

Ndikimi i Rregjimit të Pronësisë në Modelin e Zhvillimit të Tokës; *Si ndikon fragmentarizimi i pronës në zhvillimin urban*

Punim në kërkim të grades shkencore Doktor

Punoi;

Flamur Kuçi

MA, në Menaxhim Urban

Udhëheqës

Prof. Dr. Andrea Maliqari

Kontakt;



Universiteti Politeknik i Tiranës
Fakulteti i Arkitekturës dhe Urbanistikës
Rruga “Muhamet Gjollësja”, Nr.54
Tirana – ALBANIA
www.fau.edu.al

© Universiteti Politeknik i Tiranës, Fakulteti i Arkitekturës dhe Urbanistikës
© Flamur Kuçi

Tiranë, Prill 2016

Lista e Figurave

Figura 1. Rritja e PPB në Shqipëri	11
Figura 2. Indeksi i rritjes së PPB (GDP në Shqipëri).....	12
Figura 3 Skema e konceptit teorik.....	20
Figura 4 Skema e kërkimit	22
Figura 5 Tipologjia e Yiftachel e teorive të planifikimit, Burimi; Yiftachel, 1989: 27 (Allmendinger, 2002).....	31
Figura 6 Kuadri konceptual i menaxhimit urban (Davidson, 1996)	39
Figura 7 Tabela e koponentëve të planeve (Davidson, 1996)	41
Figura 8 Skema e Teorisë së Organizimit të Aftësive (van der Berg dhe Braun, 1999)	43
Figura 9 Ecuria e PPB (GDP) në Shqipëri (Banka Botërore 2015).....	48
Figura 10 Ecuria e rritjes së PPB (GDP në Shqipëri (Banka Botërore 2015)	49
Figura 11 Ecuria e papunësisë në Shqipëri (Banka Botërore 2015)	49
Figura 12 Dimensionet e Cilësisë së Jetës	60
Figura 13 Sistemi i Sigurimit të Strehimit (Bushati, 2003)	76
Figura 14 Strehimi si Treg i Lirë (Baharoglu dhe Lindfield, 2000)	77
Figura 15 Faktorët që influencojnë Strehimin (Tsenkova, 2000).....	79
Figura 16 Kartela e pasurisë dhe Çertifikata e pasurisë	92
Figura 17 Harta Treguese e Pasurive.....	93
Figura 18 Ndarja e Shqipërisë në Zona Kadastrale.....	93
Figura 19 Fazat në zhvillimet formale dhe informale	98
Figura 20 Raporti i ekstralegalitetit me sistemin formal.....	101
Figura 21 Harta e rritjes së Tiranës marrë nga draft Plani Rregullues 2008	111
Figura 22 Harta e fragmentarizimit të pasurisë në Tiranë	117
Figura 23 Grafiku i kostove dhe të ardhurave në ndërtim. Skenari I	123
Figura 24 Grafiku i kostove dhe të ardhurave në ndërtim. Skenari II	124
Figura 25 Harta e ndërtimeve të pas vitit '90 në Tiranë	126
Figura 26 Të ardhurat sipas zërave të Bashkisë Tiranë, burimi Ministria e Financave.....	129
Figura 27 Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të vendit (Koprencka, 2011).....	130
Figura 28 Aksesit i shtresave të popullatës me të ardhura të ndryshme në sistemin e strehimit... ..	131
Figura 29 Harta ilustrative e tregut të tokës në Tiranë.....	134
Figura 30 Harta ilustrative e prezencës së ameniteteve në Tiranë	135
Figura 31 Kombinimi i elementëve të fragmentarizimit, ameniteteve dhe çmimit të tokës dhe zhvillimit	136
Figura 32 Ndikimi i ameniteteve në vlerën e pasurisë	137
Figura 33 Ilustrim i fragmentarizimit të tokës dhe zhvillimit.....	138
Figura 34 Ilustrim i nivelit të ulët të fragmentarizimit.....	139
Figura 35 Ilustrim i humbjes së vlerës së publikut.....	140

Lista e Tabelave

Tabela 1 Përmbledhja e karakteristikave të Teorive të Planifikimit.....	28
Tabela 2 Roli i Taksës mbi Tokën në raport me të ardhurat lokale (Ëalters, 2003)	72
Tabela 3 Roli i Taksës mbi Tokën në raport me GDP (Ëalters, 2003)	73
Tabela 4 Vlerësimi i stokut të strehimit.....	90
Tabela 5 Klasifikimi i vetdeklarimeve të ndërtimeve pa leje	102
Tabela 6 Dinamika e popullësisë në Tiranë	106
Tabela 7 Struktura e grupmoshave të popullësisë	107
Tabela 8 Aktivitetet ekonomike sipas shpërndarjes së punësimit	108
Tabela 9 Rritja urbane e Tiranës.....	110
Tabela 10 Zonimi funksional Brenda territorit administrative	112
Tabela 11 Karakteristikat e Fragmentimit të fermes dhe madhësisë së tokës për rreth.....	115
Tabela 12 Indeksi i kushtimit në ndërtim	121
Tabela 13 Struktura e kostos dhe të ardhurave në ndërtim; Skenari I	122
Tabela 14 Struktura e kostos dhe të ardhurave në ndërtim; Skenari II	124
Tabela 15 Plani i investimeve kapitale të rajonit të Tiranës, PADCO 2004	127
Tabela 16 Plani i financimit të investimeve kapitale të rajonit të Tiranës, PADCO 2004	128
Tabela 17 Të ardhurat e Bashkisë Tirane, burimi Ministria e Financave	129

Pasqyra e Lëndës

Lista e Figurave	2
Lista e Tabelave.....	3
Pasqyra e Lëndës	4
KAPITULLI I.....	6
HYRJE.....	7
SFOND I PËRGJITHSHËM.....	7
SHQIPËRIA NË TRANZICION.....	7
<i>Ekonomia; Shqipëria drejt një ekonomie tregu</i>	9
<i>Rregjimi i tokës;</i>	13
<i>Planifikimi urban</i>	15
KAPITULLI II - KUADRI I KËRKIMIT SHKENCOR.....	17
QASJA	17
OBJEKTIVAT E STUDIMIT.....	18
SKEMA KONCEPTUALE TEORIKE.....	18
SKEMA E KËRKIMIT SHKENCOR.....	21
ARSYET E KËRKIMIT.....	23
METODOLOGJIA E KËRKIMIT	23
KUFIZIMET.....	24
PYETJET KËRKIMORE DHE HIPOTEZA.....	25
KAPITULLI III - KUADRI TEORIK.....	27
MENAXHIMI DHE PLANIFIKIMI URBAN	27
ZHVILLIMI EKONOMIK.....	45
MIRËQENIA	51
EFIÇENCA E PËRDORIMIT TË TOKËS.....	54
CILËSIA E JETESËS	59
REKUPERIMI E VLERËS (VALUE CAPTURE).....	61
QASJA HEDONIKE	65
TOKA.....	69
STREHIMI.....	75
INFRASTRUKTURA	79
KAPITULLI I KATËRT - ANALIZA	83
RREGJIMI I PRONËSISË MBI TOKËN.....	83
<i>1945-1976 Reforma Agrare</i>	83
<i>1976 Shtetëzimi i pronës</i>	84
<i>Reformat 1991-sot</i>	86
<i>1993 Kthimi dhe Kompensimi i Pronave</i>	88
<i>1992 Privatizimi i banesave</i>	90
<i>1993 Sistemi i Rregjistrimit të pasurive të patundshme</i>	91
<i>Privatizimi i Ndërmarrjeve Shtetërore</i>	95
<i>Transferimi i pronave pushtetit vendor</i>	95
<i>Zhvillimet Informale Legalizimi</i>	97
<i>Reforma Territoriale</i>	103
ZHVILLIMI I TOKËS DHE PLANIFIKIMI URBAN.....	105

FRAGMENTARIZIMI I TOKËS DHE ZHVILLIMIT.....	113
ANALIZA E SEKTORIT NDËRTIMOR	118
ANALIZA E TREGUT TË TOKËS, NDËRTIMIT DHE STREHIMIT	120
REKUPERIMI I VLERËS DHE EFICENCA E ZHVILLIMIT TË TOKËS	125
MIRËQËNJA.....	130
Kapitulli IV – Konkluzione dhe Rekomandime.....	138
KONKLUZIONE.....	138
REKOMANDIME.....	143
ANEKSE.....	145
BIBLIOGRAFI	146

Jridës, Jsrës dhe Jorikut për durimin...

Mirënjohje

Mirënjohja kryesore është për dy mbështetësit kryesorë në procesin e realizimit të këtij hulumtimi, udhëheqësit të kësaj teme prof.dr. Andrea Maliqari, dhe mikut tim prof.dr. Jorgo Kaçani, për ndihmën e tyre konstante profesionale dhe njerëzore.

Një falenderim i veçantë për prof.Jean-Jacques Terrin, i cili nuk pat mundësinë të ndante deri në fund këtë udhëtim profesional.

Falenderimi i fundit, por jo nga rëndësia, është për trupën akademike, stafin e Fakultetit të Arkitekturë dhe Urbanistikës, si dhe për studentët e mi.

KAPITULLI I

HYRJE

Ky punim është realizuar në kuadër të Programit të doktoraturës në Universitetin Politeknik të Tiranës, Fakultetit të Arkitekturës dhe Urbanistikës, dhe është në kërkim të gradës shkencore Doktor pranë këtij fakulteti.

SFOND I PËRGJITHSHËM

Në 25 vitet e fundit Planifikimi dhe Menaxhimi Urban kanë fituar një rëndësi të konsiderueshme në fushën studimore dhe shkencore. Ky trend nuk është i rastësishëm. Urbanizimi është një trend botëror. Pjesa më e madhe e popullatës botërore jeton në qendra urbane, dhe ky trend po nënvizon qartësisht nevojën për politika më adekuate të menaxhimit urban. Pas ndryshimeve social ekonomike dhe politike të fillim viteve '90, urbanizimi u bë trendi kryesor që shoqëroi tranzicionin shqiptar drejt një ekonomie tregu.

