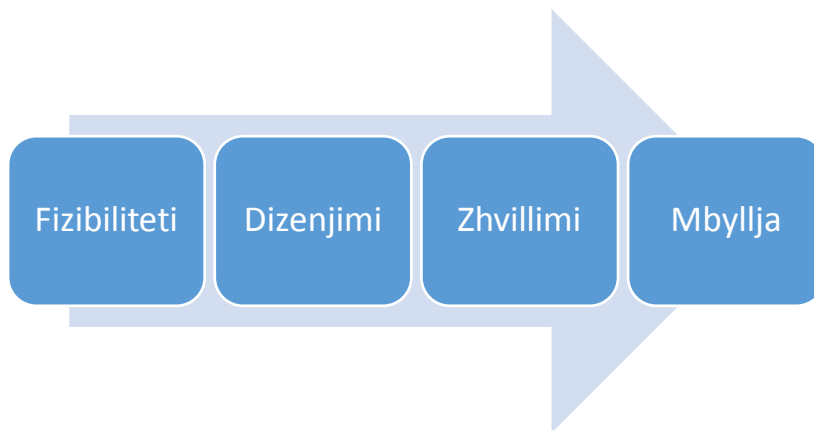


Figura 38: Fazat e implementimit të një projekti

Burimi: Përshtatur nga SangHyun Lee, 2014

Pikërisht, në këtë pjesë do të ndalojmë, në fazën e parë, fizibilitetin e investimit. Është pikërisht në këtë fazë që realizohet edhe analiza financiare dhe risku lidhur me investimin e parashikuar. Në morinë e treguesve dhe analizava financiare që mund të përdoren në këtë studim do të ndalojmë të analizojmë mbi bazën e të dhënave të mbledhura, dy tregues, dhe konkretisht vlera aktuale neto-NPV dhe norma e brendshme e kthimit-IRR.

Vlera aktuale neto (NPV) është diferenca midis vlerës aktuale të flukseve hyrëse të parasë dhe vlerës aktuale të flukseve dalëse të parasë. NPV përdoret në buxhetimin e kapitalit për të analizuar rentabilitetin e një investimi apo projekti të projektuar. Vlera e aktuale neto tregon se fitimet e parashikuara të gjeneruara nga një projekt ose investim (në vlerë aktuale) tejkalojnë kostot e parashikuara (gjithashtu në vlerë aktuale). Në përgjithësi, një investim me një NPV pozitive do të jetë fitimprurës dhe një me një NPV negative do të rezultojë në një humbje neto. Ky koncept është bazë për Rregullën e Vlera aktuale neto, e cila dikton se investimet e vetme që duhet të bëhen janë ato me vlera pozitive NPV.

Për shembull, një investim prej 1,000 euro sot me 10% normë fitimi, do të japë 1,100 euro në fund të vitit; pra, vlera aktuale prej 1,100 euro në normën e dëshiruar të kthimit (10 %) është 1,000 euro. Shuma e investimit (€ 1,000 në këtë shembull) zbritet nga kjo shifër për të arritur në vlerën aktuale neto e cila këtu është zero (€ 1,000 - € 1,000). Vlera zero neto nënkupton që projekti paguan investimin origjinal plus normën e e kërkuar të kthimit.

Mënyra se si mund të llogaritet NPV është si më poshtë:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Ku:

C_t = fluksi neto i parasë së gatshme gjatë periudhës t

C_0 = kostot fillestare totale

r = norma e skontimit

t = periudhat kohore

Norma e brendshme e kthimit (IRR) është një tregues tjetër i përdorur zakonisht si një alternativë NPV. Norma e brendshme e kthimit (IRR) është një tregues i përdorur në buxhetin e kapitalit që mat fitimin e investimeve të mundshme. Norma e brendshme e kthimit është një normë skontimi që e bën vlerën aktuale neto (NPV) të të gjitha flukseve të mjeteve monetare nga një projekt i caktuar baraz me zero. Norma e brendshme e kthimit (IRR) përfaqëson normën e interesit në të cilën vlera aktuale neto (NPV) e flukseve monetare të pritshme të një projekti, të dy pozitive dhe negative, shumojnë në zero. IRR e një projekti është përdorur si pikë referimi; nëse IRR e një projekti të veçantë është më i lartë se norma e kërkuar e kompanisë për kthim, firma e pranon projektin. Nëse, IRR e një projekti llogaritet të jetë nën nivelin e kërkuar të kompanisë për kthim, kompania nuk ecën përpara me projektin.

Në përgjithësi, sa më i lartë të jetë norma e brendshme e kthimit të një projekti, aq më e dëshirueshme është të ndërmerret ky projekt. IRR është e njëtrajtshme për investime të llojeve të ndryshme dhe si e tillë, IRR mund të përdoret për të renditur disa projekte të ardhshme të një firme që po shqyrton në një bazë relativisht të barabartë. Duke supozuar se kostot e investimit janë të barabarta midis projekteve të ndryshme, projekti me IRR më të lartë do të konsiderohej si më i miri dhe do të ndërmerrej së pari.

Në studim janë marrë si bazë krahasuese normat bankare të interesit, të cilat janë krahasuar me IRR që do të rezultonte nga investimi i supozuar. Duke ndjekur bazën teorike dhe mënyrën se si arsyeton IRR, mund të konkludojmë se për sa kohë IRR është më e madhe se norma e interesit bankar atëherë investimi duhet të kryhet.

3.4 Qëllimi dhe objektivat e studimit

Njohja e problemeve që shtrohen për zgjidhje përbën qëllimin kryesor të këtij studimi. Objektivat e këtij studimi janë:

- a. Përcaktimi i intensitetit të ndërtimit (Im^2/m^2). Ky objektivi është realizuar për 20 njësi dhe për disa zona që përfshijnë disa njësi të qytetit të Tiranës. Përzgjedhja e njërive është bërë në mënyrë të tillë që të përfaqësojnë realitetin urban në qytetin e Tiranës;
- b. Analiza e ndërvarësisë të Intesitetit të ndërtimit nga koeficienti i shfrytëzimit, densiteti ba/ha, densiteti ap/ha dhe numrin e kateve;
- c. Përcaktimi i shkallës së shfrytëzimit të tokës dhe efienca e shfrytëzimit të saj;
- d. Llogaritja e densitetit të popullsisë që banon në këto njësi;
- e. Studimi i interesit ekonomik zhvillimor në këndvështrimin e operatorëve privatë;
- f. Analiza krahasimore numerike me anë të Intesitetit të ndërtimit (Im^2/m^2) e disa realiteteve urbane në botë me atë të Tiranës.

Mbi bazën e këtyre objektivave u përcaktuan dhe detyrat që parashikohen të zgjidhen gjatë realizimit të këtij studimi: Detyrat mund të përmbledhen:

1. Përcaktimi i shkallës së efiençës së përdorimit të tokës urbane në 20 njësi të qytetit të Tiranës.
2. Përcaktimi i tipologjive të ndërtimit dhe Intesitetin e ndërtimit (Im^2/m^2) në njësitë e studiara.

3. Përcaktimi i densitetit të popullsisë së njësive të studiuara.
4. Përcaktimi i një intensiteti ndërtimi ($I m^2/m^2$) minimal që çon në interes zhvillimi.

Realizimi i studimit kryhet në qytetin e Tiranës.

3.5 Metodologjia e përgjithshme e studimit

Metodologjia e studimit në radhë të parë lidhet me grumbullimin e të dhënave faktike, të cilat janë tërësisht sasiore. Si bazë metodike shërbejnë të dhënat e paraqitura nga Lawrence R. (Lawrence. R, 1994, f. 35-68). Mbështetur në të dhënat GIS bëhet fotografimi i njësive. Këto të dhëna në formë më të plotë janë paraqitur në projektet e kryera nga grupe të ndryshme projektuese në qytetin e Tiranës. Studimi mbështetet në vlerësimin e hartave të Tiranës dhe në vlerësimin sasior të gjendjes faktike në terren të banesave për periudhën e kryerjes së këtij studimi.

Për kryerjen e këtij vlerësimi përdoren tregues si koeficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht), Intensiteti i Ndërtimit ($I m^2/m^2$) [FAR (Floor Area Ratio në botën anglo-saksone), dhe densiteti ba/ha apo ap/ha, të cilët përbëjnë treguesit më të rëndësishëm për matjen e densitetit të ndërtesave të banimit dhe për shfrytëzimin e tokës urbane.

Përcaktimi i koeficientit të shfrytëzimit të tokës(Ksht), bëhet me formulën:

Ksht= Sipërfaqja e njollës/Sipërfaqja e pronës

Tregues tjetër me interes për përcaktimin e densitetit të banesave është Intensiteti i Ndërtimit ($I m^2/m^2$) [FAR(Floor Area Ratio)], i cili llogaritet me formulën:

$$I m^2/m^2 = \sum(H/C \cdot F)/A$$

Ose $I m^2/m^2 = \sum \text{Sipërfaqja e ndërtimit} / \text{Sipërfaqja e pronës}$

ku: H është lartësia e ndërtesës së banimit; C është lartësia e katit që merret e barabartë me 3 m; F është sipërfaqja e njollës mbi të cilën qëndron banesa; A është sipërfaqja e përgjithshme bruto e pronës ku ndërtohet, ose e gjithë njësia. Sipërfaqja e pronës A, mund të përfaqësojë edhe sipërfaqen e njollës së njësive (ose bllokut); ose kur sipërfaqja nuk është e kufizuar mund të përfshijë një ose disa blloqe (Xian-Zhang Pan, et al, 2008, f. 2541-2550).

Pasi është përcaktuar koeficienti i shfrytëzimit të tokës për çdo njësi të marrë në studim, kalohet në vlerësimin e parametrave të tjerë sasior të ndërtesave të banimit, si: numri i kateve për çdo ndërtesë, lartësia e ndërtesës në metra si dhe konfiguracioni i saj. Më tej krahasohen të dhënat e nxjerra nga hartat e bashkisë për qytetin e Tiranës me ato të vlerësimit në terren për çdo rast konkret.

Për përcaktimin e lartësisë së ndërtesës përdoret matja e fasadës së saj. Matja e fasadës së ndërtesës me të dhënat e sistemit GIS nëpërmjet përcaktimit të hijes është i pamundur, sepse kur ndërtesat janë në largësi normale midis tyre, hijet e tyre interferojnë me njëra-tjetrën.

Krahas Ksht dhe I m²/m² përcaktohen edhe densiteti i popullsisë së mundshme në banorë për hektar (ba/ha) dhe lartësia e banesave në numër katesh dhe në metra. Kjo e fundit është e domosdoshme edhe për llogaritjen e I m²/m².

Një tregues tjetër densiteti është apartamente për hektar (Ap/ha), i cili llogaritet me formulën e përpunuar nga formula bazë e marrë nga (Reale. L, 2008, f. 29) dhe e adoptuar në rastin e qytetit të Tiranës:

$$\text{FAR(I)} = \text{b/Ha} \times 25\text{m}^2 = \text{b} \times 25\text{m}^2 / 1\text{Ha} (10000\text{m}^2) = \text{b} \times 25\text{m}^2 / 10000\text{m}^2 = \text{b} / 400$$

Me zhvillimin e kësaj formule bazë përftojmë:

$$\text{Ap./ha bruto} = \frac{\text{Sip. totale bruto (m}^2\text{)} * \frac{\text{I m}^2/\text{m}^2(\text{FAR})}{\text{Sip.bruto (ha)}}}{60}$$

$$\text{Ap./ha neto} = \frac{\text{Sip. përgj. parc. (m}^2\text{)} * \frac{\text{I m}^2/\text{m}^2(\text{FAR})}{\text{Sip.përgj.parc.(ha)}}}{60}$$

Densiteti i popullsisë përcaktohet me formulën:

$$\text{Densiteti i popullsisë(banorë/ha)} = \text{I m}^2/\text{m}^2(\text{FAR}) * 400$$

Lartësia e ndërtesave në numër katesh përcaktohet nga lartësia e ndërtesës në metra e pjesëtuar me lartësinë standarde të çdo kati që është 3m për ndërtesat shumëkatëshe, si në Shqipëri ashtu edhe në vendet e Europës.

$$\text{Numri i kateve të ndërtesës} = \frac{\text{Lartësia e ndërtesës (m)}}{3 \text{ (m)}}$$

3.6 Përcaktimi i zonave të studimit

Mundësia e studimit të të gjithë qytetit është shpesh e pamundur nga koncepti kohor si dhe nga domosdoshmëria e kryerjes së studimit. Për këtë arsye duhet të zgjidhen zonat ku do të realizohet studimi. Sipas Patton (Patton. M, 1987:1990, f. 169-186) ky moment përbën një aspekt të rëndësishëm për realizimin me sukses të kërimit sipas objektivave dhe tematikave të parashtruara. Në këtë përfundim arrin edhe Flyvbjerg (Flyvbjerg. A, 2006, f. 219-243). Këto njësi duhet të përfaqësojnë sa më mirë gjithë bashkësinë ku realizohet studimi. Në këtë rast, meqënëse përfundimi i të dhënave do të jetë statistikor, duhet që mesataret që do të dalin të pasqyrojnë gjendjen e gjithë qytetit në momentin e kryerjes të studimit. Por meqënëse njësia është në ndryshim të vazhdueshëm duhen përzgjedhur edhe njësi që përcaktojnë të ardhmen e qytetit në tërësinë e tij. Kjo lidhet me domosdoshmërinë e fillimit të densifikimit të ndërtesave të banimit.

Rekomandohet që kur realizohet studimi të vihen në dukje mangësitë e njësive të qytetit që kërkojnë ndërhyrje më të shpejtë. Ndonëse ky pretendim shpesh kalon kufijtë e një studimi, rekomandohet që të identifikohen rastet më tipike që duhen ndryshuar. Ky orientim metodik është mbajtur parasysh në këtë studim.

3.7 Analiza e të dhënave

Sipas Patton (Patton. M, 1987:1990, f. 169-186) analiza e njësive varet nga fokusi i studimit dhe vendimeve që do të merren. Analiza e të dhënave do të realizohet duke krahasuar të dhënat e njësive të marra në studim. Meqenëse të dhënat përgjithësisht janë sasiorë përpunimi statistikor i tyre përbën rrugën kryesore të analizave të treguesve të zgjedhur. Përpunimi statistikor do të realizohet duke përcaktuar *mesataret statistikore, koeficientëve të korrelacionit* si dhe *llogaritjen e ekuacioneve të regresit*.

Këto të dhëna jo vetëm lejojnë të analizohen informacioni në momentin e kryerjes të kërimit, por gjithashtu lejojnë që të parashikohet dhe dinamika e ardhshme e ndryshimeve. Elementi fillestar i analizës është njësia. Në bazë të kësaj bëhet klasifikimi i njësive sipas treguesve të zgjedhur.

Në këtë studim krahas koeficientit të shfrytëzimit të tokës(Ksht) dhe Intensitetit të ndërtimit ($I \text{ m}^2/\text{m}^2$) përcaktohet edhe një tregues tjetër sikurse është *densiteti i popullsisë* i shprehur në banorë/hektar (ba/ha) dhe (ap/ha). Ky tregues vlerësohet në lidhje me treguesit e efikasitetit të shfrytëzimit të tokës dhe Intensitetin e ndërtimit ($I \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Përcaktimi i Intensitetit të ndërtimit sipas shkallëve përkufizohet si: i ulët, i mesëm dhe i lartë, sikurse është trajtuar në këtë studim, ky përkufizim përbën një problem sepse vende të ndryshme përdorin kritere të ndryshme. Në këtë studim janë mbajtur parasysh treguesit e Intensitetit të ndërtimit për vendet europiane.

Sipas të dhënave të Reale (Reale. L, 2005, f. 111), klasifikimi i Intensitetit të ndërtimit realizohet nga niveli i $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ dhe bëhet si më poshtë:

Intensitet i ulët kur $I \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0.5$;

Intensitet i mesëm kur $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ nga 0.5 deri 1; Intensitet i lartë kur $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ nga 1 deri 3 dhe Intensitet shumë i lartë $I \text{ m}^2/\text{m}^2 > 3$.

3.8 Hipoteza

Tirana mund të zhvillohet si një “Qytet kompakt”

Për të mbështetur hipotezën apo hedhur poshtë atë, pikë së pari duhet të dimë saktësisht se çfarë kuptojmë me termin “Qytet kompakt”. Studimi i literaturës do jetë hapi i parë në përcaktimin dhe njohjen e termit të sipercituar.

Pasi të kemi të qartë termin atëhere do të fokusohemi tek qyteti i Tiranës dhe të ballafaqojmë disa elemente që bëjnë një qytetet, kompakt. Për arsye kohe nuk mund të analizohen dhe të studiohen të gjithë elementet që përcaktojnë “Qytetin Kompakt” dhe gjithashtu është e pamundur gjithë zonat urbane të Tiranës.

KAPITULLI IV

Historia e Planifikimit Urban në Tiranë

4.1 Themelimi i qytetit

Zona e Tiranës ka qënë vazhdimisht e banuar që nga periudha e Neolitit të hershëm. Këtë e dëshmojnë: gjetjet e ndryshme arkeologjike; fortesat që ngrihen në kodrat përreth si: kalaja e Petrelës në juglindje, kalaja e Prezës në veriperëndim, kalaja e Ndroqit në perëndim, etj; si dhe një numër kishash të ndërtuara para dhe gjatë pushtimit osman (Frashëri. K, 2004, f. 10-15).

Më 1417 rajoni u pushtua nga ushtritë osmane dhe fusha e Tiranës më 1450, 1466, 1467 u bë shesh lufte mes shqiptarëve dhe forcave osmane. Për herë të parë emri i Tiranës në formën e sotme përmendet në vitin 1418 në një dokument të Venedikut (Frashëri. K, 2004, f. 15-20).

Tirana si qytet, u themelua në 1614 nga Sulejman Pasha, me origjinë nga fshati Mullet. Fillimisht ai ndërtoi një xhami, një furrë dhe një hamam. Dy shekuj me vonë drejtimi i qytetit u morr prej familjes Toptani nga Kruja. Dy lagjet më të vjetra të Tiranës kanë qenë ajo e Mujos dhe e Pazarit, të ndodhura sot në zonën mes qendrës aktuale dhe Rr. së Elbasanit, në të dy anët e Lanës. Qyteti në vitin 1703 paraqet një popullsi prej 4.000 banorësh, e cila arrin në 12.000 banorë në vitin 1820, 15.000 banorë në vitin 1901. Pas luftës, në vitin 1945 Tirana kishte 60.000 banorë (Miho. K, 1987, f. 34).

4.2 Formimi i strukturës urbane të qytetit

Më 20 Janar 1920, Tirana u shpall kryeqytet i vendit nga Kongresi i Lushnjes. Akti përbën një ngjarje të shënuar historike, politike dhe administrative, si dhe momentin kyç të transformimit të qytetit nga një strukturë urbane spontane dhe kaotike në atë të një zhvillimi modern urban, bazuar mbi studime dhe plane rregulluese. Qyteti i Tiranës lindi në shek. XVII. Në qendër të qytetit konvergonin tri rrugë kryesore ndërkrainore: Rr. e Elbasanit, Rr. e Dibrës dhe Rr. e Kavajës. Qendra e qytetit ishte ndërtuar në përputhje të plotë me normat e perandorisë osmane, duke mbartur të gjitha ndërtesat kryesore si: tregun lokal ose pazarin, xhaminë, furrën dhe hamamin (Miho. K, 1987, f. 8).

4.3 Historiku i Planeve Rregulluese⁹

Tirana në vitin 1920 ishte kryeqyteti dhe qendra më e madhe e vendit, me sipërfaqe prej 305 ha dhe popullsi 15.000 banorë. Pazari ishte edhe qendra e qytetit, ndërsa zona e banimit, e cila zinte 98,2% të sipërfaqes së qytetit, shtrihej kryesisht në veri e lindje të tij. Rrjeti i çrregullt rrugor përbëhej nga rrugë e rrugica të ngushta dhe të shtrembra.

4.3.1 Plani i parë Rregullues i qytetit (1923)

Plani i parë rregullues i Tiranës u hartua në vitin 1923. Qëllimi kryesor i këtij dokumenti strategjik ishte krijimi i një rrjeti të ri rrugor kuadratik në jug e në perëndim të pazarit, i

⁹ Ekstrakt i marrë nga PPV e Tiranës e vitit 2012

cili do të harmonizohej me rrjetin ekzistues me anë të zgjerimit dhe sistemimit të rrugëve përbërëse të këtij të fundit. Ky plan theksonte akset kryesore të qytetit si: Rrugën e Kavajës, Rrugën e Durrësit, Rrugën e Barrikadave, etj...

4.3.2 *Plani i dytë Rregullues i qytetit (1926)*

Plani i dytë rregullues i Tiranës u hartua në vitin 1926. Ai bazohej në idetë e hedhura nga plani i parë i Tiranës duke e rishikuar atë. Në këtë plan u materializua për herë të parë ideja e një aksi të fuqishëm veri - jug, i cili do të përshkonte qendrën e qytetit. Sheshi qendror u konceptua asokohe me formë gjatësore, ndërsa në jugperëndim parashikohej krijimi i një hapësire publike rrethore, ku përqendroheshin disa rrugë radiale. Ky ishte sheshi Sulejman Pasha, sot Avni Rustemi.

4.3.3 *Plani i tretë Rregullues i qytetit (1928)*

Plani i tretë rregullues i Tiranës u hartua në vitin 1928 nga arkitektë austriak. Ky ishte plani i parë i konceptuar gjatë periudhës së mbretërisë si dhe plani i parë urbanistik që merr në konsideratë të gjithë territorin e qytetit. Plani, i hartuar në shkallën 1:5000, përcakton qartë vendosjen e një sistemi rrugor modern kuadratik në të gjithë qytetin, përfshirë pjesën e vjetër të tij.

Në këtë dokument, akset kryesore radiale, që përfundojnë në qendër të qytetit si Rr. e Kavajës, Rr. e Durrësit, Rr. e Dibrës dhe Rr. e Elbasanit marrin një rol shumë të rëndësishëm nëpërmjet një profili të ri të zgjeruar. Përcaktohen gjithashtu me saktësi bulevardi me sheshin “Skënderbej” në pjesën veriore të tij, ku do të vendoset qendra administrative e qytetit, si dhe sistemimi i Lanës me rrugë paralele në të dy anët e saj.



Figura 39: Plani rregullues i vitit 1929

Burimi - "Politika e Zhvillimit të Territorit", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.4 Plani i katërt Rregullues i qytetit (1929)

Plani i katërt rregullues i Tiranës u hartua në vitin 1929. Në këtë plan, hartuar në shkallën 1:5000, aksi i bulevardit zgjatej në veri drejt stacionit aktual të trenit, ku mendohej të ndërtohej stadiumi i ardhshëm i qytetit, ndërsa në jug drejt pallatit mbretëror. Plani përcaktonte kufijtë e qytetit, brenda të cilave përfshihej një sipërfaqe prej 450 ha, si dhe konturonte zonën e qendrës ku përfshiheshin bulevardi dhe akset rrugore kryesore.

Në fillim të vitit 1930 nisën punimet për ndërtimin e bulevardit “Zogu i parë”, Rr. së Durrësit dhe të godinave të ministrive pranë sheshit qendror. Gjatë vitit 1930, Tirana njohu një zhvillim të madh si qendër administrative dhe ekonomike duke arritur një popullsi 30.000 banorë, për pasojë lindi edhe nevoja e zgjerimit të kufijve të qytetit. Kufijtë e ri u përcaktuan sipas një rrethi me qendër në sheshin “Sulejman Pasha” dhe me rreze 2,2 km, që përfshinte një territor me sipërfaqe 12 km². Zgjerimi parashikonte veç rritjes së zonës së banimit, gjelbërimit e pjesës lindore të qytetit dhe zhvillimin e zonës industriale perëndimore.

Në vitin 1931 u ripërcaktuan kufijtë e qytetit sipas një vije të thyer, që përfshinte një territor me sipërfaqe 6 km².

4.3.5 Plani Rregullues italian (1940 –‘43)

Gjatë pushtimit italian më 1939, Shqipëria u shpall pjesë e Mbretërisë Italiane.



Figura 40: Plani rajonal dhe kufijtë viti 1940-43

Burimi - "Politika e Zhvillimit të Territorit", PPV Bashkia Tiranë, 2012

Në këtë periudhë u hartua një politikë e veçantë për zhvillimin urbanistik të vendit, e brenda të njëjtit kuadër edhe një plan i ri rregullues për Tiranën.

Plani rregullues i vitit 1940-‘43 u hartua nga një grup miks me specialist italianë dhe shqiptarë. Ai e parashikonte Tiranën si një qendër të zhvilluar urbane, e cila do të popullohej me kolonë italianë. Qyteti, që në vitin 1937 kishte 35.000 banorë, në fillimet e punës për hartimin e planit rregullues kishte arritur në 40.000 banorë e në përfundim të planit në 75.000 banorë. Plani mbulonte një zonë prej 2.800 ha, duke përfshirë zonat ushtarake, aeroportin, zonat lidhëse dhe ato industriale. Dokumenti shtrinte parashikimet mbi qytetin në një hark kohor prej 60 vitesh, duke imagjinuar një popullsi ‘të ardhshme’ me 130.000 banorë dhe një sipërfaqe 1.100 ha.

Zonimi i qytetit

Tirana konceptohej si një qytet park shumë i gjelbëruar. Parimi kryesor për zhvillimet e reja do të ishte të bërit sa më pak shpronësime, për të ruajtur dhe vlerësuar godinat ekzistuese dhe fizionominë e qytetit. Ndërtimet intensive deri në 5 kat, do të lejoheshin vetëm në zonën administrative përgjatë bulevardit, përgjatë Rr. së Durrësit, Rr. së Kavajës, pranë Pazarit të vjetër, si dhe në zonat përreth. Në këto objekte do të vendoseshin zyra, dyqane, banka etj.. Zona gjysëm intensive do të shtrihej kryesisht në perëndim dhe në lindje të qytetit. Ajo do të kishte shtrirjen më të madhe, me sipërfaqe 280 ha dhe popullsi 56.000 banorë. Zona ekstensive do të shtrihej në jug e në lindje të qytetit, me shtrirje 550 ha dhe popullsi 44.000 banorë.

Qyteti do të zgjerohej në veri përtej lumit të Tiranës, duke krijuar një zonë satelit të lidhur me pjesën tjetër nga rrugë dhe ura.

Zona Intensive:
Sipërfaqja 110ha, 33000 banorë, dendësia mesatare 300 ba/ha
Zona Gjysmë Intensive:
Sipërfaqja 280ha, 56000 banorë, dendësia mesatare 220 ba/ha
Zona e Shtrirë ekstensive:
Sipërfaqja 550ha, 44000 banorë, dendësia mesatare 80 ba/ha

Zonat e gjelbra, me sipërfaqe 132 ha, do të shtriheshin kryesisht në lindje dhe në jug të qytetit. Zona sportive, me sipërfaqe 33 ha, do të vendosej në pjesën lindore, ndërsa parku i madh i qytetit, me sipërfaqe 22 ha, do të shtrihej mbi kodrat mbas Shtëpisë së Fashios(Sot Universiteti). Zonat industriale do të zhvilloheshin në veriperëndim dhe jugperëndim, ndërmjet tyre do të ndërtohej qyteza e punëtorëve.

Stacioni hekurudhor, i vendosur në jugperëndim të qytetit, do të ishte përfundimi i linjës hekurudhore që do të lidhte Tiranën me Durrësin dhe pjesën lindore të Shqipërisë. Një degëzim i hekurudhës do të lidhte qytetin me zonën industriale.

Zona e shërbimeve përfshinte zonën e spitaleve, të vendosur në verilindje të qytetit, zonën e varrezave, si dhe zonën e panairëve të vendosur në veriperëndim.

Aeroporti do të ndërtohej në zonën perëndimore e do të kufizohej nga Unaza e jashtme e qytetit, Rr. e Durrësit dhe Rr. e Kavajës.

Sistemi rrugor

Sistemit rrugor i propozuar nga plani ishte ai radial unazor, ku kuartallet e formuara ndërmjet unazave dhe radialeve përshkohen nga rrugë dytësore sipas një skeme kuadratike. Në pjesën jugore të qytetit ku mungonin radialet skema ishte thjesht kuadratike.

Plani propozonte sistemimin e Lanës, e cila do të ndërpritej nga aksi i bulevardit, me drejtim pingul me këtë të fundit. Rrjeti unazor i qytetit përbëhej nga unaza e madhe, unaza e mesme, unaza e vogël dhe disa unaza pjesore. Parashikohej gjithashtu një aks i ri paralel me pjesën perëndimore të Unazës së madhe, i cili do të përfundonte tek stacioni i trenit.

Transformimi urbanistik i Tiranës do të bazohej mbi ekuilibrin *pronë private - interes publik* dhe një sistem ekonomik që funksiononte sipas llogjikës së tregut të lirë.



Figura 41: Plani Rregullues Italian (1940-'43)

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.6 Plani rregullues i vitit 1957

Pas L2B Tirana kishte 59.900 banorë, ndërsa në vitin 1955 numëroheshin rreth 108.200 banorë. Plani rregullues i 1957 kishte si objektiva kryesore:

- Rritjen e dendësisë së banimit në qytetin ekzistues;
- Ndryshimin e planit të zonimit duke rishpërndarë zonën industriale dhe atë të banimit;
- Përmirësimin dhe shtimin e rrjetit rrugor ekzistues;

- Ruajtjen e disa zonave si monumente kulture;
- Shfrytëzimin racional të truallit.

Plani kishte si autore Misto Mele dhe Dimo Anjellov dhe u zhvilluat nga Sektori i Urbanistikës së Ndërmarrjes Shtetërore (N.SH) të Projektimit (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 45-57).

Plani Rregullues i Përgjithshëm për Tiranën i hartuar dhe miratuar gjatë viteve 1957-58, bazohej në dy eksperiencë kryesore të mëparshme: skice-idenë e PPRR të Tiranës të hartuar në vitin 1953 nga arkitekti Gani Strazimiri në bashkëpunim me dy specialist sovjetike, si dhe PPRR të punuar dhe miratuar në vitin 1939 – 43. Në lidhje me këto eksperiencë, recenca e PPRR e viti 1957-58 e hartuar nga Anton Lufi dhe Besim Daja, pohonte se projekt ideja e këtij plani kishte avantazhe në raport me idetë e mëparshme, pasi ishte më realiste për jetën e vendit (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 40-50). Ky plan është një eksperiencë e shkollës Sovietike. Këtë e konfirmon fakti që Misto Mele kishte studiuar në Bashkimin Sovietik. Ndikimi i kësaj shkolle do të ndihet edhe në vitet në vazhdim edhe për faktin se po këta arkitektë e specialist kontribuan në sistemin universitar në Shqipëri. Kjo eksperiencë vazhdoi edhe pas viteve 1961 edhe pas shpërndarjes totale nga Blloku Lindor.

Një rëndësi të veçantë pati edhe ndikimi, edhe pse jo i drejtëpërdrejtë, i CIAM dhe teoritë e tij mbi projektimin e ri urban. Këto parime të Ciam si, shpërndarja nga qyteti historik i cili konsiderohej si një e keqe e madhe dhe ndërtimi i sistemit të ri urban në gjirin e natyrës (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 58). Një faktor i rëndësishëm i CIAM që pati jehonë të madhe sidomos pas luftës së dytë botërore ishte edhe Karta e Athinës. Ky dokument i dalë nga takimi i IV i Ciam, me temën “qyteti funksional” i zhvilluar në vitin 1933 por i botuar 10 vjet më vonë, me 11 propozimet e tij ishte një nga dokumentet me “shkatërrimtarë” të dala nga CIAM (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 59). Akoma më keq ishin aplikimet e tij të cilat morrën trajtat e një parimi universal i aplikueshëm kudo dhe ngado.

Në Shqipëri këto parime nuk mund të pranoheshin drejtë për së drejti për faktin se ishin parimet e një kulture revizioniste dhe jo të pranueshme në konceptin ideologjik. Por varianti që u pranua, duke u bazuar edhe ky në ideologjinë e kohës ishte nisja gjithcka nga fillimi dhe ndërtimi i një rendi të ri shoqëror që ndëronte dhe punonte për popullin dhe jo për shtresën e lartë borgjeze, për të ndërtuar një qytet mbi parimet e barazisë shoqërore dhe të shoqërisë së re (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 45-57).

Është për tu përmendur në këtë rast edhe fakti i përdorimit të referencave nga manuale të ndryshme të cilët përdoreheshin në nivel botëror si Neufert, Sprovocnik, Tenika stavbi mjest, manuali i Le Corbusier apo manuali amerikan Grafic Standart (Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 50).

Plani parashikonte zgjerimin e qytetit në drejtim të lindjes, faktor ky që diktoi zgjatjen dhe përmirësimin e rrugëve radiale. Sistemi rrugor i propozuar bazohej në situatën ekzistuese, të cilës i shtoheshin dy unaza, njëra e brendshme dhe tjetra e jashtme me gjatësi 8 km, nga të cilat e para nuk u realizua ndërsa e dyta mbeti e papërfunduar. Aksi i bulevardit vazhdonte të ishte boshti ideal i funksionimit të qytetit.

Plani, që synonte fshirjen e gjurmëve të qytetit të vjetër me karakteristika orientale, parashikoi zëvendësimin e disa objekteve historike me ndërtime të reja, psh: prishja e pazarit të vjetër dhe zëvendësimi i tij me pallatin e kulturës.

Zonat industriale parashikohej të vendoseshin në veri e perëndim të qytetit, ndërsa gjelbërimi u mendua të zhvillohej kryesisht në jug, ku do të krijohesh një zonë-park prej rreth 190 ha, ndërsa brenda qytetit synohej realizimi i standartit 8m² gjelbërim/banor. Zona e banimit do të zgjerohej në hapësirat të reja të caktuara. Plani parashikonte që brenda unazës së parë ndërtesat të ishin me lartësi 3-4 kate dhe densitet 350 banor/ha, ndërsa jashtë kësaj unaze ndërtesat do të ishin 1-3 kate. Lagjet e reja të krijuara pavarësisht zgjidhjes urbanistike, krijuan monotoni dhe varfëri nga ana arkitektonike. Gjithashtu blloqet me parafabrikat të ndërtuara në vitet 80-të dhe sidomos ndërtimet me kontribut vullnetar të realizuara në vitet 70-80, që në pjesën më të madhe bëheshin pa studime urbanistike, deformuan në mënyrë të ndjeshme strukturën e qytetit. Këto elemente të rëndësishëm të referencës nga manualët u përdorën edhe gjatë recensës të PPRR të bëra nga Anton Lufi dhe Besim Daja i datës 15.03.1957. Sipas recensës por edhe nga përdorimi i disa manualeve që në finale përfaqësoni edhe eksperiencën të ndryshme urbane, prezantohen disa elemente të kontadiktor në PPRR. Raste konkrete janë numri i projektuar i popullatës që disa herë prezantohej si 150000 disa herë 180000.



Figura 42: Plani rregullues i vitit 1957

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

Më poshtë po prezantojmë një tabelë përmbledhëse të parashikimit të PPRR të Tiranës për 15 – 20 vjet (këto të dhëna janë shkëputur nga libri “Tirana qyteti i munguar, Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. B, 2016, f. 57):

Perspektiva e parshikimit të planit, ose horizonti kohor : 10-15 vjet.

Sipërfaqja ekzistuese e qytetit 1200 ha (në një version tjetër jepej 1000 ha).

Sipërfaqja propozohet të rritet në 1340 ha, e cila zbërthehet si më poshtë:

- Banim, administrativ, shoqëror dhe kulturor 670 ha ose 50%
- Gjelbërim 170 ha ose 12,7%
- Rrugë dhe Sheshe 240 ha ose 17,9%
- Zona industriale 260 ha ose 19,4%

Popullsia eksituse e qytetit 120 000 banorë parashikohet që në prespektivën 15 -20 vjecare të arrinte 150 000 – 180 000 – 200 000 banorë (sikurse u theksua jepen shifra të ndryshme).

Dendësia mesatare në territor e banimit do të ishte rreth 300 ba/ha (neto).

Dendësia mesatare për të gjithë territorin e qytetit do të ishte 140 ba/ha (bruto).

Në relacionin e planit këto norma konsideroheshin si të përshtatshme sidomos në rastin e një qyteti ekzistues dhe jo të ndërtuar nga e para. Llogjika e rritjes së popullsisë në shifrat e propozuara bazohet në rritjen demografike si dhe zhvillimin e industrisë në Tiranë

Plani parashikonte fillimisht 8,5 m² gjelbërim për banor (nga 10-12 m² për banor, që ishte norma). Pas komenteve të komisionit shtetëror të ndërtimit, në versionin përfundimtar të planit u shtuan disa zona të reja gjelbërimi, kështu norma e gjelbërimit për banor u rrit në 9 m². Kjo shifër nuk llogariste 150 ha të parkut periferik të liqenit dhe kopshtit botanik duke supozuar që bashkë me këto do të arrihej norma në nivel qyteti sipas manualeve.

4.3.7 Plani rregullues i vitit 1985-89

Hartimi i këtij plani ishte bërë domosdoshmëri për shkak të rritjes së kërkesës për banim, zgjerimit të paparashikueshëm dhe ndërthurjes së zonës industriale me zonat e banimit, të planifikuara më 1957 dhe jo më aktuale.

Objektivat e planit:

1. Plotësimi i kërkesave për banim të banorëve deri në vitin 2005;
2. Përcaktimi i hapësirave të reja për zhvillimin industrial, zgjidhja e problemit të ndotjes së shkaktuar nga këto të fundit, si dhe shtimi e përmirësimi i rrjetin rrugor përkatës;
3. Rishikimi dhe rivlerësimi i pjesës më të madhe të zonave të banimit, të përcaktuara si me zgjidhje të papërshtatëshme. Nga 960 ha zonë e banuar, vetëm 460 konsideroheshin të zgjidhura drejt. 500 ha të tjera do të bëheshin objekt i planeve të detajuara të rivlerësimit, të cilat duhet të gjenin ose krijonin, nëpërmjet prishjeve, hapësirat e nevojshme për shërbime brenda zonave në fjalë.
4. Ulja e dendësisë së banimit nëpërmjet rritjes së sipërfaqes së zonave të banuara. Qëllimi ishte të kalohej nga dendësia 224 banorë/ ha e vitin 1988, në 170 banorë/ha në vitin 2005, megjithë zhvillimin dinamik demografik të

qytetit. Plani Rregullues parashikonte që popullsia e Tiranës do të kalonte nga 253.000 banorë më 1990-ën, në 317.000 banorë në vitin 2005.

5. Përshtatja e rrjetit rrugor ekzistues me nevojat në rritje të qytetit. Sistemi do të mbetej radial unazor, megjithë problemet që shkaktonte në trafik me zgjerimin e qytetit.

Elementët bazë në sistemin rrugor të këtij plani ishin:

- Vazhdimi në veri i aksit kryesor veri-jug, bulevardit “Dëshmorët e Kombit”. Përtej lumit të Tiranës, aksi kthehej drejt perëndimit për t’u bashkuar me rrugën e Fushë-Krujës e më pas ndahej në dy degëzime, njëri prej të cilëve lidhej me autostradën, ndërsa tjetri vazhdonte në drejtim të Rinasit;
- Krijimi i një unaze të jashtme, e cila do të përdorej kryesisht për trafikun e rëndë dhe do të shërbente në pjesën më të madhe si kufiri periferik i qytetit;
- Zgjatimi i të gjitha rrugëve radiale deri në ndërprerjen e tyre me unazën e jashtme;
- Krijimi i dy rrugëve të reja radiale, Rr. “Don Bosko” dhe një rrugë në perëndim, midis Rr. së Durrësit dhe Rr. së Kavajës;
- Zgjatja e rrugëve paralele me Lanën, në lindje deri në Shkozë dhe në perëndim deri tek unaza e jashtme.
- Krijimi i një gjysëm-unaze midis unazës ekzistuese dhe asaj të re. Unaza e jashtme parashikohej të kishte 6 korsi lëvizje ndërsa unazat e tjera 4 korsi. Kryqëzimet e unazave me linjën hekurudhore do të realizoheshin me mbi ose nënkalime, ndërsa kryqëzimet e rrugëve me shpejtësi më të vogël do të bëheshin me rrethrotullim.

Gjithashtu në plan parashikohej dhe zhvillimi i rrjetit hekurudhor, i cili hynte në pjesën veri-perëndimore të qytetit dhe në zonën e Kombinatit të tekstileve, nëpërmjet një degëzimi të veçantë. Stacioni i mallrave ishte përcaktuar në veri-perëndim të qytetit pranë Yzberishit, duke parashikuar edhe linjën nga Elbasani. Stacioni i udhëtarëve zhvendosej në perëndim të stacionit ekzistues, duke lënë të lirë mundësinë e zgjatimit të aksit të bulevardit.

Në vitin 1985 Tirana zinte një sipërfaqe prej 1540 ha. Plani i ri parashikonte zgjerimin e qytetit në 3238 ha dhe zhvillimin e tij sipas një strukture polifunksionale e policentrike.

Qyteti ndahej në këto zona funksionale:

- Zona banimi, 1902 ha;
- Zona industriale, 524 ha;
- Zona e objekteve shoqërore, ku përfshiheshin dhe shkollat e univesitetet, me sipërfaqe 116ha;
- Zona spitalore, 53 ha;
- Zonë e ambasadave, 20 ha;
- Zona të veçanta me sipërfaqe 18 ha;
- Zona e varrezave publike, 45 ha;
- Zonë e varrezave të dëshmorëve, 5 ha;
- Pallati i brigadave, 35 ha;
- Zona e pushimi dhe zona e gjelbër, 439 ha;
- Zona shërbimesh, 293 ha;

- Zonë bujqësore, duke përfshirë këtu serat e fidanishtet, 80 ha;

Ndërmjet zonave të zgjeruara të banimit parashikohej vendosja e hapësirave të gjelbra dhe zonave qendër, me synimin për të kaluar në një strukturë urbane policentrike.

Elemente përbërës të zonës së banimit sipas planit ishin:

- Terrenet e banimit, 919 ha;
- Terrenet shoqërore, 304 ha;
- Terrenet e gjelbra, 254 ha;
- Terrenet sportive, 76 ha;
- Rrugët, sheshet dhe vëndqëndrimet, 349 ha;

Dendësia bruto e parashikuar nga plani do të ishte 170 banorë/ha, ndërsa dendësia neto 354 banorë/ha.

Në perspektivën 20 vjeçare, kufiri i shtrirjes së zonës së banimit do të ishte unaza e jashtme e qytetit. Brënda kësaj hapësire kishte rreth 350 ha terrene të lira, të cilat plotësonin kërkesat për ndërtim në qytet. Terrenet në fjalë lidheshin mirë me hapësirat urbane ekzistuese, ndaj do të kompaktësonin skemën qendrore të qytetit. Zona e banimit do të shtrihej kryesisht në pjesën lindore e jug-lindore të qytetit dhe pjesërisht në anën veriore. Në pjesën e mbetur të hapësirave të lira parashikohej vendosja e zonave të tjera funksionale.

Rikonstruksioni i zonave të banimit përbënte një element të rëndësishëm për planin. Ai duhet të ishte sa më konkret duke marrë parasysh vështirësitë e strehimit dhe mundësitë materiale e teknike të ndërtimit. Projekti do të implementohej në 4 faza, të ndara sipas 5 vjeçarëve.

Bazuar në kërkesat e popullsisë në perspektivën 20 vjeçare, llogaritur sipas strukturës së grup-moshave, ishin llogaritur edhe çerdhet, kopshtet, shkollat 8-vjeçare e shkollat e mesme të arsimit të përgjithshëm dhe atij profesional.

Zonat industriale parashikohej të shtriheshin në rreth 522 ha. Analiza e bërë në vitin 1989, nxirrte në pah faktin se baza kryesore ekonomike e qytetit ishte industria.

Në shpërndarjen e zonave industriale dhe ekonomike vihejshin re tre fenomene.

- Vendosja e zonave ekonomike brenda territoreve të banimit, si dhe vendosja e ndërmarrjeve ekonomike në godina ekzistuese të adaptuara për qëllime prodhimi, fenomene këto që sillnin probleme të rëndësishme e delikate;
- Zonat industriale periferike kishin mundësi shumë të mira lidhjeje me rrugët interurbane dhe linjën hekurudhore, si dhe ishin lehtësisht të aksesueshme nga punonjësit falë unazave e rrugëve tërthore. Këtu bëjnë pjesë: Kombinati i Tekstileve, Kombinati Ushqimor, Kombinati i Drurit, Kombinati i Materialeve të Ndërtimit, Zona e Industrisë Ushtarake etj.
- Ndëthurrja e zonave industriale me zonat e banimit, duke krijuar shpesh konflikt të dyanshëm me funksionet e tyre.

Plani rregullues i vitit 1990 tentonte spostimin dhe përqendrimin e zonave industriale në hapësira të veçanta në veri, perëndim e në lindje të qytetit, larg zonave të banuara. Pjesa jugore, ku shtrihej zona e pushimit u përjashtua nga zhvillimet industriale. Ky spostim i rikthente qytetit një sipërfaqe banimi prej 75 ha. Plani parashikonte edhe rikonstruksionin e objekteve industriale dhe ekonomike, që do të mbeteshin brenda qytetit.

Zonat industriale në total do të rriteshin me 158 ha. Koefiçienti i shfrytëzimit të territorit në këto zona do të ishte 0.4-0.5.

Plani parashikonte vendosjen e rreth 14 qendrave të reja social-kulturore brenda zonave të banimit, të baraslarguara nga qendra e madhe e qytetit. Gjithashtu, u propozua që aksi i Bulevardit "Zogu I" dhe Rr. e Durrësit, të merrnin karakterin e qendrave.

Qendrat e lagjeve u vendosën mbi akset dhe kryqëzimet kryesore. Edhe pse shumica e tyre nuk morrën asnjëherë karakterin që mendohej të kishin, në atë moment ishte e rëndësishme të evidentoheshin zonat me potencial zhvillimi.

Zona e pushimit, gjelbërimit dhe terrenet sportive përfshiheshin kryesisht brenda sipërfaqes së parkut të madh të qytetit, i cili shtrihej mbi një sipërfaqe 246 ha. Plani propozonte që kjo zonë të shtohet me:

- 45 ha në drejtim të rezervuarit të liqenit artificial të Tiranës, nga të cilat 5 ha ziheshin nga baseni i rezervuarit;
- 23 ha në drejtim të qytetit student, si rrjedhojë e rritjes së vazhdueshme të tij;
- 160 ha në lindje të qytetit, ku krijimi i një parku ishte i domosdoshëm, pasi e gjithë zona e banimit kishte mangësi përse i përket hapësirave të gjelbra. Në këtë zonë ekzistonte mundësia e shfrytëzimit të sipërfaqeve pyjore ekzistuese të veshura me shkurre, që mundësonin një lidhje të mirë të Tiranës me parkun natyral të Dajtit;
- në drejtim të rezervuarit të Farkës;
- 2 hapësira me sipërfaqe 5 dhe 9 ha në afërsi të Kombinatit të Tekstileve. Njëra hapësirë gjendej në afërsi të varrezave të Sharrës, ndërsa tjetra ndërmjet Kombinatit Misto Mame dhe atij të Tekstileve.
- 157 ha në drejtimin verior, pranë Paskuqanit dhe Babrusë, ku në prespektivën afatgjatë parashikohej krijimi i një parku;

Plani parashikonte gjithashtu plotësimin e zonave të banimit ekzistuese e të propozuara me terrene të gjelbra e sportive.

Terrenet sportive përlllogariteshin sipas normës 1m² për banor dhe parashikohej që deri në vitin 2005 të realizoheshin rreth 30 ha të tilla.

Zona suburbane e qytetit kufizohej nga njëra anë me qytetin dhe nga anë tjetër me konturin perspektiv të tij. Kjo zonë me sipërfaqe 5800 ha përfshinte qendrat e banuara dhe fshatrat përreth Tiranës si Sauku, Selita, Sharra, Yzberishti, Babrruja, Paskuqani, Kamza etj. Popullsia e tyre ishte prej rreth 28.890 banorësh ndërsa dendësia 84 banorë/ha. Territori i zonës periferike i nënshtrohej disa kriterëve që synonin disiplinimin e ndërtimeve, ruajtjen e ekuilibrit natyror dhe mënjanimin e problemeve përse i përket zhvillimit perspektiv të qytetit.



Figura 43: Plani rregullues i vitit 1989-90, ndarja funksionale dhe sistemi rrugor

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

– ***Pas Vitit 1990***

Rënia e sistemit komunist në vitet 1990 dhe themelimi i një sistemi pluralist-demokratik u shoqërua nga shumë ndryshime sociale, ekonomike dhe fizike. Sistemi i kontrolluar qendror u zëvendësua nga ekonomia liberale dhe zhvillimi pa planifikim. Dyert e Shqipërisë drejt shteteve të tjera u hapën dhe shumë shtetas shqiptarë migruan. Përveç kësaj pati një valë migrimi nga zonat rurale drejt zonave urbane që çoi në një proces urbanizimi të shpejtë dhe kaotik. Faza e parë e këtij procesi (1990-1997) prodhoi një zhvillim të banesave private informale në periferi të qytetit dhe njësive tregtare në qendrat urbane. Faza e dytë u ndoq nga një zhvillim pikësor i blloqeve të larta të apartamenteve brenda dhe në periferi të qytetit. Gjithashtu, zgjatja e zonave informale që pushtonin fushat bujqësore në periferi vazhdonte. Ky fenomen ishte i njëjtë pothuajse për të gjitha qytetet e Shqipërisë, por Tirana ishte qyteti që u ndikua më tepër nga ky proces. Zhvillimi ekonomik i qytetit, punësimi dhe mundësitë socio-kulturore që ky qytet ofronte ishin faktorët kryesorë të këtij procesi.