Procesi i urbanizimit ka ndikuar në procesin e zhvillimit të tokës urbane. Dukshëm, edhe reformat e rregjimit pronësor mbi tokën përgjatë viteve kanë lënë gjurmën e tyre në menyrën se si ka ndodhur procesi i urbanizimit. Është qëllimi i këtij kërkimi shkencor që të hulumtojë këto dinamika dhe të studjojë impaktin e këtyre politikave në ecurinë e zhvillimit të tokës.

SHQIPËRIA NË TRANZICION

Në fund të viteve 90 Shqipëria u ndikua nga ndryshimet politike, ekonomike dhe sociale që ndikuan edhe vendet e Evropës Lindore. Shqipëria u zhvendos nga një sistem i centralizuar në një ekonomi të tregut të lirë. Tranzicioni u shënua nga zhillime të vrullshme ekonomike dhe sociale, por edhe nga zhvillime dramatike si rënia e skemave piramidale të cilat çuan vendin në prag të luftës civile.

Një aspekt tjetër i rëndësishëm i tranzicionit ishte futja e sektorit privat në jetën ekonomike. Duke marrë parasysh mungesën totale të çfarëdo forme private të iniciativës ekonomike gjatë 50 viteve të regjimit komunist, fryma e politikës ndaj iniciativës private ishte shumë liberale sidomos në vitet e para të tranzicionit. Kjo konsiderohet që i dha një shtysë ekonomisë, e cila në fund të

viteve '80 ishte në kolaps. Nga ana tjetër, mungesa e sistemeve dhe aftësisë për të kontrolluar dhe orjentuar zhvillimin, krijuan mundësitë për një zhvillim kaotik. Kaosi u bë lajtmotivi kryesor i tranzicionit dhe sidomos i zhvillimeve urbane si në qendër të qytetit ashtu edhe në periferi.

Nevoja e madhe për strehim, që u trashëgua nga regjimi i mëparshëm i cili nuk arriti të adresojë çështjen e strehimit, dhe reformat e ndërmarra në fillim të viteve '90 patën, natyrisht, ndikim të madh në procesin e zhvillimit urban. Mjafton të theksohet që privatizimi i tokës urbane, si dhe kontrolli i dobët i shtetit në procesin e zhvillimit të tokës kombinuar me një rritje të konsiderueshme të kërkesës për strehim, çoi në një proces tepër dinamik të zhvillimit të tokës, e cila në shumë raste rezultoi në zhvillimin kaotik dhe informal të tokës.

Procesi i decentralizimit u mendua të hapë mundësi të reja për një menaxhim më të mirë urban për aq kohë sa autoritetet lokale duhet të merrnin gjithnjë e më shumë përgjegjësi për sa i takon zhvillimit të infrastrukturës, taksave dhe tatimeve lokale si dhe proceseve të planifikimit dhe zhvillimit urban. Megjithatë, procesi i decentralizimit (duke përfshirë privatizimin, derregullimin dhe dekoncentrimin me një theks të veçantë në disa prej elementeve të infrastrukturës), ka sjellë edhe sfida të konsiderueshme për qeverinë vendore, veçanërisht në aspektin e koordinimit të aksionit të administratës lokale në zhvillimin urban. Për më tepër burimet e kufizuara që pushteti vendor ka në dispozicion janë një pengesë për procesin e zhvillimit urban.

Proceset urbanizuese u karakterizuan nga dy lloj lëvizjesh migratore; ato nga zonat rurale drejt qendrave urbane, si dhe ato nga qendrat urbane drejt kryeqendrave urbane dhe sidomos kryeqytetit ose pjesës qendrore të vëndit. Procesi i shpejtë, i pakontrolluar dhe kaotik i urbanizimit është shprehur në formën më të plotë në kryeqytetin e Shqipërisë, Tiranë. Shumë shpejt Tirana doli të jetë një nga vendet më tërheqëse për njerëzit në kërkim për mundësi më të mira për punë, arsim, infrastrukturë dhe strehim.

Rezultati i këtyre dinamikave është se që në fillim të viteve '90 pjesa qendrore e Shqipërisë përjetoi një proces të shpejtë të urbanizimit. Si pasojë e ristrukturimit të ekonomisë shqiptare jeta në zonat e thella dhe të largëta u bë shumë e vështirë dhe për këtë arsye njerëzit u orientuan drejt qendrave të mëdha urbane në pjesën perëndimore qendrore të Shqipërisë. Në fakt, qeveria u gjend e papërgatitur me të vërtetë me reformat e duhura. Përveç kësaj të gjithë qëndrimi i

qeverisë liberale të fillim viteve '90 u bazua në një qasje 'laissez faire' ndaj të gjitha iniciativave private. Si rezultat njerëzit filluan të ndërtonin kudo që ata mundën në një mjedis krejt të parregulluar.

Si rezultat qytetet e mëdha (sidomos Tirana) janë subjekt i intensifikimit agresiv në pjesët e brendshme dhe të konsoliduara të qytetit, si dhe i zgjerimit të çrregullt në periferi. Për shkak të këtyre zhvillimeve frenetike dhe të parregullta të gjitha qytetet janë përballur me probleme të mëdha me infrastrukturën, dëmtimin serioz të mjedisit, komprometimin e zhvillimit ekonomik dhe mungesën e mjeteve të duhura financiare investuese.

Një nga shprehjet më tipike të këtij procesi është krijimi i zonave të paligjshme apo informale. Këto zona janë krijuar gjatë 25 viteve të fundit, si shprehje e nevojës për strehim krijuar gjatë procesit të urbanizimit, nga njëra anë, dhe dështimit të sistemit formal për të siguruar zgjidhje të rregullta për strehim, infrastrukturë dhe shërbime. Këtyre zonave u mungon infrastruktura dhe shërbimet dhe janë të dizinteguara dhe të shkëputura plotësisht nga pjesa tjetër e qytetit. Në fakt për shkak të këtij procesi, një kapital i konsiderueshëm qëndron jashtë hapsirës së ekonomisë formale të vendit. Për më tepër, për sa i takon dimensionit fiskal, edhe vetë shoqëria humb një burim të mirë financiar për investimin publik për sa kohë këto zona nuk janë të regjistruara dhe nuk i nënshtrohen tatimit në pronë. Në fakt, procesi i ndërtimit stimulohet edhe nga fakti se "investitorët" nuk llogarisin implikimet financiare në aspektin e taksave mbi këto investime për shkak se sistemi i tatimit të pronës nuk funksionon rregullisht.

Ekonomia; Shqipëria drejt nje ekonomie tregu

Në 25 vitet e fundit Shqipëria ka kaluar nëpër reforma dhe procese të rëndësishme dhe domethënëse që shënuan periudhën e tranzicionit;

Që në fillim të viteve '90, qeveria shqiptare ka ndërmarrë reforma të rëndësishme që synojnë kalimin drejt një tregu të lirë të ekonomisë së vendit pas rënies së ekonomisë së centralizuar socialiste. Me asistencën e FMN-së (Fondit Monetar Ndërkombëtar) Shqipëria ka kaluar nëpër tri faza të Programeve Strukturore, qëllimi i të cilëve ishte (i) vendosja e forcave të tregut, pasi Shqipëria doli nga një sistem ekonomik UNI-sektoriale, (ii) rivënjen në punë të ekonomisë (iii)

futjen e sektorit privat të vitit 1990, e cila ishte zhdukur në sistemin e mëparshëm. Reformat synonin (i) stabilizimin e ekonomisë (ii) kufizimin e inflacionit dhe mbajtjen e tij nën kontroll (iii) rritjen ekonomike (iv) rritjen e investimeve private (v) përmirësimin e mbledhjeve të taksave.

Në aspektin politik Shqipëria kaloi nëpër ndryshime të mëdha duke u zhvendosur nga një sistem totalitar në një sistem demokratik me përfaqësim të larmishëm politik. Përveç kësaj, dy aktorë të rëndësishëm hyrë në jetën shoqërore ekonomike dhe politike; sektori privat dhe shoqëria civile.

Procesi i privatizimit filloi në fazën e hershme të tranzicionit nën rekomandimin e FMN-së (Fondit Monetar Ndërkombëtar) dhe BB (Bankës Botërore). Me qëllim rigjenerimin e ekonomisë shqiptare Qeveria Shqiptare, ndërmori një privatizimin e një pjese të konsiderueshme të ndërmarrjeve shtetërore të cilat ndikuan pozitivisht në ekonominë shqiptare. "Procesi i privatizimit është realizuar në përputhje me Strategjinë e privatizimit, të miratuar nga Parlamenti në vitin 1998. Procesi i privatizimit është kryer në tri faza -. Fazës përgatitore, një fazë promovuese dhe vendimmarrjes fazën" (Ministria e Bashkëpunimit Ekonomik dhe Tregtisë 2000)

Megjithatë, procesi ka njohur ulje dhe ngritje. Në një raport të fundit të BE-së është theksuar se "... një ngadalësim të konsiderueshëm në rritjen ekonomike vlerësohet për vitin 2002, pjesërisht për shkak të krizës energjitike, por edhe për privatizimet e dështuara ..." (BE 2003). Procesi ka përfshirë edhe sistemin bankar dhe vitet e fundit edhe sektorin energjitik. Një pjesë e infrastrukturës dhe shërbimeve është privatizuar, si p.sh. sistemi i komunikimit celular. I tillë është rasti i kompanisë shtetërore të telefonisë ALBtelecom. Por ndoshta rasti më eklatant i një privatizimi të dështuar nga pikpamja e performimit të operatorit por edhe i marrëdhënies shtet-operator është ai i privatizimit të Operatit të Sistemit të Shpërndarjes (OSSH) në favor të kompanisë CEZ. Ndoshta, nga proceset privatizuese që kanë ndikuar më shumë nga gjithçka tjetër procesin e zhvillimit urban, ishte procesi i privatizimit të tokës, filluar që nga viti 1991. McAuslan duke krahasuar ndikimin e këtij procesi me "*reformat të tokës në Japoni dhe Tajvan në fund të 1940 dhe në fillim të viteve 1950 sipas modelit të SHBA, dhe reformat e tokës të paraqitura nga Gamel Nasser në Egjipt në mes të viteve 1950*" (McAuslan 2003) sjell në mënyrë interesante dy karakteristikat e zhvillimit në marrëdhënie me tokën; "*e para është krijimi i një*

'kombi' pronarësh të vegjël, pronarë të fermave të vogla që i solli Ligji 7501. Çfarëdo qofshin mangësitë e përmbajtjes apo të zbatimit të këtij ligji, revolucioni themelor socio-ekonomik që solli ky ligj nuk mund të nënvlehtësohet' (McAuslan 2003) dhe "karakteristika e dytë, dhe në këtë aspekt është e lidhur direkt me të parën, është zhvillimi i gjërë urban dhe rritja e shpejtë e tregut të tokës që ka ndodhur. Ndërkohë ky zhvillim urban nuk ka qenë universal në të gjithë vendin; ka ndodhur më shumë në Tiranë dhe në jug të vendit se sa në veri, dhe kjo është një dëshmi e dukshme për efektet e pronësisë private të tokës, ekzistencës së një tregu të tokës dhe aksesit në burimet e nevojshme financiare që stimulojnë zhvillimin urban" (McAuslan 2003).