Popullsia e Tiranës u dyfishua dhe përhapja e madhe e zhvillimit urban të pa planifikuar pushtoi pjesën e vjetër ekzistuese të qytetit dhe sipërfaqet e pa shfrytëzuara.

- Rënia e sistemit Komunist në vitet 1990;
- Themelimi i një sistemi pluralist – demokratik;
- Ekonomi Liberale;
- Reformë Territoriale;
- Hapja e dyerve drejt vendeve të tjera të botës;
- Vala e parë e migrimit drejt zonave urbane;
- Fluks migrimi jashtë Shqipërisë;
- Proces i shpejtë i urbanizimit të qyteteve;
- Zhvillim urban i pa planifikuar/kaotik;
- Zona rezidenciale informale në periferi;
- Zona komerciale informale në qendër të qytetit;
- Zhvillim i pa ekuilibruar;
- Përqëndrimi i ekonomisë, shërbimeve, objekteve sociale dhe kulturore në kryeqytetin e Shqipërisë;
- Shtysa për migrimin drejt Tiranës mundësi për: punësim, edukim dhe shërbime të tjera;
- Mungesë e këtyre mundësive në qytete të tjera;
- Një process urbanizimi i shpejtë dhe i pa planifikuar (krahasuar me periudhën komuniste);
- Banesa private informale në periferi (zaptim prone ose pronë e tyre);
- Apartamente në periferi;
- Mungese balance midis ndërtesave me rritje të ulët dhe ndërtesave të reja;
- Ndërtesa tregtare informale në qendër të qytetit dhe përgjatë lumit të Lanës;
- 1997 instabilitet politik në të gjithë vendin;
- Vala e dytë e madhe e migrimit;
- Ndërhyrje në qendër të qytetit;
- Pastrim i strukturave informale përgjatë lumit të Lanës / Rehabilitim i lumit;
- Bum i ndërtesave shumëkatëshe banimi;
- Zona urbane kaotike brënda në qytet dhe në zonat periferike (zaptim i hapësirave të

pashfrytëzyara/shkatërrim i ndërtesave të vjetra);

- Zhvillim i zonës ekonomike përgjatë autostradës Tiranë-Durrës;
- Mugesë e infrastrukturës publike (hapësira të gjelbërta, parqe, kënde lojrash, fusha sportive etj.);
- Mungesë e objekteve sociale;
- Grumbullim i grupeve të ndryshme sociale.

4.3.8 Studimi i zhvillimit të Qytetit të Tiranës (1995)

Studimi analitik u hartua nga studio austriake Regional Consulting në bashkëpunim me Bashkinë e Tiranës në vitin 1995. Dokumenti synonte që duke kaluar nga një analizë e hollësishme përmbajtësore dhe aplikative e Planit Rregullues të 1990-ës, të sugjeronte ndryshimet dhe plotësimet e domosdoshme për përshtatjen e tij me kushtet e reja social ekonomike të krijuara mbas vitit 1990.

Më poshtë jepen disa nga konkluzionet dhe rekomandimet e studimit mbi zhvillimet e zonave të banimit, zonave të gjelbëra dhe sistemit rrugor të qytetit.

Kriteret për zhvillimin e zonave të banimit:

- Shndërrimi i zonave ekzistuese të banimit në zona mikse dhe të shumëllojshme;
- Rritja e dendësisë së banimit përgjatë akseve të trafikut publik;
- Plotësimi i zonave të reja të banimit me gjelbërimin dhe infrastrukturën e nevojshme sociale;
- Vendosja e brezave të gjelbër dhe zonave rekreative paralelisht me akset kryesore të zhvillimit;
- Ndarja e zonave me probleme mjedisore nga pjesët e tjera të qytetit nëpërmjet gjelbërimit;

Në zhvillimin e sipërfaqeve të gjelbëra duhej bërë dallimi mes dy kategorive të zonave të banimit:

- zonat ekzistuese të dendura, ku sipërfaqet e gjelbëra ishin tepër të rralla dhe mungonin hapësirat e lira për vendosjen e tyre;
- zonat e reja të banimit, të krijuara me zgjerimin e qytetit, me mundësi për zhvillimin e sipërfaqeve të gjelbra.

Në zonat e reja të banimit ekzistonte mundësia e planifikimit paraprak të sipërfaqeve të gjelbra publike dhe private, ndërsa në zonat ekzistuese duhet të kompensohej mungesa e gjelbërimit publik duke rritur aksesibilitetin e parqeve periferike të qytetit.

Pjesa perëndimore e pasistemuar e lumit Lana duhej ruajtur e transformuar në një pykë të gjelbër midis dy akseve të zhvillimit.

Përsa i përket sistemit rrugor, studimi propozonte këto masa:

- Përmirësimi dhe promovimi i rrjetit të transportit publik brenda qytetit.
Trafiku publik do të bazohej në rrjetin e përmirësuar të autobuzëve urban dhe në një sistem të ri transporti mbi shina, ndërtimi i të cilit do të ndahej në dy faza. Gjatë fazës së parë do të zhvillohej aksi veriperëndimor që lidhte Tiranën me Kamzën, duke kaluar nga qendra e qytetit, ndërsa gjatë fazës së dytë do të ndërtohej linja lindje-perëndim.
- Kufizimi i trafikut tranzit brenda unazës dhe disiplinimi i trafikut jotranzit nëpërmjet garantimit të hapësirave të parkimit;

- Realizimi i një unaze të brendshme dhe çlirimi nga trafiku i sheshit Skënderbej, parashikuar edhe në planin ekzistues;
- Plotësimi i rrjetin rrugor ekzistues me segmente të reja rrugore, që do të ndihmonin shkarkimin e zonave qendrore dhe zbutjen e disa pikave problematike;
- Ndërtimi i rrugëve të reja tangenciale dhe radiale në veri e në jug të qytetit;
- Dimensionimi i traseve të rrugëve të reja duhet të merrte parasysh trafikun publik, si dhe korsitë e biçikletave.
- Përmirësimi i lidhjeve rajonale dhe ndër-rajonale të qytetit, nëpërmjet linjave hekurudhore dhe aksit të shpejtë drejt Rinasit, i cili do të kalonte nga Kamza;

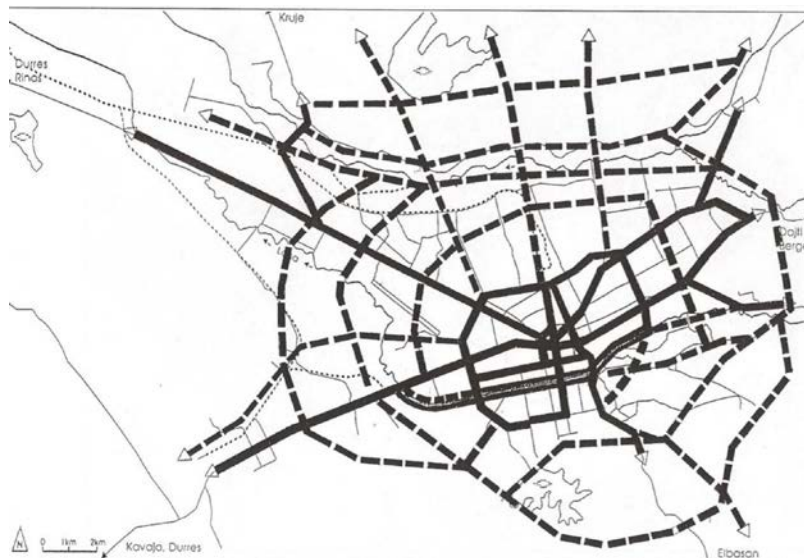


Figura 44: Analizë e rrjetit rrugor të propozuar nga Plani Rregullues i 1990-ës, Regional Consulting 2005, viti 1995

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

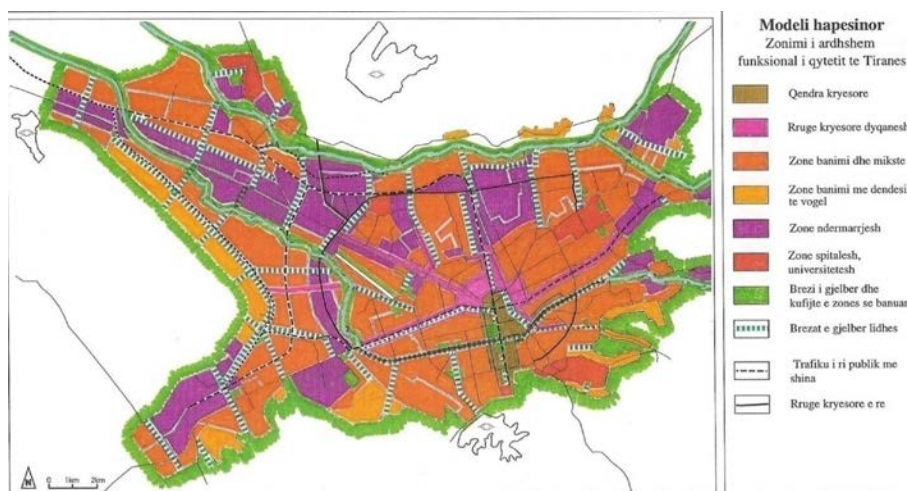


Figura 45: Zonimi i ardhshëm funksional i qytetit të Tiranës, Regional Consulting 2005, viti 1995

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.9 Plani strategjik i Tiranës së madhe (2002, Padco)

Plani Strategjik për Tiranën e Madhe parashikonte zhvillimin e rajonit të ‘*Tiranës së Madhe*’ për një periudhë 15 vjeçare, deri në 2017. Instrumenti në fjalë kishte karakter orientues dhe koordinues për zhvillimin rajonal.

Objekt i këtij studimi ishin infrastruktura kryesore, veçanërisht ajo rrugore, zonimi funksional dhe strukturat kryesore të përdorimit të tokës. Disa nga përfundimet kryesore të Planit Strategjik ishin:

Popullsia

Plani Strategjik parashikonte se popullsia do të arrinte në 714.000 - 858.000 banorë në vitin 2017 por në një territor studimi që përfshinte gati 400km² ku përfshihen Kamza, Vora, Tirana, Farka, Vaqarr, Kashar, Bërxull, Zall Herr, Paskuqan dhe Dajt. Për të përballuar këtë rritje të popullsisë në rajon, studimi propozonte që të preferohej rritja e dendësisë së qendrave të banuara përkundrejt shtrirjes së qytetit.

Ai prezantonte një metodë të re të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit urban, për implementimin e të cilit kërkohet qartësimi i roleve dhe përgjegjësi të secilit pjesëmarrës nga sektori publik në procesin e planifikimit.

Propozimet e Përdorimit të Tokës

Plani Strategjik përcaktonte në vija të përgjithshme përdorimin e tokës në rajonin e Tiranës së Madhe.

Propozimet për lartësinë e ndërtesave

Propozimet mbi lartësitë e ndërtesave ishin vendosur në varësi të gjerësisë së rrugëve, raporteve me ndërtesat, dhe kufijve të pronës. Bashkia e Tiranës do të mbështeste përdorimin miks dhe lartësitë mesatare, edhe për ndërtimet në qendër, të cilat do të ishin të kufizuara në 6 kate. Zhvillimi në lartësi propozohet gjatë korridorit të Paskuqanit dhe në nyjet e kryqëzimeve midis rrugëve kryesore dhe korridoreve të transportit publik.

Sistemi rrugor

Plani parashikonte zgjerimin dhe shtrirjen e qendrës në hapësirën brenda unazës së dytë të qytetit.

Në studim propozohet ndërtimi i një unaze të tretë dhe të katërt. Jashtë kufirit të unazës së katërt nuk do të lejoheshin ndërtime, përkundrazi zona do të trajtohej me një brez të gjelbër. Zona e aeroportit dhe Vora përcaktoheshin si zona të rëndësishme për zhvillimin e aktiviteteve ekonomike dhe të biznesit.

Plani parashikonte zhvillimin e disa kategorive të rrugëve në funksion të lehtësimit të trafikut dhe transportit:

Kategoria e parë – Unazat kryesore të qytetit

Kategoria e dytë - Tangencialet.

Kategoria e tretë - Rrugët distriktuale

Planifikohej edhe ndërtimi i dy linjave të tramvajit. Këto linja do të lidhnin aeroportin e Rinasit me Kamzën deri në Bërxullë, prej ku ndaheshin në dy drejtime kryesore:

Yzberish-Kombinat; Bërxull - sheshi Nënë Tereza.

Zonat ekonomike

Zonat kryesore ekonomike dhe të biznesit mendohej të vendoseshin në Bërxxullë, Kombinat, përgjatë autostradës Tiranë – Durrës, në zgjatimin verior të Bulevardit deri në Paskuqan, duke përfshirë edhe zonën ekonomike të aeroportit dhe Vorën.

Hapësirat e gjelbëra dhe parqet periferike

Hapësirat kryesore të gjelbëra në shërbim të qytetit do të ishin ato pranë liqenit artificial në jug, liqenit të Paskuqanit në veri, liqenit të Farkës në lindje, Parku natyror i Dajtit, zona e kryqëzimit të autostradës Tiranë-Durrës me orbitalen.

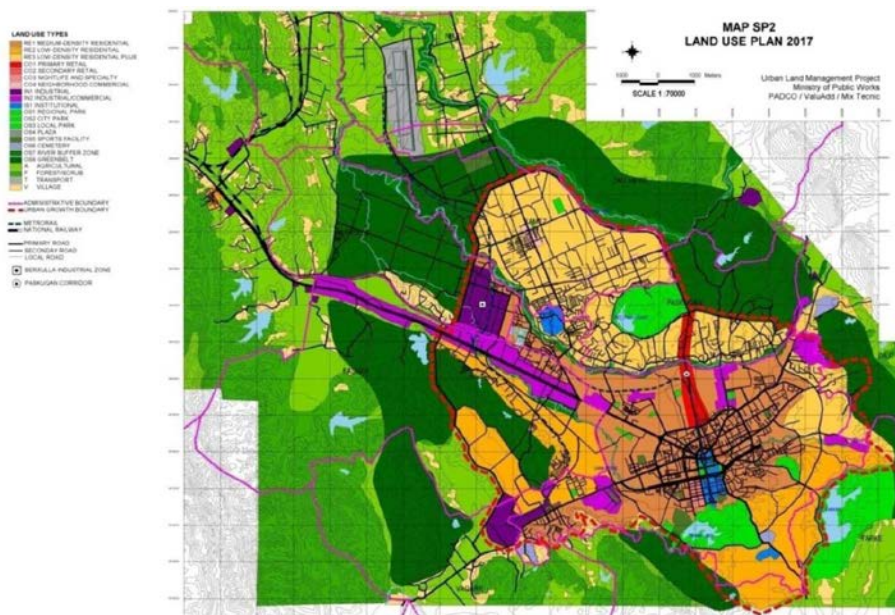
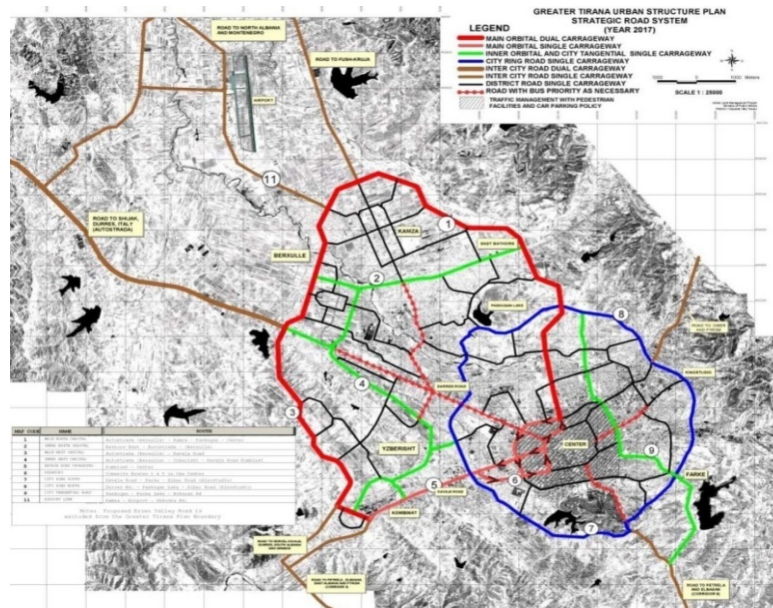


Figura 46: Plani strategjik i Tiranës së madhe (2002, Padco)

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.10 Masterplani Francez, viti 2004

Projektimi urban i qendrës së qytetit të Tiranës është propozuar nga arkitektë francezë të studios "Architecture Studio ". Projekti kishte për qëllim të jepte një dimension të ri të qendrës të qytetit me anë të një sistemi të ri rregullash. Me këtë qasje të re u parashikua rritja dhe modernizimi i qytetit. Projekti është strukturuar rreth aksit kryesor të qytetit: Bulevardit Dëshmorët e Kombit dhe lumit Lana. Ajo integron element të ndryshëm të peizazhit të Tiranës si parqe, lumenj dhe male.

Qëllimi kryesor i këtij projekti ishte të ruante trashëgiminë historike të qytetit dhe ta kombinonte atë me një arkitekturë bashkëkohore të cilësisë së lartë, ndërsa rinovonte ndërtesat historike. Zona e studimit përfshinte zgjerimin e qendrës së qytetit duke filluar nga kampusi universitar në jug drejt lumit Tirana në veri, sheshin "Avni Rustemi" në lindje dhe Rugën "Kont Urani" në perëndim. Kjo përforcon aksin kryesor të zhvillimit dhe propozon një zhvillim në perspektivë të peizazhit urban në përputhje me nevojat e "Tiranës së Madhe", ndërkohë që vendos dinamikën e një qyteti modern europian.

Plani ndan qytetin në 5 zona kryesore:

- Zonat e Shesheve (P) – duke përfshirë sheshin kryesor "Skënderbej";
- Zonat Qyteti Kopësht (V1 & U3) – ruajtja e zonave të gjelbërta duke ofruar hapësira të reja për aktivitete argëtuese;
- Lagjet e Qytetit që duhen strukturuar dhe rinovuar (U1);
- Zonat e Lagjeve të Reja (U2);
- Parku i Ri (V2) – krijimin e parkut të ri në pjesën veriore të stacionit aktual të trenit.

Studimi jep rregulla dhe rregullore të veçanta për secilën nga fushat e mësipërme. Rregullorja është bazuar kryesisht në organizimin e hapësirave të gjelbërta dhe publike, zonat e ndërtueshme dhe karakteristikat e ndërtimit, rrugët dhe parkimet. Gjithashtu përqëndrohet në sistemin natyral të qytetit, sistemin urban dhe infrastrukturën respektivisht.

Sistemi Urban

- Ruajtja e aksit kryesor drejt sheshit Skënderbej;
- Ndërtimi i 10 ndërtesave të larta tipit kullë dhe 5 ndërtesave arkitektonike në Zonën P1, me qëllim definimin e sheshit;
- Ruajtja e pjesës historike në Zonën P1;
- Zona P1 do të përdoret për veprimtari publike dhe rekreative;
- Zona P2 do të sigurojë stacion hekurudhor, tramvaji, stacion autobusi dhe parking;
- Theksimin e sheshit rrethor të zonës P3, dhe ndërtimin e ndërtesave të reja;
- Ndërtime të reja në zonën P4 , kryesisht bashkëkohore;
- Ruajtja e ndërtesave publike dhe rikualifikimi urban me anë të prishjes së ndërtimeve informale në Zonën V1;
- Nxitjen e zhvillimit të parkut të Veriut pa ndërtimeve të reja në zonën V2;
- Rinovimi dhe strukturimi i blloqeve në zonën U1;
- Ndërtimi i kullave me përdorim të përzier përgjatë parkut në zonën U2;
- Ruajtja e vilave historike në zonën U3;
- Kufizimi i densifikimit të ndërtimit në zonën U3a;
- Asnjë ndërtim i ri në zonën U3b dhe U3c;

Sistemi Natyral

- Dominimi i hapësirave të gjelbëra në zonën P4;
- Ruajtja e hapësirave të gjelbëra në zonën V1.

Mbrojtja e hapësirave të gjelbëra, shfrytëzimi i hapësirave të gjelbëra për qëllime relaksuese dhe rekreative në zonën V2;

- Ndërtimi i hapësirave të gjelbëra ndërmjet blloqeve në zonën U2.

Sistemi i Infrastrukturës (Lëvizshmëria)

- Plani propozon krijimin e unazës së parë tërësisht për këmbësorë në zonën P1;
- Hapësira për këmbësorë në zonën P4;
- Parkim nëntokësor të propozuar në zonën V1;
- Krijimi i katër unazave kryesore.

Problematikat dhe mangësitë

Plani i qendrës së Tiranës kishte edhe disa mangësi, që e bënë atë të porealizueshëm. Disa prej këtyre mangësive paraqiten më poshtë:

- Mungesa e njohurive të plota mbi pronat publike;
- Mungesa e një vlerësimit të problematikave të territorit në studim dhe orientimin e qartë mbi funksionet dhe fizionominë e qendrës së qytetit;
- Shtrirja e studimit mbi një sipërfaqe shumë të madhe, në të cilën përfshiheshin zona me fizionomi dhe problematika të ndryshme pa paraqitur trajtime specifike;
- Studimi përfshin pjesë nga territori i disa njësive bashkiake pa përcaktuar rolin e tyre;
- Studimi nuk propozon një sistem të ri rrugor në funksion të zhvillimit perspektiv të qytetit, por vetëm rehabilitimin e sistemit ekzistues;
- Nuk bëhet një vlerësim i plotë i karakteristikave tradicionale të Tiranës së vjetër dhe nuk mbahet qëndrim për disa nga objektet me vlera historike dhe arkitektonike në qytet;
- Në studim nuk përcaktohen rregulla për mënyrën e ndërhyrjes në objektet ekzistuese;
- Mungesa e një sistemi të plotë rregullash për trajtimin e sipërfaqeve të lira;
- Studimi kishte mospërputhje me sistemin ligjor në fuqi si psh: distanca midis objekteve, lartësia e kateve etj;
- Nuk kishte një studim fizibiliteti mbi krijimin e hapësirave të gjelbëra ndërmjet blloqeve. Plani propozonte një përqindje të madhe të hapësirave të gjelbëra, e cila rezultoi të jetë jo realiste pasi çështjet e pronësisë së tokës nuk janë marrë në konsideratë.

Statusi i Projektit

Një përqindje e vogël e planit të parashikuar është zbatuar. Për secilën nga zonat kryesore të projektit, bashkia ka adresuar konkurse të reja, dhe si rezultat, master plani Francez nuk është zbatuar në zonat e mëposhtme:

- Parku në veri;
- Sheshi Skënderbej;
- Tregu në sheshin “Avni Rustemi”;
- Zona përreth godinës së Universitetit.

Bashkia ka marrë në konsideratë vetëm parkimin nëntokësor të propozuar në plan, e parashikuar tek rrethrotullimi Avni Rustemi. Sistemi rrugor me 4 unaza nuk është

marrë plotësisht në konsideratë, për shkak të një zone të madhe që u la të zhvillohet në veri por që mungonin kriteret e një aksi rrugor të organizuar.



Figura 47: Harte e master-planit te Studios Franceze viti 2004

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.11 Plani Rregullues i vitit 2008

Plani rregullues i vitit 2008 u hartua nga studio zvicerane URBAPLAN në bashkëpunim me Bashkinë e Tiranës.

Objektivat parësore të planit:

- Zhvillimi i qytetit bazuar në konceptin e Tiranës së Madhe dhe zgjerimi i tij përgjatë korridorit urban Tiranë-Durrës;
- Afirmimi i rolit të Tiranës si kryeqytet i vendit, nëpërmjet përforsimit të funksioneve qendrore ekzistuese dhe krijimit të atraksioneve të reja;
- Integrimi i vendbanimeve informale periurbane dhe integrimi banorëve të tyre në qytet.

Plani rregullues i vitit 2008 kufizonte shtrirjen e qytetit nëpërmjet dendësimin e tij.

Studimi propozonte rehabilitimin e blloqeve të banesave ekzistuese, duke kufizuar ndërtimet e reja dhe ofruar shërbime komunitare.

Në qytet propozohej krijimi i disa poleve, të vendosura në ish hapsirat industriale, ku do të përqendroheshin aktivitete të kombinuara.

Zona perëndimore e qytetit paraqiste mundësi të mira për dendësim, duke qenë e lidhur mjaft mirë me akset rrugore kryesore.

Zona jugore, e cila ofronte më pak hapësirë për zhvillime të reja, duhet t'i nënshtrohej një ndërhyrje të rëndësishme për të gjithë qytetin, që ishte ndërtimi i segmentit jugor të unazës.

Zona veriore ofronte potenciale të mëdha zhvillimi sidomos në hapësirat përreth stacionit të trenit dhe tek ish zonat industriale përgjatë Lumit të Tiranës.

Në zonën lindore, megjithëqë kishte hapësira për zhvillim, aksesibiliteti i dobët i bënte të pamundura investimet e mëdha e të menjëhershme.

Plotësimi i sistemit rrugor me unaza të shumëfishta ishte aspekti më kryesor në zhvillimin e sistemit rrugor në Tiranë.

Përfundimi i Unazës së Madhe përbënte një kusht të domosdoshëm për shfrytëzimin e potencialit të zonave në zhvillim, si dhe për kontrollimin e shtrirjes urbane.

Plani përpqej të përcillte një tendencë të re të lëvizshmërisë, e cila do të kufizonte trafikun e mjeteve të motorizuara dhe do të përmirësonte cilësinë e mjedisit në zonat qendrore urbane.

Lëvizja e banorëve dhe frekuentuesve të qytetit duhet të bazohej kryesisht në rrjetin e transportit publik me autobuza dhe tramvaj.

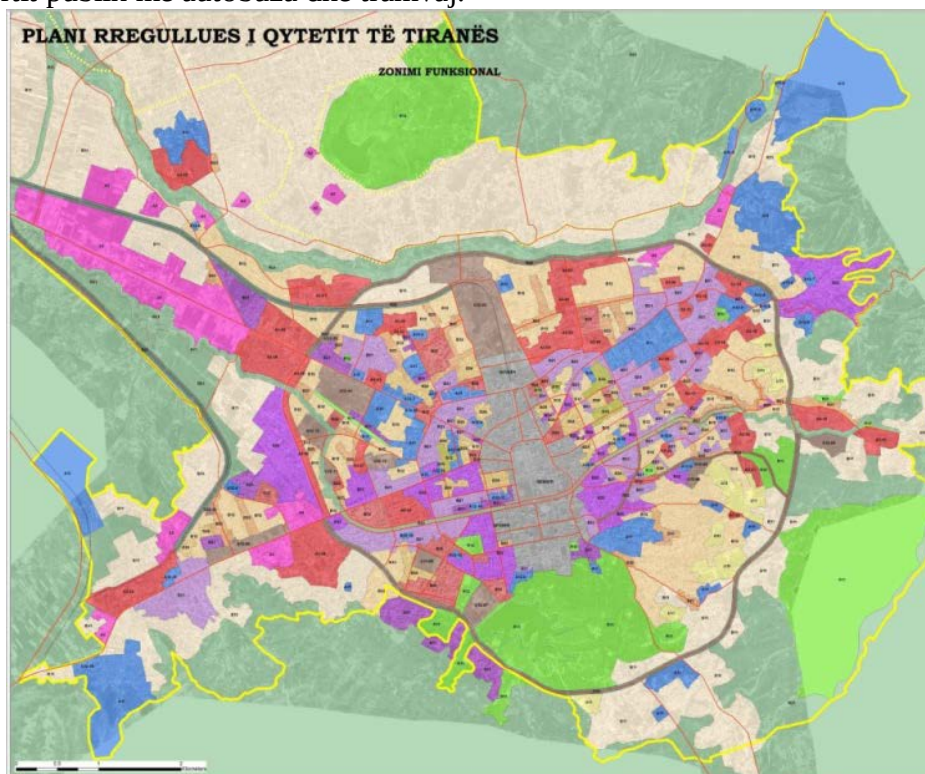


Figura 48: Zonimi funksional i Qytetit, Sistemi Rrugor i propozuar, Urbaplan 2008

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.12 Studimet urbane pjesore

Analiza e Studimeve Pjesore të miratuara deri në vitin 2011

Plani i vitit 1989-90 vazhdoi të ishte në fuqi deri në vitin 2012. Ky plan për arsye zhvillimesh politike të mëdha, ndryshimi i rendit kushtetues nga një system totalitar në një sistem demokratik, nuk mund ti përgjigjej kërkesave në rritje të qytetit të Tiranës dhe sidomos nuk mund ti përgjigjej sistemit të ri ekonomik të tregut të lirë. Ky sistem i jepte forcë privatëve për zhvillime ekonomike dhe shteti ishte garant i cilësisë së tregut dhe i standarteve të parashikuara në ligj. Në fushën e ndërtimit presioni në qytetin e Tiranës ishte shumë i madh. Për këtë arsye për të çliruar pak presionin ekonomik dhe për të kontrolluar dhe ligjëruar zhvillimin urban u përdorën studimet pjesore si element studimi urban. Këto studime pjesore, zhvilloheshin në bazë të interesave të privatëve për zhvillime ndërtimore.

Aplikimi i parashikimeve të këtyre studimeve pjesore nuk është i plotë. Në bazë të një analize të kryer nga Drejtoria e Planifikimit të Territorit, pranë Bashkisë Tiranë, i cili kishte si qëllim të evidentojë masën në të cilën janë zbatuar studimet pjesore të miratuara deri në atë moment, vihet re pikërisht ky fakt. Proçesi analitik ishte bazuar në krahasimin, rast pas rasti, të dokumentacionit grafik me imazhet satelitore dhe gjendjen faktike në terren. Për të bërë këtë janë përdorur kriteret e renditura më poshtë:

- realizimi i objekteve të reja;
- realizimi i hapësirave të gjelbëra;
- realizimi i shërbimeve;
- realizimi i rrugëve etj...



Figura 49: Masa e zbatimit të Studimeve Pjesore të miratuara deri në vitin 2011

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

Pjesa më e madhe e trualtit të studimeve pjesore në fjalë është përdorur për zhvillime rezidenciale. Pavarësisht përqindjes së realizimit të ndërtimeve, problematike mbetet

mungesa në realizimin i hapësirave publike dhe hapësirave të gjelbëra brenda blloqeve. Rrjeti rrugor dhe infrastruktura, thuhet përherë kanë mbetur të pandryshuar edhe pas zhvillimit, i cili në shumë raste ka sjellë ndryshime të rëndësishme në intensitetin ndërtimor dhe dendësinë e banimit të zonave.

Për të ilustruar sa më sipër jepen shembujt në vijim:



Figura 50: Studim Pjesor në zonën e kufizuar nga Rr. “4 Dëshmorët”, Rr. “Ali Pashë Gocia”, Rr. “Qemal Stafa”, dhe Rr. “Shinaci Deshnica”, realizuar në masën 25%.

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

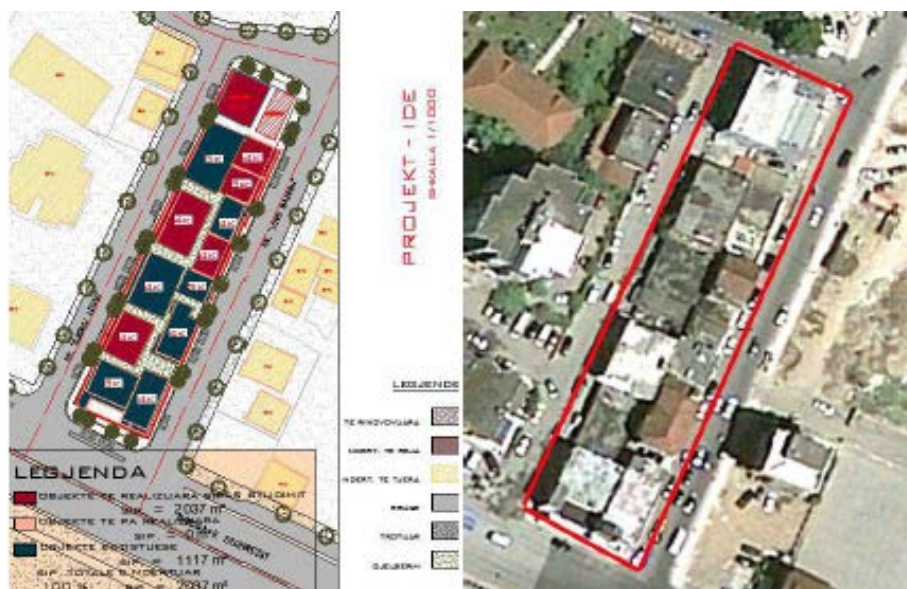


Figura 51: Studim Pjesor për Rr. së Durrësit, realizuar në masën 100%

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

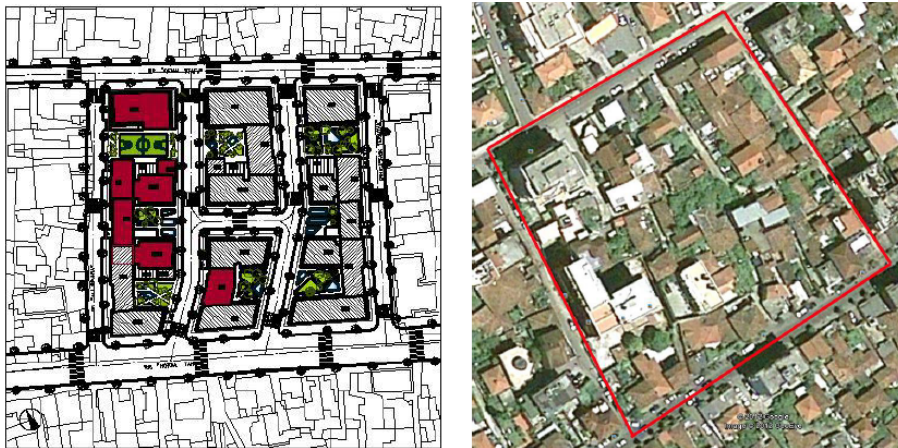


Figura 52: Studim Pjesor në zonën e kufizuar nga rrugët “H. Tahsim”, “Q. Stafa”, “A. Spahia” dhe “F. Trenova”, realizuar në masën 24%

Burimi - " Politika e Zhvillimit të Territorit ", PPV Bashkia Tiranë, 2012

4.3.13 Plani i Përgjithshëm Vendor i Vitit 2013

Objektivat e planit

PPV është një dokument i munguar prej shumë vitesh qytetit dhe rajonit Tiranë. Kjo ka çuar në një zhvillim të pabalancuar rajonal dhe një keqshfrytëzim të tokës. Plani synon të jetë një dokument pune që të koordinojë veprimatritë urbanizuese të këtij rajoni si dhe të udhëheqë veprimtarinë e investimeve publike në këtë rajon. PPV synon:

- Të ndërtojë një strukturë urbane të qëndrueshme për rajonin e Tiranës;
- Të udhëheqë investimet publike por edhe investimin provat në urbanizimin e rajonit Tiranë;
- Të ofrojë një zhvillim të balancuar midis interes publik dhe atij privat në zonë;
- Të krijojë një ofertë me shanse të barabarta midis aktorëve dhe faktorëve në procesin e zhvillimit urban në rajon.

Skenaret e PPV

Mund të konsiderohen tre skenarë potencialë hapësinor – i qendëruar, i shpërndarë dhe poli-centrik. Skenari i qendëruar bazohet në propozimin e planit rregullues ekzistues, por nuk është realist në atë që realizimi i tij do të kërkonte, heqjen e shumicës së zhvillimeve për qark qytetit. Duke pasur parasysh përdorimin aktual të tokës dhe dendësinë në Tiranë, ky skenar, është i parealizueshëm. Skenari i shpërndarë, reflekton tendencat ekzistuese ku zhvillimet tentojnë të jenë përgjatë rrugëve, me një densitet të ulët banesash rreth periferisë së Tiranës. Është fjala për skenarin e “të mos bërit asgjë”. Skenari i tretë propozon ruajtjen e Tiranës si qendrën kryesore urbane, por duke zhvilluar gjithashtu edhe një të tjera urbane për të siguruar shërbime më të afërta e minimizuar udhëtimin në këto zona e madje edhe në vendet e punësimit. Në këto raporte bëhet krahasimi i këtyre skenarëve dhe vlerësimi i tyre, në bazë kriteresh të ndryshme. Kjo tregohet në figurën më poshtë:

Skenari	I qendërzuar	I shpërndarë	Poli-centrik
Skema			
Realizueshmëria ekonomike dhe institucionale	— —	+++	++
Ndikimet mjedisore	—	— — —	+++
Ndikimet sociale	+	— — —	++
Realizueshmëria politike	++	++	+
Konkluzioni	I paarritshëm	I papranueshëm	I realizueshëm

Figura 53: Krahvim tre Skenarëve të Zhvillimit, + mirë; - keq;

Burimi - " Vlerësimi Strategjik Mjedisor ", Prof. L.Selfo, Prof. S.Sulce, Prof. S.Guri, Prof. R.Hanxhari, Prof. J.Malltezi, PPV Bashkia Tiranë, 2012

Ky vlerësim tregon qartë se skenari poli-centrik është i diferencuar nga të tjerët për përparësitë e tij.

Alternativa e qendërzuar dhe ajo poli-centrike janë pak a shumë të ngjashme për nga këndvështrimi mjedisor. Përparësia tjetër kryesore e alternativës së qendërzuar dhe asaj poli-centrike është se siguri i infrastrukturës është shumë më efektive nga pikëpamja e kostos, gjë që, sërish, është në ndihmë të mjedisit.

Tabela: Krahvimi Mjedisor i Skenarëve

Kriteret	I qendërzuar	I shpërndarë	Poli-centrik
Çështje të mjedisit			
Hapësira të gjelbërta ekzistuese	+	--	-
Hapësira të gjelbërta urbane	--	+	O
Trupa ujore	O	+	+
Cilësia e Ajrit	--	---	-
Mikro-klima	--	+	O
Biodiversiteti / Ekologjia	+	--	O
Përdorimi i burimeve (ujore)	O	O	O
Shkelja e kodrave	++	---	-
Transporti dhe automjetet	++	---	+
Ruajtja e trashëgimisë	--	+	-
Lehtësia e monitorimit	+	--	+
Totali mjedisor	-1	-11	-1
+ mirë; - keq; O pa ndryshim			

Figura 54: Krahvim tre Skenarëve të Zhvillimit, + mirë; - keq;

Burimi - " Vlerësimi Strategjik Mjedisor ", Prof. L.Selfo, Prof. S.Sulce, Prof. S.Guri, Prof. R.Hanxhari, Prof. J.Malltezi, PPV Bashkia Tiranë, 2012

Parimet e PPV

Plani ecën sipas disa parimeve drejtuese për ndërhyrjet e propozuara. Ato janë:

- Densifikim përpara shtrirjes – kjo ka për qëllim përdorimin e tokës në zemër të qytetit në mënyrë më efektive dhe ngadalësimin e shpërndarjes urbane.
- Strukturimi dhe ristrukturimi i zhvillimit koherent të blloqeve urbane – kjo synon kryesisht të krijojë një përdorim më të efektshëm të tokës në ngulimet informale.
- Krijimi i rrugëve të reja brenda strukturës urbane ekzistuese – aksesit intra-urban dhe ndër-nyjor është një faktor madhor për udhëheqjen e zhvillimit.
- Rehabilitimi i lagjeve ekzistuese.
- Ruajtja e trashëgimisë historike të qytetit për të ruajtur stilin e Tiranës së vjetër.
- Ruajtja e shumëllojshmërisë së aktiviteteve dhe përdorimeve urbane në qytet.
- Mundësimi i lindjes së poleve të reja me përdorimeve mikse në vendet e godinave industriale të braktisura.
- Zgjerimi i zonës së urbanizuar atje ku kushtet janë të favorshme.

Projeksionet e populates sipas PPV

Skenari optimist

Në skenarin optimist presupozohet që ritmet e urbanizimit do të jenë në nivelin e 4-5%. Sipas këtij skenari në 20 vitet e ardhshme qyteti i Tiranës kalon ndjeshëm prapun e 1.100.000 banorëve dhe i gjithë rajoni mund të kapë nivelin e 1.500.000 banorëve.

Skenari pesimist

Në skenarin pesimist, procesi i urbanizimit bie ndjeshëm, nën nivelin 2%. Në një rast të tillë qyteti i Tiranës nuk do kalonte 900.000 banorët në 20 vitet e ardhshme dhe rajoni nuk do kalonte prapun e 1.000.000 banorëve.

Skenari i moderuar

Skenari i moderuar që ka shanse më të mëdha për të qenë afër reales merr parasysh faktorët e sipërpërmendur dhe pranon që ritmet e urbanizimit do të vazhdojnë të jenë, por në masë më të moderuar me një tendencë të lehtë në rënie. Sipas këtij skenari Tirana do të projektohet në nivelin e 950.000-1.000.000 banorëve në 15-20 vitet e ardhshme ndërkohë që rajoni mund të rritet deri në nivelin e 1.100.000-1.300.000 banorëve.

Plani Strategjik i vitit 2004 i realizuar nga PADCO llogarit popullësinë e rajonit në rreth 500.000 banorë bazuar në të dhënat e Census-it të vitit 2001. Bazuar në skenarin më realist të kohës sipas të cilit urbanizimi nuk do vazhdonte me të njëjtat ritme si në vitet 1990-2000, PADCO parashikonte që deri në 2017 rajoni i Tiranës të rritet me rreth 80.000 familje ose të arrinte në finale me një popullatë deri në 820.000 banorë.

Sipas Detyrës së Projektimit hartuar për Planin Rregullues qyteti i Tiranës në vitin 2005 i është afuar shifrës së 600.000 banorëve. Madje UrbaPlan llogarit që Tirana të jetë rreth 650.000 banorë dhe brenda vitit 2020 duhet të përgatitet për rreth 800.000 banorë.

Pra të gjitha studimet e deritanishme që do të revizionohen nën dritën e CENSUS 2011 flasin në prespektive 15 vjeçare për një popullatë 800.000 banorë që do të thotë që rajoni i Tiranës duhet të përgatitet për diçka më shumë se 1.000.000 banorë.

Objektivat strategjike te PPV

Objektivat strategjike të pranuar gjerësisht përfshijnë:

- Tirana – qytet që përballon nevojat e rritura për banim (rritje popullsie deri në 1 milion banorë gjatë 15 – 20 viteve të ardhshme);
- Tirana – qytet i shëndetshëm;
- Tirana – qytet policentrik;
- Shtimi i sipërfaqeve të gjelbra duke synuar rritjen e potencialit ekologjik dhe krijimin e koridoreve ekologjike në qytet;
- Zgjerim të rrugëve përfshirë edhe korsitë për bicikleta dhe këmbësorët;
- Përmirësim transportit publik (futja e tramit, përmirësim i shërbimit të autobuzëve)
- Zgjerim i qytetit në drejtimin Verior (konkursi i zgjerimit të bulevardit)
- Përfshirja dhe integrimi në planifikim i situatës faktike të ndërtimeve dhe tipologjisë së përdorimit të tokës [psh. përdorim tokë i përzier (tregtar, industrial, universitar, rekreativ, residencial) në korridorin për gjatë autostradës Tiranë-Durrës]

Objektivat strategjike të mësipërme synojnë përmirësimin e cilësisë së jetës në qytet, rritjen e sigurisë, shtim të mundësive për mënyrë aktive të jetesës, shtim i sipërfaqeve të gjelbra, përmirësim i cilësisë së ajrit, etj. dhe duhen shoqëruar me veprime operacionale konkrete që çojnë në përmbushjen e objektivave strategjike të planit.

PPV sugjeron 12 veprime operacionale konkrete për shtimin e hapësirave të gjelbra në Tiranë:

- Krijimi i katër parqeve të reja periferike (i) Parku i Paskuqanit, (ii) Parku i Farkës, (iii) Parku i kodrave të Vaqarit, (iv) Parku pranë Rezervuarit të Kasharit dhe akordimi i statusit të Parkut Rajonal;
- Krijimi i dy koridoreve të reja ekologjike sipas Planit të ri të Zgjerimit të Bulevardit dhe zonës veriore të Tiranës, përkatesisht (i) koridori ekologjik përgjatë Lumit të Tiranës dhe (ii) Koridori ekologjik sipas zgjatimit të bulevardit Parku i Liqenit – Parku i Paskuqanit;
- Zgjatimi dhe përmirësimi i kushteve ekologjike në korridorin e gjelbërt përgjatë Lanës;
- Krijimi i lulishteve të reja në qytet;
- Krijim gjelbërimi dhe lulishte brenda blloqeve ekzistuese të banimit;
- Krijim parku urban dhe lulishte të reja gjatë ristrukturimit të ish zonave jo urbane që do të kthehen në zona urbane;
- Inkapsulimi i zonave të ndotura industriale dhe kthimi në sipërfaqe të gjelbra;
- Gjelbërimi i baçeve të shtëpive private;
- Gjelbërimi i taracave të pallateve;
- Gjelbërimi me peme dhe shkurre dekorative përgjatë rrugëve dhe trotuareve;
- Shtim i parkimeve nëntokësore që shton përdorimin e mbi tokës për zona të gjelbra;
- Ngritja e gardheve të dendura me gjelbërim të pakalueshme nga këmbësorët si perde që ndan trotuarin nga rruga, përgjatë rrugëve me trafik të dendur me qëllim të shumëfishtë: rritje gjelbërimi, përmirësim cilësisë së ajrit përmes

filtrimit të pluhurave, si edhe rritje e sigurisë rrugore pasi këmbësorët nuk mund të dalin në rrugë vend e pavend.

Ndërkaq, disa veprime operacionale për përmirësimin e sistemit të transportit dhe rritjes së ecjes këmbësore dhe me bicikleta përfshijnë:

- Projektimi i detajuar dhe futja e tramit si mjet transporti publik në qytet;
- Ndërtimi i një rrjeti rrugor 5 unazor në Tiranë;
- Përmirësim i gjendjes së rrugëve ekzistuese dhe zgjerimi sipas mundësisë;
- Krijim i rrjetit të plotë rrugor në gjithë qytetin për biçiklistët dhe këmbësorët;
- Përmirësim i sistemit, orareve dhe cilësisë së autobuzëve;
- Përmirësimi i projektimit të rrugëve me parashikimin e trotuareve të plota dhe korsive për bicikletat sipas standardeve europiane të rrugëve;
- Sistemi i transportit publik dhe rrjeti i biçiklistëve të lidhë parqet periferike;
- Ndërtim të vendparkimeve të mëdha për makinat pranë stacioneve kryesore të transportit publik (qytetari lë makinën pranë stacionit dhe udhëton me transport publik);
- Shtim i parkimeve publike nëntokësore;
- Ndalimi i parkimit mbitokë në anë të unazave dhe rrugëve kryesore.

PPV parashikon zhvillimin e qytetit si një i tërë nga lagjet, e deri tek kompleksi i banimit. Në këtë fazë, duke qenë plan i përgjithshëm, do jepen kriteret, intensitetet, densitetet dhe standardet e parashikuara për çdo lagje, ndërsa puna do vijojë me Planet e Detajuara Vendore për të detajuar zhvillimin për çdo bllok banimi. Plan i do përpiqet të përfshijë konceptin e formulës së menaxhimit të pronës në mënyrë që të mos lejohet më zhvillim klientelist i qytetit.

Parashikimet e hapësirave të gjelbërta, të lira dhe të pushimit

Rritja e shpejtë e Tiranës nuk është shoqëruar edhe me krijimin e zonave rekreative. Në të vërtetë, shumë nga zonat e blerta dhe hapësirat rekreative mes godinave janë zhdukur si pasojë e këtij zhvillimi dhe neglizhencës. Hapësira e blertë dominohet nga disa parqe të mëdha në qendër dhe në jug të qytetit. Shumë pak është bërë për zonat lokale rekreative apo hapësirat ku mund “të dilet për të pushuar” në lagjet rezidenciale. Kjo reflektohet në raportin prej 4.6 m² hapësirë e e gjelbër për banor, krahasuar me raportin e synuar prej 7.0 m² për banor dhe raportin prej 12.5 m² për banor në Tiranën përpara vitit 1990. Këto hapësira të blerta tregohen në figurën 56.

Mbi çështjen e gjelbërimit

PPV parashikon një shpërndarje në disa nivele mbi territorin e qytetit të Tiranës. Hapësirat e gjelbërta brenda qytetit ndahen në Park Kuartalli 0,34m²/ba, Park Lagjeje 0,4 m²/ba, Park në Zgjatimin e Buleverdit 0,5 m²/ba, Park Qendror 3,0 m²/ba. Kjo pjesë e gjelbërimit është pjesë përbërëse e gjelbërimit brenda qytetit dhe në total përllogaritet 4,25 m²/ba.

Gjelbërimi ndahet në nivel territorial edhe në Park periferik dhe Park Natyror. Parku i Liqenit, Farkës, Paskuqanit bëjnë pjesë në Parqet periferike dhe në total përllogaritet 4,9 m²/ba kurse parqet si i Dajtit, Zall Herr, Parku Kasharit dhe Parku Sauk-Lundër përllogaritet si Park Natyror dhe në total përllogaritet si

149,8m²/ba. Harta e mëposhtme jep panoramën e përgjithshme të parashikimit të PPV.