Ekonomia e Shqipërisë ia arriti të shërohet shumë shpejt pas krizës ekonomike dhe politike të vitit 1997, duke u rritur me 8% çdo vit në bazë të Raportit të Zhvillimit Njerëzor të vitit 2000. Sipas të njëjtit raport "monedha ka treguar një tendencë për t'u vlerësuar dhe stabilizuar" (UNDP 2000). Gjithashtu BB në vlerësimin e varfërisë në Shqipëri thekson *'Performanca ekonomike ka qenë e fortë në pesë vitet e fundit, sidomos pas krizës së vitit 1997, dhe rritja ka qenë mesatarisht rreth 7 për qind në vit. Inflacioni është mbajtur në nivele të ulëta. Të dy eksportet dhe importet janë rritur në mënyrë të qëndrueshme, duke rezultuar në një rritje bilancin e llogarisë korrente. Rezervat valutore kanë qenë të qëndrueshme, dhe borxhi i jashtëm ka mbetur në rreth US\$5 miliardë gjatë periudhës.* (Banka Botërore 2003)

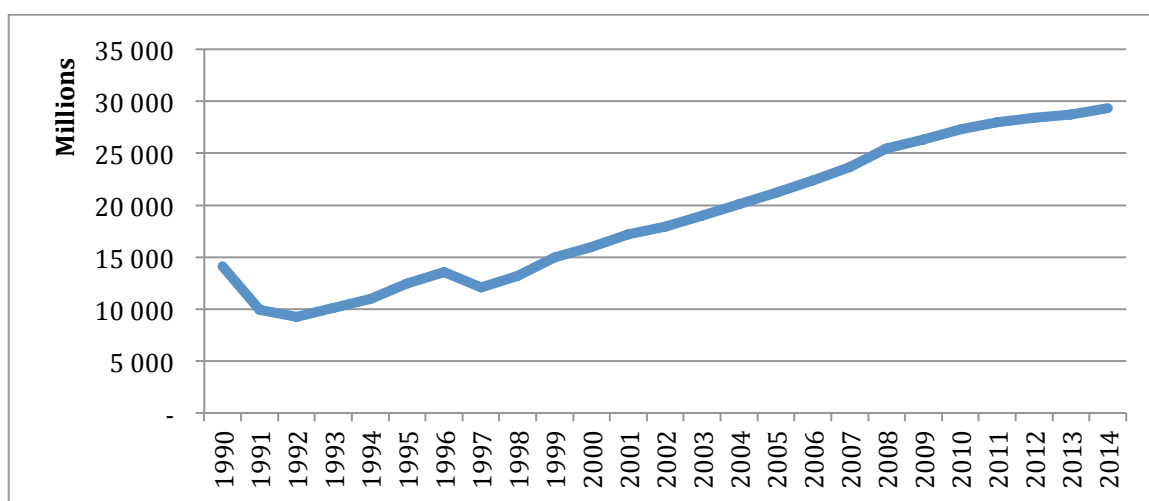


Figura 1. Rritja e PPB në Shqipëri

Nga ana tjetër PPB (GDP) ka njohur ulje ngritje të konsiderueshme në tranzicion. Grafiku i mëposhtëm jap këtë dinamikë në të gjithë tranzicionin shqiptar.

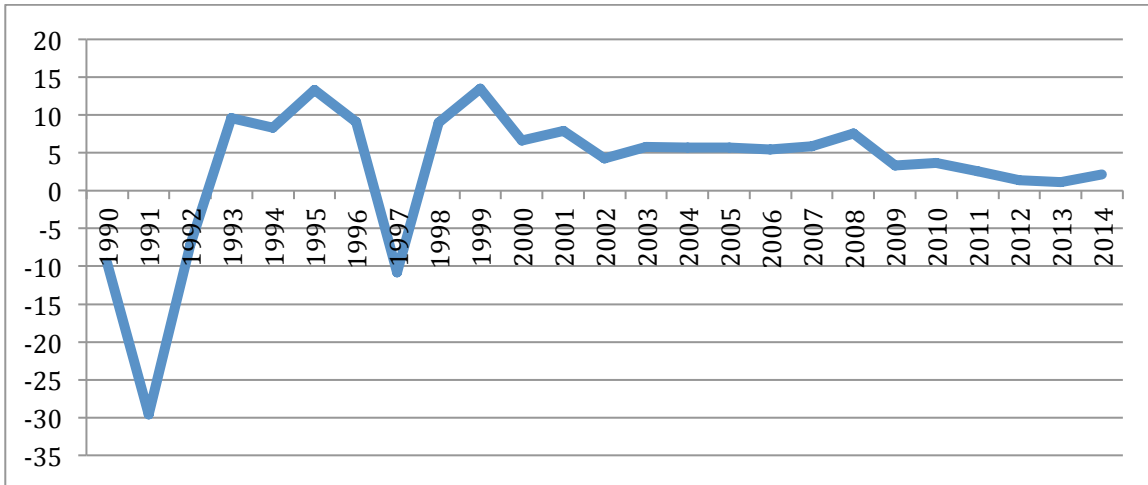


Figura 2. Indeksi i rritjes së PPB (GDP në Shqipëri)

Përkundër performancës mbresëlënëse e ekonomisë, megjithatë, varfëria në Shqipëri ka mbetur e lartë dhe të ardhurat për frymë, në rreth US \$ 1,230 në vitin 2002 dhe \$ 8,200 në 2013, ka mbetur një nga më të ulëtat ndër ekonomitë në tranzicion. (Banka Botërore 2003)

Kufiri e varfërisë përdorur për këtë vlerësim është i pari kufi varfërie absolute bazuar në të dhënat për shpenzimet në nivel shtëpiak përfaqësuese në nivel kombëtar për Shqipërinë të vlerësuara ndonjëherë, dhe është bazuar në një pako konsumi të popullsisë aktuale të referencës tërhequr nga anketa, e cila më pas u shndërrua në një matje monetare duke përdorur metodologjinë e kostove për nevojat themelore. Kjo rezultoi në zgjedhjen e një kufirit e varfërie absolute prej 4.891 lekë (45 \$US) për frymë në muaj. Bazuar në këtë masë, një e katërta e popullsisë shqiptare, ose afro 780,000 individë, bien nën kufirin e varfërisë. Varfëria ekstreme arriti në rreth 150,000 persona, ose më pak se 5 për qind të popullsisë, të cilët nuk ishin në gjendje për të përmbushur edhe kërkesat themelore ushqimore. Një numër i madh i individëve janë të grumbulluara përreth kufijve të varfërisë, megjithatë rritja e kufirit të varfërisë me 10 përqind e rrit përqindjen e individëve të varfër me 25 deri 50 për qind, në varësi të nivelit të varfërisë që përdoret. Kjo është e vërtetë për lëvizjet negative të kufirit të varfërisë. (Banka Botërore 2003)

Rregjimi i tokës;

Edhe rregjimi mbi pronën dhe pasurinë ka pësuar ndryshim rrënjësor dhe luhatje duke reflektuar qëndrime dhe filozofi të ndryshme të doktrinës sunduese dhe dinamikave të ideologjive që kanë qenë në themel të qeverisjes.

Në 80 vitet e fundit Shqipëria ka pësuar luhatje të rëndësishme në qëndrimin ndaj rregjimit pronësor mbi tokën dhe pasurinë e paluajtshme. Në mënyrë të përmbledhur etapat që Shqipëria ka kaluar mund të renditen;

Periudha para 1945; Fundi i një rregjimi feudal mbi tokën erdhi së bashku me përfundimin e Luftës II Botërore, ndërkohë që pjesa dërrmuese e Europës e kishte mbyllur këtë etapë zhvillime që shekullin e mëparshëm.

Periudha 1945-1990; Kjo periudhë karakterizohet nga sundimi i ideologjisë komuniste që në themel shihte si pengesë të zhvillimit çdo nuancë të pronës private në sistemin e pronës mbi tokën.

Periudha 1990-sot; Kjo periudhë karakterizohet nga përpjekja për rikthimin e prezencës së pronësisë private mbi tokën dhe vendosjen e një tregu të lirë të pronës dhe zhvillimit të saj.

Këto tre periudha kanë lënë gjurmë në dinamikën e qëndrimit mbi regjimin e pronës si dhe kanë krijuar një panoramë komplekse mbi natyrën e pronës në Shqipëri. Implikimet e pasojave që kanë lënë secila nga reformat kryesore të këtyre periudhave do të analizohen në një kapitull të veçantë, por ajo që duhet theksuar është fakti që, si pasojë e kompleksitetit të këtyre reformave, panorama e regjimit të pronës në Shqipëri është përballë sfidave të mëdha që kanë ndikimin e tyre edhe në procesin e zhvillimit të tokës urbane.

Këtë kompleksitet dhe sfidë e konstaton vetë qeveria shqiptare në strategjinë sektoriale për këtë qëllim; *“Nga një analizë e historisë legislative mbi të drejtat e pronësisë konstatohet se problematika është komplekse. Ekzistojnë të paktën 16 ligje të veçanta që rregullojnë sektorë të ndryshëm të të drejtave të pronësisë, që krijojnë organe shtetërore për mbikëqyrjen sektoriale dhe që përcaktojnë procedura të veçanta. Këto ligje janë ndryshuar dhe rishikuar vazhdimisht.*

Ndryshimet e shpeshta legislative kanë ndikuar në krijimin e praktikave jo uniforme ekzekutive e gjyqësore” (Ministria e Drejtësisë 2013)

Për rrjedhojë sistemi që rregullon regjimin mbi pronën përballet me disa lloj procesesh;

Procesi i privatizimit të tokës bujqësore, që esencialisht është një reformë e nisur në vitin 1991 për të vendosur një treg të lirë shkëmbimi dhe investimi në tokën bujqësore që kalonte përmes privatizimit të stokut të tokës bujqësore në disponim¹ shtetëror.

Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronarëve historikë, që esencialist është procesi privatizimit të një pjese të tokës jo-bujqësore në favor të trashëgimtarëve të pronarëve që e kanë poseduar këtë pronë para politikave shtetëzuese të shtetit shqiptar në rregjimin komunist. Ndërkohë, ky proces presupozohet që të adresonte kompensimin financiar dhe fizik të kësaj shtrese në pamundësi të kthimit fizik të tokës bujqësore, të cilën shteti vendosi ta privatizojë në favor të popullatës që jetonte dhe punonte në fshat.

Procesi i privatizimit të banesave kolektive shtetërore, që i referohet procesit të privatizimit të ‘stock’-ut shtetëror të banesave të ndërtuara midis viteve 1945-1990 përmes programeve shtetërore dhe që deri në 1993 ishin nën një regjim qeraje me banorët e këtyre banesave.

Procesit të privatizimit të ekonomisë shtetërore, që i referohet reformave privatizuese që ndërmerri shteti shqiptar përgjatë 25 viteve të fundit dhe që synonin vënien në efikasitet të aseteve shtetërore që në krizën ekonomike të viteve ’80 shkuan drejt kolapsit.

Procesi i legalizimit, që i referohet procesit të adresimit të një fenomeni që u shfaq në fillim vitet ’90 dhe që vazhdon ende sot dhe që ka të bëjë me procesin e zhvillimit të tokës jashtë kuadrit ligjor të pronësisë apo të planifikimit të territorit. Masivizimi i këtij fenomeni detyroi shtetin shqiptar që të pranojë situatën dhe të ndërmarre reforma që adresojnë zgjidhjen e këtij fenomeni.

¹ *Si rrjedhojë e politikës shtetëzuese të shtetit, Shqipëria u gjend me një stok shtetëror të tokës bujqësore që në një masë të konsiderueshme është nën pretendimin e pronarëve historikë.*

Procesi i rregjistrimit të pasurive të patundshme, që i referohet nismës së krijimit të një rregjistri kombëtar zyrtar të pasurive të patundshme të tokës dhe ndërtimeve. Që në vitin 1993, Shqipëria filloi përpjekjet për krijimin e një sistemi (që u bë operativ në vitin 1998) që do të integronte sistemin e mëparshëm të kadastrës dhe atij ipotekor duke e kthyer në një sistem regjistrimi pasurish.

Kompleksiteti i këtyre proceseve dhe reformave ka lënë gjurmë të thella në panoramën e regjimit të pronës dhe ka imponuar sfida të rëndësishme ndaj modelit të zhvillimit të tokës urbane.

Planifikimi urban

Vetë sistemi i planifikimit urban ka kaluar përmes amplitudave të mëdha të ndryshimeve dhe, për rrjedhojë, sfidave. Zhvendosja e paradigmeve themelore të profesionit bashkuar me ndryshimet kontekstuale social politike dhe administrative të Shqipërisë, kanë imponuar sfida të rëndësishme ndaj sistemit të planifikimit të territorit.

Vetë ndryshimi administrativ dhe prezenca e një raporti të ri pushtetesh² imponoi edhe ndryshim të sistemit të planifikimit dhe sfidave që paraqiten përballë tij. Tranzicioni shqiptar u shënjua nga tendenca për decentralizimin e pushtetit duke përfshirë në përgjegjësi vendimarrje dhe administrative gjithmonë e më tepër pushtetin vendor që filloi të vendosej në fillim të viteve '90. Kjo fillimisht çoi në 'thërrmimin' e njësisë territoriale të qeverisura nga pushteti vendor. Por në vitin 2015, parlamenti Shqiptar ndërmorri Rreformën Territoriale³ synimi i të cilës ishte reduktimi i numrit të njësisë vendore nga 365 në 61 duke krijuar më pak njësi vendore por që kanë në administrim terriore më të mëdha dhe duhet të shërbejnë një numër më të madh popullate.

Sistemi i planifikimit të territorit pësoi ndryshime me ndryshimet sociale, ekonomike, politike dhe administrative të fillim viteve '90. Sistemi kaloi shumë shpejt nga një situatë e kontrollit total

² Deri në vitin 1990 sistemi organizativ ishte thellësisht i centralizuar ku mungonte prezenca e pushtetit vendor, ndërkohë që, që në fillim viteve '90, u krijuar edhe 'pushteti vendor' si organizëm që do të duhet të adresojë një pjesë të shërbimeve komunale.

³ Ligj Nr. 115/2014 për ndarjen administrativo-territoriale të njësisë të qeverisjes vendore në republikën e shqipërisë

mbi territorin në një mungesë totale kontrolli mbi të. Gjatë fillim viteve '90 qasja e shtetit në politikat migratore të popullatës ndryshoi katërcipërsisht. Nga një situatë e kontrollit total të shtetit mbi lëvizjet migratore, qasja ndryshoi në atë të 'lëvizjes së lirë të popullatës'. Në formë të ngjashme ndryshoi qasja edhe në raport me detyrimet shtetërore mbi strehimin dhe punësimin. Me ndryshimet e vitit 1990 shteti hoqi dorë nga detyrimi për të siguruar punësim dhe strehim duke u pozicionuar në qasjen e lehtësuesit dhe jo siguruesit të këtyre shërbimeve. Shteti, gjithësesi, angazhohet në krijimin e kushteve të duhura të tregut të punësimit dhe strehimit në mënyrë që të gjejnë aksesin e duhur shtresa të ndryshme të popullatës.

Si rrjedhojë, edhe sistemi i planifikimit urban u përball me sfida të reja në detyrat e veta. Nëse para viteve '90 detyra e planifikuesit urban ishte të siguron të vetëm zgjidhje teknike urbanistike për popullata të caktuara, me ndryshimet politike të fillim '90 detyrave të urbanistikës iu shtua edhe planifikimi i strategjive, politikave dhe veprimeve të duhura për të krijuar kushtet në treg për punësim, strehim, infrastrukturë dhe shërbime. Nga kjo pikpamje, përveç dimensionit teknik, sistemit të planifikimit të territorit iu desh të zhvillonte edhe dimensionin politik të tij.

Nga ana tjetër sistemi i planifikimit të territorit humbi instrumentat rigjid të kontrollit të zhvillimit duke mbajtur përgjegjësinë e një kontrolli mbi territorin. Për rrjedhojë atij iu desh të përballte me fenomene të reja si ato të ndërtimeve informale që, në fakt, janë shprehje e dështimit të sistemit formal të strehimit.

Dhe në fakt Banka Botërore vëren se *“Pavarësisht reformave të shumta legislative, ajo që ndodh në realitet në zonat urbane, si formalisht dhe informalisht, ka një karakter ad-hoc. Ka akoma hapësira të konsiderueshme për përmirësim në menaxhimin e zhvillimit urban, në veçanti për të gjetur një zgjidhje më të përshtatshme të interesave publike dhe private në zhvillimin e tokës dhe përdorimin e pronës. Ky ekuilibër i ri ka nevojë të pasqyrohet në ndryshimet në ligjin për planifikimin urban (aktualisht të rishikuar) dhe në normat që rregullojnë përdorimin e tokës e pasuritë e patundshme, si dhe në përpjekjet e bashkërenduara për të integruar vendbanimet informale”* (Banka Botërore, 2007)

KAPITULLI II - KUADRI I KËRKIMIT SHKENCOR

QASJA

Ky punim ndërton mbi një kuadër teorik që do qëndrojë në themel të kërkimit shkencor. Ky punim synon të hulumtojë ndikimin e rregjimit pronësor mbi tokën në skemën e zhvillimit të tokës urbane. Kërkimi pretendon që këto dy faktorë kanë një lidhje simbiotike. Megjithatë, impakti i natyrës së rregjimit mbi tokën ka formëzuar natyrën e zhvillimit që ne njohim në 20 vitet e fundit.

Hulumtimi i kësaj lidhjeje simbiotike nuk është një qëllim në vetvete. Qartazi qëllimi është të kuptohet se si këto faktorë impaktojnë në procesin e zhvillimit ekonomik të vendit. Prandaj do të ishte e rëndësishme të hulumtohej ndërlidhja midis kësaj marrëdhënjeje simbiotike dhe vlerës së tokës, pra zhvillimit ekonomik. Qartazi, zinxhiri Zhvillimi i Tokës – Cilësia e Jetës – Efiçenca Urbanistike nuk është një zinxhir i vërtetuar, prandaj kërkimi do të duhet ta mbështesë dhe ta vërtetojë ekzistencën e kësaj sekuence përmes një kuadri teorik.

Nga ana tjetër kjo lidhje duhet hulumtuar bazuar në kontekstin ku jetojmë. Pretendimi i qasjes teorike është që lidhja Zhvillim Toke - Rregjim Pronësor Toke është ndikuar nga procesi i urbanizimit i 20 viteve të fundit në Shqipëri, sikundër edhe nga reformat e tokës që kanë ndodhur në 100 vitet e fundit. Të dy proceset, sipas qasjes teorike, janë ndikuar nga konteksti politik dhe ekonomik i vendit në faza të ndryshme të zhvillimit që nga themelimi i tij në 1912.

Prandaj është themelore të hulumtohet secila nga sekuencat e këtij kuadri, duke testuar lidhjet mes secilit element të kësaj skeme.