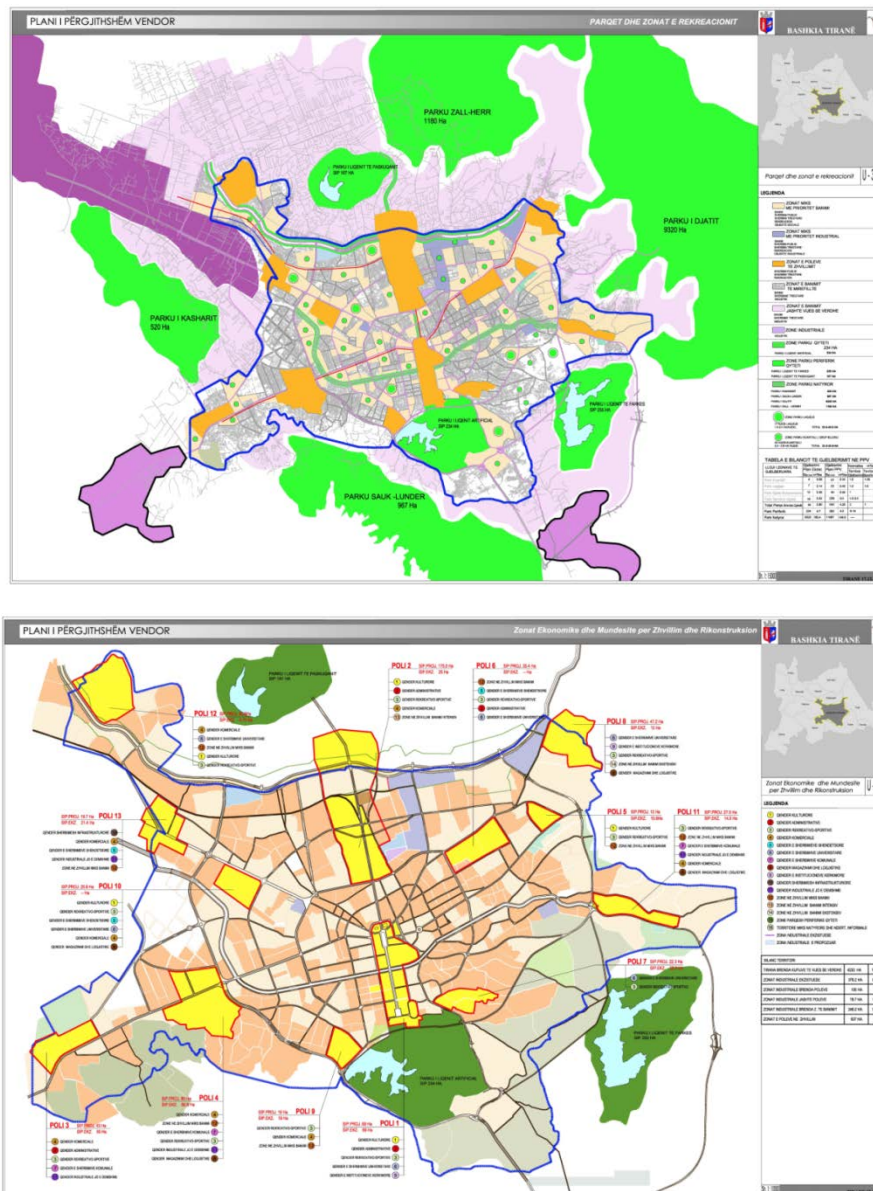


Figura 55: Plani Përgjithshëm Vendor Viti 2013 Plani i gjelbërimit, Harta e Poleve të Zhvillimit

Burimi - Hartat, PPV Bashkia Tiranë, 2012

Tirana do të zhvillohet si një qytet policentrik me 13 pole të shpërndarë në të gjithë territorin të cilët nuk kanë rregullore të përcaktuara që në plan. Rregullorja e zhvillimit i studimit urban do i bëhet me anë konkursesh ndërkombëtar ose kombëtare.

Karakteristikat e përgjithshme të këtyre poleve është multifunksionaliteti i tyre.

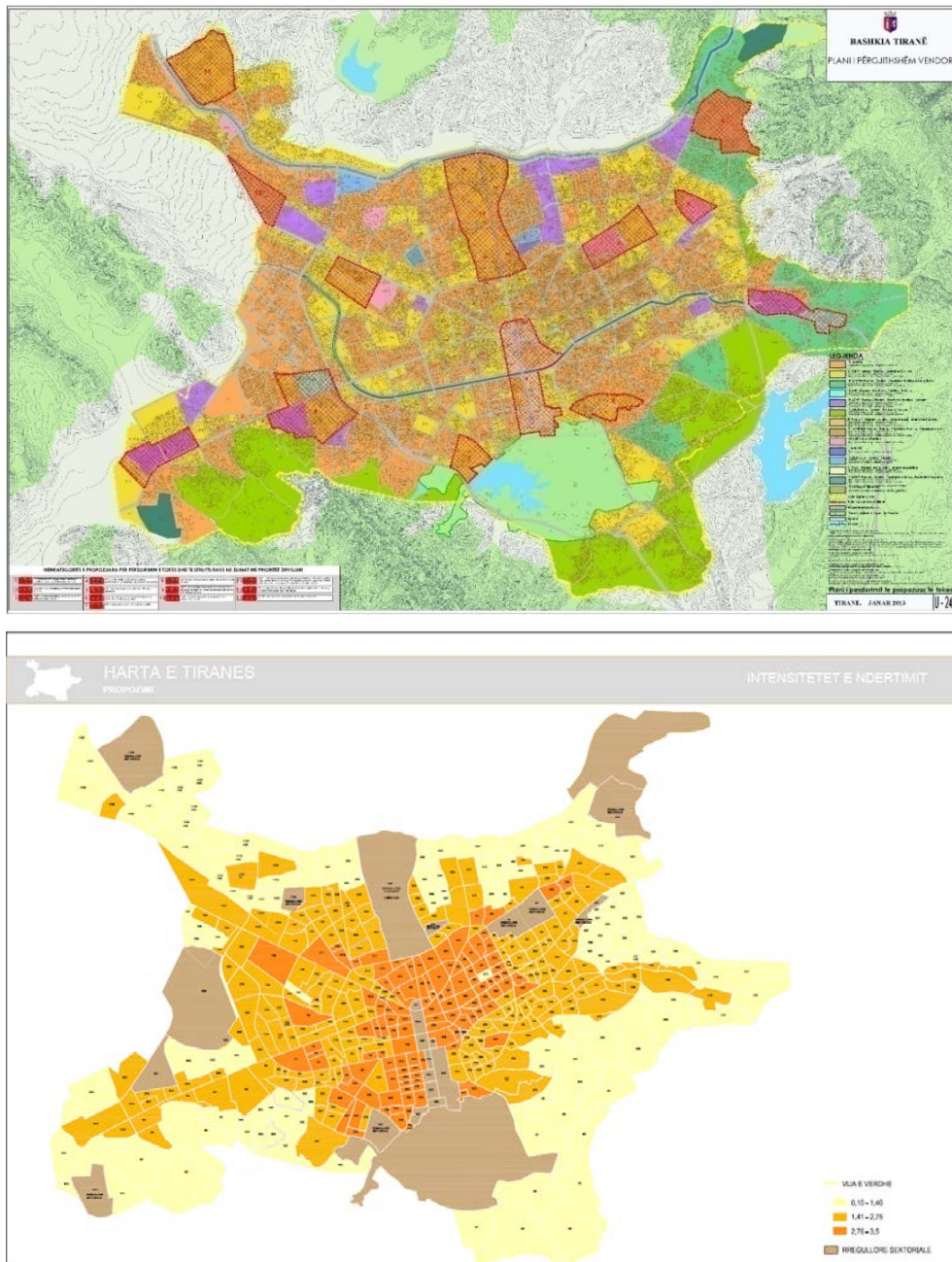


Figura 56: Plani Pergjithshem Vendor Viti 2013 Plani i perdorimit te toke, Harta e Intesitetit te ndertimit

Burimi - Hartat, PPV Bashkia Tiranë, 2012

Përsa i përket intensitetit të ndërtimit plani lëviz me tre zona. Zona e parë periurbane lëviz nga 0,1 -1,4 m²/ m² e tipit ekstensiv. Zona e dytë nga 1,41-2.75 m²/ m² dhe e treta intensive nga 2,76-3,5 m²/ m².

Nëse këto i përkthejmë në densitet banorë/hektare sipas formulës së aplikuar nga Reale, L. (2008). Kjo formulë merr të mirëqënë faktin se mesatarja e sipërfaqes të ndërtuar për

banor është 25m². Bashkia e Tiranës përdor diapazonin nga 25m²-35m². Në bazë të kësaj formule mund të jepen dy varjante :

$$I \text{ ba/Ha} = b/\text{Ha} \times 25\text{m}^2 = b \times 25\text{m}^2 / 1\text{Ha} (10000\text{m}^2) = b \times 25\text{m}^2 / 10000\text{m}^2 = b / 400$$

$$I \text{ ba/Ha} = b/\text{Ha} \times 35\text{m}^2 = b \times 35\text{m}^2 / 1\text{Ha} (10000\text{m}^2) = b \times 35\text{m}^2 / 10000\text{m}^2 = b / 286$$

Arrijmë në këto rezultate për 25m²:

Për zonën e parë me $I = 0,1 - 1,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 40 - 560 \text{ b/Ha}$

Për zonën e dytë me $I = 1,41 - 2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 564 - 1100 \text{ b/Ha}$

Për zonën e dytë me $I = 2,76 - 3,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 1104 - 1400 \text{ b/Ha}$

Arrijmë në këto rezultate për 35m²:

Për zonën e parë me $I = 0,1 - 1,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 29 - 403 \text{ b/Ha}$

Për zonën e dytë me $I = 1,41 - 2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 403 - 786 \text{ b/Ha}$

Për zonën e dytë me $I = 2,76 - 3,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Densiteti është i barabartë $D = 786 - 1000 \text{ b/Ha}$

Densiteti b/ha i shprehur është bruto.

Kjo nëse territori zhvillohet i gjithi dhe e merr të gjithë intensitetin e shprehur.

4.3.14 Plani i Përgjithshëm Vendor i Vitit 2016

PPV i vitit 2013 pati një jetëgjatësi prej 3 vitesh, nga të cilët filloj të bëhej aplikativ vetëm një vit. Në vitin 2013 u zhvillua një rotacion politik në Shqipëri. Një nga hapat e qeverisë së re ishte reforma territoriale. Rishikimi i PPV bëhet e nevojshëm pikë së pari për këtë arsye. Duhet kuptuar që nuk ishte vetëm kjo aryeja e vetme. Arsytet janë me natyrë të shumta politike, infrastrukturore dhe administrative. Por të gjitha këto sollën që gati një vit pasi ishte miratuar PPV, me vendim të KKT të shpallet moratorium për lejet e ndërtimit për një kohë të papërcaktuar.

Në vitin 2015 ndodhi dhe rotacioni politik në Bashkinë e Tiranës. Për arsyet teknike dhe politike u bë e nevojshme rishikimi i PPV të vitit 2012. PPV e re miratohet në vitin 2016.

Hipotezat zhvillimore urbane të Tiranës

Për qytetin e Tiranës jepen tre alternativa në nivel hipotezash.

Alternativa 1 – Zhvillimi radial i Tiranës

- Përmiresohet infrastruktura ekzistuese dhe zona urbane qendrore;
- Intensitet dhe densitet i lartë, braktisja e periferisë.

Alternativa 2 – zhvillimi linear i Tiranës

- Tirana ndërlidhet me qytetet dhe qendrat tregtare duke marrë përparësi zhvillimi përgjatë akseve rrugore dhe ekonomike;
- Përzjerja e zonave tregtare, natyrore dhe urbane, përqendrimi i ndotjes mjedisore në akset lineare.

Alternativa 3 – TR030

- Ndalet zhvillimi i përqendruar dhe kaotik, krijohen zonat buferike midis terreneve bujqësore dhe urbane;
- Zhvillim policentrik dhe krijimi i poleve të reja urbane dhe të shërbimeve duke marrë në konsideratë zgjerimin e Tiranës dhe ndërlidhjen e ish-komunave;
- Përdorimi i infrastrukturës publike, si shkollat, si pole atraksioni dhe hapësira publike në lagjet.

Alternativa e tretë është edhe ajo e aplikuar për qytetin e Tiranës sipas PPV 2016.

Sipas politikave të propozuara në nivel urban Tirana deri në vitin 2031 synon të jetë:

1. Një qytet intensiv dhe policentrik: Një metropol intensiv në rritje brenda kufijve të saj ekzistues, duke rivendosur hapësirat e saj të pashfrytëzuara dhe duke zëvendësuar ndërtesat e vjetra, që konsumojnë sasi të lartë të energjisë me një arkitekturë të re estetike dhe funksionale të lidhura me mjedisin.
2. Një qytet i aksesueshem: Një metropol i aksesueshem që nxit mobilitetin e qëndrueshëm përmes një rrjeti efikas të transportit publik dhe lëvizshmërinë së përbashkët.
3. Një qytet me biodiversitet: Një metropol ku banorët e saj gjejnë një ekuilibër midis sferës urbane, natyrore dhe bujqësore, duke ruajtur dhe promovuar biodiversitetin e kulturave dhe të llojeve të specieve të gjalla.
4. Një qytet i qëndrueshëm në kuadrin e prodhimit dhe shpenzimit të energjisë: Një metropol që eksperimenton një sistem të gjërë të prodhimit dhe të shpërndarjes së burimeve të ripërtëritshme të energjisë. Një metropol që do të bëhet kryeqytet i parë evropian me një përqindje të lartë të automjeteve elektrike.
5. Një qendër mesdhetare: një metropol rizbulon dhe investon në trashëgiminë e tij, historike, artistike dhe peisazhet, duke e transformuar në një burim për një lloj të ri të arsimit dhe turizmit aktiv.

6. Një qytet krijues: Një metropol që mund të stimulojë një industri të teknologjisë së lartë të prodhimit, ku zejtaria e saj tradicionale është e aftë për tu dalluar në tregjet globale dhe e njohur për prodhimin e mjeteve me vlerë të lartë të shtuar.
7. Një qytet i zgjuar: Një metropol që ndërton të ardhmen e tij në mënyrë transparente, me përfshirjen e qytetareve, komuniteteve, institucioneve dhe grupeve të ndryshme të interesit.
8. Një qytet gjithëpërfshirës: Një metropol që e con Shqipërinë të ketë një rol vendimtar në politikën mesdhetare dhe kulturën, ku ajo mund të veprojë si një urë gjeopolitike mes Evropës dhe lindjes. Një metropol multikulturor dhe multi-fetar, ku feja dhe traditat janë vlerë e shtuar dhe ndihmojnë për të investuar në diversitet, duke qënë konkurrues me metropolet e tjera ndërkombëtare.
9. Një kopësht Ballkanik: Një metropol që redukton hendekun mes zonave të pasura dhe të pjesëve të rrezikuara të popullsisë nëpërmjet një projekti rishpërndarjen e burimeve të tokës, të drejtave ekonomike dhe kulturore duke promovuar formimin e një rripi bujqësor për zonat urbane që pengon zgjerimin e qytetit dhe siguron ruajtjen e qytetareve.
10. Një qytet 24 orë: Një metropol ku shërbimet kryesore janë të hapura dhe të qasshme 24 orë në ditë, 7 ditë në javë, 365 në vit.

Reforma e re administrative e vitit 2014 ka reduktuar në mënyrë drastike numrin e njësisive nga 385 në 61. Deri në vitin 2014, Bashkia e Tiranës zinte një sipërfaqe prej rreth 41,8 km² dhe përfaqësonte 3,4% të rrethit të Tiranës.

Me ndarjen e re administrative, Bashkia e Tiranës ka rritur rreth 25 herë territorin e saj dhe afërsisht një sipërfaqe prej 1 100 km² nga të cilat 9 900 ha sipërfaqe e ndërtuar, 40 000 ha zona të mbrojtura dhe 22 000 ha tokë bujqësore (tokë bujqësore që ka ndryshuar përdorimin nga bujqësore në urbane. Gjatë 25 viteve të fundit është rreth 6 000 ha).

Sipas projeksioneve të popullsisë, popullsia e bashkisë Tiranë nga viti 2011 (763 560 banorë) në vitin 2031 (965 108 banorë) do të rritet me rreth 26,4 %. Kjo do të thotë se popullsia e bashkisë Tiranë do të rritet çdo vit me 1,32 % të popullsisë së vitit 2011. Ndarja e re administrative zhvillohet sipas disa niveleve, Qarku, Bashki, Njësi Administrative dhe Njësi bashkiake apo fshatra. Bashkia Tiranë përbëhet nga Tirana, Zall – Bastar, Zall-Herr, Shëngjergj, Dajt, Kashar, Farkë, Ndroq, Vaqarr, Petrelë, Bërzhitë, Krrabë, Pezë, Baldushk. Njësia administrative Tiranë ka një sipërfaqe prej 42 km² dhe një popullatë sipas censurit të fundit prej 671 010 banorë.

Për të përballuar këtë shtesë të popullatës, e cila do përqendrohet më shumë në zonën urbane të njësisë administrative Tiranë, do të ketë shpërndarje në nivel Intesitetesh ndërtimore. Brenda unazës ekzsituase Intensiteti i ndërtimit do të shkojë nga 4,5m²/m² deri në 5m²/m² dhe jashtë unazës së tretë do të zbresi nga 2,5 m²/m² deri në 3 m²/m². Po ti referohemi formulës së aplikuar nga bashkia Tiranë për përllogaritje popullatës do të kemi që:

$$I \text{ ndërt.} = b/Ha \times 25m^2 = b \times 25m^2 / 1Ha \text{ (10000m}^2\text{)} = b \times 25m^2 / 10000m^2 = b / 400$$

$$I_{nd.} = b/Ha \times 35m^2 = b \times 35m^2 / 1Ha (10000m^2) = b \times 35m^2 / 10000m^2 = b / 286$$

Arrijmë në këto rezultate për 25m²:

Për zonën e parë me $I = 2,5 - 3 m^2/ m^2$
 Densiteti është i barabartë $D = 1000 - 1200 b/Ha$

Për zonën e dytë me $I = 4,5 - 5 m^2/ m^2$
 Densiteti është i barabartë $D = 1800 - 2000 b/Ha$

Arrijmë në këto rezultate për 35m²:

Densiteti është i barabartë $D = 715 - 858 b/Ha$
 Për zonën e dytë me $I = 4,5 - 5 m^2/ m^2$
 Densiteti është i barabartë $D = 1287 - 1430 b/Ha$

Densiteti banorë/ha i shprehur është bruto.

Kjo gjithmonë nëse territori zhvillohet i gjithi dhe e merr të gjithë intensitetin e shprehur.

Për çështjen e gjelbërimit dhe territoreve rekreative, brenda Njesisë administrative Tiranë, PPV bazohet mbi rregullat e përcaktuara nga VKM – Nr.671, date 29.07.2015. Në nivel njësie qëndron standardi i aplikuar edhe në PPV 2012 që është 2,5 m²/banor. Në nivel njësie administrative pretendohet që të arrihet një nivel i krahasueshëm me mesataren europiane që është 12m²/banorë. Sot Tirana paraqitet me një standard prej 7m²/banor, pra i duhen shtuar edhe 5m²/banor.

Sipas VKM – Nr.671, datë 29.07.2015 kemi:

1.Zonat e gjelbërta në nivel territori urban përbëhen nga:

- a) Gjelbërimi i përgjithshëm publik;
- b) Gjelbërim publik i kufizuar;
- c) Gjelbërim i vecantë.

2.Standartet minimale për gjelbërimin e përgjithshëm public sipas llojeve përbërëse është:

- a) 2,5 m²/banor për gjelbërim në nivel njësie, përjashtuar shkornjat “b” dhe “c” të kësaj pike dhe duke përfshirë kvnde lojrash për femije, pavarësisht numrit të popullsisë së njësisë;
- b) 1 m²/banor në qendra deri në 10 000 banorë dhe 4 m²/banor në qendra mbi 10 000 banorë, për gjelbërim masiv në parqe dhe lulishte brenda aglomeratit urban;
- c) 1,5 m²/banor në qendra deri në 10 000 banorë dhe 2,5 m²/banor në qendra mbi 10 000 banorë, për gjelbërim në rrugë, shëtitore, sheshe dhe brigje ujore;
- d) Gjithësj shkornjat “a”, “b” dhe “c”, të kësaj pike, 5 m²/banor në qendra deri në 10 000 banorë dhe 9 m²/banor në qendra mbi 10 000 banorë;

- e) 8 m²/banor në qendra deri në 10 000 banorë dhe 17 m²/banor në qendra mbi 10 000 banorë për gjelbërim të zonës së pushimit park periferik. Kjo zonë mund të përmbajë edhe struktura të shërbimit publik për aktivitete argetuese, kulturore, sportive me sheshe të ndryshme lojërash për fëmijë e të rritur, rrugë këmbësorësh, shkallare, etj. Sipërfaqja e asfaltuar dhe/ose e zënë me struktura përbën jo më shumë se 5% të sipërfaqes të përgjithshme të parkut;
- f) Gjithësej për shkronjat “d” dhe “e”, të kësaj pike, 13 m²/banor në qendra deri në 10 000 banorë dhe 26 m²/banor për qendra me mbi 10 000 banorë.

3.Çdo strukturë banimi duhet të ketë në një rreze prej 400 metrash, të paktën një hapësirë të gjelbërt të llojit të përcaktuar në shkronjen “b”, të pikës 3, të këtij neni. Gjelbërimi shoqëror i kufizuar përfshin sipërfaqet e gjelbërta me përdorim publik, si dhe gjelbërim vetjak të banesave individuale, tip vilë, pavarsisht nëse banesat janë të bashkëngjitura apo të shkëputura. Standardi minimal është 1 deri në 2 m²/banor dhe varet nga tipologjia e ndërtimeve, madhësia e parcelës minimale dhe koeficienti i shfrytëzimit të territorit. Këto zona përdoren vetëm nga përdoruesit e ndërtimit, të tillë si: pacientët që përdorin hapësirën e gjelbër në spital, klientët e një institucioni, vizitorët apo banorët e banesave individuale.

4.Gjelbërimi i veçantë përfshin struktura dhe zona me funksione, të tilla si: kopsht botanik dhe/ose zoologjik, fidanishte dhe breza sanitare mbrojtës. Standartet për kopshtin botanik dhe zoologjik vlerësohen sipas manualeve të projektimit, numrit të përdoruesve dhe aktiviteteve që parashikohen të kryhen në një zonë të tillë.

5.Standardet për parqet dhe lulishtet në pronësi private nuk janë objekt i kësaj rregulloreje.

Në përmbyllje paraqesim të përmbledhur informacionin mbi Planet Urbane të Tiranës.

Vitet	D ba/km2 bruto	D ba/km2 neto	Sipërfaqja e propozuar km ²	Popullata e propozuar
1940	11712	22000	11,1 km ²	130000
1957	14000	30000	13,4 km ²	180000-200000
1989	17000	35400	32.4 km ²	317000
1995	18000	36400	42 km ²	419000
2002	19067	38000	42 km ²	479800
2004	19060	37500		
2008	19048	38000	43 km ²	795243
2012	22952	45000	43 km ²	1000000
2016	22151	44500	43 km ²	965108

Tabela 7: Përmbledhje tabelare e propozimeve sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016

Burimi - Përpunim i autorit

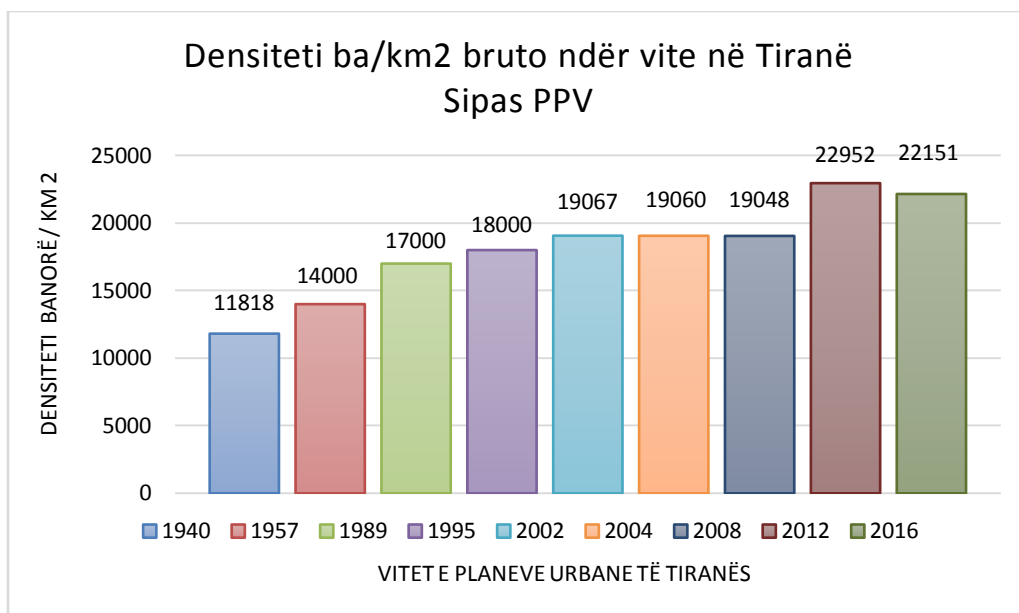


Figura 57: Densiteti bruto ba/km² në Tiranë i propozuar sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016

Burimi - Përpunim i autorit

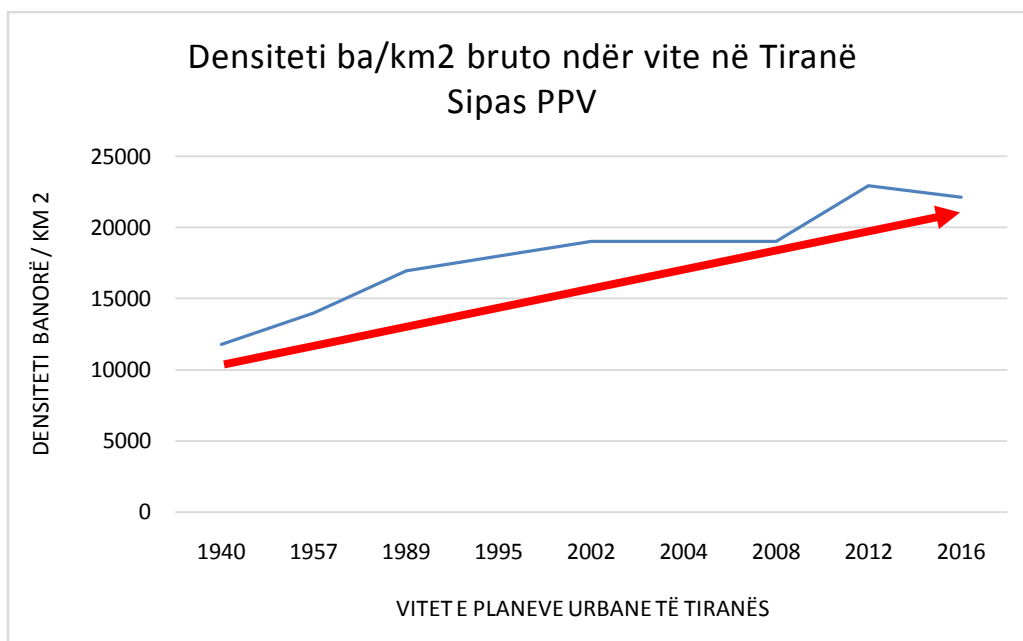


Figura 58: Densiteti bruto ba/km² në Tiranë i propozuar sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016

Burimi - Përpunim i autorit

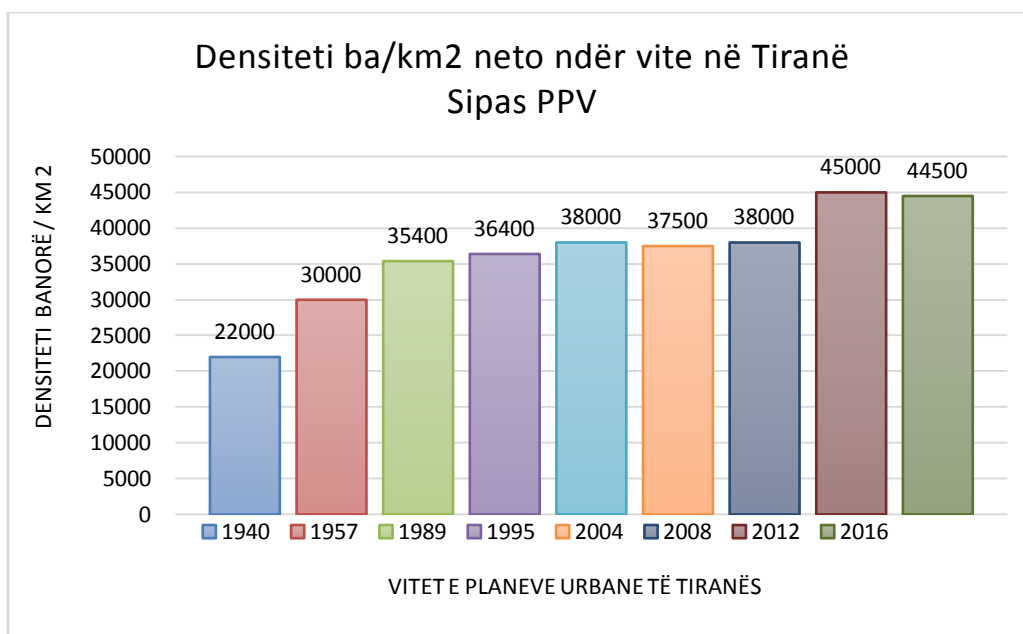


Figura 59: Densiteti neto ba/km² në Tiranë i propozuar sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016

Burimi - Përpunim i autorit

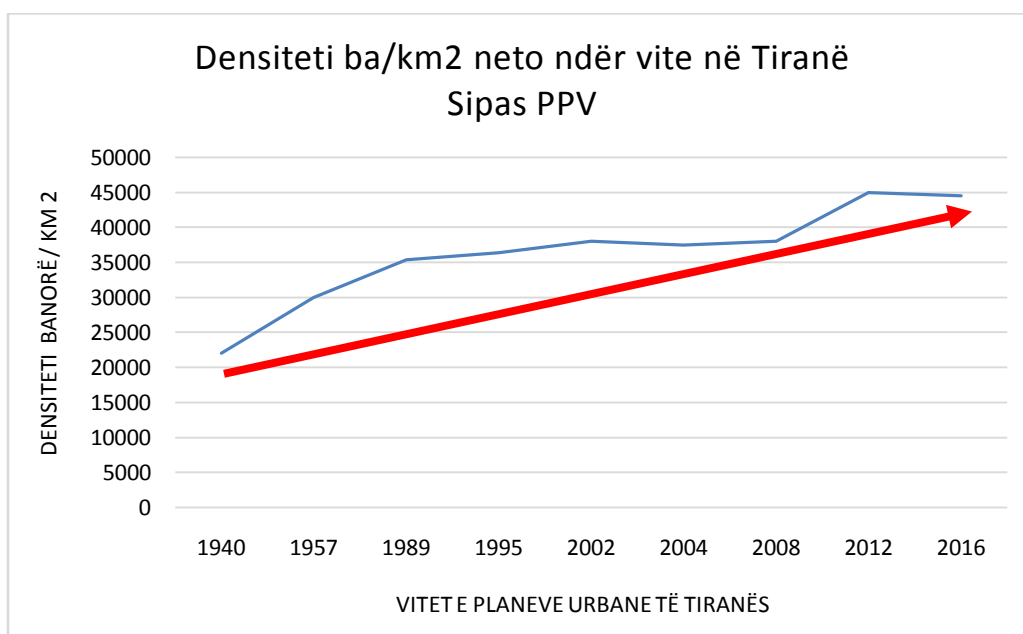


Figura 60: Densiteti neto ba/km² në Tiranë i propozuar sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016

Burimi - Përpunim i autorit

4.4 Të dhëna për problemin

Mbi tokën bujqësore

Qyteti përbën një bashkësi të ndërtesave, banorëve rezident në të, faciliteteve të ndryshme që i shërbejnë popullsisë së vendosur në të dhe popullsisë që hyn e del nga ky qytet për qëllime të ndryshme. Në facilitetet e qytetit përfshihen rrugët, mjetet e ndryshme të komunikimit, qendrat administrative, qendrat social-kulturore si dhe zonat e gjelbëra (Alexander. E, 1993, f.181-202). Por në vlerësimin e një zone urbane është e domosdoshme të merret në konsideratë edhe një sipërfaqe e lirë që shërben për prodhimin e ushqimit. Raporti midis këtyre sipërfaqeve përcaktohet nga shkalla e densitetit të popullsisë për një hektar sipërfaqe urbane (Vale. B, Vale. R, 2012, f. 2). Në Hong Kong me një popullsi prej 7 milion banorë nevojiten 105000 km² tokë për të siguruar ushqimin. Pra në Hong Kong duhen 0,015 km²(15000 m²) për çdo banor për të siguruar ushqimin dhe 0,0000386 km²(38,6 m²) për ndërtime për çdo banor. Në Hong Kong planifikohet që 75% e sipërfaqes ose 807 km² të jetë e lirë(Vale. B, Vale. R, 2012, f. 2-4).

Në realitetet e vendit tonë, por edhe në botë, sipërfaqja e tokës për qëllime prodhimi përgjithësisht është më e ulët se normat e përmendura më sipër. Kjo sepse çdo qytet, ndër to dhe Tirana, plotësojnë nevojat për ushqime jo vetëm nga pjesët rurale që rrethojnë qytetin, por dhe nga zonat rurale të qarqeve të tjera të vendit, si dhe nga importi i këtyre produkteve. Kjo pasqyrohet edhe në të dhënat e Vjetarit Statistikor 2015 të Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Territorial dhe Administrimit të Ujërave. Në zonën rurale të Tiranës çdo vit prodhohen drithëra gjithsej 8111 ton ose 13,5 kg/banor të Tiranës, perime në tërësi 77,5 kg/banor, kurse fruta prodhohen vetëm 6 kg/banor (Vjetarit Statistikor, 2015).

Kjo dëshmon se qyteti i Tiranës nuk ka asnjë mundësi që të plotësojë nevojat ushqimore vetëm nga kjo zonë rurale, pavarësisht rritjes së prodhimit nëpërmjet rritjes së rendimenteve të prodhimeve bujqësore. Megjithatë, në kushtet reale të densitetit të popullsisë në qytetin e Tiranës, për një periudhë të gjatë kohe, ka qënë praktikë që të përdoret toka bujqësore dhe pyjore për qëllime urbane. Dendësimi i popullsisë në qytetin e Tiranës në sipërfaqen që ajo ka sot është një rrugë e mirë, jo vetëm për të kursyer tokën bujqësore e pyjore, por edhe për rregullimin urbanistik të qytetit.

4.5 Trende të zhvillimit demografik të Tiranës

Tirana është kryesisht një qytet i ri. Për herë të parë emri i Tiranës në formën e sotme përmendet në vitin 1418 në një dokument të Venedikut (Frashëri. K, 2011, f. 10). Tirana që njohim sot filloj të formëzohet në vitin 1614 nga Sulejman Pasha. Fillimisht ai ndërtoi një xhami, një furrë dhe një hamam. Në vitin 1703 popullsia ishte rreth 4000 banorë, në 1820 rreth 12000 banorë, në vitin 1901 popullsia ishte rreth 15000 banorë dhe ajo u rrit ndjeshëm deri në vitin 1938 duke aritur në rreth 38000 banorë(Frashëri. K, 2011, f. 11). Në vitin 1945 Tirana kishte rreth 60000 banorë. Në vitin 1990 popullsia në qytetin e Tiranës arriti në rreth 250000 banorë (Miho. K, 1976, f. 6).

Qyteti i Tiranës paraqet një strukturë urbanistike dhe arkitekturore të shumëllojshme si rezultat i ndikimi të kulturave të ndryshme. Ndërtimet më të vjetra paraqesin ndikimin e periudhës osmane. Më vonë, në periudhën 1920-1945 vërehet ndikimi i kulturës austriake dhe italiane, që shprehet nëpërmjet planit rregullues të hartuar nga urbanistët italianë dhe si rezultat edhe në konfigurimin e Tiranës si një qytet modern. Në këtë

periudhë vërehet zbatimi i mirëfilltë i urbanistikës dhe arkitekturës italiane në zona të ngushta. Mbas viteve 1945 vërehet ndikimi i arkitekturës sovjetike në ndërtesat e banimit me projekte të mirëfillta sovjetike. Më tej specialistët shqiptarë, duke mbajtur parasysh rrjetin rrugor të planit urbanistik italian, në projektimin e Tiranës vijuan të realizonin projekte të banesave nën ndikimin e arkitekturës racionaliste.

Mbas viteve 1990 filloi një fazë e re e ndërtimeve shumëkatëshe.

Popullsia e qytetit të Tiranës me fillimin e viteve 1990 e në vitet e më vonshme pësoi një rritje të shpejtë jo për shkak të rritjes natyrore të popullsisë, por nga zhvendosja mekanike (migrimi) e njerëzve nga zonat rurale dhe qytetet e tjera të vendit. Por, në të njëjtën kohë ka ndodhur dhe fenomeni i largimit të popullsisë jashtë vendit (emigrimi). Në tabelën e mëposhtme paraqiten të dhënat për lëvizjen e popullsisë në qytetin e Tiranës për periudhën 2001-2009.

Viti	Popullsia rezidente	Migrimi	Emigrimi	Migrimi Neto
2001	478424	25793	5703	20090
2002	494409	23744	8320	15424
2003	518143	31168	10617	20551
2004	552016	42348	24894	17454
2005	585756	71561	42290	29271
2006	600339	27093	16285	10808
2007	607467	14434	10936	3498
2008	616396	8658	6396	2262
2009	626426	14013	9464	4549

Tabela 8: Lëvizja e popullsisë në qytetin e Tiranës për periudhën 2001-2009

Burimi: Bashkia e Tiranës, 2012

Të dhënat e mësipërme dëshmojnë se popullsia e Tiranës ka një rritje shumë të shpejtë që e tejkalon shtesën natyrore të popullsisë. Çdo vit popullsia e qytetit të Tiranës rritet ndjeshëm, por me ritme të ndryshme. Sipas të dhënave të tabelës 8 popullsia e qytetit të Tiranës e krahasuar nga viti 2001 deri në vitin 2009 është rritur përafërsisht 31%.

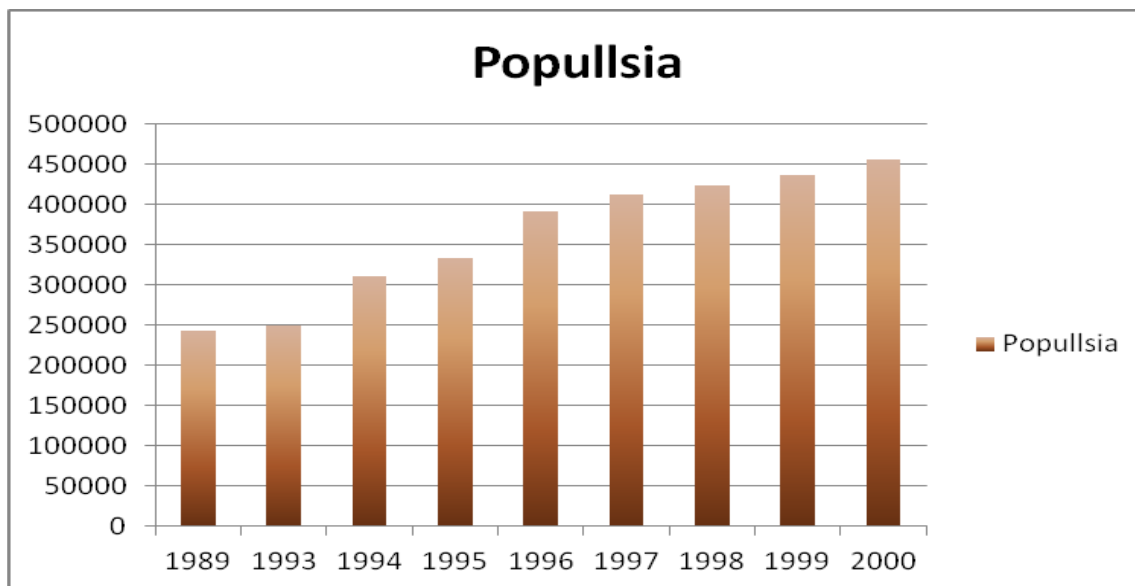


Figura 61: Dinamika e popullsisë së qytetit të Tiranës për periudhën 1989 - 2000

Burimi: Selfo L., “Vlerësimi strategjik mjedisor i planit rregullues të Tiranës”

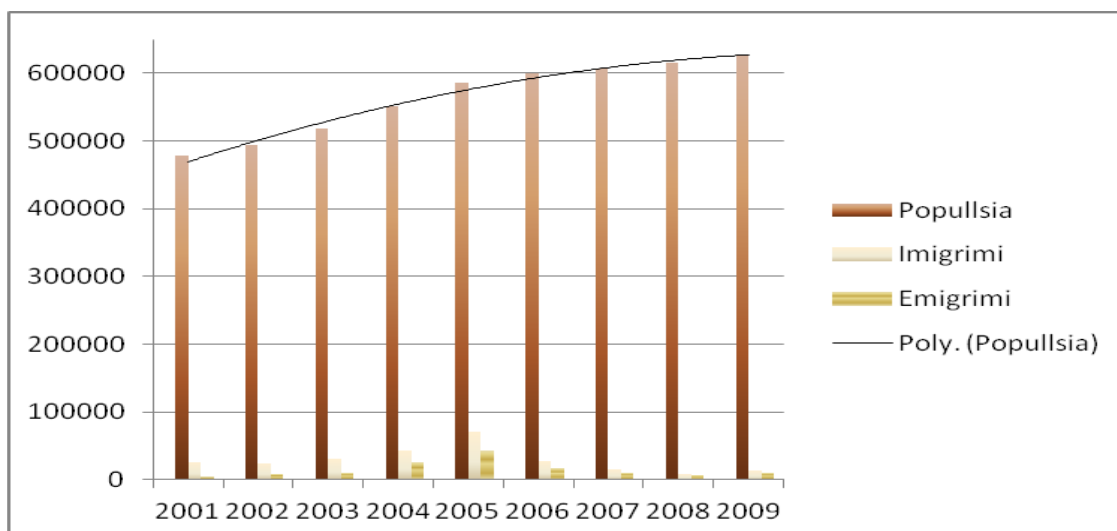


Figura 62: Dinamika e popullsisë së qytetit të Tiranës për periudhën 2001-2009

Burimi: Bashkia Tiranë, 2012

Në figurat 62 dhe 63 jepet rritja e popullsisë në qytetin e Tiranës përkatësisht në vitet 1989 – 2000 dhe 2001 – 2009.

Popullsia në qytetin e Tiranës gjatë viteve 1989-2000 është rritur me ritme të shpejta. Nga të dhënat e figurës 62 del se kjo popullsi, nga viti 1989 deri në vitin 2000, është rritur 1,9 herë dhe ritmet më të larta të rritjes janë vërejtur në vitet 1994 dhe 1996. Sipas të dhënave të figurës 62 popullsia e qytetit të Tiranës e krahasuar nga viti 1989 deri në vitin 2009 është rritur 2,6 herë dhe sikundër u përmend më sipër kjo rritje ka ardhur kryesisht nga migrimi i njerëzve në qytetin e Tiranës.

Të dhënat e grafikut në figurën 63 dëshmojnë se popullsia e qytetit të Tiranës është rritur progresivisht në vitet 2001-2009. Popullsia e migruar në qytetin e Tiranës është rritur ndjeshëm nga viti 2001 deri në vitin 2005. Në vitet e mëvonshme kjo popullsi është zvogëluar gradualisht nga viti 2006 deri në vitin 2009. Popullsia e larguar nga qyteti i Tiranës është rritur nga viti 2001 deri në vitin 2005. Më tej ajo është zvogëluar gradualisht deri në vitin 2009. Sipas të dhëna vevërehet se, migrimi dhe emigrimi kanë nivele më të ulëta pas vitit 2006, por ato edhe më tej kanë vazhduar, ndonëse me ritme më të ulëta. Gjithashtu vërehet se në qytetin e Tiranës migrimi përgjithësisht ka qënë gjithmonë më i lartë sesa emigrimi për periudhën e paraqitur.

Ritmi i lartë i rritjes së popullsisë në qytetin e Tiranës është shprehur edhe në rritjen e densitetit të popullsisë nga viti 2001 deri në vitin 2009.

Viti	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dens. b/km ²	11126	11498	12050	12837	13622	13961	14127	14335	14568

Tabela 9: Densiteti i popullsisë për qytetin e Tiranës

Burimi: Autori dhe Selfo L., Vlerësimi strategjik mjedisor i planit rregullues të Tiranës

Densiteti i popullsisë së qytetit të Tiranës për km² është rritur progresivisht nga viti 2001 deri në vitin 2009. Ai luhet nga 11126 banorë/km² në vitin 2001 deri në 14568 banorë/km² në vitin 2009. Rritja relative (në %) e densitetit të popullsisë në vitin 2009 në krahasim me vitin 2001 është 30,9%. Kjo rritje e tejkalon ndjeshëm rritjen natyrore të qytetit të Tiranës.

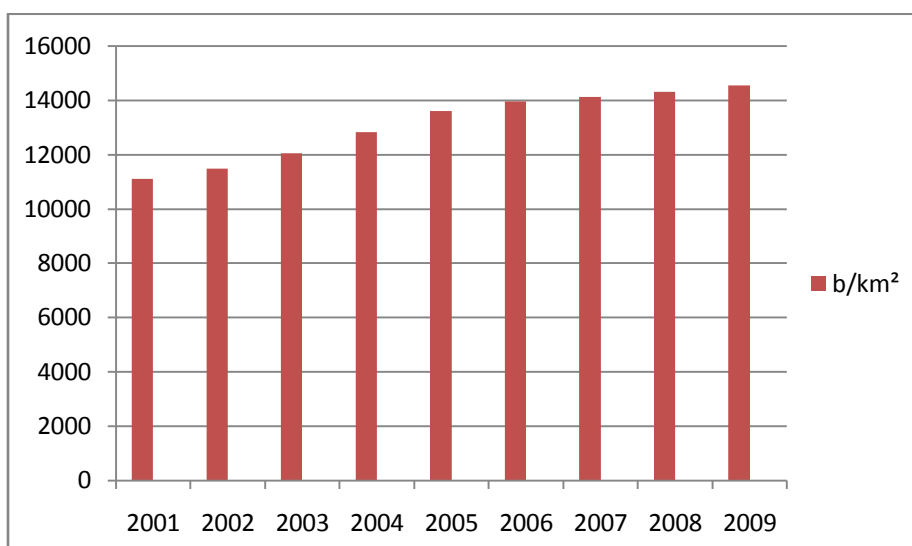


Figura 63: Densiteti i popullsisë në Tiranë sipas viteve

Burimi: Politika territoriale vendore e Bashkisë së Tiranës, 2012

Të dhënat grafike në figurën 64 pasqyrojnë qartësisht se densiteti i popullsisë në Tiranë është rritur për çdo vit nga viti 2001 deri në vitin 2009. Ritmi i rritjes është më i lartë nga viti 2001 deri në vitin 2005, kurse në vitet e mëtejshme ky ritëm ka pësuar ulje.

Duke krahasuar densitetin e popullsisë në disa qytete europiane me densitetin e popullsisë në qytetin e Tiranës vërehet se densiteti në qytetin e Tiranës është më i ulët se gjithë qytetet e tjera.

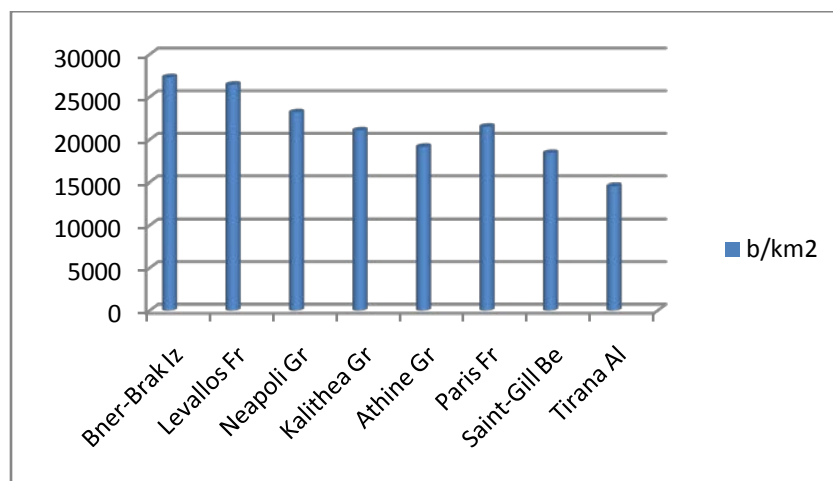


Figura 64: Densiteti i popullsisë për km² në qytetin e Tiranës e krahasuar me disa qytete dhe lagje europiane

Burimi: EU cities density (b/km²)

Nga të dhënat e paraqitura në figurën 65 vërehet se densiteti i popullsisë në qytetin e Tiranës është ndjeshëm më i ulët se ai në qytetet europiane. Kjo dëshmon se rritja e densitetit të popullsisë është opsioni më i përshtatshëm se sa opsioni i zgjerimit të sipërfaqes së qytetit, që sjell si pasojë zvogëlimin e sipërfaqes së tokës bujqësore dhe asaj pyjore. Kështu, nga krahasimi i densitetit të popullsisë në qytetin e Parisit (Francë) me atë në qytetin e Tiranës rezulton se Tirana është 1,48 herë më pak e dendur, kurse krahasuar me qytetin Bnei Brak (Izrael) Tirana është 1,8 herë më pak e dendur. Me lagjen Neapolis, Athinë (Greqi) është 1,59 herë më i dendur se sa qyteti i Tiranës, kurse qyteti Saint Gill (Belgjikë) është 1,26 herë më i dendur se sa qyteti i Tiranës. Nga këto të dhëna nxirret përfundimi se me gjithë rritjen e densitetit të popullsisë ndër vite, Tirana paraqet një qytet me densitet të ulët të popullsisë, e krahasuar me çdo qytet europian.

Sipas Europe Strategy Executive, 2020, urbanizimi i shpejtë, popullsia e re dhe zhvillimi ekonomik në banesa, sidomos në ultësirën perëndimore të vendit mund të tërheqë edhe shqiptarët e diasporës, të cilët mund të kthehen për të jetuar e investuar. Pjesët veriore dhe lindore kanë një popullsi më të vjetër që është në rënie graduale. Prania gjithnjë e më pak dominuese e njeriut dhe braktisja e peizazheve të vjetra bujqësore, në mënyrë të pashmangshme do të çojë në ndryshime në bimësi.

Në vitin 1990, Shqipëria kishte më shumë se 3 milion banorë, me kryeqytetin e saj, Tiranën, si qyteti më i madh, me rreth 225 000 banorë. Densiteti i popullsisë në qytetin e Tiranës ishte 9783 ba/km².

Densiteti i popullsisë në qytetin e Tiranës sot është 14560 banorë/km², kurse densiteti i popullsisë në Bashkinë e sotme të Tiranës është 5600 banorë/km². Ky nivel i densitetit të përgjithshëm të popullsisë është i ulët për shkak të zonave malore. Ndërsa popullsia shqiptare ka rënë që nga viti 1990, popullsia urbane në qytetin e Tiranës është rritur (relativisht dhe në numra absolut). Kjo ka ndodhur kryesisht për shkak të migrimit të

brendshëm nga zonat rurale në rajonin metropolitan Tiranë-Durrës. Kjo qendër ekonomike e Shqipërisë tashmë përmban më shumë se një të tretën e popullsisë shqiptare. Shqipëria është duke u përqendruar drejt rajonit të saj qendror. Ky përqendrim i popullsisë ka sjellë rritjen e zhvillimit ekonomik, si dhe përqendrim të investimeve dhe shërbimeve. Popullsia e Shqipërisë ka ardhur duke u zvogëluar në zonat rurale pas vitit 1990.

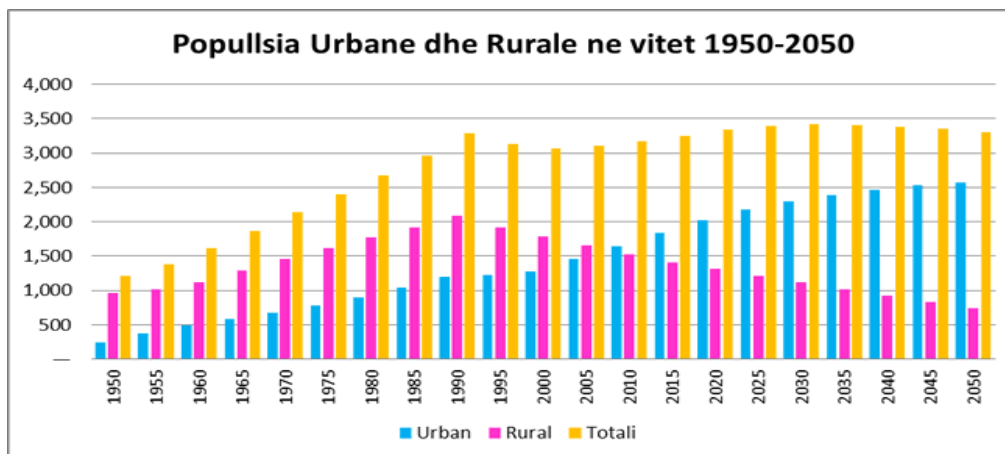


Fig. 65: Lëvizja e popullatës ndër vite nga zonat rurale në ato urbane dhe parashikimi deri në 2050

Burimi: Vjetari Statistikor, 2015, INSTAT

Ritmi i rënies së popullsisë ka qenë më i lartë gjatë viteve 2001- 2010, ndërkohë që pas vitit 2010 ritmi i rënies së popullsisë është zvogëluar (INSTAT,2015). Në këtë rënie të popullsisë një ndikim të konsiderueshëm ka migracioni neto dhe më pak shtesa natyrore e popullsisë. Ndryshimet demografike në Shqipëri do të sjellin ndryshime të konsiderueshme në dekadën e ardhshme. Ashtu siç parashikojnë projeksionet e popullsisë (2011- 2031), popullsia e Shqipërisë do të përjetojë ulje të numrit të lindjeve dhe shtesa e saj natyrore do të barazohet me zero – pra lindjet do të barazohen me numrin e vdekjeve, në vitin 2027 (INSTAT,2015). Gjithashtu migracioni nga ana tjetër luan një rol shumë të rëndësishëm në dinamikën e popullsisë, ku Shqipëria vazhdon dhe do të vazhdojë të përjetojë flukse dalëse të popullsisë. Këto flukse do të kompensohen sado pak nga migracioni i kthimit edhe në vitet në vazhdim ashtu sikurse sugjerojnë projeksionet e popullsisë. Pavarësisht rënies së popullsisë, ky fakt nuk mund të përgjithësohet për të gjitha qarqet. Ka qarqe të cilat gjatë pesë viteve të fundit kanë pësuar rritje të numrit të popullsisë ku mund të përmendim qarkun e Tiranës, qark i cili gjatë periudhës në fjalë është karakterizuar nga norma rritjeje pozitive të popullsisë, i ndjekur nga Durrësi, për të cilin përjashtim bën viti 2013 ku u shënua rënie e numrit të popullsisë. Rritja e popullsisë në këto dy qarqe i dedikohet kryesisht lëvizjeve të brendshme, të cilat kanë patur destinacion këto dy qarqe. Ndërkohë që qarqet e tjera të vendit kanë pësuar një rënie në numrin e popullsisë (Vjetari Statistikor, 2015, INSTAT).

Nga 1 Janari 2010 deri në 1 Janar të 2015 popullsia e vendit tonë është zvogëluar me rreth 26 mijë banorë, ekuivalente kjo me një normë ulje prej 0,2 % në çdo vit. Ndryshimet në popullsi vijnë si rezultat i dy komponentëve: shtesës natyrore të popullsisë dhe migracionit neto. Këto komponentë mund të kombinohen në mënyrë që

të kemi rritje të popullsisë (migracion neto pozitiv dhe shtesa natyrore në rritje) ose rënie të popullsisë (migracion neto negativ dhe shtesë natyrore në rënie) ose mund të kundërshtojnë njëri-tjetrin duke sjellë në këtë mënyrë një ndryshim të popullsisë në drejtim të kundërt. Qarqet të cilat shënojnë një koeficient të ndryshimit të popullsisë më të lartë se ai i vendit, madje edhe pozitiv, janë Tirana dhe Durrësi, përkatësisht 1,4 % dhe 0,8 %. Nga ana tjetër të gjithë qarqet e tjera shënojnë një koeficient të ndryshimit të popullsisë më të ulët. Koeficientin më të ulët të ndryshimit të popullsisë e ka qarku i Gjirokastrës me -2,6% (Vjetari Statistikor, 2015, INSTAT).

Në vitin 2011, shumë qytete mesatare dhe të mëdha kanë një densitet të popullsisë më të ulët. Kjo vjen si rezultat i migrimit të brendshëm që fokusohet më tepër drejt Tiranës, Durrësit, Elbasanit, Vlorës dhe Shkodrës, kryesisht në pjesën qendrore, veri-perëndimore dhe jug-perëndimore të vendit. Densiteti më i lartë i popullsisë është regjistruar në Tiranë me 14560 banorë për km² dhe densiteti më i ulët është regjistruar në Leskovik me 1,7 banorë për km². Numri më i lartë i popullsisë në nivel Qarku ndodhet në qytetet kryesore të zhvilluara si kryeqyteti Tirana dhe rajonet e Durrësit, Elbasanit dhe Vlorës. Numri mesatar i banorëve për km² është 100,7 banorë në nivel vendi. Vlera maksimale në nivel Qarku është regjistruar në Tiranë me 481 banorë për km² dhe vlera minimale është regjistruar në Qarkun e Gjirokastrës me 25,3 banorë për km² (INSTAT 2015).

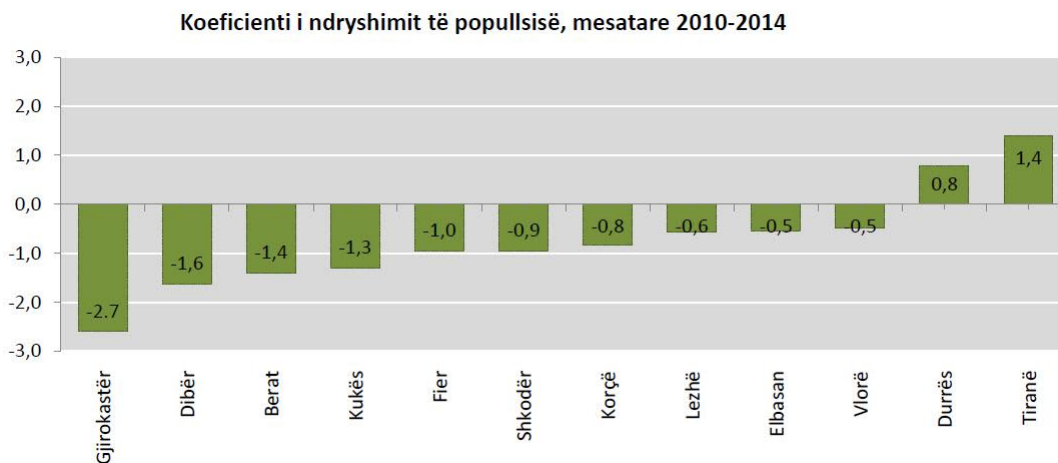


Figura 66: Koeficienti i ndryshimit të popullsisë, mesatare në Qarqet e Republikës së Shqipërisë

Burimi: Vjetari Statistikor, 2015, INSTAT

Densiteti i popullsisë në Tiranë është më i lartë në afërsi të qendrës së qytetit. Gjatë viteve të fundit Tirana ka pësuar një urbanizim të shpejtë drejt tokave të reja, ku shpërndarja e popullsisë është më shumë e përqendruar. Migrimi i brendshëm i njerëzve drejt qytetit të Tiranës dhe numri i madh i popullsisë është shoqëruar edhe me ndërtimin e një numri të madh ndërtesash, kryesisht shumëkatëshe. Këto ndërtesa janë të përqendruara kryesisht në afërsi të qendrës së qytetit, pasi edhe shpërndarja më e madhe e popullsisë është e vendosur pikërisht në qendër të qytetit. Shpërndarja e popullsisë në periferi fillon të ulet dhe këto zona janë të përbëra kryesisht nga ndërtesa individuale deri në tre kate ose me lartësi mesatare, nga katër deri në gjashtë kate.

Densiteti i popullsisë në mes të vitit 2014 ka qenë 100,7 banorë për km² në nivel shteti, vlerë e cila ka pësuar ndryshime shumë të vogla në pesë vitet e fundit. Densitetet më të

larta të popullsisë janë përqendruar në zonat qendrore të vendit. Qarku i Tiranës, i cili përfshin edhe kryeqytetin e Shqipërisë ka dendësinë më të lartë me 481 banorë për km² në vitin 2014. Qarku i dytë me dendësinë më të lartë është Durrësi me 360 banorë për km² dhe pasohet nga qarku i Fierit me 167 banorë për km² në vitin 2014. Densiteti më i ulët është përqendruar në zonat më periferike të vendit tonë: në verilindje qarku i Kukësit dhe në juglindje qarku i Gjirokastrës, ku shënohet edhe densiteti më i ulët i territorit të Shqipërisë rreth 25 banorë për km² në vitin 2014 (Vjetari Statistikor, 2015, INSTAT).

4.6 Tirana urbane në shifra

Tirana që nga viti 1920 (kur u shpall kryeqytet i Shqipërisë) e deri më sot, ka pësuar ndryshime thelbësore në kuadrin urban, morfologjik, duke u transformuar në qendrën më të rëndësishme ekonomike, politike, administrative dhe kulturore të Shqipërisë.

Nga një qytet me morfologji otomano-bizantine në një qytet ku janë aplikuar teori të reja urbane.

Shqyrtimi i Tiranës urbane në nivel numerik është i rëndësishëm për prezantimin e qytetit sot në temën studimore.

Tabelat e mëposhtme janë një përmbledhje të të dhënave të marra nga Bashkia Tiranë për 11 njësitë administrative (lagjet) dhe mbi të cilat është zhvilluar PPV e Tiranës së vitit 2017. Tabelat japin të dhëna mbi Intesitetin e ndërtimit, koeficientin e shfrytëzimit nga ndërtimet, densiteti ba/ha, metrat katorë ndërtim që i dedikohen çdo banori sipas njësisive administrative etj.

	Popullata	Nr. Familje	sip. m2	sip.ndërt mbi tokë m2	sip. njolle m2	I m ² /m ²	Kshf	Ba / ha	m ² /b	Banorë / familje
Nj. Adm. 1	51264	18064	3995366	1625939	615667	0.41	15.4	128.3	31.7	2.8
Nj. Adm. 2	81195	28709	9559587	4473420	1489584	0.47	15.6	84.9	55.1	2.8
Nj. Adm. 3	44397	15612	2006295	1679466	603720	0.84	30.1	221.3	37.8	2.8
Nj. Adm. 4	63792	21680	3644366	2721757	1070730	0.75	29.4	175.0	42.7	2.9
Nj. Adm. 5	85579	30741	3639171	3475055	792245	0.95	21.8	235.2	40.6	2.8
Nj. Adm. 6	76081	25360	6898391	2297894	1086119	0.33	15.7	110.3	30.2	3.0
Nj. Adm. 7	72545	26474	3052324	3182621	882702	1.04	28.9	237.7	43.9	2.7
Nj. Adm. 8	41421	14751	1901100	1722574	678369	0.91	35.7	217.9	41.6	2.8
Nj. Adm. 9	61876	22821	2731589	2694705	829918	0.99	30.4	226.5	43.6	2.7
Nj. Adm. 10	27804	11013	769730	1169093	283213	1.52	36.8	361.2	42.0	2.5
Nj. Adm. 11	65056	21429	5370653	2456184	1110177	0.46	20.7	121.1	37.8	3.0
Zona Urbane e Tiranës / TOTALE	671010	236654	43,568,572	27,498,708	9442446	0.63	21.7	154	41.0	2.8

Tabela 10: Tabelë përmbledhëse mbi informacionet e 11 njësisive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë

Përpunim i autorit

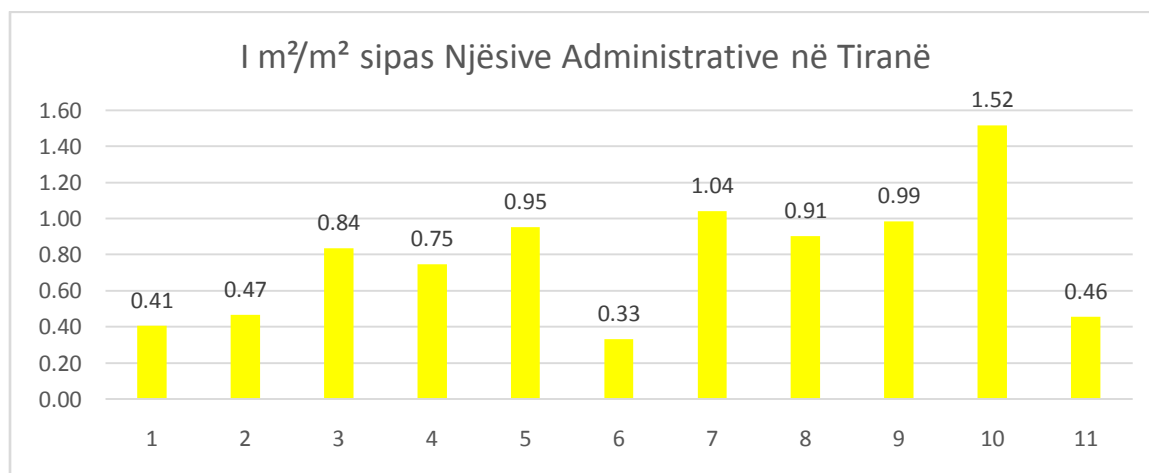


Figura 67: Intensiteti i ndërtimit i 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

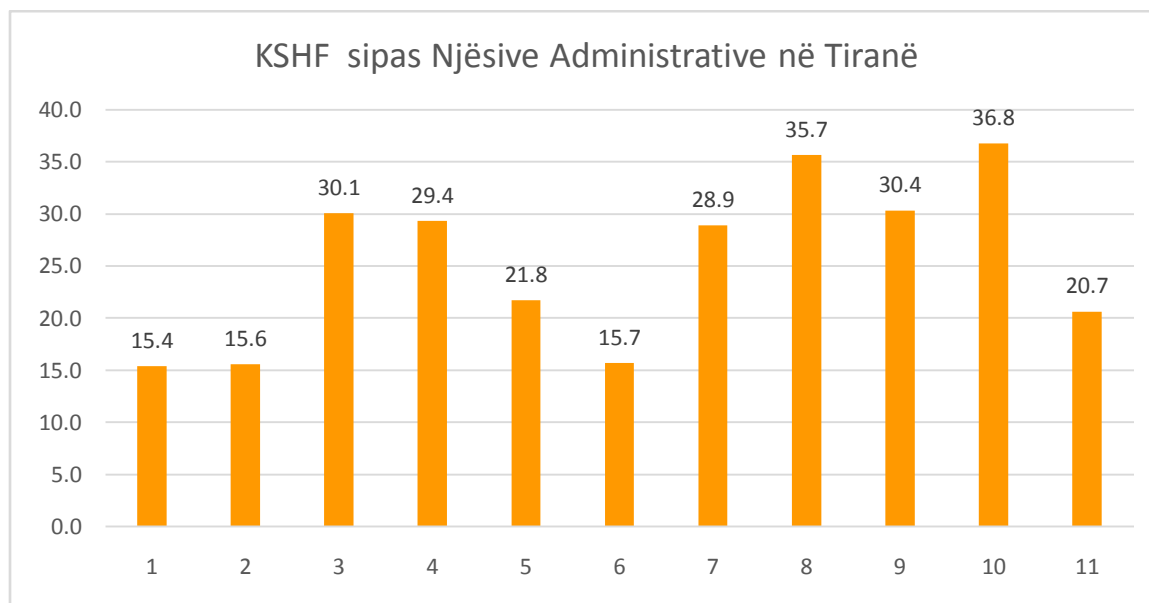


Figura 68: Koeficienti i Shfrytëzimit i 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

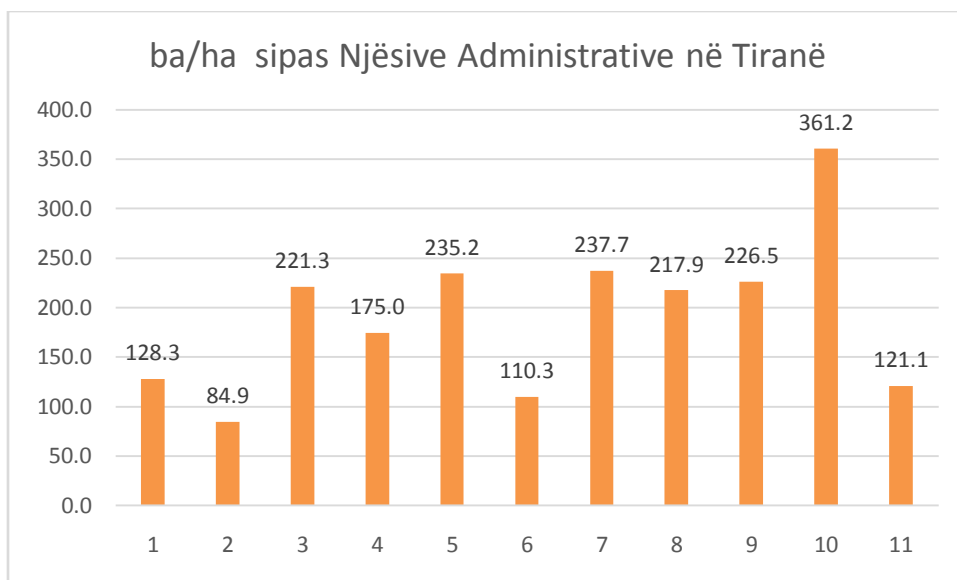


Figura 69: Densiteti banorë për hektar i 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

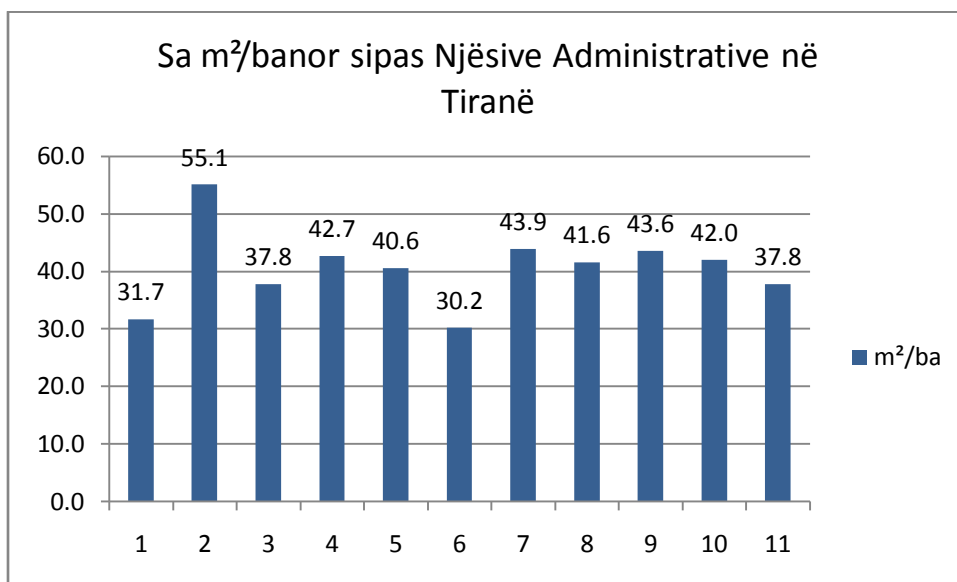


Figura 70: Sipërfaqja ndërtimore për çdo banorë i 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

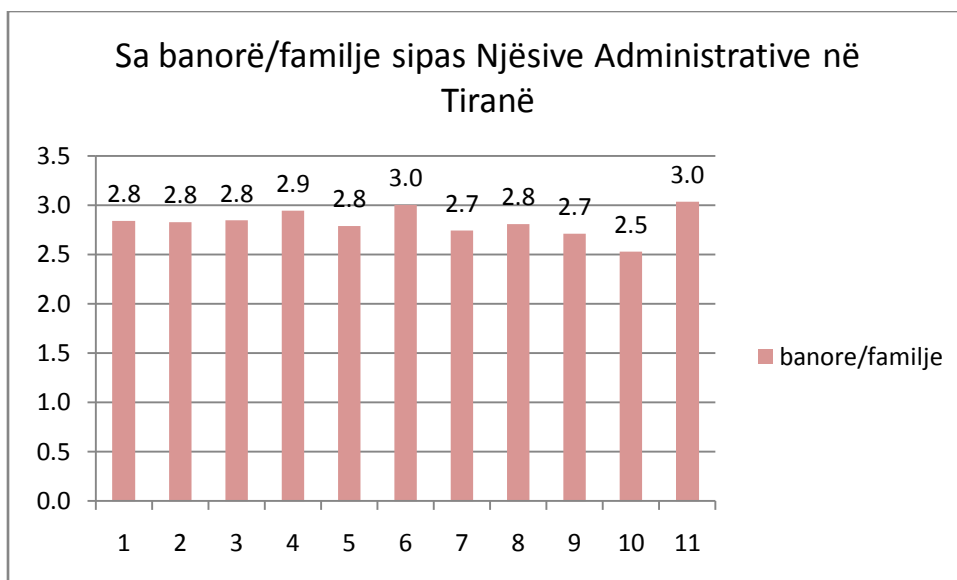


Figura 71: Banorë për familje i 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

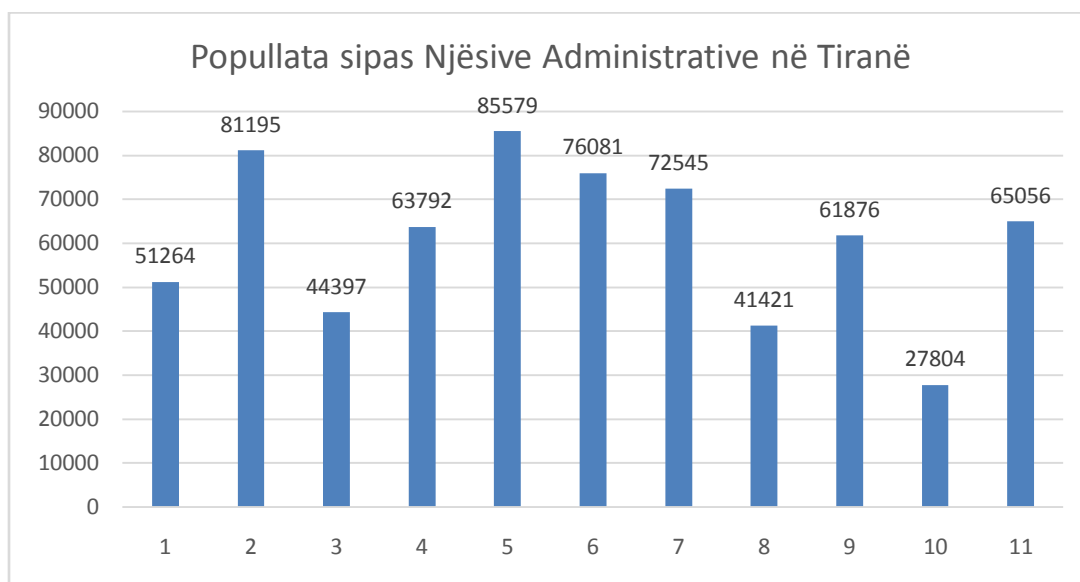


Figura 72: Popullsia sipas 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

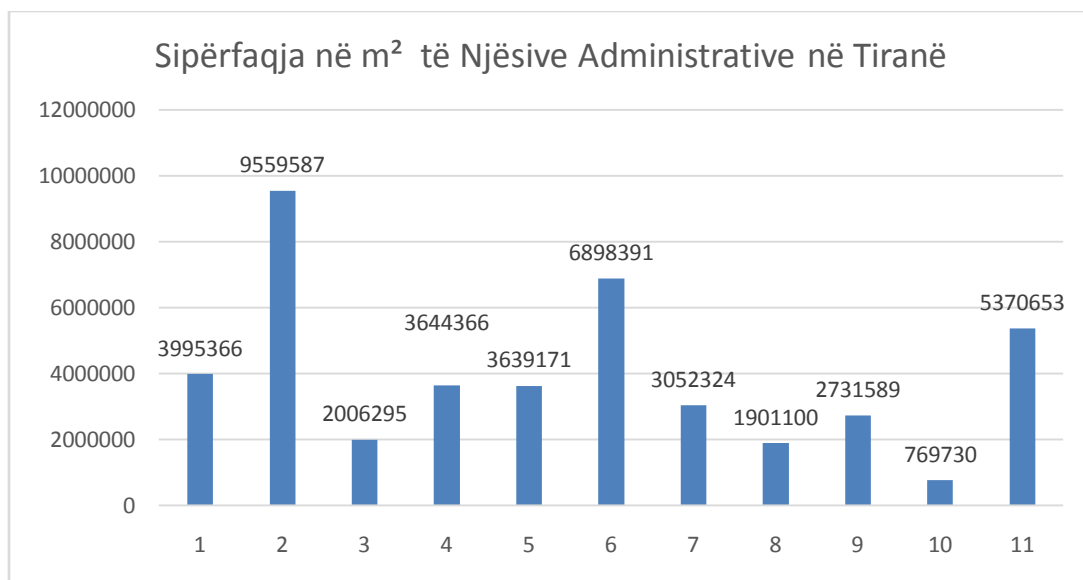


Figura 73: Sipërfaqja në m² e 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

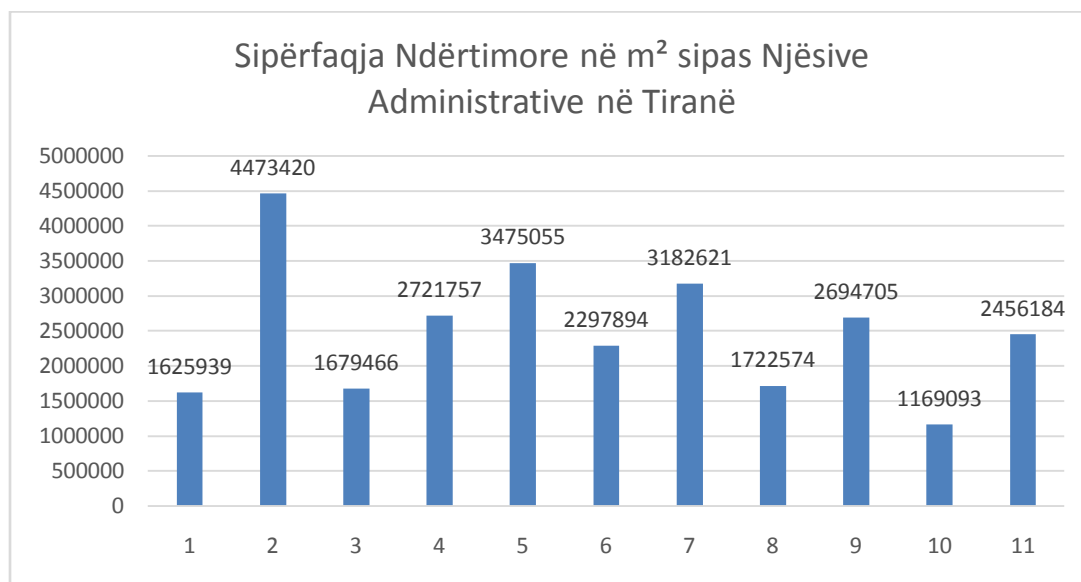


Figura 74: Sipërfaqja ndërtimore sipas 11 njësive administrative të Tiranës

Burimi Bashkia Tiranë Përpunim i autorit

Një informacion tjetër për gjendjen e Tiranës në zonën urbane sot, është edhe ndarja e hapësirave të ndërtimeve të banimit në nivel përqindje në territorin urban. Sipas

“Politikave zhvillimore të territorit të Bashkisë Tiranë” të vitit 2012, që shoqëronte PPV të Bashkisë Tiranë kemi këtë ndarje:

- banesat sociale deri në 6 kate, të ndërtuara midis viteve 1945 – 90 zënë 9% të hapësirës urbane të banimit;
- zonat historike të banimit me shtëpi deri në 3 kate zënë 3% të hapësirës urbane të banimit;
- zonat me vila deri në 3 kate, të ndërtuara midis vitetve 1930-39 dhe 1945-90 zënë 5% të hapësirës urbane të banimit;
- zonat me zhvillime të dendur mbi 7 kate, të ndërtuara kryesisht pas vitit 1990 zënë 13% të hapësirës urbane të banimit;
- zonat informale periferike deri në 3 kate, të ndërtuara kryesisht pas vitit 1990 zënë 70% të hapësirës urbane të banimit.

Këtë gjë na e konfirmon më së miri edhe harta tematike e mëposhtme e cila tregon lartësinë e kateve të ndryshëm në Tiranën zonë urbane.

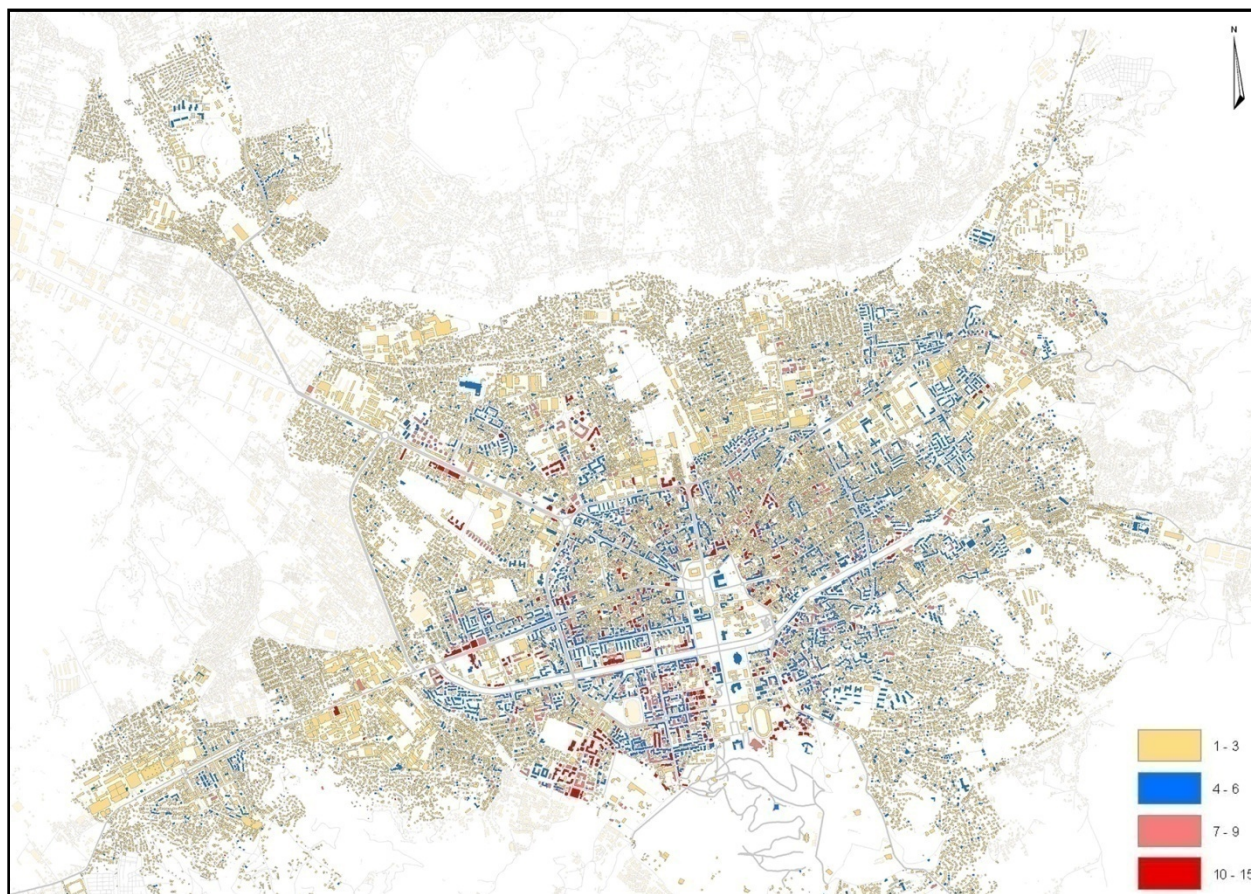


Figura 75: Lartësia e kateve në Tiranë, viti 2012

Burimi: Bashkia Tiranë

4.7 Tendeca e ndryshimeve të popullsisë në botë

Rritja e popullsisë në botë po ndodh me një ritëm shumë të shpejtë. Në fund të vitit 2015 popullsia botërore ishte 7,2 miliard banorë (USCB, 2015, f. 1-3). Në fund të vitit 2050 popullsia e botës parashikohet të arrijë në rreth 9 miliardë banorë, kurse në shekullin tjetër popullsia parashikohet të arrijë në 10,9 miliardë banorë (Hargave. J, 2013, f.3-22). Kjo do të shoqërohet me rritjen e ndjeshme të popullsisë që banon në qytet dhe uljen e popullsisë që jeton në fshat. Kështu, në shekullin e ardhshëm popullsia në qytete do të jetë 75% e popullsisë dhe ajo në fshat 25% (Hargave. J, 2013, f.3-22). Kjo rritje e shpejtë e popullsisë në qytete do të kërkojë krijimin e kushteve të përshtatshme për banim. Gjithashtu, kjo do të kërkojë sigurimin e ndërtesave të banimit, si edhe të faciliteteve të tjera të domosdoshme për të siguruar rritjen e mirëqënies së banorëve. Nga ana tjetër, kjo do të kërkojë rritjen e infrastrukturës së rrugëve, ndërtesave social-kulturore e shëndetësore dhe sigurimin e një mjedisi të gjelbër të përshtatshëm etj.(Wood. T, 2013, f. 25-29).

Qyteti	Popullsia (banorë)	Sipërfaqja (km ²)	Densiteti (banorë/km ²)
Paris	2203817	105,4	20909
Athinë	745414	38,96	19135
Barcelonë	1621537	101,9	15991
Monako	35586	1,98	15142
Fredriksberg	103192	8,7	11861
Lion	500187	47,87	10460
Bilbao	353187	40,65	8688
Bukuresht	1926334	88,03	8449
Napoli	959574	117,27	8183

Tabela 11: Popullsia dhe densiteti në disa qytete europiane në vitin 2011

Burimi:Mat Rossenberg, 2011, f. 165-190

Në tabelën e mësipërme janë paraqitur disa qytete shumica e të cilëve përafrohet me Tiranën, që është objekt i studimit të ndërmarrë. Nga të dhënat në tabelën 11 vërehet se densiteti i popullsisë në Paris, Barcelonë, Athinë dhe Monako është më i lartë se në Tiranë, kurse densiteti i popullsisë në Fredriksberg, Lion dhe Bilbao është më i ulët se ai në Tiranë. Densiteti i popullsisë në këto qytete luhet nga 20909 banorë/km² në Paris dhe 15991 banorë/km² në Athinë, në qytetet e tjera densiteti është më i ulët, si: 8183 banorë/km² në Napoli, 8449 banorë/km² në Bukuresht dhe 8688 banorë/km² në Bilbao. Përgjithësisht në qytetet e analizuara vërehet se siguri i ndërtesave të banimit ka ardhur kryesisht nga shtimi i sipërfaqes së tokës urbane, duke u pakësuar sipërfaqja e tokës bujqësore. Më qartë kjo shprehet në qytetet Paris, Barcelonë dhe Bukuresht (Rossenberg. M, 2011, f. 165-190).

Kjo situatë e densitetit të popullsisë shprehet në grafikun e mëposhtëm, ku të dhënat dëshmojnë se densiteti i popullsisë për km² ulët me uljen e popullsisë apo me rritjen e ndjeshme të sipërfaqes.

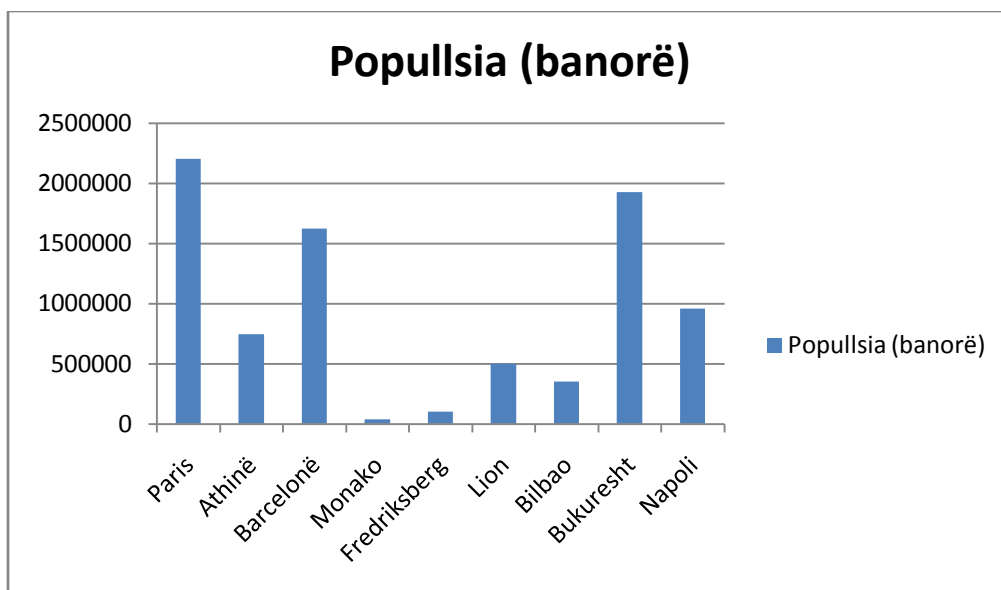


Figura 76: Të dhënat e popullsisë

Burimi: Mat Rosenberg (2011), përpunuar nga autori(shndërrimi i tabelës në grafik)

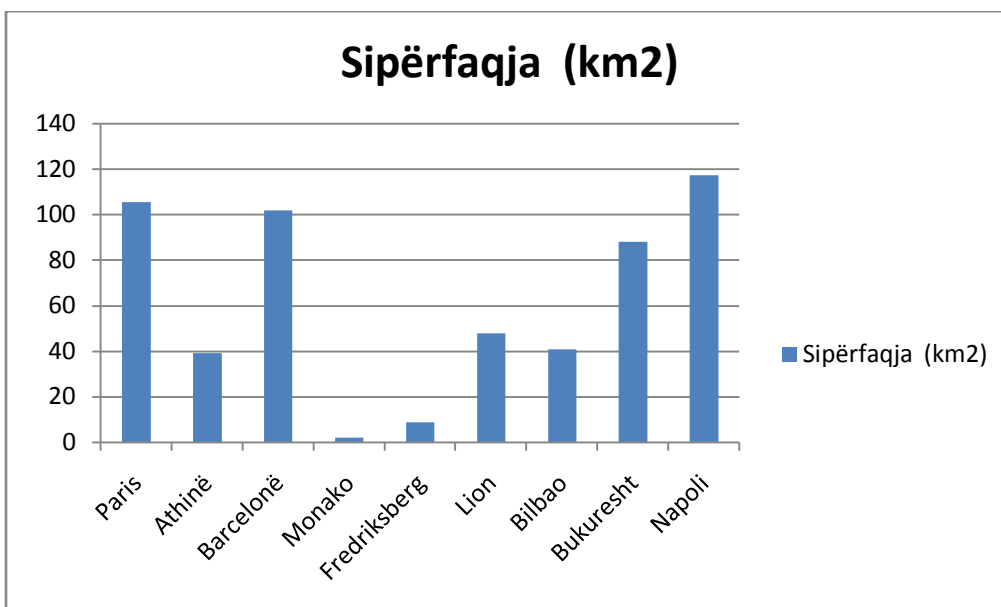


Figura 77: Të e sipërfaqes urbane

Burimi: Mat Rosenberg (2011), përpunuar nga autori(shndërrimi i tabelës në grafik)

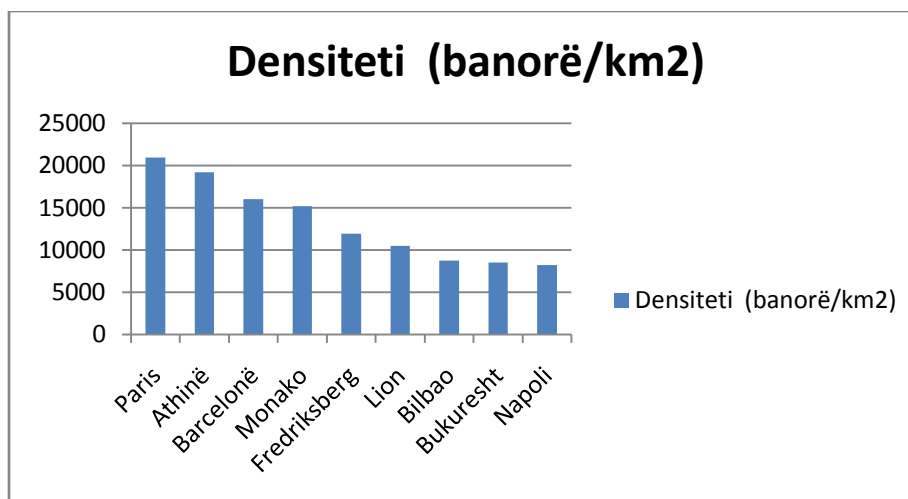


Figura 78: Të dhënat e densitetit të popullsisë banorë/km²

Burimi: Mat Rossenberg (2011), përpunuar nga autori (shndërrimi i tabelës në grafik)

Tendenca botërore për rritjen e popullsisë urbane dhe ulja e popullsisë në zonat rurale ka shqetësuar urbanistët. Ata kanë shtruar për diskutim rrugët për të siguruar mundësitë e zgjidhjes. Zgjidhja e këtyre problemeve mund të arrihet në dy mënyra:

Së pari, zgjerimi i sipërfaqes urbane në qytete dhe zvogëlimi i sipërfaqes së tokave në zonat bujqësore e pyjore;

Së dyti, rritja e densitetit të banesave dhe popullsisë për hektar tokë (Hr/ha dhe b/ha).

Ndërkohë vlen për t'u theksuar se të dyja mënyrat e zgjidhjes së këtij problemi kanë anët pozitive dhe negative.

Zgjidhja e parë zvogëlon tokën bujqësore e për pasojë rrezikon sigurimin e produkteve ushqimore për popullsinë. Shtrirja në zonat pyjore gjithashtu zvogëlon sipërfaqen e gjelbër dhe për pasojë sjell përkeqësimin e pastrimit të ajrit dhe rritjen e sëmundshmërisë së popullatës jo vetëm të qyteteve por edhe në zonat rurale (Plank. W, Giradet. H, Cox. G, 2002, f. 27-39).

Zgjidhja e dytë rrit ndjeshëm ndotjen e ajrit dhe zvogëlon sipërfaqen e zonave të gjelbra në qytete. Rritja e densitetit të banesave e popullsisë ndikon jo vetëm në planin shëndetësor por dhe në atë psikologjik të popullsisë (Wood. A, 2013, f. 25-29).

Ndërtesat e banimit të larta u mundësuan të ndërtohen nga fundi i shekullit 19. Në këtë periudhë u ndërtuan mekanizma që lehtësonin ngritjen në lartësi të mëdha të materialeve të ndërtimit. Po në këtë periudhë u përdorën për ndërtimin e konstruksioneve mbajtëse materiale prej çeliku dhe struktura prej betoni të armuar (ASHRAE¹⁰, 2011). Rritja e shpejtë e popullsisë ishte ndër faktorët që nxiti ndërtimet shumëkatëshe (ASHRAE, 2011). Por ndërtimi i ndërtesave shumëkatëshe nuk është shfaqur njëllë në të gjitha vendet e industrializuara. Kështu në vendet me sipërfaqe të madhe toke nuk ndërtoheshin ndërtesa të larta rezidenciale, por ndërtesa të larta

¹⁰ American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers

administrative (zyra etj.), si p.sh. në ShBA dhe Hollandë (Ali, M.M, et al, 2006, f. 3-7; Armstrong. P. J, 2008, f. 1-10).

Zgjidhjet e dhëna gjatë shekullit 20 kanë qenë kryesisht në drejtim të zgjerimit të sipërfaqes së qyteteve duke zvogëluar tokën bujqësore e pyjore (Plank. W et al., 2002, f. 27-39). Por ky presion i ndërtesave të banimit, social-kulturore, shëndetësore etj., ka shfaqur efektin e uljes së sigurimit të produkteve ushqimore, energjisë etj. (Hargave. J, 2013, f. 21). Eksperienca e qyteteve të mëdha në botë ku janë ndërtuar ndërtesa të larta me dendësi të madhe, ka nxjerrë në plan të parë problemin e energjisë për ngrohje dhe ftohje (Plank. W et al., 2002, f. 45). Theksohet se ndërtesat e larta përdorin në mënyrë intensive energjinë dhe kjo është propocionale me rritjen e lartësisë së ndërtesave të banimit ose administrative (Plank. W et al., 2002, f. 27-39). Konstatohet se 40% e energjisë përdoret për ftohje të mjedisit të brendshëm, rreth 30% për ngrohjen e këtij mjedisi kurse pjesa tjetër e energjisë përdoret për qëllime të ndryshme. Në këto ndërtesa si burim kryesor i energjisë është energjia elektrike (Plank. W et al., 2002, f. 27-39). Ndërtimi i kujdesshëm i këtyre banesave, kryesisht duke përdorur materiale termoizoluese mund të ulë sasinë e energjisë të domosdoshme për ngrohje e ftohje. Por kjo do të sillte një rritje të kostos së ndërtimit (Ali. M. M, Armstrong. P. J, 2006, f. 8). Në vlerësimin ekonomik të ndërtimit, ndërtesat shumëkatëshe me densitet të lartë, të shprehura në banorë/ha si dhe Hr/ha kushtojnë më pak se ndërtesat me densitet të ulët. Kjo lidhet kryesisht me çmimin e tokës dhe koston e ndërtimit të ndërtesave të larta (Azizi. M, 2005, f. 1-6). Por, nga ana tjetër njerëzit parapëlqejnë ndërtesat me densitet mesatar e të ulët (Decker. D et. al., 2009, f. 27-36).

4.8 Përfundime

Paraqitja e planeve urbane të Tiranës që nga viti 1940 deri në 2016 në finale jep një të dhënë shumë interesante, faktin që të gjitha planet mundohen të çojnë qytetit drejt një kompaktësimi brenda territorit të përcaktuar. Mjafton për këtë të shohim Figurën 79, Densiteti bruto ba/km² në Tiranë i propozuar sipas Planeve Urbane nga viti 1940-2016. Trendi i saj është rritës.