Në fakt, edhe procesi i urbanizimit duhet parë në kontekstin e ndryshimeve të faktorëve politikë, socialë dhe ekonomikë, bashkë me sfidat me të cilat është përballur Shqipëria për sa i takon Strehimit, Infrastrukturës ose për sa i takon impaktit të lëvizjes së lirë të popullësisë në procesin e urbanizimit.

Po kështu, ulje ngritjet e reformave të tokës që ka përjetuar Shqipëria duhen parë nën dritën e një konteksti të ndryshueshëm. Ndryshimi i shpeshtë i drejtimit të reformave, të përcaktuar nga ndryshimi i sistemeve ideologjike që ka marrë vendi në faza të ndryshme në 100 vjet shtet-formim

qa ka, ka krijuar dhe një lloj paqartësie mbi ‘kush posedon çfarë’ duke sjellë një lloj konfuzioni edhe në sistemin e regjistrimit të pasurive në vend.

Për më tepër, kërkimi shkencor i dedikon energji të provuarit të tezës që këto procese kanë impaktuar në zhvillimin urban të vendit. Madje do të ishte domethënëse kontributi në refleksionet mbi reformat që duhen ndërmarrë nga autoritetet për të rritur konkurrueshmërinë e vendit tonë në një ekonomi globale duke sjellë kështu zhvillim ekonomik të vendit.

OBJEKTIVAT E STUDIMIT

Ky kërkim shkencor synon të studjojë lidhjet mes regjimit pronësor të tokës dhe modelit të zhvillimit në mënyrë që të kuptojë çfarë pengesash ka hasur optimizimi i zhvillimit të tokës. Është e qartë që ky kërkim merr të mirëqënë faktin që modeli ekzistues i zhvillimit të tokës nuk reflekton pritshmëritë e shoqërisë, duke komprometuar kështu zhvillimin e qëndrueshëm dhe objektivat e zhvillimit të vendit.

Objekti kryesor është që të analizojmë natyrën e modelit të zhvillimit të tokës që Shqipëria ka ndërtuar përgjatë viteve, si dhe implikimet e këtij modeli në natyrën e zhvillimit urban në përgjithësi. Kuptohet që kërkimi do duhet të mbajë parasysh dhe sistemet e ndryshme të menaxhimit urban që ka kaluar vendi dhe evolimin e tyre sidomos në 20 vitet e fundit.

Kështu që do jetë esenciale që të analizojmë sistemin rregullator të planifikimit dhe menaxhimit urban. Për këtë do duhet të ndërtojmë një analizë cilësore mbi sistemin duke studjuar performancën në çdo aspekt të sistemit si psh; në aspektin e strehimit, infrastrukturës, mjedisit, etj.

Në mënyrë trasversale do duhet të vlerësojmë në mënyrë sasiore dhe statistikore performancën e sektorëve që lidhen me planifikimin urban në mënyrë që të kuptojmë ‘produktivitetin’ dhe performancën e sistemit.

SKEMA KONCEPTUALE TEORIKE

Kërkimi ka përfshirë disa koncepte teorike. Qeverisja ka të bëjë me Menaxhimin Urban. Gjithmonë e më tepër po merr rëndësi çështja e menaxhimit të realiteteve urbane duke qenë se

qytetet po rriten dita ditës dhe jeta metropolitane po bëhet gjithmonë e më tepër komplekse. Megjithatë, ndërkohë, Menaxhimi Urban është një koncept ‘fluid’. Duhet përkthyer në terma edhe më konkretë. Instrumentat e administratorëve të qyteteve tona, qofshin këto në rolin e autoriteve lokale, teknikienëve, zhvilluesve apo grupeve të interesit, do të ishin instrumente bosh nëse nuk ka sisteme të duhura për planifikimin urban. Kështu që vendimarrja ka nevojë për planifikim urban në mënyrë që të ‘prodhojë’ një qeverisje të mirë urbane.

Kuptohet që sistemi ynë i planifikimit dhe menaxhimit urban ka për qëllim të sigurojë STREHIM, INFRASTRUKTURË, përmes procesit të ZHVILLIMIT TË TOKËS URBANE.

Prandaj është e nevojshme që të japim një përmbledhje të çështjeve për diskutim, sfidave, temave dhe debateve me të cilat përballen këto aspekte në kontekstin global dhe lokal.

Për metodologjinë kërkimore dhe modelin teorik, është e domosdoshme që të flitet mbi debatin mbi STREHIMIN. Është e rëndësishme që kuptojmë performancën e sistemit të financimit të strehimit. Si funksionon ky sistem? A merr sektori i strehimit financimin që kërkohet për të ofruar volumin e duhur të strehimit në treg? A funksionon tregu i strehimit në Shqipëri? A është strukturuar financimi i sektorit siç duhet? Këtij diskursi i nevojitet një investigim mbi performancën e sektorit imobiliar, veçanërisht në kontekstin e një kriza globale të sektorit. Do të ishte interesante të kuptojmë përmes disa statistikave dhe analizave nëse Shqipëria është apo jo në prag të një fluske imobiliare si në vende të tjera.

Një tjetër aspekt për analizë është sektori i INFRASTRUKTURËS. Për kërkimin do të ishte relevant diskursi mbi reformat e nevojshme për të futur metoda dhe instrumente të tregut të lirë në sektorin e infrastrukturës. Në këtë mënyrë do të ishte e mundur të investigohej impakti rregjimit të pronësisë mbi tokën dhe i modelit të zhvillimit urban mbi modelet e sigurimit të infrastrukturës urbane. Ndaj do të ishte esenciale një analizë e performancës së sistemit të financimit të infrastrukturës.

Aspekti i tretë ku fokusohet Planifikimi Urban është TOKA. Kërkohet një analizë e performancës së tregut të tokës, sistemit të taksës së pasurisë dhe sfidave të sistemit sikundër edhe rregjimit të pronësisë, rregjistrimit të pasurisë dhe reformave që janë ndërmarrë sidomos në

20 vitet e fundit. Këto analiza janë të domosdoshme në vendosjen e lidhjeve që kërkon ky kërkim shkencor.

Qartazi, Qeverisja nuk është një proces pa objektiva. Nuk mund të bëhet një vlerësim i performancës së menaxhimit urban dhe elementëve të tij pa konsideruar në këtë ekuacion edhe vetë objektivat e autoritetit qeverisës. Koncepti i zhvillimit që ka fituar qytetarinë tashmë fokusohet në realizimin e një balance mes zhvillimit EKONOMIK, SOCIAL dhe MJEDISOR. Ky koncept ka fituar tashme qytetarinë jo vetëm në rrethet profesionale por dhe në një kontekst global.

Secili prej këtyre aspekteve përmban një diskurs më vete mbi nocionet e përdorura, sfidat/pengesat dhe qëllimet.

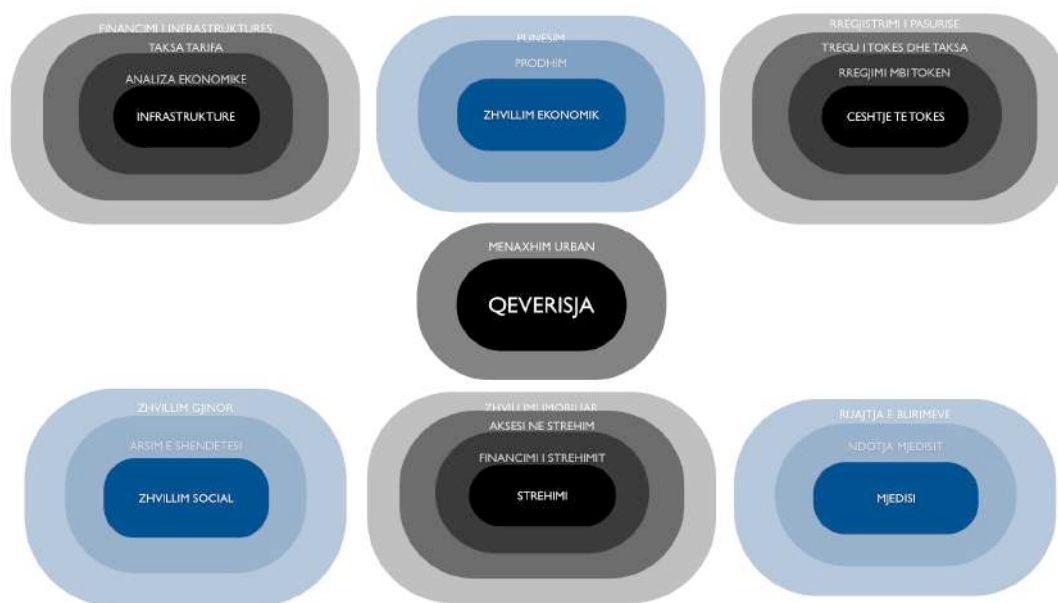


Figura 3 Skema e konceptit teorik

Debati mbi ZHVILLIMIN MJEDISOR është zhvendosur nga një debat lokal që fillimisht fokusohet mbi ndotjen e mjedisit në një debat global që fokusohet në mirëadministrimin e burimeve globale natyrore për të mos komprometuar të ardhmen e planetit.

ZHVILLIMI EKONOMIK ka qenë shoqëruar tradicionalisht nga një ndarje ideologjike mes të majtës e të djathtës mbi mënyrat se si arrihet ky zhvillim (sidomos edhe në dritëhijet e zhvillimeve

të një krize globale që, nga financiare, por bëhet dita ditës ekonomike), në një debat ku palët po bien gjithmonë e më shumë dakord që zhvillimi ekonomik nuk është as më shumë dhe as më pak se sa punësimi, hapje vende pune pa neglizhuar aspektin e prodhimit lokal, rajonal dhe global.

ZHVILLIMI SOCIAL ka lindur mes skepticizmit dhe mosbesimit të ‘fanatikëve’ të ekonomisë së tregut, po është rritur duke fituar gjithmonë e më tepër terren në diskursin e zhvillimit.