Në përmbledhje përcaktojmë karakterin e planeve të ndryshme si më më poshtë vijon:

- Viti 1939: Gjenerim i një strukture racionale;
- Viti 1957: Uniformizim i qytetit, hapa drejt kompaktësimit;
- Viti 1998: Rivlerësimi i dendësisë në drejtim të uljes së saj;
- Viti 2002: Rishikim i qytetit në raport me strukturën, përqendrimin dhe dendësinë;
- Viti 2008: Kufizim të qytetit, rritje e dendësisë;
- Vitet 2002-2008: Planet pjesore, proces i infilling;
- Viti 2013: Rehabilitim, densifikim dhe policentrizëm;
- Viti 2016: Tirana një qytet intensiv dhe policentrik.

Ndërsa pjesa që shfaq Tiranën në shifra jep të dhëna intersante mbi gjëndjen numerike të qytetit të Tiranës sot. Këto të dhëna mund të përblidhet si më poshtë:

- Intesiteti i ndërtimit në nivel Njësie Administrative ka një diapazon 0.33–1.91m²/m². Sipas kësaj shumica e njësive ka Intesitet të ulët të mesëm dhe vetëm Njësia Administrative 10 (I=1.52m²/m²) dhe Njësia Administrative 7 (I=1.04m²/m²) kanë Intesitet të lartë. Intesiteti i ndërtimit mesatar në nivel Tirane është 0.63m²/m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit ka një diapazon 15.4 – 36.8%. Më të ultën e ka Njësia Administrative 1 dhe më të lartën e ka Njësia Administrative 10. Koeficienti i shfrytëzimit mesatar në nivel Tirane është 21.7%;
- Densiteti Ba/ha ka një diapazon 84.9 – 361.2 Ba/ha. Më të ultin e paraqet Njësia Administrative 2 dhe më të lartin e paraqet Njësia Administrative 10. Mesatarja në rang Tirane është 154 Ba/ha;
- Çdo banori i takojnë afërsisht 30.02 – 55.1 m² banim;
- Përbërja e familjes lëviz midis 2.8 – 3 banorë për familje.
- Banesat sociale deri në 6 kate, të ndërtuara midis viteve 1945 – 90 zënë 9% të hapësirës urbane të banimit;
- Zonat historike të banimit me shtëpi deri në 3 kate zënë 3% të hapësirës urbane të banimit;
- Zonat me vila deri në 3 kate, të ndërtuara midis vitetve 1930-39 dhe 1945-90 zënë 5% të hapësirës urbane të banimit;
- Zonat me zhvillime të dendur mbi 7 kate, të ndërtuara kryesisht pas vitit 1990 zënë 13% të hapësirës urbane të banimit;
- Zonat informale periferike deri në 3 kate, të ndërtuara kryesisht pas vitit 1990 zënë 70% të hapësirës urbane të banimit.

Gjithashtu, sipas parashikimeve, në vitin 2050 do të ketë një përqendrim të popullatës në zonat urbane (shiko figurën 66). Ky parashikim duhet patur parasysh sidomos kur vlerësojmë faktin se kjo popullatë po përqendrohet në dy qytete Tiranë dhe Durrës (shiko figurën 67).

KAPITULLI V

Analiza e ndërvarësisë së faktorëve urban në Tiranë

Zhvillimi i këtij kapitulli bazohet mbi të dhënat numerike të 20 Njësive në Qytetin e Tiranës. Këto të dhëna janë përmbledhur dhe paraqitur në Aneksin 1.

5.1 Efiçenca e shfrytëzimit të tokës urbane

(analizë e ndërvarësisë midis Kshf dhe numrit të kateve)

Shoqëritë e sotme përballen me shumë probleme mjedisore dhe sociale që rezultojnë nga rritja e popullsisë prej shtimit natyror të saj, por dhe nga migrimi i brendshëm dhe emigrimi i jashtëm. Kjo rritje e popullsisë sjell si pasojë edhe rritjen e kërkesave për sipërfaqe banimi, rritjen e konsumit të produkteve ushqimore dhe industriale dhe përmirësimin e kushteve të jetesës. Rritja e shpejtë e popullsisë në mjediset urbane në disa raste ndeshet edhe me planifikime të dobëta urbane. Kjo sjell uljen e efiçencës së përdorimit të tokës dhe zhvillimin urban të shpërndarë në territor (sprawl). Një dukuri e tillë vërehet në shumë prej qyteteve kryesore të botës (Amado. M. P. et al., 2011, f. 11; Amado. M. P. et al., 2011, f. 102-108). Kjo dukuri vërehet edhe në qytetin e Tiranës.

Qëllimi i realizimit të këtij studimi mund të përmbledhet në:

1. Njohja e shkallës të shfrytëzimit të tokës urbane në ndërtimet e realizuara në qytetin e Tiranës.

Ndërtimet e shpërndara (sprawl) dhe me densitet të ulët kanë sjellë një përdorim më të madh e të panevojshëm të tokës si dhe kanë dëmtuar, mjedisin (Barbosa, J. et al., 2014). Kjo ka shtruar domosdoshmërinë e zbatimit të metodave që rrisin efiçencën e përdorimit të tokës, si dhe përmirësojnë kushtet e mjedisit dhe jetesën e njerëzve që jetojnë në këto mjedise urbane.

Projektimi i ndërtesave të banimit me densitet të lartë dhe me vlera optimale të raportit midis sipërfaqes funksionale e sipërfaqes së përgjithshme të dyshemesë, është mënyra kryesore për përmirësimin e efiçencës së tokës për ndërtimet urbane. Kjo do të përmirësojë edhe kushtet e mjedisit dhe do të rrisë efiçencën e përdorimit të energjisë në qytetet (zona të qytetit) me ndërtime të shpërndara dhe me densitet të ulët (Barbosa. J. A et. al., 2011, f. 125; Barbosa. J. A et. al., 2014, f. 6-15).



Figura 80: Urban sprawl në Melbourne Burimi: Barbosa, J. et al, 2011

Përdorimi me efikasitet të lartë të tokës frenon shtrirjen e qyteteve në tokat bujqësore dhe pyjore si dhe ul gjendjen e shpërndarë (sprawl), që vërehen në shumë prej qyteteve kryesore të botës (Barbosa. J. A et. al., 2011, f. 125).

5.1.1 Rezultatet dhe diskutimi

Të dhënat e paraqitura në Aneksin 1 dëshmojnë se shkalla e shfrytëzimit të tokës për realizimin e ndërtesave të banimit në njësi të ndryshme kanë luhatje, të cilat shpesh janë të ndjeshme duke i krahasuar midis njësive të ndryshme.

Burimi i larmisë së koeficientëve të shfrytëzimit të tokës ndikohet nga tipet e ndërtimeve që janë realizuar në njësitë e ndryshme. Kur në zonë ka më shumë ndërtesa të ulëta, atëherë vërehet rritja e koeficientit të shfrytëzimit të tokës dhe anasjelltas (Krpó, M., 2015).

Në përfundim të ngjashëm arrin edhe José Amarilio Barbosa (2015) në studimin e tij “Study of the concept of community buildings and its importance for Land Use Efficiency” i realizuar në Portugali. Më tej J.A.Barbosa (2015) thekson se krahas këtij faktori, të rëndësishme janë edhe ndërtimet urbane *sprawl*. Këto ndërtime frenojnë maksimalizimin e shfrytëzimit të tokës dhe rritjen e efikasitetit të përdorimit të tokës. Në këtë mënyrë autori tërheq vëmendjen se ndërtimet *sprawl* frenojnë ruajtjen e tokës, ulin efikasitetin e përdorimit të tokës dhe nxisin zgjerimin e qyteteve duke zvogëluar tokën bujqësore dhe pyjore.

Eficientia e shfrytëzimit të tokës për ndërtime urbane është e lidhur ngushtë me sipërfaqen e tokës që mbulohet nga ndërtesat, si dhe karakteri i arkitekturës së ndërtesave. Në qoftëse merren dy ndërtesa, të cilat mbulojnë të njëjtën sipërfaqe të tokës, ku njëra është ndërtesë një katëshe dhe tjetra ndërtesë shumëkatëshe, atëherë lehtësisht konstatohet se në rastin e ndërtesës së dytë eficientia e shfrytëzimit të tokës urbane është më e lartë dhe varet nga niveli i lartësisë së ndërtesave.

Sipërfaqja e mbuluar e tokës është e lidhur ngushtë edhe me densitetin e shprehur me raportin e shumës së përgjithshme të lartësisë së kateve me sipërfaqen e mbuluar.

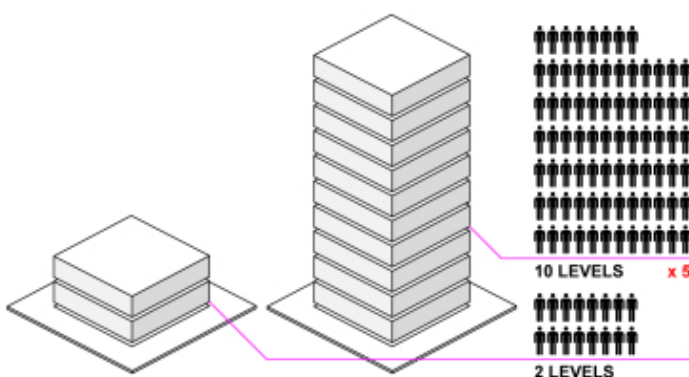


Figura 81: Shkalla e mbulimit të sipërfaqes së tokës e shprehur në % në një ndërtesë 2- katëshe dhe 10-katëshe (raporti i popullsisë 1:5)

Burimi: Ilustrime nga Vicky Cheng dhe përpunuar nga Martin and March (1972) dhe Rogers (1999).

Në të dy rastet e ndërtesave (2-katëshe dhe 10-katëshe) sipërfaqja e tokës shfrytëzohet 100%. Por në ndërtesën 10-katëshe banojnë pesë herë më shumë banorë se në ndërtesën 2-katëshe. Kjo sjell për pasojë që efienca e shfrytëzimit të tokës është 5 herë më lartë në ndërtesën 10-katëshe në raport me ndërtesën 2-katëshe.

Përveç sa paraqitet më sipër, me interes është edhe tipologjia arkitekturore e ndërtesave. Sikurse paraqitet në figurën 82, konstatohet se në këtë proces me interes është dhe tipologjia e ndërtesës shumëkatëshe.

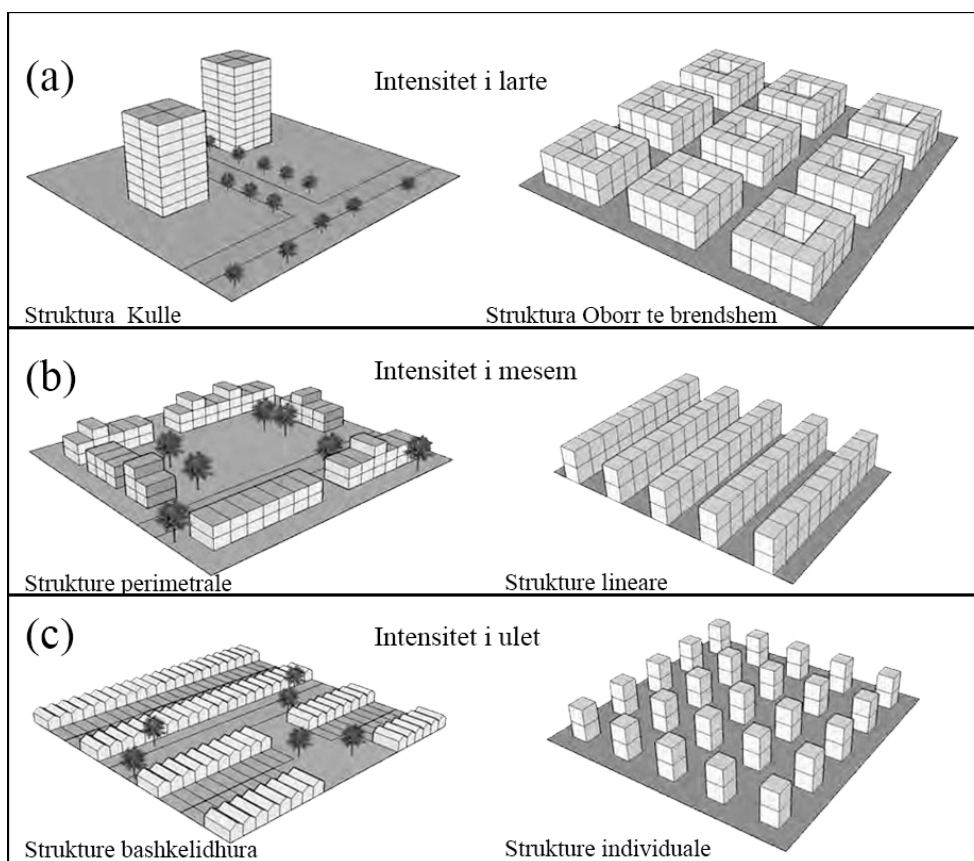


Figura 82: Ndërtesa me densitet të lartë por me shkallë të ndryshme mbulimi të tokës: a) Ndërtesa shumëkatëshe; b) Ndërtesa me oborr të brendshëm dhe lartësi mesatare; c) Ndërtesa të ulta paralele një katëshe

Burimi: Ilustrime nga Vicky Cheng dhe përpunuar nga Martin and March (1972) dhe Rogers (1999).

Të dhënat e figurës 82 dëshmojnë se në të gjitha tipologjitë arkitekturore janë ndërtuar 76 apartamente/ha. Por, secila tipologji arkitekturore paraqet veçori në shumë aspekte. Së pari efienca e përdorimit të tokës është e ndryshme. Karakteristikë është se ndërtesat e larta mbulojnë më pak sipërfaqe toke dhe lënë më shumë sipërfaqe të lirë se sa ndërtimet një katëshe ose dykatëshe. Kjo paraqet interes të veçantë në këtë pjesë të studimit të ndërmarë (Segal. W, 1964, f. 253-258; Martin. L, March. L, 1972, f. 517-533).

Ndërsa ndërtesa të tipit kullë (fig.82a) është më e përshtatshme sepse lejon përdorimin e gjithë sipërfaqes së lirë për t'u shfrytëzuar për gjelbërim dhe objekte të tjera që

përmirësojnë jetën e banorëve (Pun. P. K. S, 1994, f. 50-66) dhe siguron një ndriçim natyror më të mirë në krahasim me ndërtesat me tipa të tjerë arkitekturor.

Nga të dhënat e paraqitura më sipër konkludohet se matja vetëm e densitetit të banesave është e pamjaftueshme për një vlerësim më të plotë ekonomik, arkitekturor dhe mjedisor, duke konsideruar sigurimin e një efiençe sa më të lartë në shfrytëzimin e tokës urbane (Chye Kiang Heng, 2010, f. 73-84).

Analizat matematike dhe gjeometrike lidhur me raportet midis lartësisë së ndërtesës, shkallës së mbulimit të tokës dhe ndikimit të ndriçimit të drejtpërdrejtë diellor, mund të ndihmojnë në zgjidhjen e tipologjisë arkitekturore më të përshtatshme në çdo rast konkret (Segal. W, 1964, f. 254; Martin. L, March. L, 1972, f. 523; Evans. P, 1973, f. 75; Davidovich. V. G, 1968, f. 11-17).

Në këto përfundime arrin edhe Michael Adedayo (Adedayo. M et al, 2014, f. 1698-1703). Autorët theksojnë se ndërtimi i ndërtesave të larta ka shumë efekte sociale dhe ekonomike. Këto efekte përcaktohen nga efienca e përdorimit të tokës urbane, ulja e kostos së ndërtimeve, krijimi i hapësirave të lira të domosdoshme për gjelbërim dhe ndërtime të ndryshme me interes shoqëror, si çerdhe, kopshte, shkolla, qendra shëndetësore etj.



Figura 83: Tipat e ndërtimeve në njësive TR/518 – TR/ 166 dhe efienca përdorimit të tokës

Burimi: Përpunim i autorit

Të dhënat e figurës 83 dëshmojnë se gati gjysma e sipërfaqes të tokës është e ndërtuar me ndërtesa 1 deri 3-katëshe (me ngjyrë të verdhë), kurse pjesa me ngjyrë të errët përfaqësohet nga ndërtesat nga 4 deri 12-katëshe. Ndërtesat e ulëta në tërësinë e tyre nuk sigurojnë efiençë të shfrytëzimit të tokës. Kurse pjesa me ndërtesa mbi 4-katëshe rezulton me një efiençë mesatare të shfrytëzimit të tokës. Në rast se thellohet analiza e kësaj sipërfaqeje duke vlerësuar në përqindje se sa zënë këto ndërtesa, tashmë të ndara sipas kateve, pasqyra efiençës ekonomike del më e qartë. Ndërtesat njëkatëshe zënë

9% të sipërfaqes, ndërtesat dykatëshe zënë 23,6% dhe ato trekatëshe zënë 16,4%. Në tërësinë e tyre këto ndërtesa zënë 49% të ndërtimeve të zonës.

Ndërtesat me lartësi mbi katër kate në tërësinë e tyre janë 38,2%, kurse me lartësi relativisht të lartë janë gjithsej 7 ndërtesa banimi ose 12,7%. Mbizotërimi i ndërtesave 1 deri 3-katëshe dhe në vend të dytë ndërtesat 4 deri 6-katëshe, kurse ndërtesat 7 deri 12-katëshe zënë një përqindje të vogël (12,7%), ka sjellë që shfrytëzimi i tokës në këtë njësi të jetë në nivelin mesatar. Për pasojë efienca e shfrytëzimit të kësaj toke urbane të jetë relativisht e ulët.



Figura 84: Tipat e ndërtimeve në njësinë TR/207+206 dhe efienca përdorimit të tokës

Burimi: Përpunim i autorit

Të dhënat e paraqitura në figurën 84 dëshmojnë një tabllë të ndryshme nga ajo e paraqitur në figurën 83. Tipologjia e ndërtimeve të ulëta me 1 deri 3 kate (me ngjyrë të verdhë) mbulon një sipërfaqe të vogël të ndërtimeve. Ajo në tërësi zë 17,7%, kurse ndërtimet me lartësi mesatare (4 deri 6 kate) përfshijnë pjesën më të madhe të sipërfaqes. Ato mbulojnë një sipërfaqe më të madhe (49,5% të sipërfaqes), kurse ndërtimet e larta (7 deri 12 kate) mbulojnë 32,8% të sipërfaqes së ndërtueshme.

Këto të dhëna vënë në dukje se efikasiteti i shfrytëzimit të tokës në njësinë TR/207+206 është i mirë për kushtet e vendit tonë.

Këto të dhëna dëshmojnë faktin se me rritjen e lartësisë së ndërtesave rritet edhe efienca e përdorimit të tokës urbane.

Për të konkretizuar të dhënat e mësipërme është kryer analiza regresive njëfaktoriale për lidhjen ndërmjet koeficientit të shfrytëzimit të tokës urbane dhe lartësisë së ndërtesave të banimit.

Model 1: Lidhja ndërmjet koeficientit të shfrytëzimit të tokës dhe lartësisë së ndërtesave të ulëta (nga 1 deri në 3 kate)

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,40
R ² Square	0,16
Adjusted R ²	0,11
Standard Error	7,76
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Në tabelën e mësipërme vërehet se ndërmjet dy parametrave statistikor ekziston një lidhje mesatare, e cila dëshmohet nga niveli i koeficientit të korrelacionit (Multiple R) që është i barabartë me 0,4 dhe nga niveli i koeficientit të regresionit R² (R Square) i barabartë me 0,16.

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	185,21	185,21	3,07	0,099
Residual	16	965,27	60,33		
Total	17	1150,48			

Burimi: Përpunimi i autorit

Dy parametrat statistikor të mësipërm kanë vërtetësi statistikore sepse vlera e kriterit të Fisherit(F) është 3,07 dhe vërtetësia statistikore e shprehur nga sinjifikanca e F është P=0,099.

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	32,36	3,78	8,56	2,26E-07
I-III	0,12	0,072	1,75	0,099

Burimi: Përpunimi i autorit

Sipas të dhënave të tabelës së mësipërme ndërtohet ekuacioni i regresit si dhe jepet vërtetësia e tij.

$$Y(\text{Koeficienti i Shfrytëzimit}) = 32,36 + 0,12(\text{Lartësia e ndërtesave të ulëta})$$

Probabiliteti i ndryshimit është i shprehur nga kriteri studentit (t)=8,56 dhe P=2,26E-7. Të dhënat e ekuacionit të regresit dëshmojnë se me uljen e lartësisë së banesave

konstatohet rritja e koeficientit të shfrytëzimit të tokës urbane. Kjo dëshmohet nga shenja pozitive që ka ekuacioni i regresit.

Modeli 2: Lidhja ndërmjet koeficientit të shfrytëzimit të tokës dhe lartësisë së ndërtesave me lartësi mesatare (nga 4 deri në 6 kate)

Nga të dhënat e tabelës përmbledhëse të mëposhtme konstatohet se ndërlidhja midis koeficientit të shfrytëzimit të tokës dhe ndërtesave me lartësi mesatare është e pranishme. Ajo shprehet në faktin se koeficienti i korrelacionit (Multiple R) është 0,4 kurse fortësia e ndërlidhjes që shprehet nga R^2 është 0,162.

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,40
R ² Square	0,16
Adjusted R ²	0,11
Standard Error	7,76
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Vërtetësia e ndërlidhjes shprehet nga fortësia e kriterit të Fisherit (F)=3,11 dhe probabiliteti i ndryshimit, i cili është 0,096. Këto të dhëna pasqyrohen në tabelën e mëposhtme.

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	187,52	187,52	3,11	0,096
Residual	16	962,96	60,18		
Total	17	1150,48			

Burimi: Përpunimi i autorit

Mbi bazën e të dhënave të tabelës mund të ndërtohet ekuacioni i regresit një faktorial si dhe vërtetësinë e tij sipas kriterit të Studentit (t).

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	43,61	3,59	12,13	1,75E-09
IV-VI	-0,15	0,088	-1,76	0,097

Burimi: Përpunimi i autorit

Y(Koeficienti i shfrytëzimit të tokës)=43,61 – 0,15 (Lartësia e ndërtesave mesatare)

Të dhënat e ekuacionit dëshmojnë se me rritjen e lartësisë së banesave ulet koeficienti i shfrytëzimit të tokës. Kjo shprehet nga karakteri negativ i shenjës që është në ekuacionin e mësipërm.

Ekuacioni i regresit është i vërtetë statistikisht sepse $t=12,35$ dhe $P=1,75E-09$

Modeli 3: Lidhja ndërmjet koeficientit të shfrytëzimit të tokës dhe lartësisë së ndërtesave të larta(nga 7 deri në 10 kate)

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,35
R ² Square	0,12
Adjusted R ²	0,067
Standard Error	9,95
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Nga të dhënat e modelit 3 për parametrat e analizës regressive konstatohet se ndërmjet koeficientit të shfrytëzimit të tokës urbane dhe ndërtesave të larta ekziston një lidhje korrelative mesatare ($R=0,35$) dhe të karakterit pozitiv. Kurse treguesi i fortësisë të lidhjes R^2 ka lidhje relativisht të mirë ($R^2=0,12$).

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	220,67	220,67	2,22	0,15
Residual	16	1586,19	99,13		
Total	17	1806,86			

Burimi: Përpunimi i autorit

Në të dhënat e tabelës së mësipërme vërehet se vërtetësia e lidhjeve vërtetohet statistikisht. Kjo shprehet nga koeficienti i Fisherit ($F=2,22$), kurse sinjifikance është e dobët (0,15).

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	49,86	3,98	12,50	1,13E-09
VII-XII	-0,28	0,19	-1,49	0,15

Burimi: Përpunimi i autorit

Mbi bazën e të dhënave të tabelës së tretë ndërtohet ekuacioni i regresit njëfaktorial, si më poshtë:

$$Y(KSHT)=49.86 - 0.28 (Lartësia\ e\ ndërtesave\ relativisht\ të\ larta)$$

Ekuacioni ka vërtetësi të lartë statistikore ($t=12.5$) dhe probabiliteti i ndryshimit ($P = 1,13E-09$).

Ekuacioni dëshmon se me rritjen e kateve të ndërtesës ulet koeficienti i shfrytëzimit të tokës. Kjo shprehet nga karakteri negativ i ekuacionit.

5.2 Analiza e ndërvarësisë midis $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ me Ap/ha dhe lartësinë e ndërtesave

Analiza më e plotë e karakterit të ndryshimit të densitetit Ap/ha dhe varësia nga $I \text{ m}^2/\text{m}^2$, shihet nëpërmjet analizës regressive njëfaktoriale.

Modeli 1: $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ (Intensiteti ndërtimi) me Apartamente/hektar(Ap/ha)

Nga përpunimi i të dhënave lidhur me dy variablat në shqyrtim, $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ ndaj Ap/ha, shihet që ndërvarësia midis variablave është relativisht e mirë. Ky përfundim së pari rezulton nga treguesi i korrelacionit ($R=0.58$), ndërkohë shihet se 34% e variacionit të variablit të varur, të $I \text{ m}^2/\text{m}^2$, shpjegohet nga variabli shpjegues i zgjedhur Ap/ha, në tabelën e mëposhtme.

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.58
R ² Square	0.34
Adjusted R ²	0.28
Standard Error	0.59
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Ndërkohë shihet që modeli i rezultuar nga analiza e të dhënave është statistikisht i rëndësishëm për nivel sigurie deri në 98% (*Significance F*=0.0279 në tabelën e mëposhtme)

ANOVA

	<i>Df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	2.17	2.17	6.244276	0.028
Residual	12	4.16	0.35		
Total	13	6.33			

Burimi: Përpunimi i autorit

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	1.556805	0.418	3.7249	0.0029
VII-XII	0.0027	0.001	2.5	0.028

Burimi: Përpunimi i autorit

Modeli 2: I m²/m² me Lartësinë e ndërtesave të banimit të lartë (nga 7 deri 12kt)

Nga përpunimi i të dhënave lidhur me dy variablat në shqyrtim, I m²/m² (në sipërfaqen e përgjithshme bruto) me lartësinë e ndërtesave të banimit të lartë, shihet që ndërvlerësia midis variablave është relativisht e mirë. Ky përfundim rezulton së pari nga treguesi i korrelacionit (R=0.85), ndërkohë shihet se 72% e variacionit të variablit të varur, të I m²/m², shpjegohet nga variabli shpjegues i zgjedhur, lartësia e lartë e ndërtesave të banimit.

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.45
R ² Square	0.26
Adjusted R ²	0.48
Standard Error	0.48
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Të dhënat e tabelës ANOVA dëshmojnë se vlera e R² ka vërtetësi të karakterit mesatar(F=3.11). Vlera e F e pranueshme për ekuacionin e llogaritur (*Significance F*) është në nivelin 0.1.

ANOVA

Df	SS	MS	F	Significance	F
Regression	1	0.73	0.73	3.11	0.1
Residual	12	2.8	0.23		
Total	13	3.53			

Në mbështetje të të dhënave të mësipërme janë edhe të dhënat e tabelës së më poshtme. Ato dëshmojnë se kriteri i Studentit(t) është 7.36 dhe me një probabilitet të lartë vërtetësie(P=8.69E-06). Kurse, vërtetësia e treguesit të pavarur të ekuacionit (ndërtesa të larta) është më i ulët. Në këtë rast kriteri i Studentit është 1.76. Por probabiliteti i vërtetësisë së tij është i lartë(P=-0.007) për nivelin e vërtetësisë 0.95%. Kjo dëshmon se në 95% të rasteve ekuacioni i llogaritur është i vërtetë.

	<i>Standard</i>			
	<i>Coefficients</i>	<i>Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	1.567	0.21	7.36	8.69E-06
L.R.Lart	0.03	0.017	1.76	0.14

Burimi: Përpunimi i autorit

**Modeli 3: I m²/m² me Lartësinë e ulët të ndërtesave të banimit
(nga 1 deri 3kt)**

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.85
R ² Square	0.72
Adjusted R ²	0.69
Standard Error	0.40
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Nga përpunimi i të dhënave lidhur me dy variablat në shqyrtim, I m²/m², për sipërfaqen e përgjithshme bruto me lartësinë e ulët të ndërtesave të banimit të ndërtuara në këto parcela, shihet që ndërvlerësia midis variablave është relativisht e mirë. Ky përfundim rezulton së pari nga treguesi i korrelacionit (R=0.85), ndërkohë që shihet se 72% e variacionit të variablit të varur, shpjegohet nga variabli shpjegues i zgjedhur, që është lartësia e ulët e ndërtesave të banimit (tabela e mësipërme).

Në tabelën ANOVA vërejmë se F e llogaritur është 28.45, kurse *significance* F= 0.00024, me një probabilitet shumë të lartë.

Ndërkohë, shihet që modeli i rezultuar nga analiza e të dhënave është statistikisht i rëndësishëm për nivel sigurie deri në 98% (*Significance* F=0.00024 në tabelën e mëposhtme).

ANOVA

	<i>Df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	4.69	4.69	28.45	0.00024
Residual	11	1.81	0.16		
Total	12	6.51			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	1.26	0.17	7.19	1.77E-05
L.R.Lart	0.068	0.012	5.33	0.00024

Burimi: Përpunimi i autorit

Nga të dhënat e tabelës së mësipërme shihet se kriteri i Studentit(t) është i lartë me vlerë 7.19. Kjo dëshmohet nga fakti se probabiliteti i ndryshimit për kufirin 95% është P=1.77E-05.

Për treguesin e ndërtesave të larta dëshmon se vërtetësia e ndërlidhjes të këtij treguesi është e lartë (t stat=5.33 me probabilitet ndryshimi P=0.00024).

Mbështetur në të dhënat e tabelës së mësipërme mund të ndërtohet ekuacioni njëfaktorial, që paraqitet si më poshtë:

$$Y(\text{Im}^2/\text{m}^2)=1.27 + 0.07 \text{ Lartësia e ulët e ndërtesave të banimit}$$

Ekuacioni i regresit njëfaktorial i ndërtuar sa më sipër paraqet interes jo vetëm për qëllime studimore, por edhe për qëllime parashikimi të parametrave statistikor të paraqitur në këtë studim.

5.3 Analiza e ndërvlerësive midis Im^2/m^2 (Intensiteti ndërtimi) me Banorë/hektar (ba/ha)

Për të realizuar ndërlidhjen e faktorëve objektiv të marrë në studim është realizuar analiza regressive njëfaktoriale. Të dhënat e kësaj analize paraqiten në tabelat më poshtë.

Modeli 1: Ndërlidhja ndërmjet densitetit të popullsisë (ba/ha) dhe Im^2/m^2

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics

Multiple R	0.99
R ² Square	0.98
Adjusted R ²	0.98

Observations	20
--------------	----

Burimi: Përpunimi i autorit

Të dhënat e tabelës së mësipërme tregojnë se lidhja ndërmjet densitetit neto të popullsisë dhe treguesit Im^2/m^2 të densitetit të banesave për sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme janë shumë të forta. Kjo shprehet me nivelin e koeficientit të korrelacionit(Multiple R) është 0.99. E njëjta fortësi lidhjeje është shprehur nëpërmjet R² ku fortësia e lidhjes është 0.987.

ANOVA

					Significance F
	df	SS	MS	F	
Regression	1	4224290	4224290	1229.474	1.47E-16
Residual	16	54973.62	3435.851		
Total	17	4279264			

Burimi: Përpunimi i autorit

Vërtetësia e këtyre lidhjeve është paraqitur në tabelën e mësipërme. Vërtetësia e lidhjes shprehet nëpërmjet nivelit të koeficientit të Fisherit(F). Vlera e F=1229.5 dhe probabiliteti i ndryshimit(P) është shumë i lartë P=1.47E-16

		Standard Error	t Stat	P-value
Intercept	-48.0728	33.10165	-1.45228	0.165752
Im^2/m^2	410.0499	11.69438	35.06386	1.47E-16

Burimi: Përpunimi i autorit

Mbështetur në të dhënat e tabelës së mësipërme ndërtohet ekuacioni i regresionit.

$$Y(\text{Densiteti popullsisë në b/Ha}) = -48 + 410 \text{ Im}^2/\text{m}^2$$

Modeli 2: Ndërlidhja midis Im^2/m^2 dhe densitetit të popullsisë ba/ha

SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0.98
R ² Square	0.97
Adjusted R ²	0.97
Standard Error	53.2
Observations	20

Burimi: Përpunimi i autorit

Të dhënat e mësipërme tregojnë qartësisht se parametrat statistikor dëshmojnë për një shkallë të lartë ndërlidhjeje ndërmjet densitetit të popullsisë dhe Intensitetit të ndërtimit të llogaritur për sipërfaqen e përgjithëshme bruto.

Përfundimet e mësipërme bazohen në vlerën e koeficientit të korrelacionit (Multiple R), i cili dëshmon fortësinë e lidhjes midis dy parametrave të marrë në studim ($R=0.98$).

Treguesi i ekuacionit të regresionit është R^2 , i cili është i nivelit të lartë të vërtetësisë që përcaktohet nga kriteri i Fisherit (F).

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	1379790	1379790	486.3303	2.11E-13
Residual	16	45394.32	2837.145		
Total	17	1425184			

Burimi: Përpunimi i autorit

Në këtë tabelë vërehet se niveli i kriterit të Fisherit është shumë i lartë ($F=486.3$), kurse sinjifikanca e kriterit të Fisherit (*Significance F*) është tepër e fortë Sinjifikanca e $F=2.11\text{E-}13$ ose $2.11 \cdot 10^{-13}$.

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>
Intercept	-49.1189	38.03565	1.29139	0.214914
Im^2/m^2	414.9095	18.81428	22.0529	2.11E-13

Burimi: Përpunimi i autorit

Mbi bazën e përpunimeve statistikore të mësipërme është ndërtuar edhe ekuacioni i regresit njëfaktorial, që paraqet lidhjen ndërmjet dy parametrave statistikore të marrë në studim.

$$Y(\text{Densiteti b/ha}) = -49.1 + 415 \text{ Im}^2/\text{m}^2$$

Të dy ekuacionet e regresit njëfaktorial të paraqitur në këtë kapitull kanë vlera parashikuese. Kjo vjen nga niveli i lartë i vërtetësisë së paraqitur gjatë analizës statistikore në këto dy ekuacione regresit.

Me ndihmën e këtyre ekuacioneve mund të llogaritet njëri nga parametrat duke njohur parametrin tjetër.

Weston Andreson et al.(2014) merr në analizë gjashtë modele regresioni për të përcaktuar densitetin e popullsisë në zona ose vende ku ka mangësi ose mungesë totale të të dhënave për densitetin e popullsisë. Autori operoi me treguesit me më interes si: modeli linear, modeli linear miks, modeli i përgjithshëm aditiv si dhe modeli me shumë variante adaptive të ekuacionit të regresit.

Nga krahasimi i modelit linear me modelet e sipërpërmendura, modelit linear ka një performancë më të mirë se çdo model tjetër (Langford, M. et al., 1991, f.55-57).

5.4 Përfundime

Efiçenca e përdorimit të tokës

Nga të dhënat e paraqitura nxirren këto përfundime:

1. Sa më i ulët të jetë koeficienti i shfrytëzimit të tokës aq më e lartë është mundësia që efiçenca e shfrytëzimit të tokës të jetë e favorshme. Por vetëm ky kriter nuk mund ta përcaktojë efiçencën e shfrytëzimit të tokës.
2. Niveli i efiçencës së përdorimit të tokës urbane përmirësohet me rritjen e lartësisë së ndërtesave.
3. Mbizotërimi i ndërtesave 1 deri 3-katëshe në një parcelë ose bllok ndërtimesh sjell efiçencë të ulët të përdorimit të tokës urbane.
4. Rritja e përqindjes së ndërtesave mbi 8-katëshe jep efiçencë të kënaqshme të përdorimit të tokës urbane.
5. Ndërtesat mbi 7 kate japin një efiçencë të mirë të shfrytëzimit të tokës. Kjo vërtetohet edhe nga analiza regresive njëfaktoriale si dhe nga ekuacioni i regresit të llogaritur.
6. Ekuacioni i regresit një faktorial jep një vartësi mesatare midis koeficientit të shfrytëzimit dhe lartësisë së kateve.
7. Ekuacionet e regresit kanë një vërtetësi të mesme statistikore prandaj nuk mund të përdoren për qëllime parashikimi.

Ndërvarësia e Intesitetit me lartësinë e kateve

1. Tipat e ndërtimeve dhe lartësia e ndërtesave të banimit kanë ndryshime shpesh të ndjeshme midis njësive të marra në studim.
2. Ndërtesat me kate të larta (7 deri 12 kate) janë në numër të vogël në krahasim me ndërtesat e ulëta e mesatare. Kjo vërehet në shumicën e njësive strukturore.

3. Ndërtesat e ulta (1 deri 3 kate) janë të pranishme në të gjitha njësitë.
4. Numri i ndërtesave me lartësi të ndryshme është i ndryshëm në njësi të ndryshme.
5. Në njësitë e marra në studim, që përfshijnë realitete të ndryshme të qytetit të Tiranës, ndërtesat me lartësi të ulët janë në numër më të madh sesa ndërtesat me lartësi mesatare dhe të larta, të marra së bashku.
6. Të dhënat e paraqitura në modulet 1 deri 3 të analizës regressive dëshmojnë lidhje të forta dhe ekuacionet e llogaritura mund të përdoren për qëllime parashikimi duke njohur parametrat e përfshirë në ekuacion.

Ndërvarësia e Intesitetit me densitetin ba/ha

1. Densiteti sipas treguesit (ba/ha) është variabël në njësitë e ndryshme. Ai është më i lartë në njësinë TR/479 dhe më i ulët në njësinë strukturore TR/321.
2. Ekuacionet e regresit kanë një vërtetësi të lartë statistikore prandaj ata mund të përdoren për qëllime parashikimi.

Kapitulli VI

Fizibiliteti i ndërtimit

6.1 Hyrje

Pas viteve 1990-të Shqipëria kaloi nga ekonomia e centralizuar në ekonomi të tregut të lirë. Kjo solli ndryshime të mëdha. Në aspektin ndërtimor, një nga pikat kryesore që u shfaqën ishte tërheqja e shtetit si aktori kryesor i plotësimit të nevojave të popullatës me apartamente banimi. Kjo nevojë filloi të plotësohej nga investitorët privat. Shteti luante rolin e kontrolluesit të cilësisë ndërtimore, arkitektonike, urbanistike dhe legjislative. Në këtë mënyrë filloi të shfaqet një bashkëveprim tjetër midis privatëve në tregun e ndërtimeve, midis pronarit ose pronarëve të truallit dhe firmës së ndërtimit. Të dy këta janë aktorë privatë në treg. Në këtë kuadër bashkëveprimi, përfitimi ekonomik i të dyja palëve është faktori kryesor që ndikon dhe përcakton nëse një zonë ose një pronë do të zhvillohet apo jo. Duke parë në këtë pikëvështrimi dhe duke pasur parasysh se zhvillimi i temës kërkimore ka si bazë densifikimin, pra në thelb ndërtimin, dhe meqenëse marrëdhëniet siç pamë janë mes dy privatëve, do të ishte me interes pyetja si më poshtë:

- *Për ç’vlerë të “I” m^2/m^2 (FAR ose SUL) një zonë përbën interes ekonomik për ndërtuesin?*

6.2 Metodologjia

Studimi i këtij aspekti do të ishte me interes edhe sepse është ndërtuesi ai që në fund mundëson ndërtimin. Mënyra më e mirë për t’ju përgjigjur pyetjes së mësipërme është realizimi i një studimi Fizibiliteti. Ky studim do të aplikohet në disa realitete urbane të qytetit të Tiranës dhe do të merren parasysh disa faktorë:

- a) Kostoja e përgjithshme ndërtimore (duhet kuptuar që këtu ndikojnë jo vetëm kostoja e ndërtimit por edhe taksat bashkiake dhe shtetërore, honoraret e specialistëve të ndryshëm si arkitekte, inxhinierë, etj.)
- b) Pozicioni i zonës së ndërtimit në lidhje me qendrën e qytetit.

Për të kryer këtë studim do të marrim të mirëqenë disa elementë analitikë të cilët do të dalin nga studiues ekonomik (formula exel). Kurse për sa i përket llogaritjes së kostos së ndërtimit do të bazohemi në disa të dhëna që i kemi nga: *“Udhëzim nr. 4, datë 30.9.2015, Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga enti kombëtar i banesave, për vitin 2015”*. Gjithashtu për të përlllogaritur taksat do të bazohemi tek çmimet e referencës për zonat në qytetin e Tiranës, si më poshtë:

ÇMIMET E SHITJES SË APARTAMENTEVE NË TIRANË, NDRYSHIMI 2015-2016

ZONA 1	
Zona 1/1 , Kinema "Ali Demi", fusha e sportit, fshati Shkozë, Depo e Ujit, ishte 98,000 lekë/m2, bëhet 97,700 lekë/m2	"Shqipëria Sot", ishte 120,000 lekë/m2, bëhet 120,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
Zona 1/2 , Poligrafiku, Shkoza, Autotraktorët, fshati Shkozë, Lanabregas, Linzë, Sauk, ishte 80,000 lekë/m2, bëhet 78,000 lekë/m2	Zona 7/2 , Blloku i Ambasadave, Fakulteti i Inxhinierisë së ndërtimit, ishte 100,000 lekë/m2, bëhet 100,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
ZONA 2	
Zona 2/1 , Piramida, stadiumi "Qemal Stafa", ishte 187,000 lekë/m2, bëhet 187,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)	Zona 7/3 , NSHRAK, parku i Ministrisë së Brendshme, Fabrika e bukës, ishte 85,000 lekë/m2, bëhet 85,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
Zona 2/2 , Pazari i Ri, 9-Katëshet, shkolla "Avni Rustemi", ishte 135,000 lekë/m2, bëhet 134,500 lekë/m2	Zona 7/4 , Unaza e Re, fabrika e miellit, ish-Fusha e aviacionit, Yzberisht, ishte 65,000 lekë/m2, bëhet 65,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
Zona 2/3 , Ministria e Jashtme, Ambulanca nr.1, Bërryli, ishte 95,000 lekë/m2, bëhet 95,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)	ZONA 8 Zona 8/1 , Selvia, gjimnazi "Partizani", rruga "Tafajt", ishte 110,000 lekë/m2, bëhet 110, lekë/m2 (nuk ndryshon)
Zona 2/4 , Shkolla e Baletit, Ambasada Amerikane, ishte 110,000 lekë/m2, bëhet 110,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)	Zona 8/2 , Medreseja, farmacia nr.10, Tregu Industrial, ishte 100,000 lekë/m2, bëhet 100,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
Zona 2/5 , Qyteti "Studenti", Fakulteti Ekonomik, Varrezat e Dëshmorëve, Sauk, Selitë, ishte 80,000 lekë/m2, bëhet 80,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)	Zona 8/3 , Tregu Industrial, fabrika "Ajka", uzina "Dinamo", Bregu i Lumit, ishte 72,000 lekë/m2, bëhet 72,000 lekë/m2 (nuk ndryshon)
ZONA 3	
Zona 3/1 , Vhamlliku, Profarma, rruga "Bardhyl"	

Figura 85: Çmimet e referencës në Tiranë sipas zonave

Burimi: ekb.gov.al

Si zona studimore janë marrë zonat si më poshtë: 2/1, 9/1, 7/4 dhe 3/2. Këto zona janë përfaqësuese të një realiteti ndërtimor në qytetin e Tiranës. Për të katra këto zona është vepruar në këtë mënyrë. Në mënyrë hipotetike është marrë një truall me sipërfaqe 1000 m², pa përcaktuar Ksht, sepse është i panevojshëm për arsye llogaritjeje. Nga tabelat dhe harta e çmimeve të referencës dhe udhëzimi janë marrë të dhënat bazë për të llogaritur koston ekonomike. Gjithashtu për këto zona janë bërë hulumtime për të kuptuar në raport përqindjeje (%) sa është pjesa që do të pretendojnë pronarët dhe gjithashtu është bërë një dinamikë çmimesh shitjesh dhe përcaktimi i një çmimi referues shitjeje për secilën zonë.

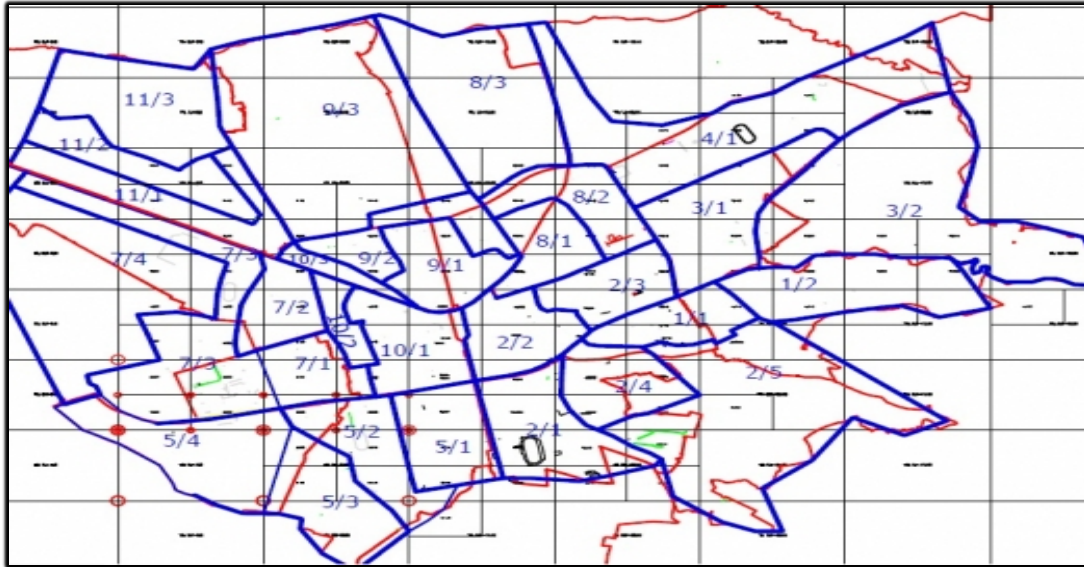


Figura 86: Harta e zonave të Tiranës

Burimi: ekb.gov.al

6.3 Analiza e zonave të studimit

a. Zona 2.1

Duke filluar nga zona e parë e përfshirë në studim, Zona 2.1, e duke vazhduar me rradhë me zonat e tjera, në fillim është realizuar një përllogaritje e koston së ndërtimit duke u përpjekur të nxjerrim dhe fitimin për secilën zonë. Për secilën zonë studimi do të analizojmë dy tregues ekonomikë dhe konkretisht, IRR (norma e brendshme e kthimit) dhe NPV (vlera aktuale neto). Arsyeja sepse janë zgjedhur pikërisht këta tregues është sepse ata japin një informacion të mjaftueshëm nga pikëpamja ekonomike nëse investimi i planifikur për realizim është fitimprurës apo jo.

"I"	Sip. Prone m2	Sip. Ndërtimi mbi tokë m2	Sip. Tot m2	Çmim reference	Çmim shitje treg	% e pronarëve	% e investitorit
1	1000	1000	1400	187000	224400	0.45	0.55
kosto ndërtimi 1		63000000	ALL				
taksa 1%		630000	ALL				
taksa 8%		20944000	ALL		shitje totale	shitje pa pronaret	
kosto totale		84574000	ALL		314160000	172788000	ALL
						88214000	ALL fitim
						668288	EUR fitim

Tabela 12: Zona 2.1, llogaritja e koston

Burimi: Përpunim i autorit

Duke llogaritur kostot e ndërtimit del se kosto totale për zonën 2.1 është 845 740 000 lek. Bazuar në të dhënat e marra për këtë zonë është llogaritur më poshtë lëvizja e lekëve si edhe vlera aktuale e investimit në katër vite. Këto llogaritje janë bërë duke patur si qëllim final nxjerrjen e dy treguesve ekonomikë të theksuar më sipër, IRR dhe NPV:

Year	Cash flow	Present value
0	-50744400.00	-50744400
1	-33829600	-32218667
2	86394000	78361905
3	86394000	74630385
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
		70029224
	NPV	70029224
	IRR	41%

Tabela 13: Zona 2.1, logaritja IRR dhe NPV

Burimi: Përpunim i autorit

Për të kuptur nëse ky investim është fizibël atëhere duhet që IRR të jetë më e lartë se Interesi i Maturimit të Bankës së Shqipërisë. Siç shihet IRR = 41%, kurse i bankës = 5%. Pra IRR del gati 8 herë më i lartë së interesi i maturimit bankar ose e thënë ndryshe, ky investim shfaq fizibilitet të lartë. Kjo tabelë jep këto vlera për “I” = 1 m²/m². Interest të veçantë sjell një fakt tjetër. Raporti i fitimit nuk ndryshon për “I” me vlera të tjera, pra kjo është një normë fitimi që nuk lidhet në nivel ekonomik thjesht me “I” dhe intensiteti i ndërtimit nuk është faktor ndryshimi i vlerës së shtuar. Nëse ndryshojmë elementë të tjerë si psh. përqindjen e përfitimit të pronarëve vëmë re se shifrat ndryshojnë dhe në këtë rast themi që pakësohen. Pra ulet norma e fitimit të ndërtuesit.

Siç shohim norma e fitimit ndikohet në nivel përqindjeje jo nga “I” por nga faktorë të tjerë si çmimi i references, përqindje e pronarëve, çmimi i shitjes në treg. Ndryshe është kur diskutojmë të ardhurat totale monetare. Në rastin e sipërpërmendur, siç shihet dhe nga tabela kemi një fitim total në Euro prej 668 288 euro. Pra sasia totale e fitimit ndikohet drejtëpërdrejt nga “I”. Po të shohim tabelën e mëposhtme do jetë më e qartë raporti linear i fitimit me intensitetin e ndërtimit.

“I” m ² /m ²	0.1	0.5	1	1.5	2	2.5	3
Fitimi Euro	66829	334144	668288	1002432	1336576	1670720	2004864

Tabela 14: Fitimi sipas “I”, zona 2.1 Burimi: Përpunim i autorit

Ose në grafik shohim më qartë raportin e drejtë të “I” me fitimin ekonomik

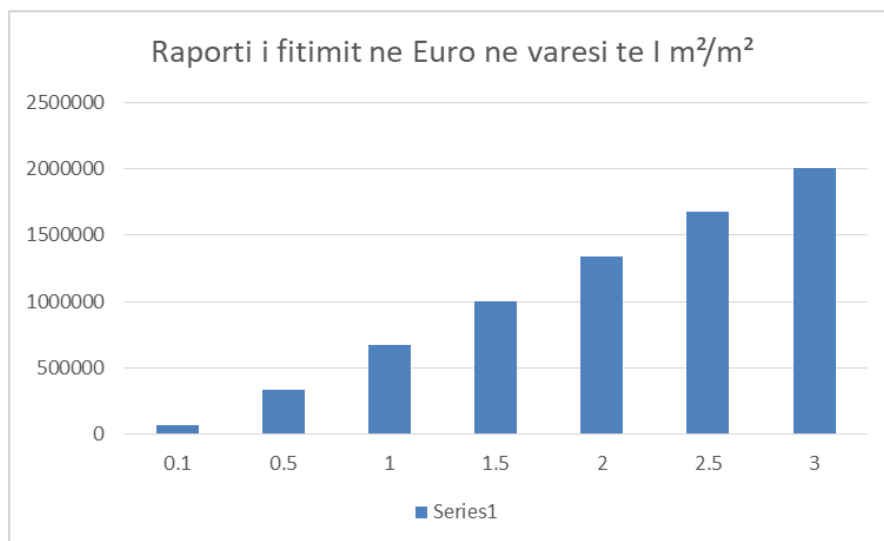


Figura 87: Fitimi sipas “I”, zona 2.1

Burimi: Përpunim i autorit

b. Zona 9.1

Studimi i njëjtë u bë edhe për zonën 9.1 ku rezultatet e marra jepen më poshtë sipas tabelave të ngjashme me ato të zonës 2.1.

“I”	Sip. Prone m2	Sip. Ndertimi mbi toke m2	Sip. Tot m2	Çmim reference	Çmim shitje treg	% e pronareve	% e investitorit
1	1000	1000	1400	130000	198000	0.45	0.55
kosto ndertimi 1		63000000	ALL				
taksa 1%		630000	ALL				
taksa 8%		14560000	ALL		shitje totale	shitje pa pronaret	
kosto tot		78190000	ALL		277200000	152460000	lek
						74270000	ALL fitim
						562652	EUR fitim

Tabela 15: Zona 9.1, llogaritja e kostos

Burimi: Përpunim i autorit

Duke llogaritur kostot e ndërtimit del se kosto totale është 78 190 000 lek. Kjo kosto shpërndahet sipas tabelës së mëposhtme:

Year	Cash flow	Present value
0	-46914000.00	-46914000
1	-31276000	-29786667
2	76230000	69142857
3	76230000	65850340
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
		58292531
	NPV	58292531
	IRR	37%

Tabela 16: Zona 9.1, logaritja IRR dhe NPV

Burimi: Përpunim i autorit

Për të kuptuar nëse ky investim ka fizibilitet atëherë duhet që IRR të jetë më e lartë se Interesi i Maturimit të Bankës së Shqipërisë. Siç shihet $IRR=37\%$ kurse i bankës $=5\%$. Pra IRR del mbi 7 herë më e lartë se Interesi i maturimit bankar ose e thënë ndryshe, ky investim ka fizibilitet.

Kjo tabelë jep këto vlera për $"I" = 1m^2/m^2$. Interest të veçantë sjell një fakt tjetër. Raporti i fitimit nuk ndryshon për $"I"$ me vlera të tjera, pra kjo është një normë fitimi që nuk lidhet në nivel ekonomik thjesht me $"I"$ dhe intensiteti i ndërtimit nuk është faktor ndryshim i vlerës së shtuar. Nëse ndryshojmë element të tjerë si psh. përqindjen e përfitimit të pronarëve vëmë re se shifrat ndryshojnë dhe në këtë rast themi që pakësohen. Pra ulet norma e fitimit të ndërtuesit.

Siç shohim norma e fitimit ndikohet në nivel përqindjeje jo nga $"I"$ por nga faktorë të tjerë si çmimi i referencës, përqindja e pronarëve, çmimi i shitjes në treg. Ndryshe është kur diskutojmë të ardhurat totale monetare. Në rastin e sipërpërmendur, siç shihet dhe nga tabela kemi një fitim total në Euro prej 562 652 euro. Pra sasia totale e fitimit ndikohet drejtpërdrejt nga $"I"$. Po të shohim tabelën e mëposhtme do jetë më e qartë raporti linear i fitimit me Intensitetin e ndërtimit.

I m²/m²	0.1	0.5	1	1.5	2	2.5	3
Fitimi Euro	56265	281326	562652	843977	1125303	1406629	1687955

Tabela 17: Fitimi sipas $"I"$, Zona 9.1

Burimi: Përpunim i autorit

Në grafik shohim më qartë raportin e drejtë të $"I"$ me fitimin ekonomik.

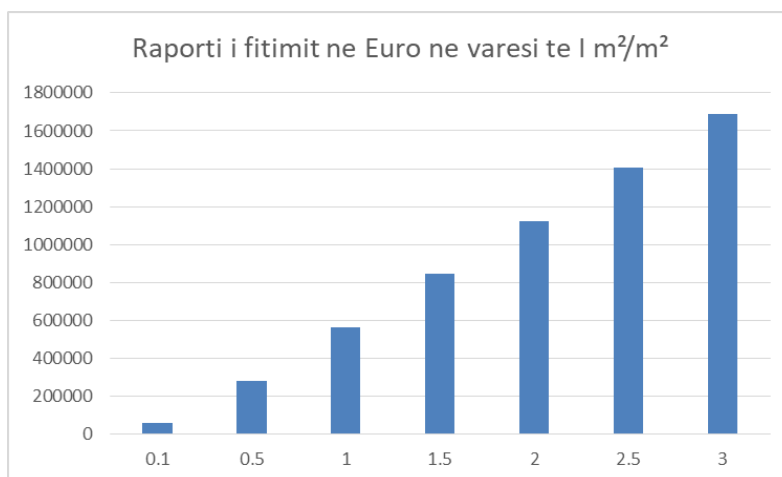


Figura 88: Fitimi sipas “I”, zona 9.1

Burimi: Përpunim i autorit

c. Zona 7.4

“I”	Sip. Prone m2	Sip. Ndertimi mbi toke m2	Sip. Tot m2	Çmim reference	Çmim shitje treg	% e pronareve	% e investitorit
1	1000	1000	1400	65000	92400	0.3	0.7
kosto ndertimi 1		63000000	ALL				
taksa 1%		630000	ALL				
taksa 8%		7280000	ALL		shitje totale	shitje pa pronaret	
kosto tot		70910000	ALL		129360000	90552000	ALL
						19642000	ALL fitim
						148803	EUR fitim

Tabela 18: Zona 7.4, llogaritja e kostos

Burimi: Përpunim i autorit

Duke llogaritur kostot e ndërtimit del se kosto totale është 70 910 000 lek. Kjo kosto shpërndahet sipas tabelës së mëposhtme:

Year	Cash flow	Present value
0	-42546000.00	-42546000
1	-28364000	-27013333
2	45276000	41066667
3	45276000	39111111
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
		10618444
	NPV	10618444
	IRR	12%

Tabela 19: Zona 7.4, logaritja IRR dhe NPV

Burimi: Përpunim i autorit

Për të kuptur nëse ky investim ka fizibilitet atëherë duhet që IRR të jetë më e lartë se Interesi i Maturimit të Bankës së Shqipërisë. Siç shihet IRR=12% kurse i bankës 5%. Pra IRR del 2.4 herë më e lartë se Interesi i maturimit bankar ose e thënë ndryshe, ky investim ka fizibilitet. Kjo tabelë jep këto vlera për “I” = 1 m²/m². Interes të veçantë sjell një fakt tjetër. Raporti i fitimit nuk ndryshon për “I” me vlera të tjera, pra kjo është një normë fitimi që nuk lidhet në nivel ekonomik thjesht me “I” dhe intensiteti i ndërtimit nuk është faktor ndryshim i vlerës së shtuar. Nëse ndryshojmë element të tjerë si psh; përqindjen e përfitimit të pronarëve vëmë re se shifrat ndryshojnë dhe në këtë rast themi që pakësohen. Pra ulet norma e fitimit të ndërtuesit.

Siç shohim norma e fitimit ndikohet në nivel përqindjeje jo nga “I” por nga faktorë të tjerë si çmimi i referencës, përqindje e pronarëve, çmimi i shitjes në treg. Ndryshe është kur diskutojmë të ardhurat totale monetare. Në rastin e sipërpërmendur, siç shihet dhe nga tabela kemi një fitim total në Euro prej 148 803 EUR. Pra sasia totale e fitimit ndikohet drejtpërdrejt nga “I”. Po të shohim tabelën e mëposhtme do jetë më e qartë raporti linear i fitimit me Intensitetin e ndërtimit

“I” m ² /m ²	0.1	0.5	1	1.5	2	2.5	3
Fitimi Euro	14880	74402	148803	223205	297606	372008	446409

Tabela 20: Fitimi sipas “I”, Zona 7.4

Burimi: Përpunim i autorit

Në grafik shohim më qartë raportin e drejtë të “I” me fitimin ekonomik.

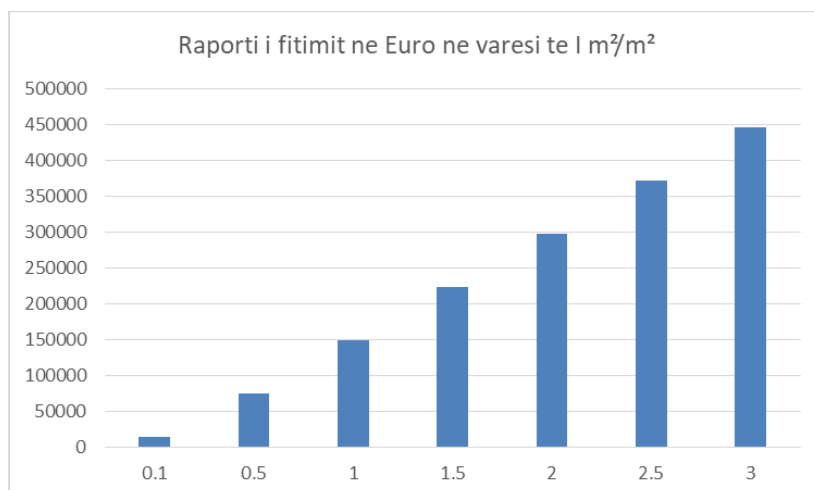


Figura 89: Fitimi sipas “I”, zona 7.4

Burimi: Përpunim i autorit

d. Zona 3.2

“I”	Sip. Prone m2	Sip. Ndertimi mbi toke m2	Sip. Tot m2	Çmim referen ce	Çmim shitje treg	% e pronare ve	% e investit orit
1	1000	1000	1400	60000	85800	0.3	0.7
kosto ndertimi 1		63000000	ALL				
taksa 1%		630000	ALL				
taksa 8%		6720000	ALL		shitje totale	shitje pa pronaret	
kosto tot		70350000	ALL		120120000	84084000	ALL
						13734000	ALL fitim
						104045	EUR fitim

Tabela 21: Zona 3.2, llogaritja e koston

Burimi: Përpunim i autorit

Duke llogaritur koston e ndërtimit del se kosto totale është 70 350 000 lek. Kjo kosto shpërndahet sipas tabelës së mëposhtme:

Year	Cash flow	Present value
0	-42210000.00	-42210000
1	-28140000	-26800000
2	42042000	38133333
3	42042000	36317460
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
		5440794
	NPV	5440794
	IRR	9%

Tabela 22: Zona 3.2, logaritja IRR dhe NPV

Burimi: Përpunim i autorit

Për të kuptur nëse ky investim ka fizibilitet atëherë duhet që IRR të jetë më e lartë se Interesi i Maturimit të Bankës së Shqipërisë. Siç shihet IRR = 9% kurse i bankës 5%. Pra IRR del gati 1.8 herë më i lartë se Interesi i maturimit bankar ose e thënë ndryshe, ky investim ka fizibilitet. Kjo tabelë jep këto vlera për “I” = 1 m²/m². Interes të veçantë sjell një fakt tjetër. Raporti i fitimit nuk ndryshon për “I” me vlera të tjera, pra kjo është një normë fitimi që nuk lidhet në nivel ekonomik thjesht me “I” dhe intensiteti i ndërtimit nuk është faktor ndryshim i vlerës së shtuar. Nëse ndryshojmë element të tjerë si psh; përqindjen e përfitimit të pronarëve vëmë re se shifrat ndryshojnë dhe në këtë rast themi që pakësohen. Pra ulet norma e fitimit të ndërtuesit.

Siç shohim norma e fitimit ndikohet në nivel përqindjeje jo nga “I” por nga faktorë të tjerë si çmimi i referencës, përqindje e pronareve, çmimi i shitjes në treg. Ndryshe është kur diskutojmë të ardhurat totale monetare. Në rastin e sipërpërmendur, siç shihet dhe nga tabela kemi një fitim total në Euro prej 104 045 euro. Pra sasia totale e fitimit ndikohet drejtpërdrejtë nga “I”. Po të shohim tabelën e mëposhtme do jetë më e qartë raporti linear i fitimit me Intensitetin e ndërtimit

“I” m ² /m ²	0.1	0.5	1	1.5	2	2.5	3
Fitimi Euro	10405	52023	104045	156068	208091	260114	312136

Tabela 23: Fitimi sipas “I”, zona 3.2

Burimi: Përpunim i autorit

Në grafik shohim më qartë raportin e drejtë të “I” me fitimin ekonomik.

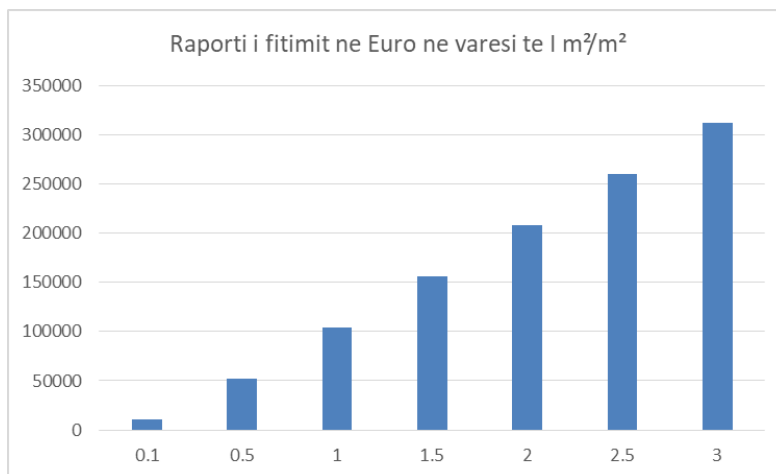


Figura 90: Fitimi sipas “I”, zona 3.2

Burimi: Përpunim i autorit

6.4 Përfundime

Analiza e mësipërme merr parasysh një situatë hipotetike pozitive, ku gjithçka shkon sipas parashikimeve të shtrira në katër vite investime dhe në rast kur të gjitha sipërfaqet janë të shitura. Kemi gjithashtu edhe një unifikim të çmimit duke vendosur të njëjtin çmim për banesat, sipërfaqet tregtare dhe parkimet. Nga analiza paraprake, nëse marrim si limit një fitim prej 200 000 euro atëhere mund të themi se, në zonat qendrore, Brenda unazës së tretë, kjo arrihet edhe për “I” të ulëta si $1\text{m}^2/\text{m}^2$, kurse për zonat më periferike të qytetit të Tiranës duhet patjetër që intensiteti të rritet dhe të jetë minimalisht $2\text{m}^2/\text{m}^2$. Duhet thënë gjithashtu se ka edhe faktorë të tjerë që ndikojnë në mënyrë të drejtëpërdrejtë në rritjen e interesit për ndërtuesit. Këto faktorë janë:

- Çmimi i referencës;
- Çmimi i shitjes;
- Madhësia e sipërfaqes së pronës që do të zhvillohet;
- Përqindja që marrin pronarët;
- Pozicioni gjeografik në raport me qendrën apo qendrat e qytetit të Tiranës.

Pika c-madhësia e pronës, çon në një konkluzion deduktiv. Sa më e madhe prona e menaxhuar aq më i lartë fitimi dhe si rezultat edhe interesimi i ndërtuesve. Kjo gjë është mëse e vërtetë në zonat periferike. Kurse në zonat afër qendrës, meqënëse përqinda e fitimit është e lartë atëhere ndërtuesit arrijnë në një situatë interesi edhe për prona të vogla. Si përfundim intensiteti i ndërtimit ndikon dhe është në raport të drejtë me fitimin por nuk është i vetmi faktor që ndikon për ta bërë një truall fizibël për ndërtuesin.

Kapitulli VII

Analizë e rolit të aspekteve urbane multifaktoriale

7.1 Morfologjia dhe Intesiteti i ndërtimit

Një element i rëndësishëm i kërkimit shkencor është edhe prezantimi në nivel krahasimor i lidhjes që mund të kenë morfologjia urbane dhe tipologjia e banimit me Intensitetin e ndërtimit.

Për ta arritur këtë janë marrë në konsideratë morfologji të ndryshme zonash urbane, disa prej të cilave janë të projektuara (jo të realizuara), pjesa tjetër janë të realizuara. Analiza e tyre shoqërohet me një të dhënë që është Intesiteti i ndërtimit. Pasi të jetë bërë kjo paraqitje do të fokusohemi tek qyteti i Tiranës ku do të zhvillojmë të njëjtën analizë / paraqitje.

Janë marrë në shqyrtim 56 raste të shpjeguara në nivel fotografik dhe tabelar dhe 10 zona urbane në qytetin e Tiranës. Përqasja ka të bëjë me të kuptuarin se si elementi numerik i shprehur nëpërmjet Intesitetit mund të ndikojë te morfologjia, por gjithashtu për të bërë një proces krahasimor dhe orientues mbi realitetin e qytetit të Tiranës.

Kjo lloj analize krahasimore do të na ndihmojë të lidhim llogjikën numerike sasiore me aspekte perceptimi dhe morfologjike të një hapësire urbane. Nëpërmjet lidhjes së një vlere numerike si Intensiteti me imazhin e hapësirave urbane të ndryshme është e mundur të bëhet një klasifikim i vlerave të Intensitetit sipas periudhës kohore të ndërtimit, centralitetit në sistemin urban, tipologjisë, të pozicionit gjeografik etj.

Vendet dhe indet urbane, për këtë krahasim perceptimesh hapësinore në kontekste të ndryshme, janë përzgjedhur në mënyrë të tillë që vetëm me një pamje të paraqesi sa më shumë tipe dhe konfigurime urbane.

Të 56 rastet e marra në studim janë shembuj ku banimi si funksion zë përqindjen më të madhe. Kjo është bërë me idenë se të mendosh për qytetin sot do të thotë që pikë së pari të ballafaqohesh me problemin dhe temën e banimit. Ajo çfarë vlen në këtë analizë është gjetja e kualitetit hapësinor që korrispondon me një vlerë të Intensitetit të ndërtimit.

Në pamje të parë të befason shumëllojshmëria formale, hapësinore dhe morfologjike që vërehet në rastet e marra për analizë, të cilave i përgjigjet e njëjta vlerë e Intensitetit.

Përzgjedhja e 10 zonave të marra në Tiranë është bërë duke patur parasysh konceptin hapësinor të projektimit urban “5 minutes walk”. Duke u bazuar te kjo teori mund të përcaktojmë një hapësirë urbane të saktë në dimensione që shkon nga 10 - 26 ha.

Nga këto zona është nxjerrë informacion jo vetëm mbi parametrin Intensitet por edhe mbi denistet ba/ha, sipërfaqe ndërtimore totale, koeficienti i shfrytëzimit, sipërfaqja e zones të marrë në studim dhe popullata rezidente.

Për të plotësuar punën rreth perceptimit hapësinor duke u bazura vetëm te parametri Intensitet është e nevojshme të paraqesim parametra të tjera në mënyrë që ti analizojmë bashkërisht për të arritur një analizë të kryqëzuar. Disa nga këto parametra janë: planimetria, profilet dhe seksionet rrugore, niveli i miksitetit të funksioneve apo raporti midis hapësirave publike dhe private.

Matja e vlerës së Intesitetit të ndërtimit I_{m^2/m^2} në 56 kontekste hapësinore

tav.1

F.L.Wright, Broadacre city, 1931-35



$I = 0.09m^2/m^2$

Indianapolis, sprawl, Indiana, USA 1960-2000



$I = 0.15m^2/m^2$

Welwyn Garden city, Londer 1920



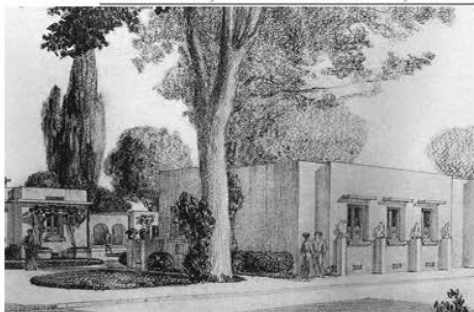
$I = 0.18m^2/m^2$

Periferia banimi, Phoenix, Arizon, USA



$I = 0.20m^2/m^2$

T.Garnier, cite industrielle, 1904



$I = 0.35m^2/m^2$

B.Taut, M.Wagner, Großsiedlung, Berlin 1925



$I = 0.42m^2/m^2$

G.Cancellotti, E.Montuori, A.Scalpelli
Sabaudia, 1933-34



$I = 0.46m^2/m^2$

M.Fiorentino, ndertese banimi,
Corviale, Rome 1973



$I = 0.56m^2/m^2$

tav.2

Lagje punetoresh angleze, 1875



$I = 0.58\text{m}^2/\text{m}^2$

Hutongs, ind tradicional banimi, Pekin



$I = 0.60\text{m}^2/\text{m}^2$

V.Gregotti, al.lagjia ZEN, Palermo, 1969



$I = 0.68\text{m}^2/\text{m}^2$

A. Duany, E. Plater-Ziberk, Seaside, Florida, 1984



$I = 0.69\text{m}^2/\text{m}^2$

A. Siza, ndertresa banimi, Evora, Portugali, 1977



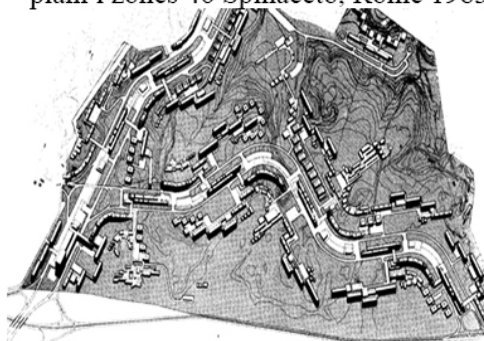
$I = 0.70\text{m}^2/\text{m}^2$

MVRDV, ndertesa banimi, Hagenheiland, Hollande, 1997



$I = 0.70\text{m}^2/\text{m}^2$

L. Barbera, N. Di Cagno, P. Moroni
plani i zones 46 Spinaceto, Rome 1983



$I = 0.74\text{m}^2/\text{m}^2$

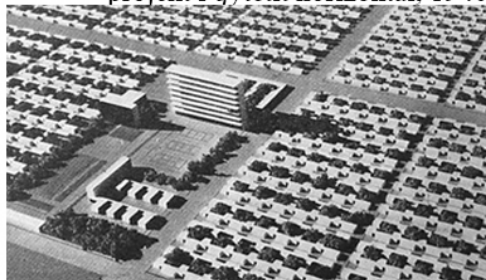
Qyteti i Messikos



$I = 0.75\text{m}^2/\text{m}^2$

tav.3

G. Pagano, I. Diotallevi, F. Marescotti
projekt i qytetit horizontal. 1940



$I = 0.77\text{m}^2/\text{m}^2$

Superquadras banimi, Brasilia, 1960



$I = 0.80\text{m}^2/\text{m}^2$

L. Krier, Poundbury, Dorchester,
UK 1988-96



$I = 0.82\text{m}^2/\text{m}^2$

E. Aillaud, ndertesa banimi sociale ne Pantin,
Paris 1976



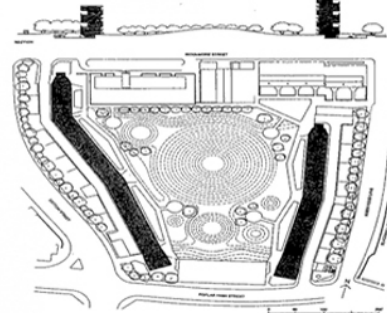
$I = 0.85\text{m}^2/\text{m}^2$

lagje banimi Bijlmermeer,
Amsterdam, Hollande 1968



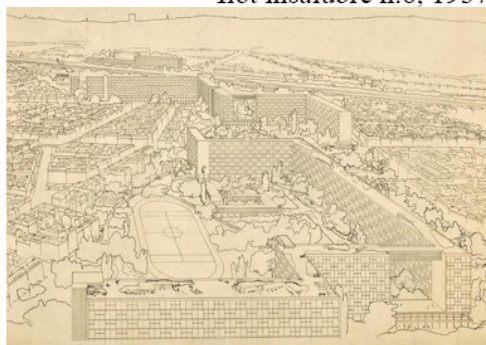
$I = 0.86\text{m}^2/\text{m}^2$

A. P. Smithson, ndertesa banimi
Robin Hoods Garden, Londer 1966-70



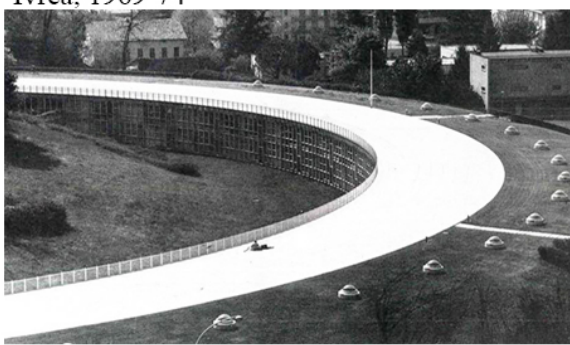
$I = 0.86\text{m}^2/\text{m}^2$

Le Corbusier, plan ristrukturimi,
Ilot insalubre n.6, 1937



$I = 0.98\text{m}^2/\text{m}^2$

R. Gabetti, A. Isola, qender banimi Oliveti,
Ivrea, 1969-74



$I = 1.00\text{m}^2/\text{m}^2$

tav.4

Anonim, perspektive urbane, 1490-95



$I = 1.00\text{m}^2/\text{m}^2$

apartamente ne lagjen Torino,
Rome 2004



$I = 1.06\text{m}^2/\text{m}^2$

L. Quaroni, G. Espozito, R. Maestro,
R. Rubino, Zona 23. Roma 1464-66



$I = 1.31\text{m}^2/\text{m}^2$

OMA, banesa, Fukuoka, Japoni, 1991



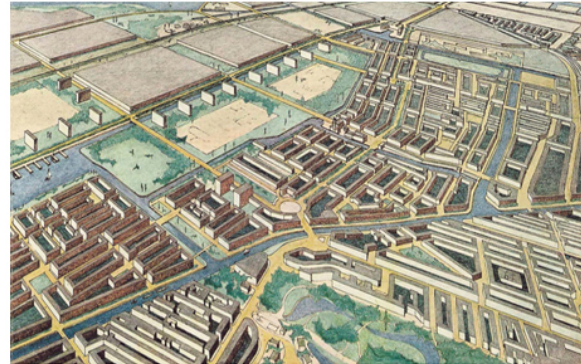
$I = 1.47\text{m}^2/\text{m}^2$

B.Dunster, *BedZED*, Beddington, Sutton,
UK, 1999 - 2001



$I = 1.05\text{m}^2/\text{m}^2$

C. van Eestern, *Algemeen Uitbreidings Plan*,
1934



$I = 1.25\text{m}^2/\text{m}^2$

R. Erskine, lagje Byker, Newcastle upon
Tyne, UK, 1970-81



$I = 1.33\text{m}^2/\text{m}^2$

MVRDV, banese Mirador, Madrid, 2001-05



$I = 1.75\text{m}^2/\text{m}^2$

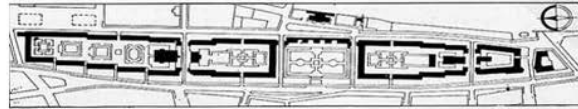
tav.5

R. Erskine, *Millenium Village*,
Greenwich, Londer 1997-2005



$I = 1.81\text{m}^2/\text{m}^2$

K. Ehn, *Karl Marx-Hof*, Viene 1927



$I = 1.87\text{m}^2/\text{m}^2$

G. Giovannoni, M. Piacentini, I. Sabbatini, *laggia Garbatella* Rome 1920



$I = 1.92\text{m}^2/\text{m}^2$

A. Siza, *Bloko apartamentesh*, Porto, 1990-98



$I = 1.95\text{m}^2/\text{m}^2$

C. Aymonino, A. Rossi, *laggia Gallatarese*, Milano 1927



$I = 2.42\text{m}^2/\text{m}^2$

Carvajal e Casariego, *ndertese banimi*,
Madrid 2002



$I = 2.58\text{m}^2/\text{m}^2$

M. Safdie, *Habitat all'Expo* ne
Montreal 1967



$I = 2.77\text{m}^2/\text{m}^2$

Ndertime banimi per qira *Mietkaserne*,
Kreuzberg. Berlin 1850



$I = 2.80\text{m}^2/\text{m}^2$

tav.6

Indi urban i 1800 ne Barcelone,
plan Cerda i densifikuar



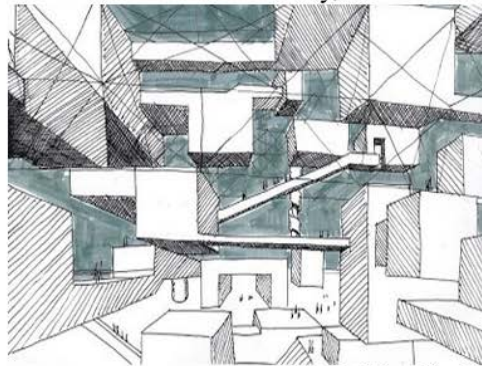
$I = 2.88\text{m}^2/\text{m}^2$

C. De Portzanparc, *Paris Massena*,
Paris 1999



$I = 3.08\text{m}^2/\text{m}^2$

Y. Friedman, sistem banimi pezull,
Bercy, France 1958



$I = 3.20\text{m}^2/\text{m}^2$

Ind urban mesjetar, Porto



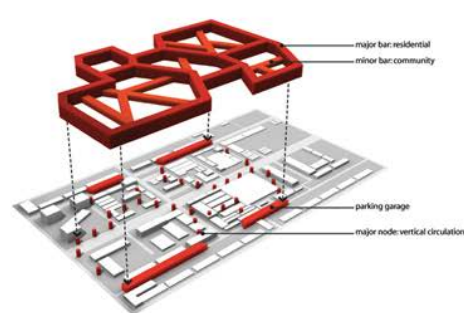
$I = 3.05\text{m}^2/\text{m}^2$

M. De Renzi, apartamente ne rrugen
XXI Prilli, Rome 1931-37



$I = 3.57\text{m}^2/\text{m}^2$

B. Tschumi, *factory 798*,
Pekin. Kine 2003



$I = 3.73\text{m}^2/\text{m}^2$

L. Hilberseimer, *Großstad*, 1924



$I = 3.81\text{m}^2/\text{m}^2$

S. Holl, *Linked Hybrid*,
Pekin, Kine 2004



$I = 3.82\text{m}^2/\text{m}^2$

tav.7

F. Hoyer, *Chilehaus*,
Hamburg 1922-23



$I = 5.07\text{m}^2/\text{m}^2$

Genova, *carrugi* qender historike



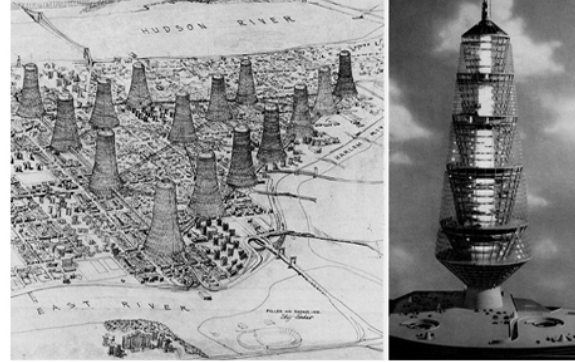
$I = 5.18\text{m}^2/\text{m}^2$

Qiell gervishtes ne Manhattan,
New York



$I = 5.98\text{m}^2/\text{m}^2$

R. Buckminster Fuller, S. Sadao, *Harem highrise*,
New York 1964



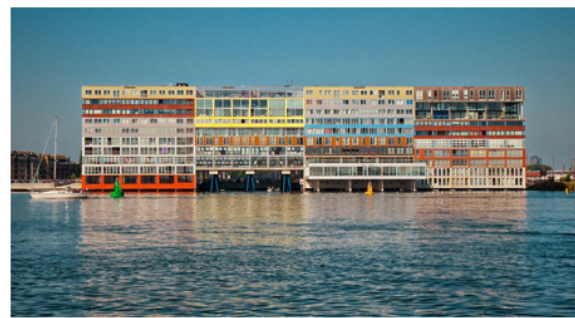
$I = 6.24\text{m}^2/\text{m}^2$

Kulla banimi, Hong Kong,
Kine 2000



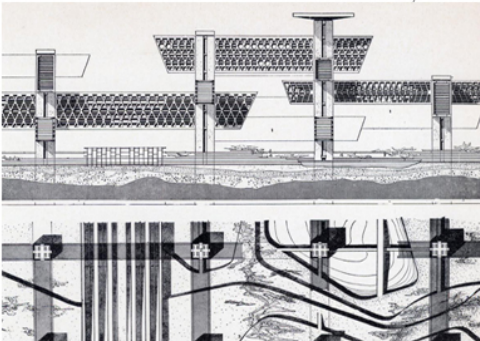
$I = 10.00\text{m}^2/\text{m}^2$

MVRDV, bllok banimi Silodam,
Amsterdam 1998



$I = 10.00\text{m}^2/\text{m}^2$

K. Tange, *Plani i Tokios*,
ndertesat ure, 1960



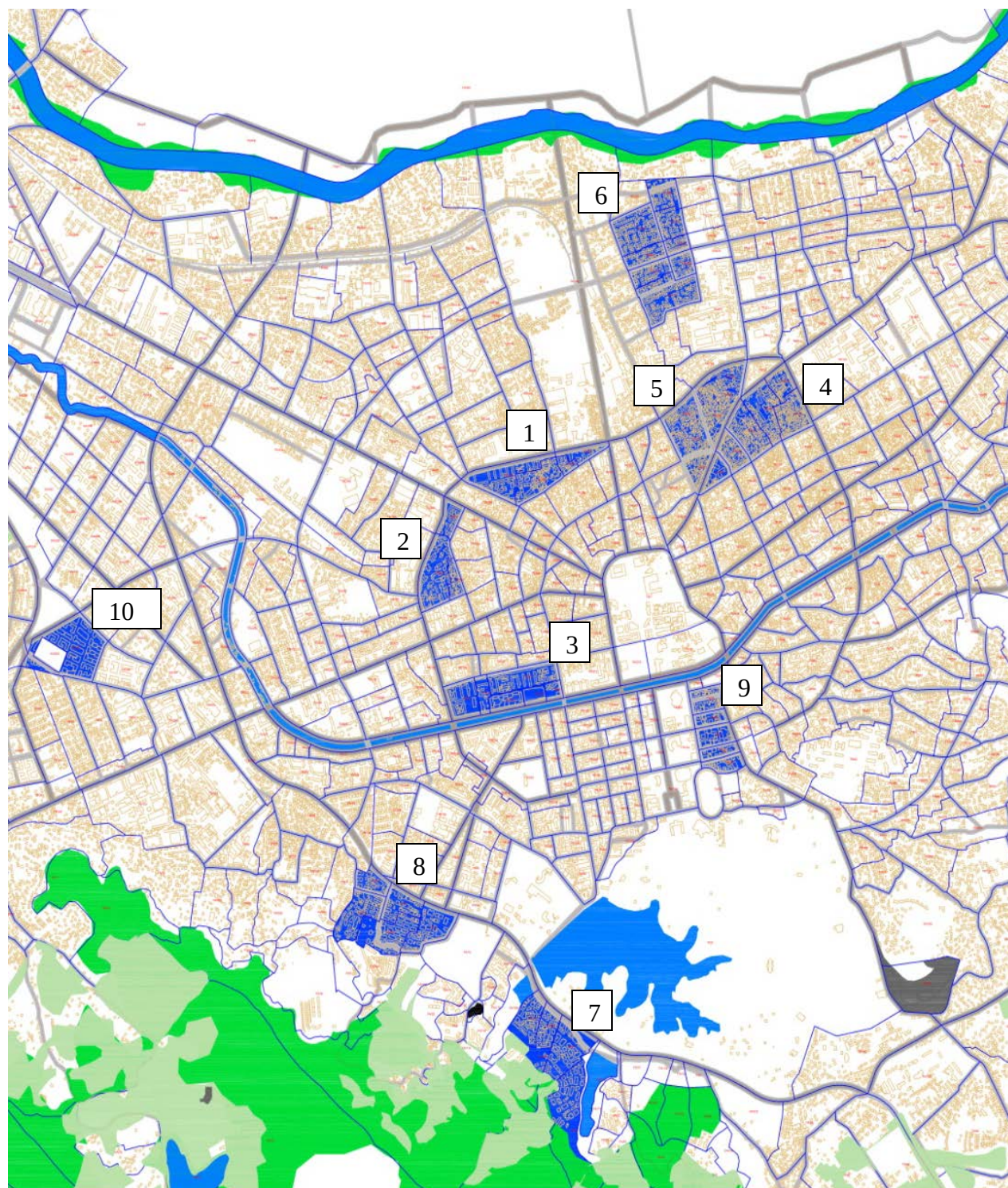
$I = 11.35\text{m}^2/\text{m}^2$

L. Khan, *propozim per qendren e Filadelfias*,
Usa 1956



$I = 13.60\text{m}^2/\text{m}^2$

Dhjetë (10) zonat urbane të marra në Tiranë



Harta treguese e zonave të mara në studim



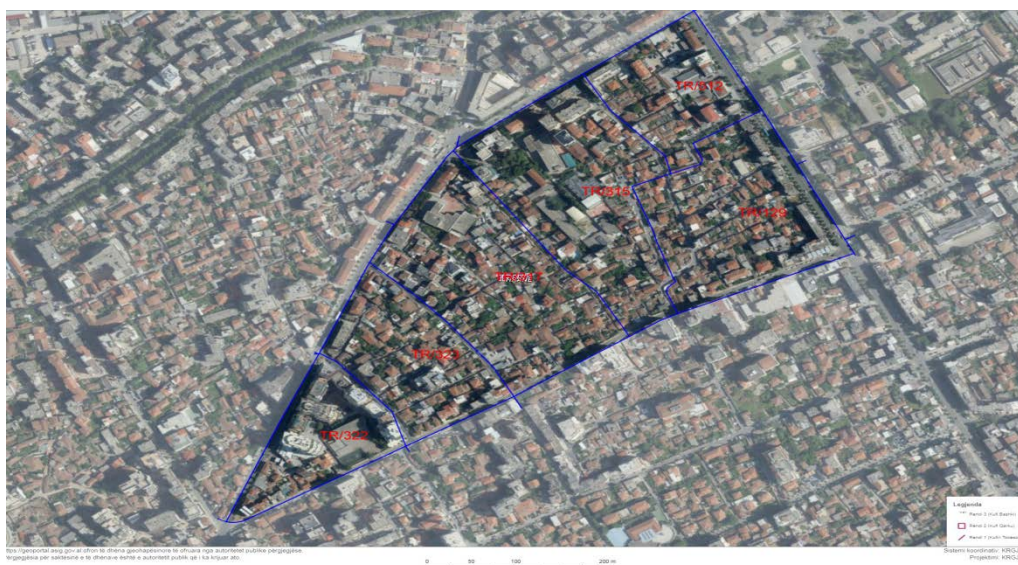
1	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 359	84188	17349	28.8%	1.4	6.02	2385	396
TR/ 358	106504	21383	50.1%	2.5	4.27	3018	707
TR/ 357	35971	6672	34.2%	1.8	1.95	1019	523
TR/ 515	8435	4406	49.0%	0.9	0.9	239	266
TOTAL	235098	49810	21.2%	1.8	13.14	6661	507



2	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 28	40480	7604	34.4%	1.8	2.21	1147	519
TR/ 380	87836	19695	30.1%	1.3	6.54	2489	381
TR/ 514	16315	7200	47.4%	1.1	1.52	462	304
TOTAL	144631	34499	23.9%	1.4	10.27	4098	399



3	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 373	0	0	0.0%	0.0	1.31	0	0
TR/ 374	25120	2402	22.7%	2.4	1.06	712	671
TR/ 375	109614	10199	49.3%	5.3	2.07	3106	1500
TR/ 376	78841	19153	37.0%	1.5	5.17	2234	432
TR/ 377	48554	11861	30.4%	1.2	3.9	1376	353
TR/ 14	17749	3950	25.5%	1.1	1.55	503	324
TOTAL	279878	47565	31.6%	1.9	15.1	7930	527



4	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 129	36889	16504	41.2%	0.9	4.01	1045	261
TR/ 315	66037	24883	52.5%	1.4	4.74	1871	395
TR/ 317	44609	21758	46.1%	0.9	4.72	1264	268
TR/ 322	70240	9303	33.2%	2.5	2.8	1990	711
TR/ 323	33504	13522	48.3%	1.2	2.8	949	339
TR/ 512	33648	10702	45.0%	1.4	2.38	953	401
TOTAL	284927	96672	45.1%	1.3	21.5	8073	376



5	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 316	38588	16385	49.1%	1.2	3.34	1093	327
TR/ 318	52562	17673	48.2%	1.4	3.67	1489	406
TR/ 321	32935	12612	49.5%	1.3	2.55	933	366
TR/ 516	40219	11691	37.0%	1.3	3.16	1140	361
TR/ 553	59469	14893	44.9%	1.8	3.32	1685	508
TR/ 554	27513	10963	49.4%	1.2	2.22	780	351
TOTAL	251286	84217	46.1%	1.4	18.3	7120	390



6	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/ 177	51305	23251	33.7%	0.7	6.89	1454	211
TR/ 178	21195	9727	38.8%	0.8	2.51	601	239
TR/ 179	15767	9300	36.0%	0.6	2.58	447	173
TR/ 180	66855	23980	40.6%	1.1	5.91	1894	321
TR/ 463	21278	8516	36.9%	0.9	2.31	603	261
TR/ 464	10579	5078	38.2%	0.8	1.33	300	225
TR/ 469	14684	7284	36.2%	0.7	2.01	416	207
TR/ 584	13808	7855	26.0%	0.5	3.02	391	130
TOTAL	215471	94991	35.8%	0.8	26.6	6105	230



7	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
FA/ 23	94616	17500	28.6%	1.5	6.12	2681	438
FA/24	81994	18605	22.9%	1.0	8.13	2323	286
FA/57	42554	8978	34.9%	1.7	2.57	1206	469
FA/107	4936	1415	9.4%	0.3	1.51	140	93
FA/115	79653	13988	35.9%	2.0	3.9	2257	579
TOTAL	303753	60486	27.2%	1.4	22.2	8606	387



8	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
FA/ 10	109388	17025	33.5%	2.2	5.08	3099	610
FA/15	75101	11792	34.6%	2.2	3.41	2128	624
FA/28	83957	17629	35.5%	1.7	4.97	2379	479
FA/74	47878	7785	31.4%	1.9	2.48	1357	547
FA/83	121785	20331	35.2%	2.1	5.78	3451	597
TOTAL	438109	74562	34.3%	2.0	21.7	12413	572



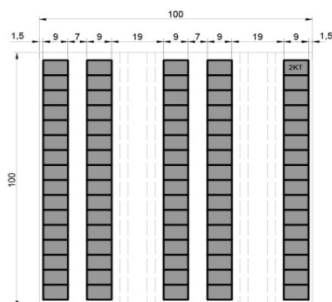
9	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
TR/21	55758	11073	42.6%	2.1	2.6	1580	608
TR/22	19768	5202	31.3%	1.2	1.66	560	337
TR/23	20010	5830	29.9%	1.0	1.95	567	291
TR/95	32222	5318	32.8%	2.0	1.62	913	564
TR/96	29183	10393	38.4%	1.1	2.71	827	305
TOTAL	156941	37816	35.9%	1.5	10.5	4447	422



10	m2 ndertim total	Njolle M2	Ksht	I	Sip. Njesia HA	Banore	D ba/ha
KA/245	190565	21662	34.4%	3.0	6.29	5399	858
KA/246	352652	38293	37.6%	3.5	10.18	9992	982
TOTAL	543217	59955	36.4%	3.3	16.5	15391	934

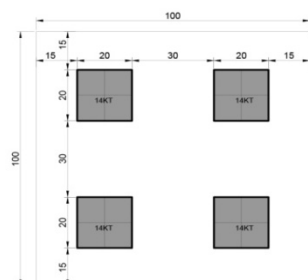
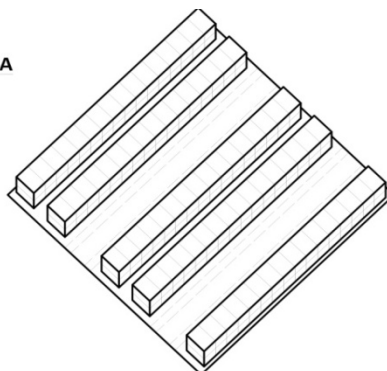
7.2 Tipologjia e banimit dhe Intesiteti i ndërtimit

Me rëndësi të veçantë është edhe analiza në nivel numerik i tipologjive të ndryshme të banimit. Kjo do të analizohet vetëm në nivel numerik dhe nuk do të jepen në këtë rast mendime mbi karakterit publik apo privat, qendrore apo periferike. Abstragimi i rastit do të na lejojë të përcaktojmë në nivel numerik sasinë e Intesitetit të përthithur, dhe jo vetëm, nga tipologji të ndryshme banimi. Tipologjitë e marra në analizë kanë dhënë formë dhe kanë karakterizuar zhvillimin urban të qytetit të Tiranës por edhe qytete të ndryshme Europiane nga origjina e urbanistikës moderne deri në ditët e sotme. Veçoria e këtij rasti është se rregullat urbane të marra në konsideratë si, largësia nga objektet-trupi i rrugës, do të merren nga VKM 408 dhe VKM 67. Në këtë mënyrë i përshtatemi realitetit të Tiranës. Sipërfaqja e truallit të marrë në konsideratë do të jetë 1 ha (10000m²) mbi të cilën do të vendoset tipologji si struktura individuale, struktura të bashkëlidhura, struktura lineare, struktura perimetrale dhe struktura të tipit kullë. Përcaktimi i këtyre tipologjive është marrë nga Rregullorja e PPV të Tiranës miratuar nga KKT me vendim nr.1 datë 14.04.2017, neni 41.