SKEMA E KËRKIMIT SHKENCOR

Ky kërkim analizon paralelisht disa procese ndër të cilat Shqipëria ka kaluar sidomos në periudhën e tranzicionit. Analiza është bazuar në dy shtylla kryesore; [i] urbanistika, dhe [ii] toka. Të dy shtyllat kanë elementë që duhen vlerësuar në mënyrë që të kuptohen proceset zhvilluese, fenomenet e shfaqura, por edhe impakti i tyre në shoqëri.

Skema e zhvillimit të tokës është e përbërë nga këto dy shtylla. Nga njëra anë janë proceset reformuese mbi rregjimin e pasurisë mbi tokën që kanë ndikuar në konfiguracionin e këtij regjimi në Shqipëri. Nga ana tjetër janë politikat urbanistike që kanë formëzuar një produkt të caktuar në zhvillimin e tokës urbane.

Në themel të analizës është impakti i fenomenit në disa element që ndikojë zhvillimin urban dhe zhvillimin ekonomik në përgjithësi.

Për këtë qëllim studimi integron koncepte mbi Cilësinë Urbane të Jetës e cila është e bazuar në prezencën e elementëve të duhur urbanë dhe urbanistikë, dhe Mirëqënjen, e cila po kështu ndikohet nga këto element.

Nga ana tjetër, analiza shtjellon aftësinë e publikut për të nxjerrë përfitimet e duhura në këmbim të kontributit të vet mbi zhvillimin urban. Për këtë qëllim është integruar koncepti i Rekuperimit të Vlerës.

Ky koncept ndikon drejtpërdrejtë në atë që quhet Efienca Urbanistike, apo efienca e përdorimit të tokës. Tërësia e koncepteve të përdorur më sipër ka ndikimin e vet në zhvillimin urban dhe ndihmon kërkimin në arritjen e një përfundimi solid mbi impaktin e modelit të studjuar të zhvillimit të tokës urbane.

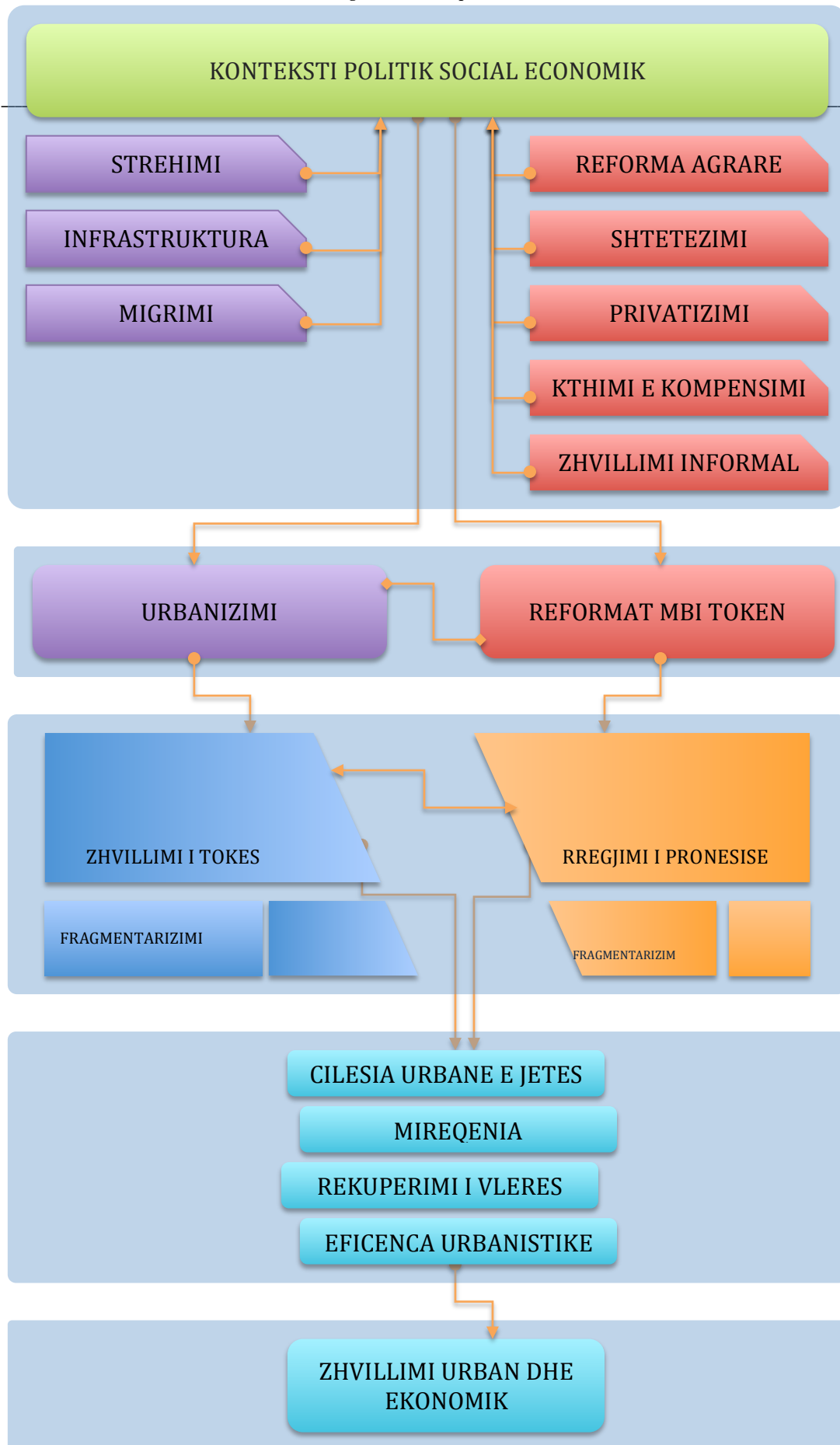


Figura 4 Skema e kërkimit

ARSYET E KËRKIMIT

Në 100 vitet e fundit Shqipëria ka përjetuar një seri reformash mbi tokën që janë bazuar në ideologjitë e sistemeve politikeve që kanë shoqëruar Shqipërinë që nga themelimi i saj. Këto reforma kanë prodhuar rezultate të ndryshme në vite.

Ky kërkim synon të shohë nëse ka një lidhje të fortë midis reformave të pronësisë mbi tokën dhe natyrës së zhvillimit të tokës urbane ndër vite. Modeli i zhvillimit të tokës urbane ka ndryshuar nga një sistem i kontrolluar në mënyrë rrigjide nga shteti, në një sistem kaotik urbanizimi ku shteti humbi pothuaj totalisht kontrollin.

Ka një interes profesional në ekzaminimin e evolucionit të reformave të rregjimit pronësor mbi tokën dhe impaktin e tyre, sikundër dhe evolucionin e modeleve të zhvillimit të tokës urbane që ka kaluar Shqipëria ndër vite. E gjithë kjo analizë akomodohet në kuadrin e një konteksti global të një bote në urbanizim, megjithëse mund të prodhojë konkluzione edhe provokative.

Kërkimi do të fokusohet në eksplorimin e lidhjes mes rregjimit pronësor të tokës, vlerës së tokës, modelit të zhvillimit të tokës urbane dhe procesit të urbanizimit. Kërkimi prezumon ekzistencën e një lidhjeje të tillë. Megjithëse kërkimi i kushton vëmendje kësaj lidhjeje, pranohet që autorë të tjerë kanë arritur ta vendosin një lidhje të tillë, pavarësisht se në kontekste apo realitete të tjera.

Procesi i urbanizimit ka markuar tranzicionin drejt një ekonomie të zhvilluar. Studimi i ndërlidhjes mes këtyre proceseve përbën një interes të rëndësishëm publik por dhe interes profesional. Produkti i një analize të tillë do t'i ofrojë vendimarrësve dhe politikë bërësve një kontribut modest në hartimin e politikave të zhvillimit urban në Shqipëri.

METODOLOGJIA E KËRIMIT

Studimi, bazuar në konceptet teorike të eksploruara në kapitullin teorik dhe në skemën kërkimore, vendos disa pyetje kërkimore që përbëjnë dhe intinerarin e analizës. Kërkimi formulon një hipotezë bashkë me pyetjet, testimi i të cilës shërben për të konkluduar në një formulim teorik dhe konkret të fokusit kryesor të këtij kërkimi shkencor. Nga ana tjetër analizohet bazohet mbi dy kategori të dhënash; [i] primare, dhe [ii] sekondare. Të dhënat primare janë të dhënat e drejtpërdrejta të shfrytëzuara për këtë kërkim shkencor dhe të grumbulluara nga

autori i këtij kërkimi. Ndërsa të dhënat sekondare janë të dhëna të mbledhura nga kërkime të tjera ose institucione publike, dhe të cilave kërkuesi i referehet vazhdimisht, por i merr të mirëqëna vetëm duke i analizuar por pa i dizintegruar dhe përpunuar vetë.

Modeli dhe të dhënat për të mbështetur analizën janë marrë nga rasti më përfaqësues për natyrën e fenomenit që kërkohet të studjohet. Të dhënat janë përpunuar në teknologjinë e sistemeve të informacionit gjeografik (GIS) duke shfrytëzuar një bazë të dhënash të detajuar të krijuar në procesin e hartimit të politikave urbanistike për rajonin Tiranë.

KUFIZIMET

Tema e kuadrit pronësor, urbanistikës dhe tregut të tokës dhe pasurive të patundshme ka qenë dhë është një temë jo vetëm komplekse por edhe mjaft e komplikuar dhe që ka gjeneruar vazhdimisht qëndrime kontrastuese.

Po kështu qëndrimet mbi qasjet teorike të planifikimit urban dhe të reformave pronësore, për sa kohë kanë shfaqur dhe shfaqin edhe qëndrime e bindje të ndryshme sociale dhe botkuptimore vështirësojnë stabilizimin e një formulimi të pakontestueshëm teorik dhe praktik të çështjeve, temave dhe elementëve që ndikojnë politikat pronësore dhe urbanistike.

Së fundmi, natyra e të dhënave për të mbështetur analiza kuantitative përveçse kualitative është relativisht e kufizuar edhe për shkaqe historike. Dhe, të tilla analiza kanë nevojë për baza të dhënash historike në rang kombëtar për të hulumtuar gjërësisht fenomenet urbanistike.