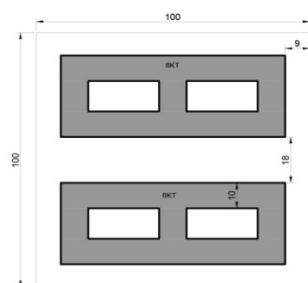
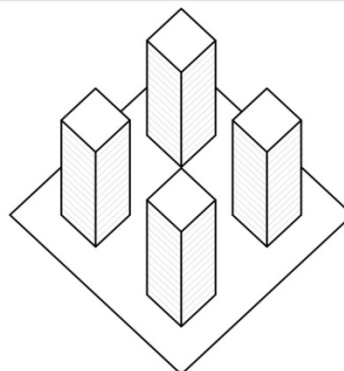
STRUKTURA TE BASHKELIDHURA

SIP.ap = 104 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 8480 m²
 $I = 8480/10000 = 0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 80 ap/ha
 320 b/ha
 Kshf = 42%
 Hapesire e lire = 18,1 m²/b



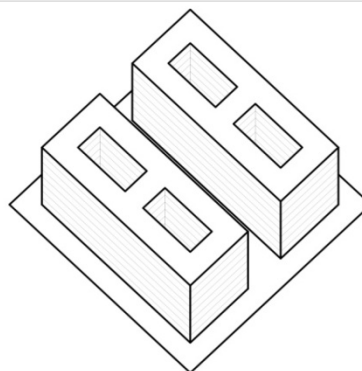
STRUKTURA TIPIT KULLE

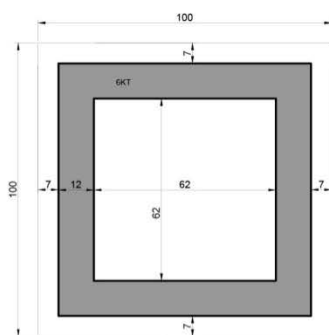
SIP.ap = 100m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 22400 m²
 $I = 22400/10000 = 2.24 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 224 ap/ha
 896 b/ha
 Kshf = 16%
 Hapesire e lire = 9,4 m²/b



STRUKTURA ME OBORR TE BRENDSEHEM

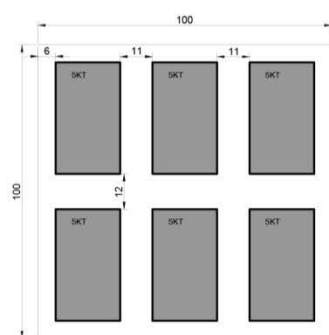
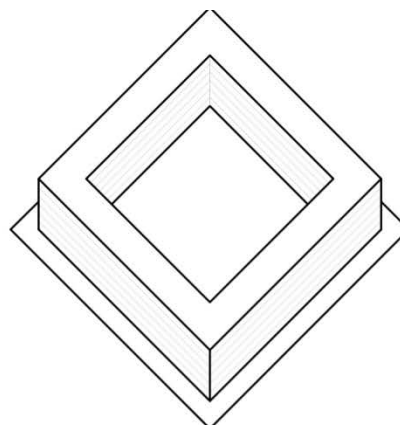
SIP.ap = 100 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 32000 m²
 $I = 32000/10000 = 3.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 320 ap/ha
 1280 b/ha
 Kshf = 40%
 Hapesire e lire = 4,7 m²/b





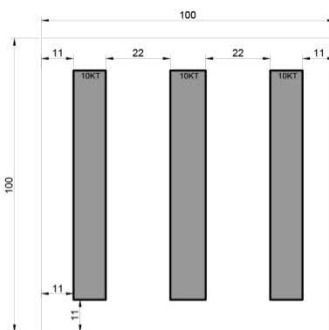
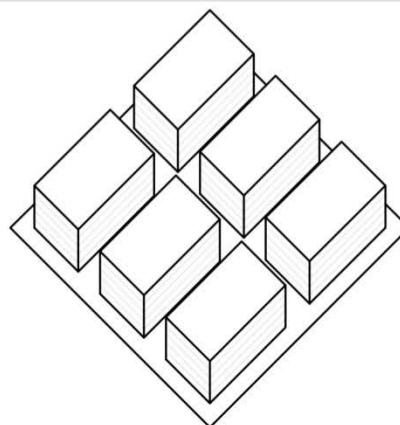
STRUTTURA PERIMETRALE

SIP.ap = 100 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 21312 m²
 $I = 21312/10000 = 2.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 213 ap/ha
 852 b/ha
 Kshf = 35.5%
 Hapesire e lire = 7,6 m²/b



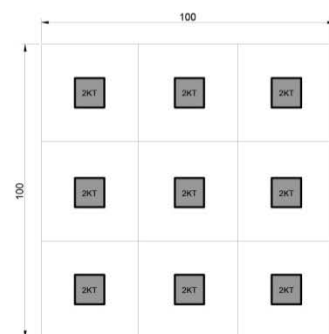
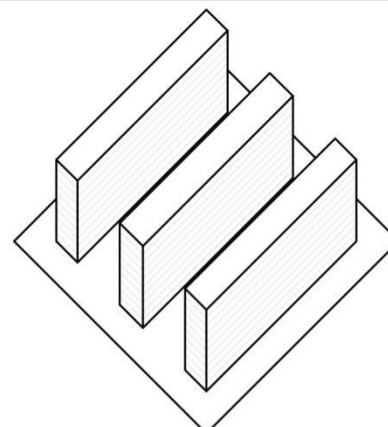
STRUTTURA PALAZINE

SIP.ap = 100 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 22680 m²
 $I = 22680/10000 = 2.27 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 227 ap/ha
 907 b/ha
 Kshf = 50.2%
 Hapesire e lire = 5,5 m²/b



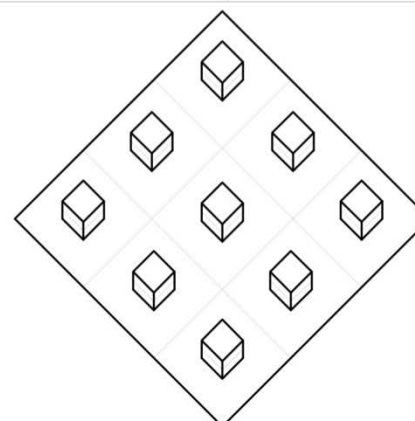
STRUTTURA LINEARE

SIP.ap = 100 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 25740 m²
 $I = 25740/10000 = 2.57 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 257 ap/ha
 1028 b/ha
 Kshf = 25.7%
 Hapesire e lire = 7,2 m²/b



STRUTTURA INDIVIDUALE

SIP.ap = 100 m²
 SIP. 10,000 m²
 SIP.N 1800 m²
 $I = 1800/10000 = 0.18 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 18 ap/ha
 72 b/ha
 Kshf = 9%
 Hapesire e lire = 126,4 m²/b



7.4 Standardet e projektimit urban, element krahasues.

Një nga elementët e rëndësishëm të projektimit janë edhe standardet e projektimit urban. Standartet në kuptimin e tyre primar japin një nivel kufi të detyrueshëm, poshtë të cilit nuk arrihen të plotësohen nevojat e kërkuara. Në rastin tonë me Standard Urbanistik do të kuptojmë përcaktimin e hapësirave minimale për hapësira publike ose përdorim publik, të shprehura në m²/banor, që duhet të rezervohen në Planet e Përgjithshme Vendore dhe Planet e Detajuara Vendore.

Me interes është krahasimi se si kanë qenë dhe se si kanë ndryshuar këto standarde me kalimin e kohës në Shqipëri duke filluar pas vitit 1998.

Gjithashtu krahasimi i standardeve urbane me një shtet fqinj, që për nga eksperiencia e projektimit urban është më i avancuar se Shqipëria, por prezanton karakteristika klimaterika të ngjashme me Shqipërinë, do të ishte me vlerë. Flasim në këtë rast për Italinë si shembull pozitiv për tu ndjekur dhe se ku duhet të referohemi në të ardhmen.

Më poshtë do të paraqesim në formë tabelare, por edhe figurative standardet urbane pas viteve 1990 siç janë VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës” dhe VKM nr.671, dt.29.07.2015 “Rregulloren e Planifikimit të Territorit”

Për Italinë do i referohemi Ligjit nr.765, dt.6.08.1967 (Legge Ponte). Ky ligj me modifikime të vogla është akoma në fuqi dhe sot në territorin e Italisë. Ligji bëhet i aplikueshëm me miratimin e Rregullores teknike me Dekret Ministri të viti 1968 nr. 1444.

VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”

Në vitin 1998 miratohet me Vendim të Këshillit të Ministrave, Rregullorja e urbanistikës për Republikën e Shqipërisë. Me rëndësi të veçantë për studimin tonë është shtojca “NORMAT, RREGULLAT DHE KUSHTET E PROJEKTIMIT URBANISTIK” nga të cilat do shkëputim në nivel sasiorë standardet minimale të hapësirave të ndryshme të shprehura në m²/banor.

Që në fillim bëhet një ndarje e terreneve të banimit në katër kategori si më poshtë:

- grup banimi;
- bllok banimi;
- kompleks banimi;
- lagje banimi.

Per grupin e banimit standardet minimale janë sipas tabelës:

GRUP BANIMI / STANDARDET MINIMALE				
Sip.ndërtimi	Sip. gjelbërimi	Sip. Rrugë, lirë	Shesh lojrash fëmijë 0-6 vjeç	Totale
4,5 m ² /ba	4,0 m ² /ba	6,0 m ² /ba	4,5 m ² /ba	15,8 m ² /ba

Tabela 24: Standardet minimale/Grup banimi

Burimi : VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”

Grupi i banimit është njësi më e vogël me popullsi 1000 banorë dhe me sipërfaqe deri në 1,5 ha. Njësitë tregtare ose të shërbimit parashikohen në katet përdhës të banesave.

Per bllokun e banimit standardet minimale janë sipas tabelës:

BLLOK BANIMI / STANDARDET MINIMALE							
Sip. ndërtimi	Sip. gjelbërimi	Sip. Rrugë, lirë	Shesh lojrash fëmijë	Sip. Objekte shoqërore	Sip. Terrene sportive	Rrugë sheshe midis grupeve banimi	Totale
4,5 m ² /ba	4,0 m ² /ba	6,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	2,0 m ² /ba	0,5 m ² /ba	1,5 m ² /ba	20,0 m ² /ba

Tabela 25: Standardet minimale/Bllok banimi

Burimi : VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”

Blloku i banimit është njësia urbanistike që përbëhet nga 3-4 grupe banimi me popullsi 3000-4000 banorë dhe sipërfaqe 6-8 ha për ndërtime shumë familjare. Baza e organizimit të bllokut të banimit janë objektet shoqërore të kopshtit, çerdhes, njësitet e shërbimit tregtar dhe njësive bashkiake si dhe terrenet sportive për fëmijët mbi 6 vjeç. Parcelat e çerdheve dhe të kopshteve variojnë secila nga 0.3-0.4 ha.

Për kompleksin e banimit standardet minimale janë sipas tabelës(në m²/banor):

KOMPLEKS BANIMI / STANDARDET MINIMALE								
Sip. ndërtimi	Sip. gjelbërimi	Sip. Rruge, lirë	Shesh lojrash fëmijë	Sip. Objekte shoqërore	Sip. Terrene sportive	Rrugë sheshe midis bllok banimi	Sip. Gjelbërim organizuar (lulishte)	Totale
4,5 m ² /ba	4,0 m ² /ba	6,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	2,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	3,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	24,0 m ² /ba

Tabela 26: Standardet minimale/Grup banimi

Burimi : VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”

Kompleksi i banimit është njësia urbanistike e përbërë nga disa blloqe banimi me popullsi 6000-8000 banorë dhe sipërfaqe nga 16-20 ha. Në përbërjen e kompleksit të banimit duhet të parashikohet 2(dy) çerdhe, 2 (dy) kopshte dhe një shkollë 9 – vjeçare. Parcelat e çerdheve dhe të kopshteve variojnë secila nga 0.3-0.4 ha kurse, për parcelën e shkollës 9-vjeçare parcela varion nga 0.6-1 ha.

Për lagjen e banimit standardet minimale janë sipas tabelës:

LAGJE BANIMI / STANDARDET MINIMALE								
Sip. ndërtimi	Sip. gjelbërimi	Sip. Rrugë, lirë	Shesh lojrash fëmijë	Sip. Objekte shoqërore	Sip. Terrene sportive	Rrugë sheshe midis bllok banimi	Sip. Gjelbërim organizuar (lulishte)	Totale
4,5 m ² /ba	4,0 m ² /ba	6,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	2,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	3,0 m ² /ba	1,5 m ² /ba	24,0 m ² /ba

Lagjia e banimit është njësia urbanistike më e madhe që përbëhet nga dy komplekse banimi me popullsi 12-16000 banorë dhe sipërfaqe 32-40 ha. Ka në përbërjen e saj shërbime të përqendruara tregtare, kopësht, çerdhe, dy shkolla 9-vjeçare, një shkollë të mesme, parkun e lagjes, terrene sportive për të gjitha grup moshat, shërbimin shëndetësor dhe administrativ, sallë konferencash, bibliotekë.

Në nivel qyteti këto elemente dhe standarde saktësohen si më poshtë dhe japin një tabelë referuese mbi të cilën do të bëjmë krahasimet :

ELEMENTËT PËRBËRËS TË ZONËS SË BANIMIT						
Qytetet sipas numrit të banorëve	Terrene banimi m ² /ba	Terrene shoqërore m ² /ba	Terrene të gjelbra m ² /ba	Terrene sportive m ² /ba	Rrugë shesh m ² /ba	Totale m ² /ba
Deri në 10 000	52-46	5	3-4	4	6-7	70-66
10 000 – 20 000	46-41	5-6	4-5	4-3	7-8	66-63
20 000 – 50 000	41-36	6-7	5-6	3-2	8-9	63-60
50 000 – 100 000	36-30	7	6-7	2	9	60-55
100 000 – 200 000	30-27	8	7	2-2,4	9-10	55
Mbi 200 000	26,5	12	7	2,5	12	60

Tabela 27: Elementët përbërës të zonës së banimit

Burimi : VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”

Për “*Terren banimi*” do të kuptojmë sipërfaqe ku realizohen ndërtesa shumë familjare ose ndërtesa njëfamiljare. Ajo përbëhet nga sipërfaqe banimi të hapësirave të ndenjes dhe çlodhjes, gatimit, fjetjes, nyjeve sanitare, të shkalleve dhe ashensorit.

Për “*Terrene shoqërore*” do të kuptojmë: ndërtesat administrative të lagjeve të qytetit; ndërtesave kulturore të lagjeve të qytetit; shkollave të mesme; ndërtesave shëndetësore; ndërtesave të shërbimit tregtar të lagjeve të qytetit; ndërtesave të shërbimit komunal të lagjeve të qytetit; monumenteve të kulturës.

Për “*Terrene të gjelbra*” do të kuptojmë: parqet apo lulishtet të kompleksit të banimit; parqet e lulishte të qytetit; gjelbërim rrugor, brigjeve ujore; gjelbërim në objekte shoqërore.

Për “*Terrene sportive*” do të kuptojmë: terrene sportive të lagjeve për grup-moshat III dhe IV; objekte të aktiviteteve cilësore e spektakël (stadiume, pallate sporti, palestra, pishina, etj.).

Për “*Rrugë, sheshe, vend qëndrim*” do të kuptojmë: rrugët kryesore të qytetit duke përfshirë trotualet; rrugëve midis komplekseve; sheshe hapësire të lira; vendqëndrimet e automjeteve.

Sipas kësaj VKM-je Zona e gjelbër e qytetit përbëhet nga :

- Gjellbërim i përgjithshëm shoqëror (gjellbërim i zonës së banimit, gjellbërim i zonës së pushimit)
- Gjellbërim shoqëror i kufizuar
- Gjellbërim i veçantë

Për gjellbërimin e përgjithshëm shoqëror kemi:

a) Gjellbërim i zonës së banimit i cili përbëhet nga

- Gjellbërim kompleksi banimi 1,5 m²/ba
 - Gjellbërim në parqe e lulishte qyteti 1,5 – 3,5 m²/ba
 - Gjellbërim në rrugë, shëtitorë, brigje ujore 2 m²/ba
- TOTALI 5 - 7 m²/ba**

b) Gjellbërim i zonës së pushimit i cili përbëhet nga

- Park periferik **8 – 14 m²/ba**

VKM nr.671, dt.29.07.2015 “Rregulloren e Planifikimit të Territorit”

Në vitin 2015 miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave “Rregullorja e Planifikimit të Territorit”. Me rëndësi të veçantë është Kreu IV “STANDARDE DHE TREGUES PLANIFIKIMI PËR TERRITORIN URBAN”.

Standardet e planifikimit ndryshojnë sipas numrit të popullsisë që kategorizohen në tri grupe kryesore:

- deri në 10 000 banorë;
- mbi 10 000 banorë
- mbi 100 000 banorë.

Sipas kësaj ndarje standardet minimale të planifikimit janë të si më poshtë:

STANDARTET MINIMALE TE PLANIFIKIMIT URBAN								
Qendra e banuara	a) Sipërfaqe bruto banimi	b) Hapësirë e gjellbër	c) Kopësht, çerdhe, shkolla	ç) Struktura për përdorim publik	d) Territor sportiv	dh) Parkim publik	e) Shërbim tregëtar i kufizuar	Totale
	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba
Deri në 10 000	25	5	4	2	1,6	6	5	48,6
Mbi 10 000	25	9	4,5	2	1,6	6	5	53,1
Mbi 100 000	25	9	4,5	2	1,6	6	5	53,1

Tabela 28: Standardet minimale të planifikimit urban

Burimi: VKM nr. 671, dt.29.07.2015 “Rregulloren e Planifikimit të Territorit”

Sipërfaqja bruto e banimit për banor përbëhet nga: sipërfaqet e banimit të hapësirave të ndenjes dhe çlodhjes, gatimit, fjetjes, nyjave sanitare, të shkallëve dhe ashensorit.

Hapësirat e gjelbërta parashikojnë:

- a) $2.5\text{m}^2/\text{banor}$ për gjelbërim në nivel njësie, përfshirë kënde lojërash për fëmijë, pavarësisht numrit të popullsisë së njësisë;
- b) $4\text{m}^2/\text{banor}$ në qendra mbi 10,000 banorë, për gjelbërim masiv në parqe dhe lulishte brenda aglomeratit;
- c) $2.5\text{m}^2/\text{banor}$ në qendra mbi 10,000 banorë, për gjelbërim në rrugë, shëtitore, sheshe dhe brigje ujore;
- ç) gjithsej për shkronjat “a”, “b” dhe “c”, $9\text{m}^2/\text{banor}$ në qendra mbi 10,000 banorë;
- d) $17\text{m}^2/\text{banor}$ në qendra mbi 10,000 banorë për gjelbërim të zonës së pushimit park periferik. Kjo zonë mund të përmbajë edhe struktura të shërbimit publik për aktivitete argëtuese, kulturore, sportive me sheshe të ndryshme lojërash për fëmijë e të rritur, rrugë këmbësore, shkallare etj. Sipërfaqja e asfaltuar dhe/ose e zënë me struktura përbën jo më shumë se 5% të sipërfaqes së përgjithshme të parkut;
- dh) gjithësej për shkronjat “ç” dhe “d”, $26\text{m}^2/\text{banor}$ në qendra mbi 10,000 banorë.

Çdo strukturë banimi duhet të ketë në një rreze prej 400 metra, të paktën një hapësirë të gjelbër të llojit të përcaktuar në shkronjën “b”.

Këto saktësime përbëjnë vetëm një lloj të gjelbërimit të përcaktuar nga kjo VKM, Gjelbërimin e përgjithshëm publik. Përveç tij paraqiten e dy lloje të tjera gjelbërimi që janë: Gjelbërim publik i kufizuar dhe gjelbërim i veçantë. Për arsye studimore dhe kufizim në nivel njësie të studimit tonë dy llojet e tjera që janë në nivel qyteti nuk po i shqyrtojmë.

Sot në Republikën e Shqipërisë, VKM nr.671, dt.29.07.2015“Rregulloren e Planifikimit të Territorit” është referuese. Të gjithë PPV dhe PDV duhet që minimalisht të sigurojnë këto sipërfaqe gjelbërimi dhe hapësira për planifikim të territorit.

Nëse bëjmë një krahasim të këtyre VKM (VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës” dhe VKM nr.671, dt.29.07.2015 “Rregulloren e Planifikimit të Territorit”) shohim ndryshime sidomos përsa i përket gjelbërimit si në nivel njësie ashtu dhe në nivel qyteti.

<i>Të dhënat sipas VKM nr. 772, dt.19.11.1998 “Rregulloren e Urbanistikës”</i>						
Qytet sipas numrit të banorëve	Terrene banimi m^2/ba	Terrene shoqërore m^2/ba	Terrene të gjelbëra m^2/ba	Terrene sportive m^2/ba	Rrugë shesh m^2/ba	Totale m^2/ba
Mbi 200 000	26,5	12	7	2,5	12	60

Të dhënat sipas VKM nr. 671, dt.29.07.2015 “Rregulloren e Planifikimit të Territorit”								
Qendra e banuara	a) Sipërfaqe bruto banimi	b) Hapësirë e gjelbër	c) Kopësht, çerdhe, shkolla	ç) Struktura për përdorim publik	d) Territor sportiv	dh) Parkim publik	e) Shërbim tregëtar i kufizuar	Totale
	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba	m ² /ba
Mbi 100 000	25	9	4,5	2	1,6	6	5	53,1

Për terrene banimi që është e krahësueshme me sipërfaqe bruto banimi kemi një ulje prej 1,5m²/ba. Kjo tregon në njëfarë mënyre tendencën e rritjes së popullatës e cila shoqërohet me uljen e sipërfaqes së përdorur për banor. Për të vërtetuar këtë mjafton të shohim tabelën referuese të VKM 772. Gjithashtu shohim dhe një ulje të sipërfaqes totale që i takon një banori: nëse në VKM 772 kemi 60 m²/ba, në VKM 671 kemi 53,1 m²/ba, një diferencë prej 6,9 m²/ba.

Një pikë tjetër me rëndësi të veçantë është edhe krahasimi midis gjelbërimit sipas të dy VKM.

Kemi një rritje të hapësirave prej 2 m²/ba në nivel njësie ose kompleks banimi. Gjithashtu një diferencë e theksuar është edhe nëse krahasojmë parkun periferik sipas dy VKM. Kemi një rritje prej 3 m²/ba VKM 772 në VKM 671.

Ligjit nr.765, dt.6.08.1967 (Legge Ponte).

Për Italinë do i referohemi Ligjit nr.765, dt.6.08.1967 (Legge Ponte). Ky ligj me modifikime të vogla është akoma në fuqi dhe sot në territorin e Italisë. Ligji bëhet i aplikueshëm me miratimin e Rregullores teknike me Dekret Ministri të viti 1968 nr. 1444. Sipas këtij dekreti kemi:

- 
1: funzioni; **2: abitanti serviti da un'attrezzatura;**
3: max raggio di influenza; **4: area media ad abitante (mq/ab)**

1	2			3	4			
	n. min.	n. med.	n. max.	m	coperta	libera	park	tot.
Area giochi al coperto	-	200	-	100	100%	-	-	-
Nucleo elementare di verde	100	200	300	100	-	3,00	-	3,00
Gioco bambini 3-6 anni	1100	3200	7500	300	-	0,40	-	0,40
Gioco bambini 6-11 anni	1300	3200	7500	500	-	0,60	-	0,60
Gioco e sport 11-14 anni	6600	10800	15800	1000	-	1,00	-	1,00
Gioco e sport oltre i 14 anni	6600	10800	20000	1000	-	5,00	0,11	5,11
Parco di quartiere	6600	10800	20000	1000	-	3,00	0,11	3,11
Parco urbano	20000	60000	100000	-	-	12,00	0,08	12,08
Asilo nido	2000	3000	4000	250	-	-	-	0,10
Scuola materna	1000	3000	7000	300	-	-	-	0,36
Scuole d'obbligo	4000	10500	18000	1800	-	-	-	3,00
Scuole secondarie superiori	-	-	-	1000	-	-	-	0,50
Chiesa parrocchiale	-	5000	10000	-	0,18	0,52	0,18	0,88
Biblioteca pubblica	3000	6000	10000	-	0,025	0,225	0,030	0,28
Centro sociale	1000	2000	6000	-	0,20	0,55	0,10	0,85
Centro civico	1000	10000	-	-	0,04	0,16	0,02	0,22
Centro sanitario elementare	-	10000	20000	-	-	-	0,04	0,34
Farmacia	-	5000	-	-	-	-	-	-
Parcheggio	Almeno 15 mq di spazio per posto macchina / famiglia							

Figura 91: Standardet minimale urbane në nivel qyteti, Ligjit nr.765, dt.6.08.1967 (Legge Ponte)

Burimi : <https://www.slideshare.net/LucaMarescotti/ecologia-e-urbanistica-sistemi-per-governare-sistemi-complessi-socioecologici-opere-pubbliche-servizi-pubblici-e-standard-urbanistico-ambientali>

Të dhënat e tabelës përmbledhin standardet urbane të planifikimit në nivel qyteti. Në nivel njësie ose zone të banuara kemi këto të dhëna.

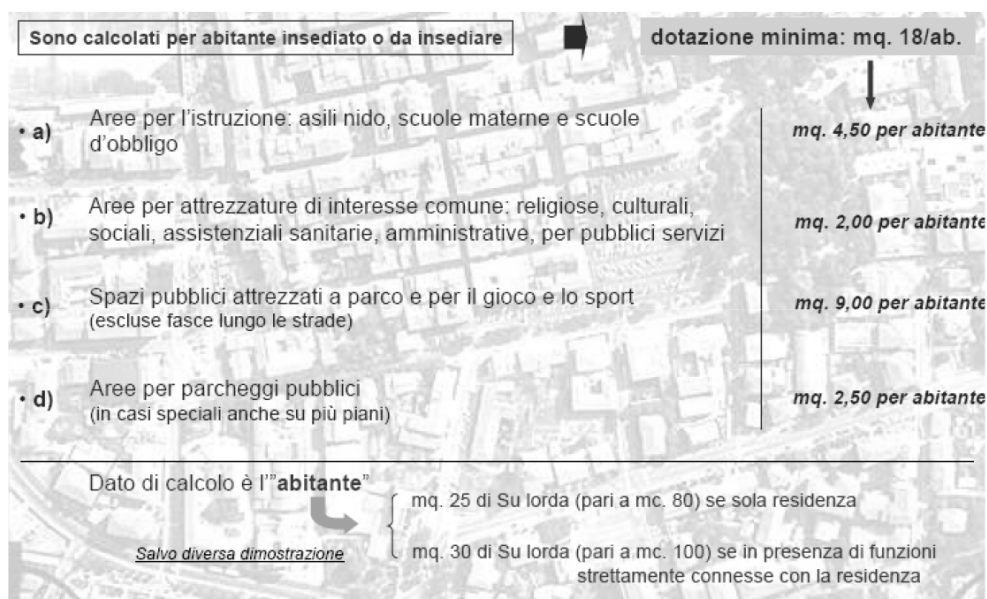


Figura 92: Standardet minimale urbane në nivel njësie, Ligjit nr.765, dt.6.08.1967 (Legge Ponte)

Burimi : <https://www.slideshare.net/LucaMarescotti/ecologia-e-urbanistica-sistemi-per-governare-sistemi-complessi-socioecologici-opere-pubbliche-servizi-pubblici-e-standard-urbanistico-ambientali>

Sipa të dhënave të fig. 92 kemi për çdo banor i takojnë 18 m²/ba të shpërndara sipas këtyre kategorive kryesore:

- a) Sipërfaqe për arsim (çerdhe, kopësht, shkolla të detyrueshme - jo shkollë të mesme)

4,5 m²/ba

- b) Sipërfaqe e pajisur me ndërtime shoqërore (besimi, kulturore, sociale, shëndetësore, administrative, për shërbime publike)

2 m²/ba

- c) Sipërfaqe publike të pajisur për parqe dhe për lojra, sportive (jo gjelbërim për gjelbërim në rrugë, shëtitore, sheshe dhe brigje ujor)

2 m²/ba

- d) Sipërfaqe parkime publike

2,5 m²/ba

e) Sipërfaqe bruto banimi

25 m²/ba

TOTALE 43 m²/ba

Nëse bëjmë një krahasim midis të dhënave nga VKM 671 ku shfaqen standardet e projektimit të miratuara dhe që aplikohen në Republikën e Shqipërisë me DM. nr. 1444 në fuqi në Republikën e Italisë, mund të shohim ngjashmëri të mëdha.

Sipërfaqje për arsim është e njëjtë për të dy shtetet 4,5 m²/ba

Sipërfaqja për ndërtim shoqërore/ publik është e njëjtë 2,0 m²/ba

Sipërfaqja e gjelbërimit është e njëjtë 9,0 m²/ba

Sipërfaqe bruto banimi është e njëjtë 25 m²/ba

Ndryshon sipërfaqja për parkimet, që në Shqipëri është përcaktuar 6 m²/ba kurse në Itali është përcaktuar 2,5 m²/ba.

7.5 Raste pozitive të ndërhyrjes urbane

Ndërhyrje urbane janë një element që karakterizohen nga disa faktorë. Këta faktorë numerik të matshëm (objektiv) dhe sensorial të pamatshëm (subjektiv).

Për të kuptuar që një ndërhyrje është pozitive duhen analizuar të dyja këto aspekte. Për temën e marrë në shqyrtim analizimi i disa rasteve, të njohura nga literatura dhe të karakterizuara si ndërhyrje pozitive, do të ishte me vlerë.

Vlera e studimit të faktorëve numerik të këtyre rasteve do të merret si shëmbull analitik pozitiv dhe si element që mund të përdoret edhe në rastin e qytetit të Tiranës.

Aker Bryge, Oslo – Norvegji viti 1984 - 1992.

Aker Bryge është një lagje në zonën qendrore të qytetit të Oslos. Një zonë e re urbane që zhvillohet gjatë fitorëve Norvegjeze ku është trajtuar me kujdes densiteti, kombinimi i funksioneve dhe cilësisë së hapësirës. Pavarësisht intensitetit të lartë, 2,6 m²/ m², ndërtesat nuk duken të larta, sepse ato që janë pozicionuar përgjatë rrugës kanë numër më të ulët katesh se ato të vendosura në brendësi të bllokut. Lartësia maksimale është 10 kate. Hapësira ndaj qytetit është mirë pozicionuar, me fasade aktive të katit përdhes, dhe me një cilësi të lartë projektimi arkitektonik dhe mobilimi urban. Një studim i veçantë është kryer edhe mbi planin në nivelin zero (katin përdhes) i cili është edhe hapësira ku njerëzit jetojnë dhe kalojnë pjesën më të madhe të kohës. Në këtë zonë, me sipërfaqe prej 26 ha ose 260 000 m², punojnë çdo ditë 6000 njerëz (231 ba/ha) dhe banojnë 900 banorë. Funksionet kryesore janë banim, zyra, restorante, shërbime portuale, kinema dhe qendra tregtare.

Nëse llogarisim që për çdo banor që banon (900 banorë) 50 m²/ba atëhere vetëm 45 000 m² janë banimi ose 6.6% e ndërtimit total mbi tokë. Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë është 676 000 m². Pjesa tjetër e ndërtimit (631 000 m²) është e shpërdarë në funksionet e mësipërme. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 45 %¹¹.

¹¹ Të dhënat e mësipërme janë marrë nga "URBAN ENVIRONMENTS OF THE ENTREPRENEURIAL CITY, From Aker Brygge to Tjuvholmen" PhD Thesis, Halvor Weider Ellefsen, 2017, ISSN 1502-217 : ISBN 978-82-547-0298-7

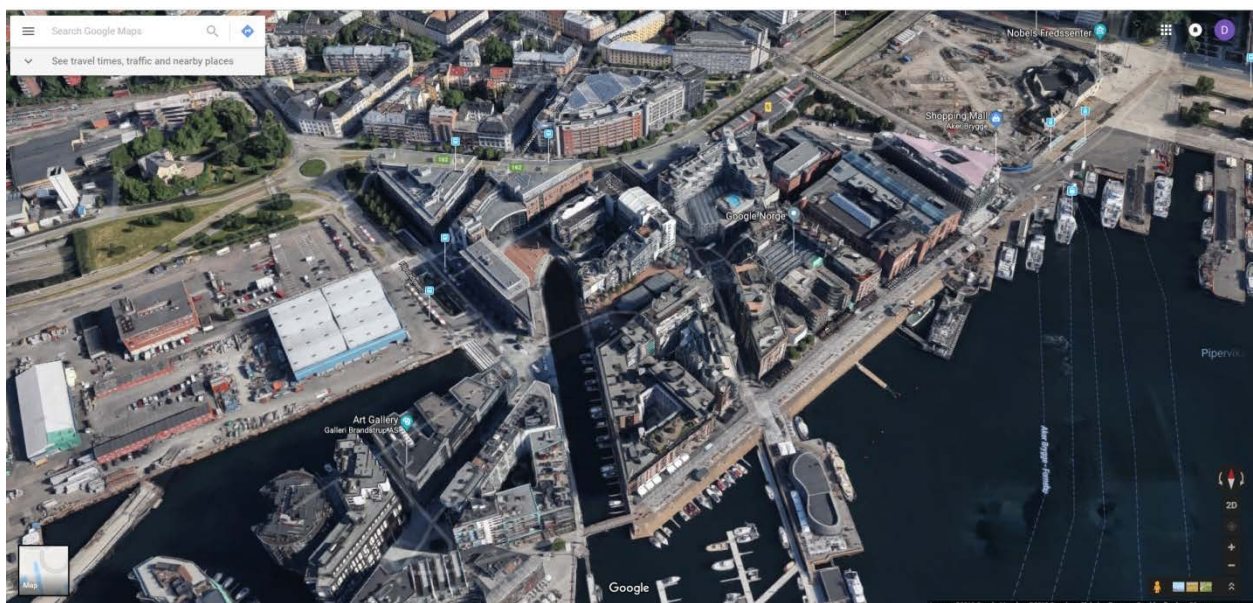


Figura 93: Aker Brygge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 199, foto ajrore.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@59.9094248,10.7226086,792m/data=!3m1!1e3>

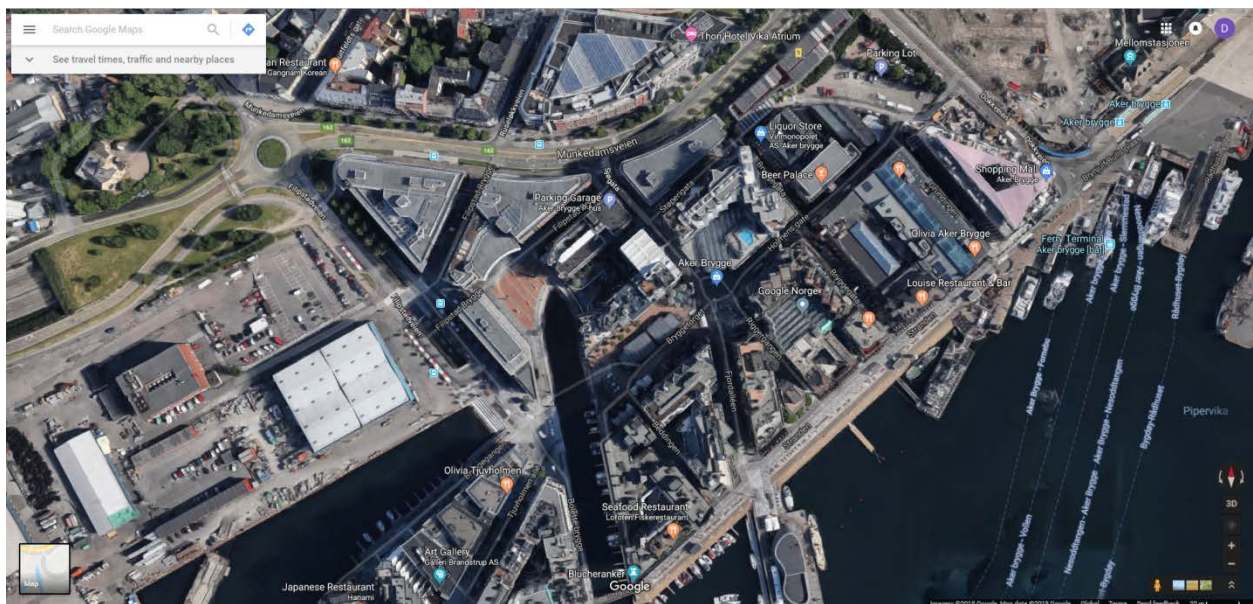


Figura 94: Aker Brygge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 199, foto ajrore.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@59.9094248,10.7226086,792m/data=!3m1!1e3>



Figura 95: Aker Brygge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 199, foto ajrore.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@59.9094248,10.7226086,792m/data=!3m1!1e3>

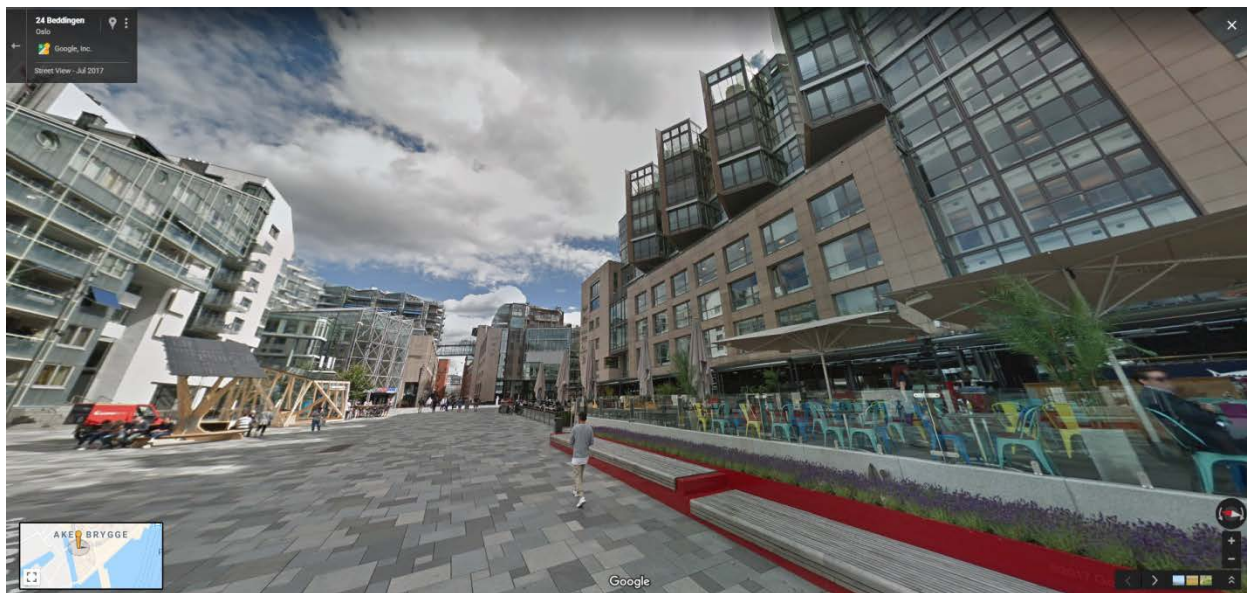


Figura 96: Aker Brygge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 199, foto ajrore.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@59.9094248,10.7226086,792m/data=!3m1!1e3>

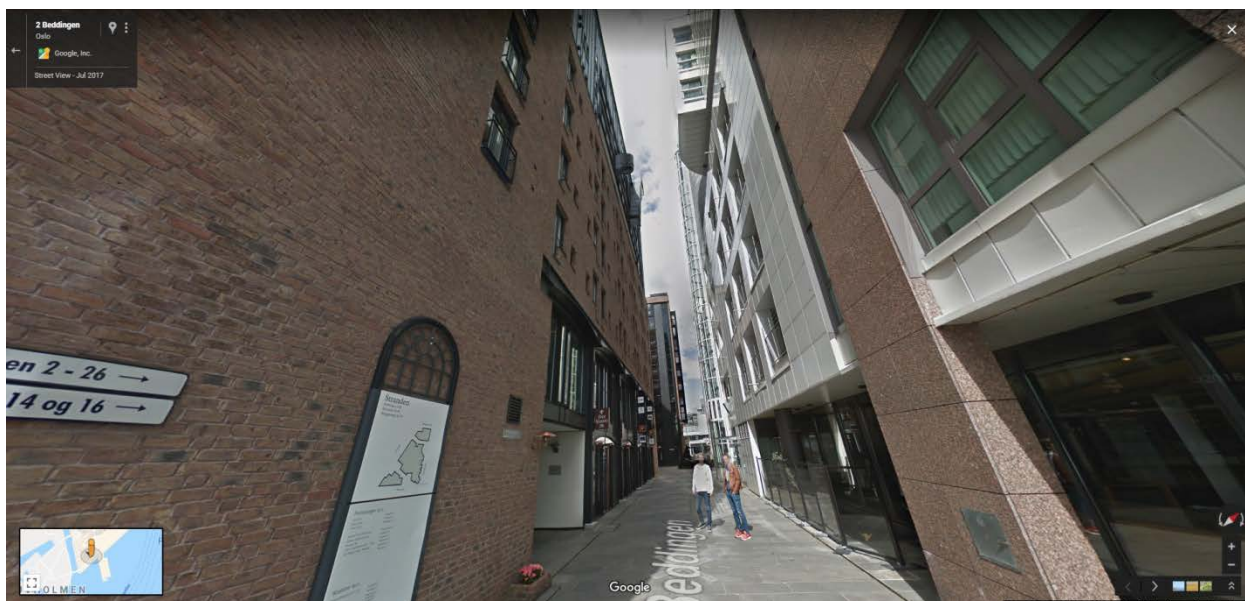


Figura 97: Aker Brygge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 199, foto ajrore.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@59.9094248,10.7226086,792m/data=!3m1!1e3>

Massen , Paris – France viti 2014.

Lagjia Massena në Paris është projektuar nga arkitekti Christian de Portzamparc në vitet 1994-95. Realizimi i lagjes i takon vitit 2000-2012. Në këtë projekt zhvillohet ideja e "miksitetit" të funksioneve me densitet relativisht të lartë dhe të përqendruar. Në total Intesiteti i ndërtimit është $2.81 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por po të shohim zonat e përqendruara atëherë kemi një intensiteti që shkon maksimalisht $4.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, dhe me lartësi maksimale deri në 10 kate. Lagjia ka në afërsi një godinë univeristare e cila shërbehet nga një lulishte urbane me sipërfaqe 1.2 ha ($12\,000 \text{ m}^2$).

Të dhënat e mëposhtme përmbledhin në numra zonën urbane¹².

Sipërfaqet: Ndërtim total mbi tokë	$370\,000 \text{ m}^2$
Sipërfaqe e zonës	12,5 Ha
Intesiteti i ndërtimit	$2.81 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Koeficienti i ndërtimit : 45% në zonat e ndërtuara intensivisht- 25% në total të zonës.	
Shtëpi banimi	$67\,200 \text{ m}^2$; Dyqane $36\,900 \text{ m}^2$; Zyra $150\,700 \text{ m}^2$;
Shërbime	$5\,200 \text{ m}^2$; Universiteti $110\,000 \text{ m}^2$; Lulishte publike 1.2 Ha

¹² Të dhënat e mësipërme janë marrë nga <https://www.e-architect.co.uk/paris/massena-district>



Figura 98: Massen , Paris – France viti 2014, foto.

Burimi : <https://www.e-architect.co.uk/paris/massena-district>



Figura 99: Massen , Paris – France viti 2014, pamje 3 dimensionale.

Burimi : <https://www.e-architect.co.uk/paris/massena-district>

Nga foto kuptohet që zona përgjatë rrugëve kryesore shfaqet e dendur dhe me koeficient shfrytëzimi deri në 55%.

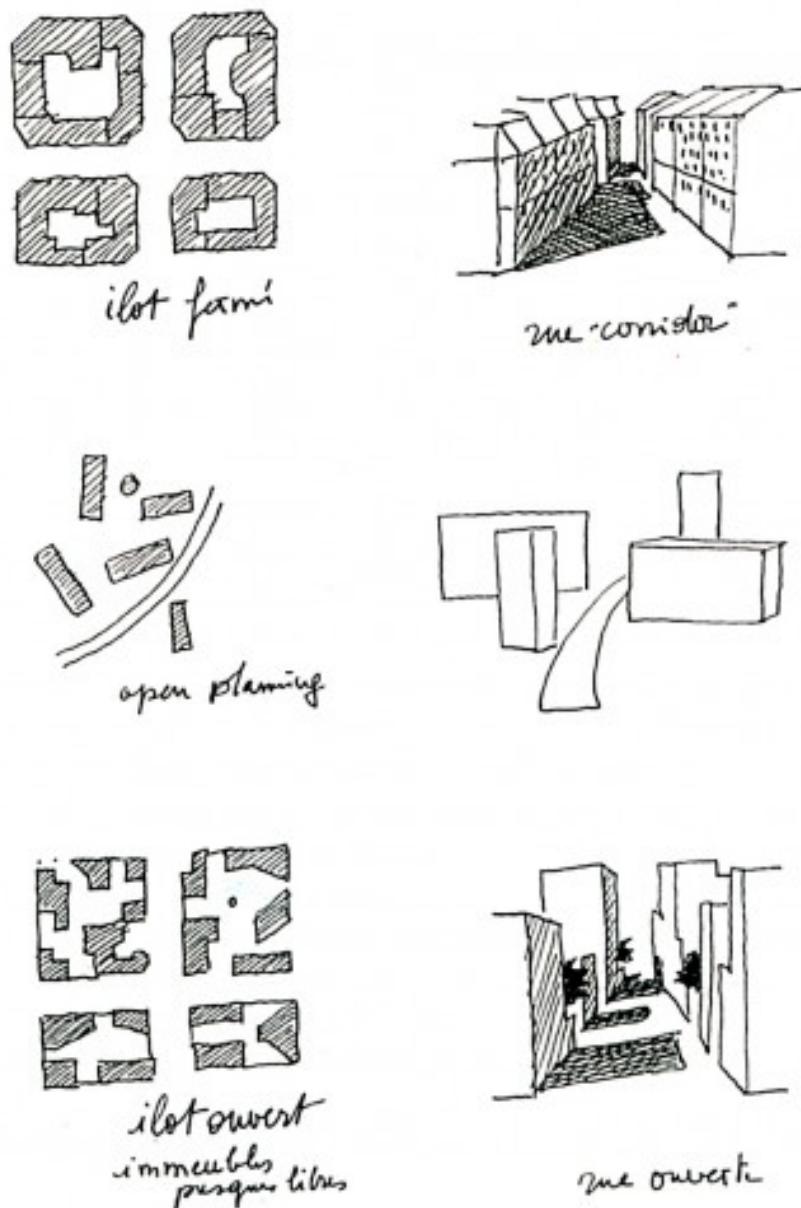


Figura 100: Massen , Paris – France viti 2014, studim i bllokut të hapur.

Burimi : <http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/>

Ideja e arkitektit është kombinimi i tipologjive me oborr të brendshëm me atë të hapur. Tipologjia urbane që shfaqet është blloku të hapur me hapësira dhe korridore të brendshme që krijojnë idenë e qytetit me përmasa njerëzore.

Odhams Walk , Londër – Angli viti 1979-1982.

Odhams Walk është një lagje e projektuar nga arkitekti Donald Bal në vitin 1979 dhe ndërtuar midis viteve 1979-1982. Karakteristika e kësaj ndërhyrjeje s'ka të bëjë me intensitetin e saj të ndërtimit, i cili është $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (duke u bazuar tek libri i Luca Reales). Karakteristika e tij ka të bëjë me zhvillimin kompleks gati si një labirint. Rugë të ngushta, lartësi ndërtesash midis 2 (dy) dhe 6 (gjashtë) kate. Projekti zhvillohet në nivel perimetral, duke krijuar idenë e murit, dhe zgjidhet nga brenda me rrugica në nivele të ndryshme të ngushta. Imitim i një zone urbane të tipit mesjetar. Një nga pikat e forta të kësaj ndërhyrjeje është krijimi i një raporti shumë të mirë të miksitetit të funksioneve¹³.

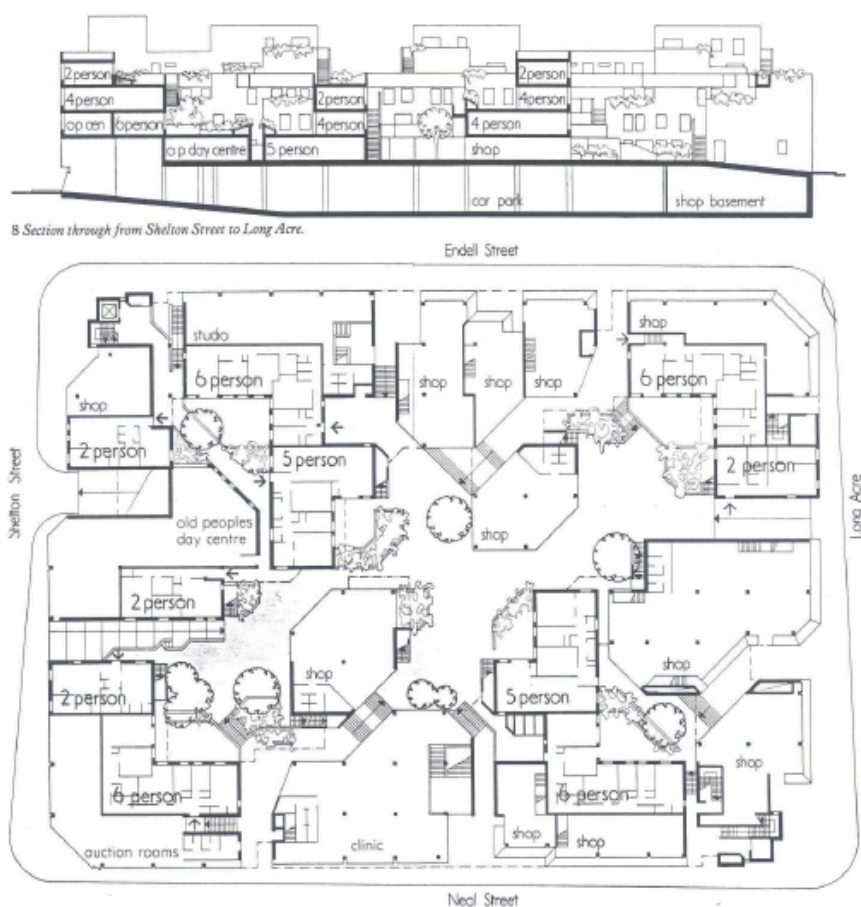


Figura 101: Odhams Walk, plan në kuotën ± 0.00 dhe preje.

Burim: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2095263518300323?via%3Dihub>
Vizatuar nga Gerardo Sempredon, në bashkëpunim me D. Fusari, M. Ignaccolo, M. Mikaelyan.

¹³ Të dhënat e mësipërme janë marrë nga
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2095263518300323?via%3Dihub>

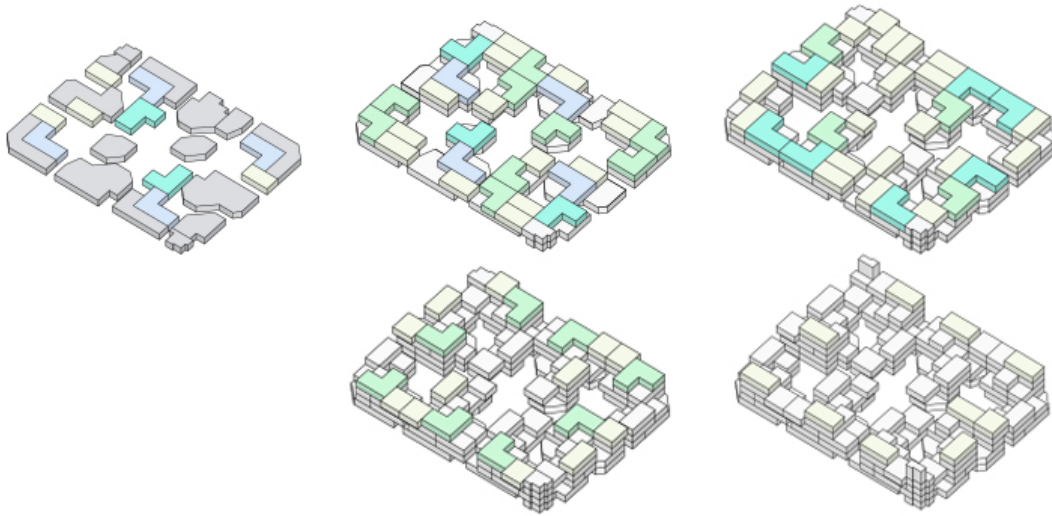


Figura 102: Odhams Walk, mbivendosje funksionesh.

Burimi : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2095263518300323?via%3Dihub>



Figura 103: Odhams Walk, foto.

Burimi : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2095263518300323?via%3Dihub>



Figura 104: Odhams Walk, foto.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@51.5129546,-0.1236018,127a,35y,329.61h,45t/data=!3m1!1e3>

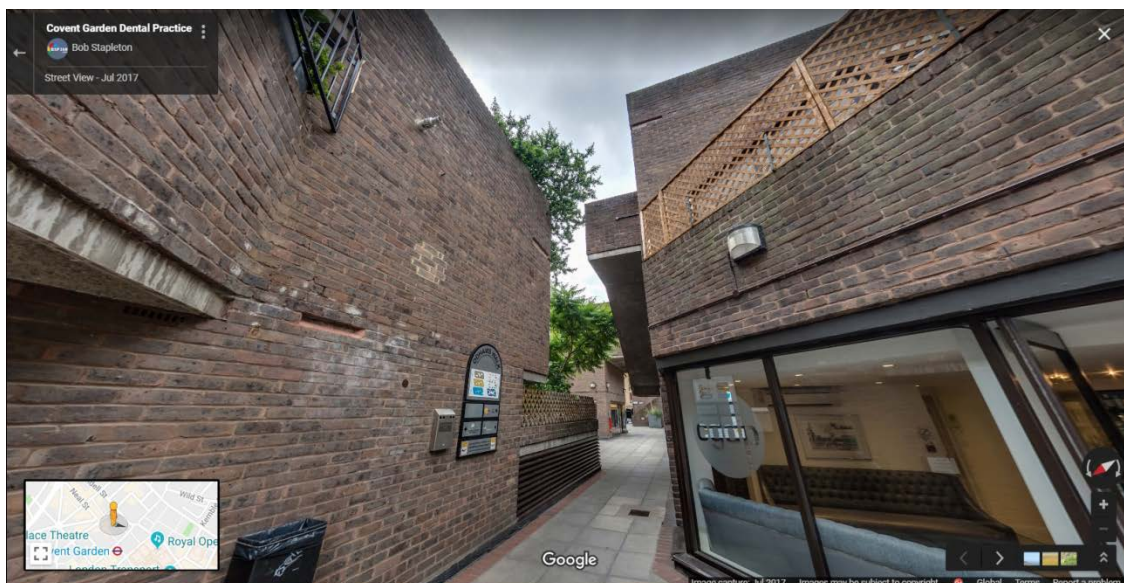


Figura 105: Odhams Walk, foto.

Burimi : <https://www.google.com/maps/@51.5129546,-0.1236018,127a,35y,329.61h,45t/data=!3m1!1e3>

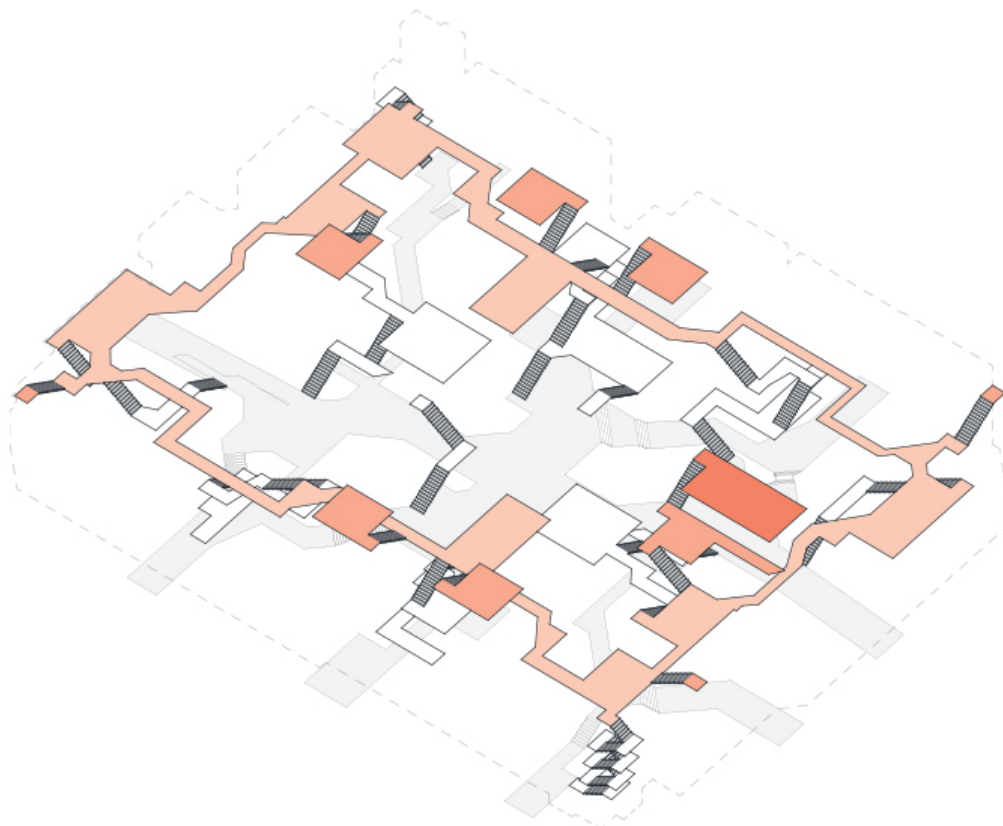


Figura 106: Odhams Walk, qarkullimi.

Burimi : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2095263518300323?via%3Dihub>

7.6 Përfundime

Morfologjia dhe Intesiteti i ndërtimit

Duhet patur parasysh që në përcaktimin e madhësisë së sipërfaqes së zonave jam bazuar mbi të dhënat e teorisë “Five minutes walk” nga e cila del një diapazon prej 28,3 ha – 6,36 ha (0,28 km² - 0,064 km²).

Duke parë skedat mund të nxjerrim disa konkluzione:

- Morfologjia ndikon tek Intesiteti i ndërtimit dhe anasjelltas;
- Nëpërmjet elementit numerik Intesiteti ndërtimi, mund të lexojmë shumë mirë morfologjinë urbane;
- Zonat e mara në shqyrtim, që pozicionohen brenda unazës së tretë kanë një Intesitet ndërtimit që lëviz midis 1.3-1.9 m²/m², janë të krahasueshme me Tav.8 dhe Tav.9;
- Intesitet më të lartë ndërtimi ka zona e Kasharit Tav. 10 , me $I=3.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- Duke u bazuar tek të dhënat e librit të Luca Reales mbi Intesitetit kemi:
Intesiteti i ulët kur $I \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0.5$;
Intesiteti i mesëm kur $I \text{ m}^2/\text{m}^2$ nga 0.5 deri 1;

*Intensitet i lartë kur $I m^2/m^2$ nga 1 deri 3 dhe
Intensitet shumë i lartë $I m^2/m^2 > 3$.*

Mund të themi se zonat e marra në studim kanë intensitet të lartë dhe shumë të lartë në disa zona jashtë unazës sikurse është për shëmbull zona e Kasharit e paraqitur tek Tav.10.

- Bie në sy edhe fakti që, edhe pse Intesiteti në disa zona të Tiranës brenda unazës së tretë, është i lartë (sipas përcaktimeve të Luca Reales) sipërfaqet e studiuara kanë një lartësi të ulët ndërtimesh. Mbizotërojnë ato që janë me 1-3 kate. Për këtë shiko Tav.4 dhe Tav. 5.
- Bie në sy gjithashtu mungesë e zgjidhjeve të gjelbërimit kompakt. Gjelbërimi shfaqet i fragmentuar.

Tipologjia e banimit dhe Intesiteti i ndërtimit

Duke parë skedat mund të nxjerrim disa konkluzione paraprake të cilat mund të ndikohen dhe të ballafaqohen edhe me të dhënat analitike e nxjerra nga ekuacionet e regresit një faktorial:

- lartësia e ndërtimeve varet nga Intesiteti në nivel relativ dhe jo absolut apo jo në përpjestim të drejtë;
- numri i ap / ha është i lidhur drejtëpërdrejt me Intesitetin e ndërtimit;
- numri i ba/ha është i lidhur drejtëpërdrejt me Intesitetin e ndërtimit;
- koeficienti i shfrytëzimit varet nga Intesiteti në nivel relativ dhe jo absolut apo në përpjestim të drejtë;
- tipologjia e banimit “*struktura me oborr të brendshëm*” perthith vlerat më të larta të Intesitetit të ndërtimit ,ap/ha dhe ba/ha.
- tipologjia e banimit me oborr të brendshëm ndodhet më shumë në zonën e Yzberisht Kashar;
- tipologjia e banimit struktura lineare ndodhet më shumë në zonat e zhvilluara para vitit 1990 sikurse janë blloqet e banimit Partizani;
- tipologjia e banimit struktura individuale zhvillohen më së shumti në pjesët periferike të Tiranës në zhvillimet e reja pas viteve 1990.
- këto vlera janë vlerat maksimale që mund të marrin tipologji të ndryshme sipas kushteve urbane të miratuara në VKM 408 dhe VKM 67 nëse nuk aplikohen thyerje në lartësi të objektit.

Standardet e projektimit urban, elementë krahasues.

Informacioni përqendrohet te analiza e standardeve ligjore duke mos u futur në realitetin ekzsituës të qytetit të Tiranës. Disa të dhëna mbi gjelbërimin janë trajtuar në kapitujt e parë. Rritja e shpejtë e Tiranës nuk është shoqëruar edhe me krijimin e zonave rekreative. Në të vërtetë, shumë nga zonat e blerta dhe hapësirat rekreative mes godinave janë zhdukur si pasojë e këtij zhvillimi dhe neglizhencës. Hapësira e blertë dominohet nga disa parqe të mëdha në qendër dhe në jug të qytetit. Shumë pak është bërë për zonat lokale rekreative apo hapësirat

ku mund “të dilet për të pushuar” në lagjet rezidenciale. Kjo reflektohet në raportin prej 4.6 m² hapësirë e gjelbër për banorë, krahasuar me raportin e synuar prej 9.0 m² për banorë dhe raportin prej 12.5 m² për banorë në Tiranën përpara vitit 1990.

Janë marrë në krahasim dy standarde urbane ajo Shqiptare dhe ajo Italiane. Përfundimet janë këto:

- Sipërfaqje për arsim është e njëjtë për të dy shtetet 4,5 m²/ba
- Sipërfaqja për ndërtime shoqërore/ publike është e njëjtë 2,0 m²/ba
- Sipërfaqja e gjelbërimit është e njëjtë 9,0 m²/ba
- Sipërfaqe bruto banimi është e njëjtë 25 m²/ba
- Ndryshon sipërfaqja për parkimet që në Shqipëri është përcaktuar 6 m²/ba kurse në Itali është përcaktuar 2,5 m²/ba.

Pra në nivel standardesh urbane jemi njëllor me Italinë. Aplikimi i këtyre standardeve tregon një realitet tjetër. Nëse i referohemi figurës 56 do të lexojmë që sipërfaqja e gjelbërimit sot në Tiranë është, brenda qytetit, 0.8m²/ba dhe parqe periferike që shkojnë 4.7 m²/ba. Në nivel lagjeje duhet të kishim sipas standarteve 2.5 m²/ba (park kuartalli 1.5 m²/ba dhe park lagjeje 1-2 m²/ba) ndërkohë që paraqitet 0.22 m²/ba.

Pra në finale mund të themi që nuk kemi mungesa standartesh të cilat janë të krahasueshme me Italinë. Kemi mungesë aplikim standardesh. Një nga arsyet që ndikojnë në mos plotësimin e standarteve është fakti i fragmentimit të studimeve vetëm në një grup pronash dhe mos përfundimi i studimeve të fazës së parë PDV Faza 1. Me ndryshimet e shpeshta të PPV kemi si rrjedhojë ndryshimet e studimeve PDV Faza 1 dhe si rrjedhojë fragmentimin e njësisë dhe mos realizimin e vizionit total urban të saj. Në vija të përgjithshme krijohen zona të gjelbërta ku respektohet standarti 2.5 m²/ba por këto dalin të fragmentuara dhe nuk krijojnë asnjëherë një park Kuartalle apo Lagjeje.

Raste pozitive të ndërhyrjes urbane

Tre janë rastet e marrë në shqyrtim si raste pozitive nga literatura. *Aker Bryge, Oslo – Norvegji viti 1984 – 1992, Massen , Paris – France viti 2014 dhe Odhams Ëalk , Londer – Angli viti 1979-1982.*

Dy të parat paraqesin një intensitet relativisht të lartë 2,6 m²/m² për Aker Bryge dhe 2,81 m²/m² për Massena (kjo e fundit paraqet edhe Intensitet pikësor të lartë deri në 4,1 m²/m²).

Të dyja rastet kanë një Koeficient shfrytëzimi 45% dhe lartësi katesh që mund të shkojë maksimalisht në 10 kate. Edhe pse këto zona janë me parametra të larta urbanizimi ato paraqiten atraktive dhe funksionojnë shumë mirë gjatë gjithë ditës.

Shëmbulli i fundit, Odhams Walk, nuk paraqet parametra të lartë, por është interesante organizimi morfologjik që krijon shtresëzimi i funksioneve dhe me një koeficient shfrytëzimi prej 50%.

Në finale mund të konfirmojmë që Tirana mund të zhvillohet si një Qytet Kompakt.

Kjo sepse si qytet, në bazë të të dhënave është 60 % i pazhvilluar dhe ka zona periferike dhe qendrore që paraqiten akoma me ndërtesa me lartësi të ulët 1-3 kate. Edhe pse disa

zona mund të kenë Intesitet të lartë kjo ka ardhur se struktura të ndryshme vetiake kanë përthithur shumë nga Intensiteti i ndërtimit. Për ti dhënë mundësi zhvillimi edhe këtyre pronave që përfaqësojnë gati 60% të qytetit të Tiranës PPV e vitit 2016 jep intensitete shumë të larta. Densifikimi i qytetit sipas variantit Qytet Kompakt është zgjidhja e vetme për të arritur standardet e parashikuara në ligj dhe për të krijuar një qytet dinamik, miqësor për qytetarët dhe me shërbime të kompletuara sipas standardeve në fuqi.

Përfundime, Rekomandime

Qyteti kompakt është një realitet i aplikuar në qytetet e sotme Europiane dhe SHBA. Sikurse pamë edhe tek studimi i historikut të Qytetit Kompakt, Europa nuk është shkëputur asnjëherë (përveç rastit të Qyteti Racional të dalë nga takimet e Ciam, por edhe kjo për një periudhë reaktivisht të shkurtër kohe) nga ideja e Qytetit Kompakt. Më shumë efekte kjo teori ka pasur në SHBA. Kjo del e qartë nga historiku i zhvillimit të qyteteve në SHBA i bazuar në dy aspekte, atë filologjik dhe atë ekonomik politik. Teoria e Qytetit Kompakt shfaqet në skenë ndërmjet viteve 1960-70. Arsyeja kryesore është kriza ekonomike - energjitike. Një nga pikët e forta të Qyteti Kompakt është pikërisht një ekonomizim i të ardhurave për banorë. Në studimin e literaturës teoria e Qytetit Kompakt u shpreh edhe me variante të tjera të mendimit siç ishin New Urbanism, Smart Growth, New Cluster etj. Në thelb të gjitha këto teori kanë karakteristikat e Qytetit kompakt të cilat mund të përblidhen në :

- Vend banime me densitet të lartë;
- Ruajtje e tokës bujqësore;
- Ruajtje të energjisë për frymë;
- Varësi e ulet nga makina;
- Kufinj të qartë;
- Identitet të qartë;
- Transport multinodal eficient;
- Aksesibilitet i lartë lokal dhe rajonal;
- Mbivendosje dhe funksione mikse të hapësirës;
- Përqindje të ulët hapësire të lirë *(kjo nuk nënkupton mungesë hapësirash gjelbërimi. Më shumë duhet të kemi parasysh një koeficient shfrytëzimi, sikurse propozon Leon Krier, midis 35 dhe 45%)*.

Pra në finale flitet për rigjenerim, rritje të densitetit të banorëve-funksioneve mikse-të ndërtesave(densifikim), të koeficientit të shfrytëzimit dhe të Intesitetit të ndërtimit.

Këto element patjetër që kanë edhe ndikimin e tyre në shëndetin e banorëve, por kjo nuk është pjesë e studimit në fjalë, gjithsesi është folur edhe për këtë aspekt duke nënvizuar të mirat dhe problematikat që na vinë nga literatura e studiuar.

Studimi ngrihet e gjithi mbi një pyetje :

A mundet Tirana të zhvillohet si një Qytet Kompakt .

Kjo sepse mendoj që zhvillimi si një Qytet Kompakt është rruga e duhur për Tiranën sot në kushtet kur popullsia ka një trend pozitiv rritjeje dhe ku sipërfaqja e tokës bujqësore është shumë herë më e ulët se e fqinjve ballkanik dhe botëror.

Për arsye kohe nuk janë analizuar të gjitha aspektet dhe karakteristikat e një Qyteti Kompakt. Studimi është fokusuar vetëm në disa faktorë të matshëm të qytetit të Tiranës. Këto faktorë janë : Intesiteti i ndërtimit, koeficienti i shfrytëzimit, lartësia e kateve, densiteti Ba / ha dhe Ap/ha .

Janë shpjeguar dhe analizuar edhe disa element të rëndësishëm që lidhen me çështjen e densifikimit siç janë, faktori ekonomik (interesi ekonomik midis subjekteve private), standardet urbane dhe një prezantim krahasimor midis zhvillimeve reale dhe të projektuara urbane në botë dhe në qytetin e Tiranës, një vëzhgim mbi Standardet e projektimit urban në Shqipëri (në veçanti në Tiranë) të krahasuara me Italinë. Në mbyllje janë marrë në analizë disa shembuj pozitiv të zhvillimit të qytetit sipas idesë së Qytetit Kompakt .

Në përfundim arrij në këto konkluzione :

Analiza e historikut të Planeve Vendore Urbane vërteton Tiranën si një qytet me strukturë kompakte por monocentrike me një densitet neto mesatar rreth 14000 ba/km², me intensitet neto rreth 0,46 m²/m² dhe me një historik parashikimi që tenton vazhdimisht drejt kompaktësimit. Tendenca e dendësimit është dukshme jo uniforme në kufinj të saj, si rezultat i investimeve të përqendruara vetëm në hapësira të pa studiuar mirë në kuadrin e planeve pjesore. Nga analiza del se, dy planet e fundit (PPV 2012 / 2016) parashikojnë një qytet kompakt, me kufi të qartë, me densitet të lartë dhe me zgjidhje policentrike, orientim i përshtatshëm për zhvillimin e Tiranës sipas idesë së Qytetit Kompakt.

Nga shqyrtimi i rasteve pozitive por edhe të historikut të zhvillimit të idesë së Qytetit Kompakt mund të konkludojë që në kushtet e Tiranës duhet të bazohemi te disa parime planifikimi dhe elementëve projektues siç janë:

- Teoria e ‘Five Minutes Walk’ , teori që na lejon të dimensionojmë saktë lagjen urbane midis 6,36 ha – 28,3 ha. Gjithashtu kjo teori mbështetet te ideja e dimensionit njerëzor dhe aksesibilitetin e sigurtë të moshave të ndryshme duke u bazuar te koncepti i ‘Eye on the Street’. Ky koncept parashtron idenë e komunitetit të sigurtë brenda lagjes ;
- Integrimi i konceptit të ‘Habitatit njerëzor të qëndrueshëm’, në procesin e projektimit dhe zhvillimit të hapësirës urbane (*bazë për planifikimin e sigurtë dhe njerëzor të lagjes dhe bllokut urban*);
- Insistimi i futjes së parimit të ‘Miksitetit’ të funksioneve dhe përdorimeve urbane në grupet dhe investimet në rang blloku dhe lagje.

Në terma numerikë, duke u bazuar te analiza e faktorëve të ndryshëm dhe varësisë së tyre duke përdorur analizën regressive një faktoriale, por edhe duke u bazuar te rastet e analizuara si shembuj pozitiv konkludoj se:

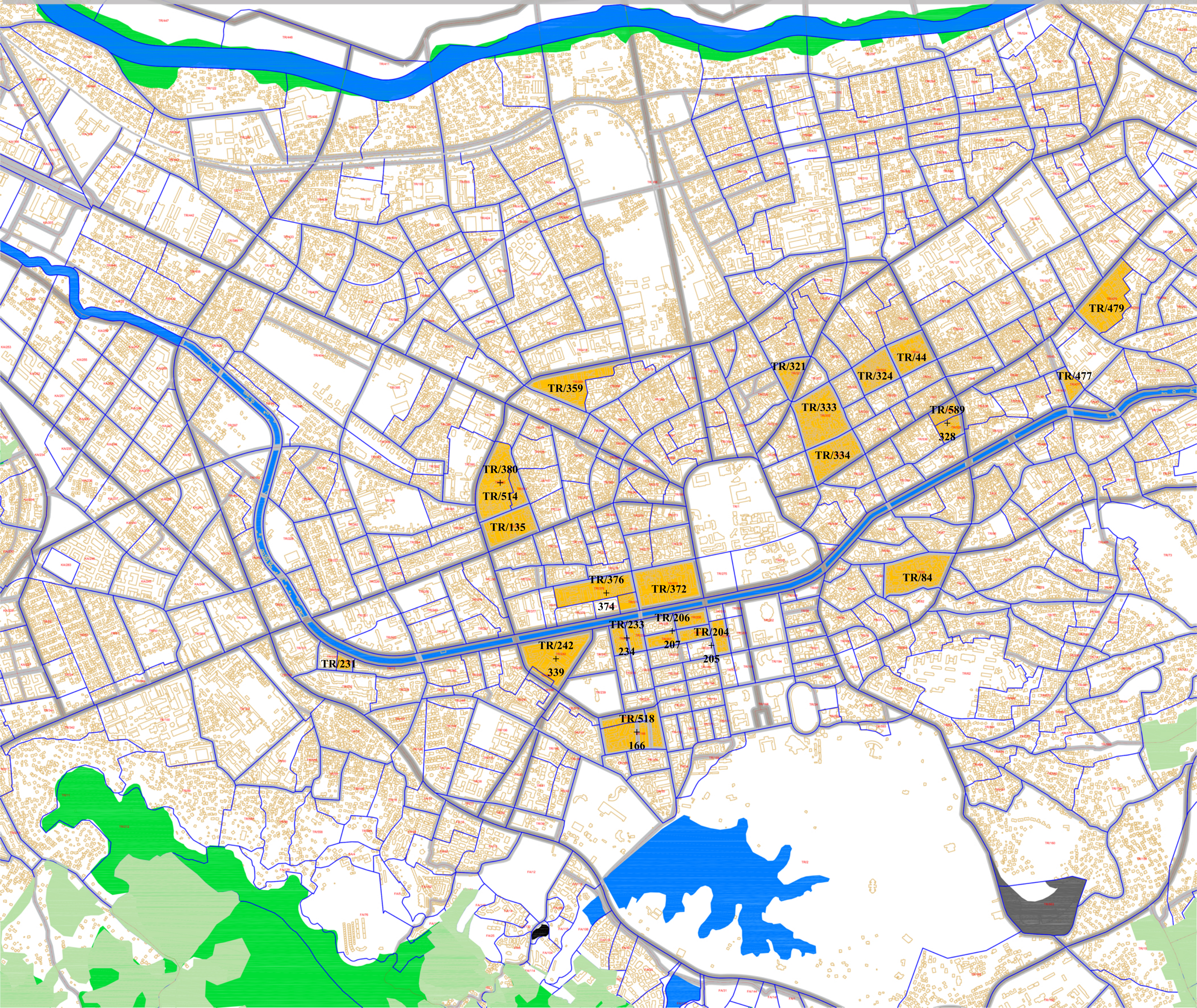
- Koeficienti i shfrytëzimit mesatar në nivel qyteti është i mundur të variojë në kufi 35% - 45%, me një densitet banorësh prej 240 ba/ha;
- Intensiteti i ndërtimit në zonën kryesore me funksione banimi (*brenda unazës së tretë*) është i mundur të arrihet në mënyrë uniforme, por i reduktuar nga 3 deri 5m²/ m² siç parashikojnë planet e fundit, në 2.5 deri në 3m²/m² (*flitet për intensitet ndërtimi në nivel prone*), të sugjeruara nëpërmjet godinave 7 deri në 8 kate me dendësi banimi 750 ba/ha.
- Intesiteti i ndërtimit në zonat jashtë unazës së tretë të Tiranës duhet të jetë jo më pak se 2m²/ m² me dendësi banimi 570 ba/ha;

- Në zonat e intensitet të lartë (qendra e qytetit), mund të përdoren tipologji banimi si “*struktura me oborr të brendshëm*”(tipi kuartallë)ose të tipit“*kullë*”me Intensitet ndërtimi 3-5.5m²/ m² me dendësi banimi 660 ba/ha.
Kjo zonë duhet të ketë një funksionalitet miks dhe jo një përqindje të lartë banimi. Vetëm në këtë mënyrë nuk do kemi një zonë qyteti të mbi populluar.

ANEKSI 1

Të dhënat numerike për 20 Zona të qytetit të Tiranës.
Paraqitje hartografike dhe tabelare e të dhënave.

PËRCAKTIMI NË HARTË I 20 (NJËZETË) ZONAVE TË MARRA NË STUDIM.



PËRCAKTIMI I PARAMETRAVE URBAN PËR ÇDO ZONË TË MARRË NË STUDIM.

	NJESIA	I m2/m2	Kshf	Banore	Ap/Ha	B/HA	Sip njesise HA	Sip njesise M2	ndertim total M2	njolle M2
1	TR/84	2.08	24.97%	4714	177	707	6.67	66700	138651	16654
2	TR/334	1.57	47.97%	2745	134	535	5.13	51300	80749	24607
3	TR/589+328	1.19	78.74%	1235	102	406	3.04	30400	36312	23936
4	TR/477	1.1	33.66%	591	93	371	1.59	15900	17370	5352
5	TR/479	1.25	30.55%	2853	107	426	6.69	66900	83903	20437
6	TR/233+234	2.14	41.36%	2190	182	728	3.01	30100	64424	12448
7	TR/207+206	3.00	38.57%	3136	255	1,021	3.07	30700	92231	11842
8	TR/205+204	2.07	40.82%	2151	176	703	3.06	30600	63250	12491
9	TR/242+339	1.56	33.52%	4079	132	529	7.71	77100	119973	25845
10	TR/231	1.61	31.20%	448	137	546	0.82	8200	13171	2558
11	TR/518+166	2.33	41.55%	5651	198	794	7.12	71200	166202	29583
12	TR/135	2.56	42.59%	4242	218	871	4.87	48700	124759	20740
13	TR/380+514	1.59	41.12%	3541	135	541	6.54	65400	104151	26895
14	TR/333	1.80	47.31%	4429	153	613	7.22	72200	130251	34159
15	TR/324	1.30	49.84%	1725	111	443	3.89	38900	50727	19388
16	TR/44	1.54	43.61%	2113	131	524	4.03	40300	62139	17574
17	TR/321	1.29	49.46%	1120	110	439	2.55	25500	32935	12612
18	TR/359	1.40	28.82%	2862	119	475	6.02	60200	84188	17349
19	TR/372	1.99	33.83%	5224	169	678	7.71	77100	153645	26086
20	TR/376+374	1.67	34.60%	3535	142	567	6.23	62300	103961	21555

Referencat:

Adebayo, Michel Adedayo, Oguneleye, Michel Bamidele(2014): “*Impact of density on highest and best use of residential lands in Metropolitan Lagos*”. Mediterranean Journal of social science. Vol.5 Nr.27.

Alexander E. (1993): “*Density measures. A review and analysis*”, Journal of architectural and planning research. Vol.10, Nr.3.

Ali, M. M., Armstrong, P. J. (2006): “*Strategies for integrated design of sustainable tall buildings*”, AIA Report of University Research, University of Illinois at urban-Champaign, Champaign.

Ali, M. M., Armstrong, P. J. (2008): “*Overview of sustainable design factors in high-rise buildings*”, In CTBUH 8th World Congress, Dubai, 3-5 March 2008.

Allen Cen(1985): “*Quartier de Banc; Urban olanning in Rome in the first di architect half of cinquecento*”. Dissertation for PhD. Outstanding biennale di architettura 2008, Roma.

Amado, M. P. & Ribeiro, M. R. Urban(2011): “*Sprawl promoted through Master Plann ing*”. World Congress of Sustainable Building, 2011, Helsinki, Finland. SB11.

Ann Forsyth (2003)a: “*Measuring density, Working definitions for residential density and building intensity*”, University of Minesota. Design center for American Urban Landscape.

Ann Forsyth (2003): “*Revitalising places*”, Appendix B Density definitions, Copenhagen 17-19 May 2001.

Anne Skovbro(2001): “*Urban densification: An innovation in sustainable urban policy*”. Paper presented at the conference Area based initiatives in contemporary urban policy, Danish Building and Urban research and European Urban Research Association, Copenhagen 17-19 May 2001.

Anne-Marie Meyer (2001): “*A traditional method to define the socio-residential structure of a city: the urban ecology of the agglomeration of Hamburg*”. Danish Building and Urban research and European Urban Research Association, Copenhagen 17-19 May 2004.

Ardeshir M et al.(2011): “*Sprawl or compact city. Role of planners in urbanization process in developing countries*”, Hilsdale, New Jersey: Lawrence Erlbaum Associates, Publishers

Arne Arnberger(2012): “*Urban Densification and Recreational Quality of Public Urban Green Spaces—A Viennese Case Study*”, Sustainability, Vol.4, 703-720

Arturo Sori et al.(1919): “*Linear city*”, Madrid Publisher, Madrid

ASHRAE (2011): *"Tall building"*, ASHRAE handbook-HVAC applications. American society of heating, refrigerating and air-conditioning Engineers, Atlanta.

Atkinson-Palombo, C.(2010): *"New housing construction in phoenix: Evidence of New suburbanism"*, *Cities* 2010, 27, 77–86.

Attila S.(2018): *"Ateliers d' architecture III: Logement collectif durable et concept regenerative"* Yearbook 2018

Azizi Muhammed M. (2005): *"The challenges of urban development and density in TEHVAN"*, Paper presented at International Conference for integrating urban knowledge and practice Gothenburg Sweden, May 29-June 3.

Barbosa, J., Bragança, L. & Mateus, R. (2011): *"Assessment of Land Use efficiency using BSA"*, Paper presented at International Conference for integrating urban knowledge and practice Gothenburg Sweden, May 29-June 3.

Baçe A. Et al.(2016): *"Historia e Arkitektures Shqiptare"*, Shtepia Botuese "Kristalina-KH", Tiranë.

Bashkia Tiranë(2012): *"Politika territoriale vendore e bashkisë"*

Baum, A., Valins, S. (1977): *"Architecture and Social behavior"*, Psychological studies of social density. Hillsdale, New Jersey: Lawrence Erlbaum Associates, Publishers.

Becher J Berkeley (1986): *"Charles Fourier: The visionary and his world"* Encyclopedia Britanica 12(edition 11).

Bhayo, S. A. (2014): *"Urban Densification as a Strategy to Manage Urban Sprawl: The Case of Kariakoo and Sinza in Dar es Salaam City"*, Unpublished Masters Dissertation. Ardhi University. Dar es Salaam. Tanzania.

Brenda Vale, Robert Vale (2012): *"Is the high density city the only option?"*, Designing high density cities for the social and environmental sustainability.

Bureau, U.C. (2010): *"Growth in urban population outpaces rest of nation, census bureau reports"*, Available <http://www.census.gov/newsroom/releases/archives/2010/census/cb1250.html>

C.Norberg Schulz (1980): *"Genius Loci, Towards a Phenomenology of Architecture"* Rizzoli, New York.

Calhoun, J. B. (1962): *"Population density and social pathology"*, Scientific american Vol.26 (3) pp. 139-148.

Canella M. et al.(2007): *"Densita, City, Residenza. Sovremjenaja arhitektura"*, Dedalo, Bari.

Carmona M. Et al.(2002): *"Haussman-his life and times and making Of modern Paris"*, Dedalo, Bari.

Carver, A., A. Timperio, et al. (2008): "*Playing it safe: The influence of neighborhood safety on children physical activity-A review.*" Health & Place 14(2): 217-227.

Catharine Ward Thompson(2012): "*Urban open space in the 21st century*", Landscape and Urban Planning Volume 60, Issue 2, 30 July 2002, Pages 59-72.

Cereda, V. (2009): "*Compact City and Densification Strategies the Case of Gothenburg*", Unpublished Master Thesis. European Spatial Planning and Regional Development. Blekinge Tekniska Högskola. Sweden

CIAM(1928-1960): "*Discourse on urbanism*", Mit Press, Cambridge

Correa, C.(1985): "*The new landscape*", The book society of India, Bombay.

Cristopher Barington et al.(2015): "*A century of sprawl in the USA*", Proc.Nat. Acad. Sc. 112(27). Pp8244-8249.

Cuvellier, S., Marique, A., Reiter, S. (2014): "*Improving the energy efficiency of the building stock: bottom-up model and its application in an online interactive portal*", Mit Press, Cambridge

Buntrock, Dana (2001): "*Japanese Architecture as a Collaborative Process: Opportunities in a Flexible Construction Culture*", Spon Press, London. With a foreward by Fumihiko Maki.

Daniel Cioffi(2000): "*Neighborhood housing debate*", EC under projectEV4 CT 200-2007, Florida, USA

DCLG(2013): "*House Building*", December Quarter, England

Delta Foundation (1998): "*High residential densities in new low-income developments, Missionvale, Port Elisabet, South Africa*", Jonathan Ball Publisher, Cape Town

Dominika Hołuj, Artur Hołuj(2015): "*Mechanisms of densification of the city in the neoliberal economy- a case study: the surroundings of the eastern part of the former airport runway*", Mit Press, Cambridge

Dhamo. S, Thomai. Gj, Aliaj. Besnik (2016): "*Tirana, qyteti i munguar*", Shtepia Botuese Polis, ISBN: 978-9928-228-23-9.

E. Burton(2000): "*The compact city: just or just compact? A preliminary analysis*" in Urban Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries, p. 9, Spon Press, London, UK, 2000.

E.Salzano(2000): "*Le periferie: Errori*" In F.Indovina, L. Fregolent, M. Savino, 1950-2000, L'Italia e cambiata, Franco Angeli, Milano,

Easthope, H. and S. Judd (2010): "*Living well in greater density*", City Futures Research Centre, University of New South Wales.

Elizabeth C. Delmelle, Yuhong Zhou and Jean-Claude Thill(2014): “*Densification without Growth Management? Evidence from Local Land Development and Housing Trends in Charlotte, North Carolina, USA*”. Sustainability 2014, 6, 3975-3990.

Eurostat information. Main tables Database(2016): *Urban Europe — statistics on cities, towns and suburbs — life in cities*.

F.Engels (1987): “*The condition of the working class in England*”, Penguin Classics, London

Flyvbjerg, B. (1999): “*Case Study Research and Narratology, Course Document*”, UCLAS, Dares Salaam, Tanzania.

Flyvbjerg A(2006): “*Five misunderstanding about case study research*”, Research qualitative study 12, pp.219-243

G.Claeys (1994): “*Utopias of the British Enlightenment*”, Cambridge University Press. ISBN 978-0521-89276-6

Gabe, J. and F. Williams (1993): “*Women, crowding and mental health*” in Unhealthy Housing: research, remedies and reform, London, E & FN Spon. 40.

GIAPA(2015): “*Global perspectives on architecture group*”, International de l’architecture prespective.

Google book(2009): “*Densification of residential buildings and population*”, The environmental performance of tall buildings. p. 28-30.

Grant, M. B., H. Coghill, N., Bird, C. (2009): “*Evidence review on the spatial determinants of health*”, WHO European Centre for Environment and Health, Bonn

Hafstad, Hege(2012): “*Compact city development, high ideals and emerging practice*”, Euroropian journal of spatial development Nr.49.

Hargave J. (2013): “*It is alive! Can you imagine the urban building in the future?*”, CTBUH Journal

Igor Fracolossi(2011): “*A classics Amsterdam- Van Eyeck*” Franco Angeli, Milano

INSTAT(2016): *Popullsia ne qytetin e Tiranës*

Ivan I. et al.: “*Inchoherence of urban planning in Bucharest. Its potential for land use*”, Elsevier Journal, Land Use Policy

James, J. R. (1967): “*Residential densitites and housing layouts*”, Town and Country planning. Vol.35, Nr.11, pp 551-561

Jaqueline Tyrwit(2013): “*A transnational life in urban planing and design*” . Portland state University, USA.

John Lupala&Sajjad Ali Bhayo Ardhi(2014): “*Building Densification as a Strategy for Urban Spatial Sustainability Analysis of Inner City Neighborhoods of Dar Es Salaam, Tanzania*”. Global Journal of HUMAN-SOCIAL SCIENCE: B Geography, Geo-Sciences, Environmental & Disaster Management Volume 14 Issue 8 Version 1.0.

John, C. Y. Ng(2010): “*Microclimate in public housing: An environmental approach to community development. Designing high density cities for social&environmental sustainability*”. Edited by Edward Ng, Earthscan Ltd, London

José Amarilio Barbosa et.al.(2015):“*Study of the concept of community buildings and its importance for Land Use Efficiency*”. Proceedings of EURO ELECS 2015

K. A. and Schneekloth, L. (1994): “*Ordering Space, Types in Architecture and Design*” VanNostrand, New York

Kaplan, S. (1995): “*The restorative benefits of nature: Toward an integrative framework*”, Journal of Environmental Psychology, 15, 169-182.

Karina Landman(2003): “*The grande Pianta of G.B.Nolli as instrument of urban analysis*”, Journal of Environmental Psychology, 15, 213-232

Kee Christi (2009): “*Open city designing coexistence*”, 4th International Architecture Beennale. Rotterdam

Konthari, C. R. (1992): “*Research Methodology, Methods and Techniques*”, Wailey Eastern limited, New Delhi, India.

L.Fregolent et al.(2000): “*L’Italia e’ cambiata 1950-2000*”, Franco Angeli, Milano

L.Krier:(1993): “*Euro new urbanism in foto*”, Euro concil New Typologism

Langford, M., Maguire, D.J., Unwin, D. J. (1991): “*The Aerial Interpolation Problem: Estimating Population Using Remote Sensing in a GIS Freamework*” in Handling Geographical Information: Methodology and Potential Applications, Masser, I. and Blakemore, M. (Eds), New York, NY: Wiley, 55–77.

Lawson, B. (2010): “*Social and psychological issues of high density. In: Ng E editor Designgin high density for social and environmental sustainability*”, London Earthscan. pg 285-292.

Li, J. and J. Rainwater (1999): “*The Real Picture of Land-Use Density and Crime: A GIS Application*”,

London Health Commission and Environment Committee of the Assembly (2002): “*Health Impact Assessment – draft air quality strategy*”, London Health Commission and Environment Committee of the Assembly.

Long, M. E.,McGrath, K. & Kolder, B. (2011): “*Designed to Densify: A Study of the Netherlands Government Impact on Architecture*”. Kaleidoscope, Vol. 10, pp.1-5.

Luis Martin(1988): *“Architectural theory after 1968. Analysis of the work of R.Koolhaas and Bernard Tschumi”*, Massachusetts Institute of Technology, Dept. of Architecture, 1988

Maccreeanor Lavington Architects, Emily Greeves Architects, Graham Harrington Planning Advice (2012): *“Housing Density Study”*, On behalf of the Greater London Authority.

Manuel Herce Vallejo(2002): *“Le ingenierica en la evolucioni de la urbanistica”*, Edicions UPC, Barcelona.

Mark Swelling(2016): *“Course of urban sprawl: How cities grow and why this had to change”* Ed. The Rockfeller Foundation. In: Conference international of the city and regional planning. At dahian, China.

Marketta Kyttä, Anna Broberg, Tuija Tzoulas, Kristoffer Snabb Aalto(2012): *“Towards contextually sensitive urban densification: Location-based softGIS knowledge revealing perceived residential environmental quality”*.Land Use Planning and Urban Studies Group, PO Box 12200, 00076 Aalto, Finland

Matt Rosenberg(2011): *“Population Density”* Geography.about.com. March 2, 2011.

Menkashi (2011): *“Neighbourhood unit and its coceptualization in contemporary contex”*, Institute of town planners. India Journal 8/3 pp.81-87

Michel Breheny(1995): *“The compact city and transport enegy consumption”*, Transaction of the British Institute. Vol.20(1) pp.81-101

Milgram, S.(1970): *“The experience of living in cities”*, Science 167, 1461–1468.

Mitchell RE (1971): *“Some social implications og high density housing”*, American sociological Review Vol.36, pg.18-29.

Moch, A.,Bordas, F., Hermand, D. (1996): *“Perceived density: How apartment dwellers view their surroundings”*, Cybergeog: European Journal of Geography.

Mozas, J., Per AF. *“Density: New Collective Housing”*, A+t ediciones, Vitoria-Gasteiz; pp. 14-17, 2004.

Nathaniel C.(2007): *“Utopias and architecture”*, Routledge, Abingdon

Nelson, A.C. (2009): *“The new urbanity: The rise of a new America”*. Ann. Am. Acad. Polit. Soc. Sci. 2009, 626, 192–208.

Newling, B. 1969a: *“The spatial variation of urban population densities”*, The Geographical Review, 59, pp. 242-252.

Newman M.(2005): *“The compact city of Fallacy”*, Journal of planningeducation and research. 25(1) pp. 11-26

Nick Swift (1994): *"The history of Tirana a fusion of Islamic and Christian influence"*, Land Use Planning and Urban Studies Group, Aalto, Finland

Northridge, M., Sclar, E., Biswas, P. (2003): *"Sorting out the connections between the built environment and health: a conceptual framework for navigating pathways and planning healthy cities"*, J Urban Health;80:556.

Nyuk-Hien Wong, Yu Chen (2010): *The role of urban greenery in high-density cities. Designing high density cities for social&environmental sustainability*. Edited by Edward Ng. Earthscan Ltd, London

Office for National Statistics (2011): *"UK Population Projected to Reach 70 Million"* by Mid-2027.

Patton M. (1990): *"Qualitative evaluation and research methods"*, Beverly Hills, Los Angeles

Patton, M. Q. (1987): *"How to Use Qualitative Methods in Evaluation"*, SAGE Publications, London.

Paul Davidov (1965): *"Encyclopedia of Urban Studie-Equity and Planinng"*, Edit by Ray Hutchinson, SAGE Publications, Inc, Thousand Oaks

Perry, C. (1998): *"The Neighbourhood Unit (1929)"*, Reprinted Routledge/Thoemmes, London, 1998

Peronato, G. (2014): *"Bulty density, solar potencial and daylighting: application of parametric studies and performance stimulation tools in urban design"*, Retrieved from <http://infoscience.epfl.ch/record/201758>.

Plank W., Giradet, H., Cox, G. (2002): *"Tall building and Sustainability, the corporation of London"*, www.cityoflondon.gov.uk

Post-box for the development of the habitat: News letter 3-6

Priscila Pecheco (2015): *"How eyes on the street contribute on public safety"* <https://thecityfix.com/blog/how-eyes-on-the-street-contribute-public-safety-nossa-cidade-priscila-pacheco-kichler/>

Public Health Advisory Committee (2008): *"Review on International Evidence Linking Health and the Urban Built Environment"*. Public Health Advisory Committee, Wellington.

Rem Koohlaas (2005): *"Bigness or the problem of large, small, medium"*, Monacelli Press, New York.

Reale, L (2008): *"Densita, citta, residenza. Tecniche di densificazione e strategie anti-sprawl"*, Gangemi, Roma, ISBN: 978-8849214727.

Residential Density Guidelines for Planning Authorities. Government publications, postal trade section, 4-5 Harcourt road, Dublin2.

Rhamo M.R.(2012): “*Principles of new urbanism approach in Designig suitable urban space*”, Internationaljournal of applied science and technology. Vol.2, nr.7.

Rhujta S. Jadhav et al.(2013): “*Compact city*”, SAGE Publications,London.

Richard Rogers, Anne Power (2000): “*Cities for a small country*”, Faber, London

Roel van Lent(2008): “*Architecture and Urban intervention - Rise and fall of CIAM urbanism*”, The Human World, Ryerson University, Toronto

Ron Mckenzie(2008): “*A statistical architecture for a new century*” Paper presented at international seminar in daejeon Korea.

Roundtable, C. P. (2002): “*Myths and facts about affordable and high density housing*”, SAGE Publications,London.

Saarloos, D., H. Alfonso, et al. (2011): “*The Built Environment and Depression in Later Life: The Health In Men Study*.” American Journal of Geriatric Psych 19(5): 461-470.

Sang Hyun Lee(2014): “*Applying system dynamics to strategic decision making in construction*”, Front. Manag. 4(1) pp.35-40.

Sara Deyong(2017): “*How much habitat is enough*”. Third edition, Monacelli Press, New York.

Sarra Dawood(2015): “*Habitat launches largest concept*”, Journal of Architecture Vol.6 Issues 2

Sauza L.C.L. et al.(2009): “*Urban heats islands and electrical energyconsumption*” International Journal of sustainable energy. Vol.28, Issue 1-3

Selfo, L., Sulce, S., Guri, S., Hanxhari, R., Malltezi, J. (2012): “*Vlerësimi strategjik mjedisor i planit rregullues të Tiranës*”.

Shady Attia(2007): “*Overview and recommendation on urban building densification potential in Liege,Belgium.Sustainable buildings design*”, Departament ARGEnCO, Faculty of Applied Sciences, University de Liege, Belgium.

Shayama F.A.(2015): “*Industrial city*”, Landscape and Urban Planning.Volum71, Issues 2-4, pages 295-310.

Shu-sheng Wu, Xiaomin Qui, Le Wang (2005): “*GIScience and remote sensing*” Landscape and Urban Planning Nr.42, pg. 58-71

Snedecor G. Et al.(1989): “*Statistical methods*”, Iowa State University Press; 8 edition, Iowa

Stephan Paulei (2005): “*Modeling the environmental impacts of urban land use and land cover change—a study in Merseyside, UK*”. Landscape and Urban Planning. Volum71, Issues 2-4, pages 295-310.

Stephen Sussna(1972): “*Residential Densities*”: A Patchwork Placebo Stephen Copyright1972 by the authors. Fordham Urban Law Journal is produced by The Berkeley Electronic Press Tools: Development of a New Index. Journal of Urban Planning.

Fulton. W (2011): “News urbanism, hope or hype for American communities?”, Lincon Institute of Land Policy, Cambrige.

The Roadmap(2015): “*The Roadmap to a Resource Efficient Europe*”, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52011DC0571>.

UK(1875): “*Public health act*”, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/38-39/55/contents>

UN Habitat(2009): “*Global Report on Human Settlements, Planning Sustainable Cities*”, Earthscan, Sterling, London

USCB (2015): “*U.S. and world population clock*”, US Census bureau <https://www.census.gov/popclock/>

Vicky Cheng (2010): “*Understading Density and High Density. New Designing high density cities for social&enviromental sustainability*”. Edited by Edward Ng, Earthscan Ltd, London.

Walcotta, S.S., Pannell, C.W.(2006): “*Metropolitan spatial dinamics*”. Shanghai, Habitat International, 30 p.199 – 2011.

Wells, N. M. and Yang, Y. (2008): “*Neighborhood Design and Walking: A Quasi-Experimental Longitudinal Study*”, American Journal of Preventive Medicine, 34(4), 313–318.

Wells, N.M., Evans, G.W. and Yang, Y. (2010). “*Environments and Health: Planning Decisions As Public-Health Decisions*”, Journal of Architectural and Planning Research, 27(2), 124–143.

Weston Anderson, Seth Guikema, Ben Zaitchik, William Pan(2014): “*Methods for Estimating Population Density in Data-Limited Areas: Evaluating Regression and Tree-Based Models in Peru*”, <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0100037>

Wheeler, S.M. (2008): “*The evolution of built landscapes in metropolitan regions*”. Journal Plann. Educ. Res. 2008, 27, 400–416.

Wilson, B., Song, Y.(2010): “*Do large residential subdivisions induce further development? A spatially explicit hazard analysis of land use change in Charlotte*”. Journal. Am. Plann. Assoc. 77, 5–22

Wood, A.(2013): “*A global analysis of tall, supertall and megatall building*”. Intell glass solutions 1: pp.25-29

Wright F.L.(1930): “*The cardboard house*”. In.:B. Pfeiffer. Collecting writings, Princeton University Press, New Jersey

Wright F.L.(2004): “*Urban theory beyond the west*”. Ed.Tim Edensor and Mark Yayne, Princeton University Press, New Jersey

Xian-Zhang Pan, Qi-Guo Zhao, Jie Chen, Yin Liang and Bo Sun(2008): “*Analyzing the Variation of Building Density Using High Spatial Resolution Satellite Images: the Example of Shanghai City*”. Sensors (Basel). 2008 Apr; 8(4): 2541–2550.

Young, A., S. McKiernan, et al. (2005): “*Health, wellbeing and the urban environment: A summary of known relationships, Statewide Health Services Planning*”, Queensland Health, Brisbane.