Nga kjo pikpamje, ky kërkim shkencor, është realist mbi kufizimet që ekzistojnë për të arritur në ekstrapolime konkluzive që mbështesin pa asnjë ambiguitet analizat e bëra.

Sidoqoftë, kërkimi shkencor, ka evituar të konkludojë mbi ekstremitetet e të dhënave, duke evituar devijanca në analiza dhe konkluzione edhe në respekt të një ndershmërie shkencore. Analizat dhe konkluzionet janë bazuar përgjithësisht mbi të dhëna vështirësisht të kontestueshme, dhe nga kjo pikpamje është solid në kërkim të të vërtetës shkencore.

PYETJET KËRKIMORE DHE HIPOTEZA

Në fazën fillestare, kërkimi synon të hulumtojë përmes një serie pyetjesh kërkimore që do ndihmojnë analizën, për rrjedhojë duke vërtetuar ose mohuar hipotezën e ndërtuar.

Kërkimi prezumon që; fragmentimi i pronësisë mbi tokën në Shqipëri, kombinuar me kompleksitetin e pronësisë, pra me një shkallë të konsiderueshme konfuzioni mbi titujt e pronësisë, ka çuar në një fragmentim të zhvillimit urban i cili ka komprometuar seriozisht mundësitë për zhvillim ekonomik.

Për këtë qëllim hulumtimi do fokusohet në një investigim që bazohet në pyetjet kërkimore që vijnë;

Çfarë ka karakterizuar natyrën e Rregjimit Pronësor mbi Tokën në Shqipëri? Cili ka qenë impakti i kompleksitetit të reformave të pronësisë të ndërmarra ndër vite?

Cili është niveli i fragmentimit i pronës së patundshme në Shqipëri dhe Sa rezulton të jetë fragmentarizuar (në formë sasiore) toka sot?

A influencon ndopak Rregjimi i Pronës mbi Tokën natyrën dhe modelin e Zhvillimit Urban në Shqipëri? A janë instrumentet e duhur në mënyrë që regjimi i tokës të ndikojë modelin e urbanizimit? A mund të kuantifikohet ky ndikim? A ndikon ndopak Rregjimi i Pronësisë mbi Tokën në “strukturën” e zhvillimit të tokës urbane? A mund të faktorizohet kjo influencë duke e ndarë nga faktorë të tjerë ndikues si taksa, infrastruktura etj?

A ka sjellë urbanizimi, për rrjedhojë procesi i zhvillimit të tokës urbane, cilësi urbane përmes mundësive për amenitete? A ka kontribuar zhvillimi urban i tokës për rrjedhojë në cilësinë e jetesës, mirëqënjen dhe zhvillimit ekonomik? A është produkti i zhvillimit të tokës urbane optimal dhe përdorimi i tokës eficient? A indikohet komprometimi i oportunitetit për zhvillim nga modeli aktual i zhvillimit të tokës?

A është ndikuar zhvillimit të tokës urbane nga rregjimi i pronësisë së tokës? A është i faktorizueshëm impakti i rregjimit të pronësisë ndaj faktorëve të tjerë?

Kuptohet që këto pyetje kërkimore kanë qenë subjekt diskutimi përgjatë kërimit shkencor duke synuar korrigjimin dhe përmirësimin e targetit studimor.

Këto pyetje shërbejnë për të testuar hipotezën;

Fragmentarizimi i pronës dhe zhvillimit, si karakteristikë kryesore e modelit të zhvillimit të tokës në Shqipëri, ndikon në zhvillimin ekonomik dhe urban duke kufizuar [i] mundësitë për cilësi urbane dhe [ii] aftësinë e publikut për të recuperuar në kontributin e tij në zhvillimin urban, duke rezultuar në një ineffiçencë të përdorimit të tokës dhe, për rrjedhojë, në një shtrëngim të shanseve për një produkt cilësor urban dhe urbanistik.

Kërkimi shkencor bën përpjekje me anë të analizave kualitative, por në një masë të caktuar, edhe të analizave kuantitative për të provuar hipotezën e lartpërmendur, pa neglizhuar domosdoshmërinë e rekomandimeve për përmirësimin e shtetit dhe të skemës së zhvillimit të tokës urbane.

KAPITULLI III - KUADRI TEORIK

MENAXHIMI DHE PLANIFIKIMI URBAN

Përpjekjet për t'i dhënë formë, drejtim dhe përmbajtje fushës së menaxhimit dhe të planifikimit urban janë të pamata. Për shkak të një historie relativisht të gjatë të përpjekjeve të ngritjes dhe konsolidimit të planifikimit urban si profesion më vete është e kuptueshme që ka patur një ecuri të gjatë, jo lineare dhe komplekse sendërtimi i koncepteve që duhet të shoqërojnë këtë profesion. Vetë harku mbi 100 vjeçar që mbulon kjo përpjekje është element i mjaftueshëm për të kuptuar arsyet e këtij kompleksiteti.

Nga ana tjetër, shkolla të ndryshme mendimi të pjekura në kontekste të ndryshme social ekonomike kane ndikuar me koncepte, parime, objektiva dhe qëllime të ndryshme duke shtuar në kompleksitetin e këtij profesioni.

Fillimisht, ndoshta, duhet pranuar që nocione, përcaktime, teori dhe koncepte mbi planifikimin dhe menaxhimin nuk janë një ekskluzivitet i fushës së 'urbanistikës'. Nevoja për menaxhim/administrim përmes planifikimit ka qenë një nevojë për të adresuar çështje të zhvillimit në përgjithësi, ku territori ka marrë gjithmonë e më shumë rëndësinë e duhur edhe për shkak të sfidave të mëdha që ka paraqitur me kalimin e kohës.

Një nga teoricionët në këtë fushë, Philip Allmendinger, në librin e tij "Teoria e Planifikimit" kalon në revistë disa nga metodat, qasjet e planifikimit dhe teoritë përkatëse. Madje ai arsyeton mbi profesionin e planifikuesit duke theksuar; *"Ne mund të kuptojmë se pse planifikuesit përzgjedhin një teori të caktuar. Për shkak të presionit konfliktual mbi ta (presioni profesional, i punës, i organizmit profesional apo i shtetit) do ishte e çuditshme që në rrethana të ndryshme të kërkoheshin qasja të ndryshme. Nuk është faji i planifikuesit, ai është peng i dilemave të pazgjidhshme. Por përpara se të na vijë keq për planifikuesin duhet të kujtojmë tre gjera; Së pari, shumica e planifikuesve kujtojnë se janë neutral dhe jo-politikë. Së dyti, ata përfitojnë shumë prej statusit të tyre 'profesional'. Dhe së fundmi, planifikuesit vetë nuk ushtrojnë fare presion për të sjellë ndryshimin."* (Allmendinger, 2002)

Por përpara se të arsyetojë mbi pozicionin nganjëherë steril të planifikuesit, Allmendinger kalon në reviste disa nga qasjet e planifikimit. Në mënyrë të përmbledhur, duke iu referuar Judge, Stocker dhe Woldman (1995), ai jep karakteristikat e disa prej këtyre qasjeve;

Lloji i Teorisë	Karakteristikat
Normative	Fokusohet në ‘si duhet të jetë bota’
Përshkruese	Fokusohet në ‘cila është mënyra më e mirë për të arritur objektivat e dëshiruar’
Empirike	Fokus në ‘shpjegimin e realitetit’
Model	Paraqitje e fotografimit të stilizuar dhe të thjeshtëzuar e realitetit
Koncept Korniza ose Prespektiva	Menyra të të parit apo të konceptuarit të një objekti studimi
Teorizim	Të menduarit rreth disa aspekteve të një fenomeni

Burimi: sipas Judge, Stocker dhe Woldman (1995). (Allmendinger, 2002)

Tabela 1 Përmbledhja e karakteristikave të Teorive të Planifikimit

Debatin mbi teori të ndryshme të planifikimit e ka shoqëruar një dilemë konstante. Përgjithësisht, qasjet e ndryshme kanë evidentuar prevalencën herë të elementit të përmbajtjes dhe herë elementit të procesit. Në të vërtetë ka një ndarje mes planifikuesve mbi rëndësinë dhe prevalencën e njërit nga këto të dy element. Teori të hershme mbi planifikimin, ndër ta edhe teoria e Falaudit, përqendrohen më shumë tek substance apo përmbajtja. Produkti apo përmbajtja e planeve, në fund të fundit është më i rëndësishëm për shumë planifikues apo metodistë. Nga ana tjetër ne 30 vitet e fundit ka fituar terren nevoja e përqendrimit në proceset planifikuese. Sipas kësaj teorie, proceset planifikuese me një fokus të veçantë në pjesëmarrjen e publikut apo të aktorëve të ndryshëm relevantë në planifikim, kanë një rëndësi të barazvlefshme me vetë produktin e planifikimit, madje e kondicionojnë cilësinë, vërtetësinë dhe legjitimitetin e këtij produkti.

Kjo dilemë zëvendësohet nga një tjetër e cila shoqëron Nigel Taylor gjatë përshkimit të teorive të ndryshme të planifikimit në librin e tij ‘Teoritë e Planifikimit Urban nga 1945’. Dilema e Taylor-it, ndryshe nga ajo e Falaudi-it, është midis një teorive ‘sociale’ mbi baza empirike dhe një teorie ‘ideologjike’ mbi baza normative.

Në këtë revistë të teorive të planifikimit urban Taylor bën një kalim historik por jo vetëm historik të teorive. Teoritë e pas Luftës së Dytë Botërore fokusohen kryesisht në planifikimin/projektimin fizik të qyteteve. Kjo gjë është e kuptueshme edhe duke patur parasysh kontekstin historik dhe sfidat e qyteteve europiane pas përfundimit të luftës. Nevoja për një ringritje të efektshme dhe të shpejtë pas devastimit që lufta la pas, u adresua përmes një vemendjeje kryesisht në aspektin fizik të ringritjes së qyteteve. Përqendrimi në projekte infrastrukture dhe strehimi ndikoi në përqendrimin e kapaciteteve profesionale projektuese urbane. Në fakt karakteristika kryesore e ketyre teorive përqendrohej në; (i) Planifikimin urban si një planifikim fizik, (ii) Projektimi/Dizajni si themeli i planifikimit, dhe (iii) nevojën e metodizimit të planifikimit përmes krijimit të modeleve të ‘masterplaneve’.

Ndryshe paraqiten teoritë e planifikimit të shfaqura rreth viteve ‘60 kur Europa përjetonte një rritje të konsiderueshme të ekonomisë dhe kryesisht të prodhimit dhe konsumit por edhe kur fillojnë të shfaqen dështimet e planifikimit fizik. Në këtë periudhë transporti dhe trafiku konsiderohen tema që nuk adresohen më vetëm me ndërhyrje ‘fizike’ në territor. Ndaj del nevoja e një zhvendosjeje të teorive të planifikimit më në drejtim të hartimit të politikave dhe normativave për të adresuar problematika që proceset urbanizuese imponojnë.

Midis viteve ‘70-‘90 teoritë e planifikimit synojnë shamngien nga steriliteti i kuadrit profesional ‘jo-politik’ ‘jo-ideologjik’ drejt një planifikimi urban që ka një këndvështrim politik. Gjithmonë e më shumë fiton terren ideja që planifikimi urban është në vetvete hartim i politikave të administrimit të territorit mbi bazë të vlerave ideologjike apo politike. Në 20-30 vitet e fundit sërish ka një artikulum të nevojës së zhvendosjes së paradigmës apo paradigmave të teorive të planifikimit urban.

Vetë Nigel Taylor konkludon duke thënë; *“E vërteta është se janë lloje të ndryshme teorish, që i përgjigjen pyetjeve të ndryshme, dhe jo thjesht një teori në lidhje me planifikimin e qytetit. Teoritë shkencore që synojnë të përmirësojnë të kuptuarit tonë të botës me të cilën ka të bëjë planifikimi, duke përfshirë edhe efektet e veprimeve të ndryshme të planifikuara, janë themelore për planifikim qytetit. Por planifikim urban është për të përmirësuar botën, jo thjesht për ta kuptuar atë. Prandaj, refleksionet filozofike mbi qëllimin e planifikimit, siç nxit dhe postmodernizmi, janë gjithashtu thelbësore për teorinë e planifikimit. Me fjalë të tjera, teoria normative - duke përfshirë*

edhe filozofinë politike - është gjithashtu një pjesë e vetja e teorisë së planifikimit të qytetit.”
(Taylor, 2006)

Taylor nuk është i vetmi që konstaton nevojën e një zhvendosjeje në paradigmë. Allmendinger, në një analizë në revistën shkencore Teoria e Planifikimit, në një artikull të tijin me titull ‘Drejt një tipologjie post pozitiviste të teorisë së planifikimit’, thekson që *“Teoria Planifikimi tani ka një pesazh të ndryshëm dhe të fragmentuar. Nevoja për një tipologji që të ndihmojë në shpjegimin e këtyre pozicionimeve në raport me shkollat e ndryshme të mendimit është i nevojshëm më shumë se kurrë. Megjithatë, koncepti i një tipologjie, si dhe tipologji aktuale janë zhvendosur nën vështrimin e post-pozitivizmit. Cilat janë pasojat e një tipologjie të re teorie planifikimi? Për akademikë dhe praktikantë profesionsitë debatet dhe zhvillimet në teorinë e planifikimit mund të duket në rastin më të mirë të errëta dhe në rastin më të keq të parëndësishme.”*
(Allmendinger, 2002)

Ai madje tenton të fotografojë këtë evolucion apo udhëtim mes teorive të ndryshme të planifikimit duke huazuar nga Yftachel një diagram të tipologjive të teorive të planifikimit.

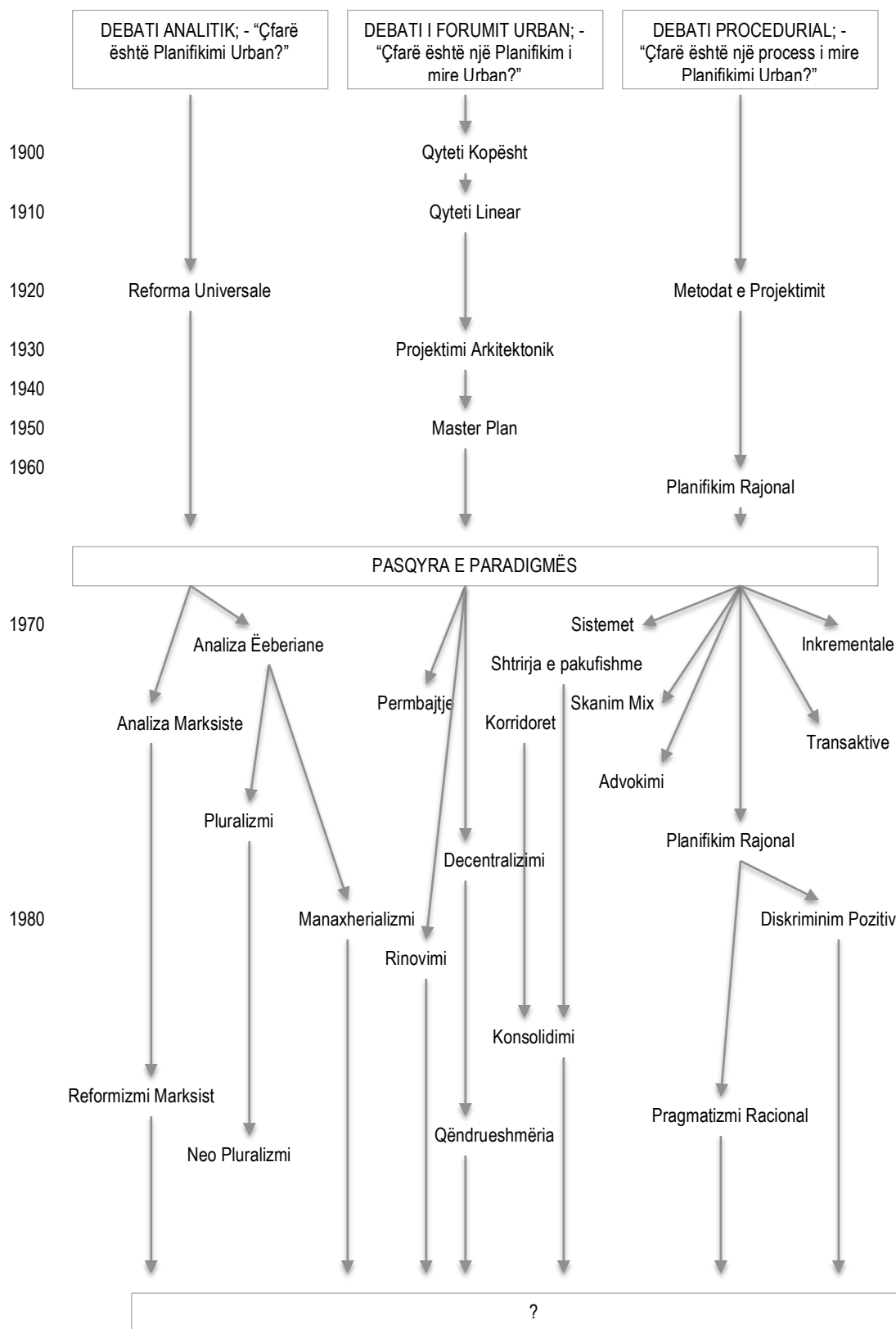


Figura 5 Tipologjia e Yiftachel e teorive të planifikimit, Burimi; Yiftachel, 1989: 27 (Allmendinger, 2002)

Po në të njëjtën revistë, dy autorë të tjerë Gallaway dhe Mahayni, duke cituar Hightower-in dhe Falaudi-in, duke kontekstualizuar teoritë e planifikimit për qëllime të menaxhimit urban theksojnë që; *“Është e rëndësishme nga fillimi për të dalluar mes teorisë normative të planifikimit dhe propozimeve teorike që kanë të bëjnë me morfologjinë e vetë qytetit. Shumë shkrimtarë i referohen këtij dallimi në aspektin e elementeve procedurale dhe qenësore të teorisë së planifikimit apo si një teori e planifikimit përkundër një teorie në planifikim.”* (Hightower në, Gallaway dhe Mahayni, 1999)

Ky dallim do i shoqërojë gjatë diferencat midis teorive dhe metodave të ndryshme të planifikimit të qyteteve. Debatimi mbi prevalencat midis këtyre dy dimensioneve (procesit dhe përmbajtjes) është ende aktiv, dhe presupozohet që proceset planifikuese duhet të gjejnë një ekuilibër mes këtyre dimensioneve.

Madje vetë këto autorë do pranojnë në po të njëjtin artikull në revistën Teoria e Planifikimit, në artikullin e tyre ‘Procesi i ndërrimit të paradgmave të planifikimit’; *“Në analizimin e evolucionit të mendimit shkencor mbi planifikimin gjatë dy dekadave të fundit, dinamikat e konsensusit dhe debatit midis planifikuesve, dhe problemet që lidhen me përshkrimin e temave të reja të teorisë së planifikimit, shihet të jenë kritike për gjendjen e teorisë së planifikimit sot. Planifikimi në këtë kohë është dukshëm i ndryshëm nga planifikimi në kapërcyell të shekullit, për shkak të rritjes së njohjes së pluralizmit të vlerave në shoqëri dhe në profesion dhe për shkak të zgjerimit të fushëveprimit të kërkesave thelbësore në fushën e planifikimit.”* (Gallaway dhe Mahayni, 1999)

Në fakt nuk është kjo e vetmja dilemë që ka shoqëruar teoricienë dhe studiues të planifikimit urban. Ka ende shumë debat mbi definicionin e menaxhimit urban apo edhe të planifikimit urban. Për shkak të këndvështrimeve të ndryshme dhe pozicioneve të ndryshme në raport me qëllimin që ka në vetvete vetë menaxhimi i territorit, ka dhe përpjekje të këndvështrimeve të ndryshme për të definuar menaxhimin urban.

Është interesante që qëndrimet e ndryshme vijnë jo vetëm nga qasje dhe këndvështrime të ndryshme, por edhe nga formimi bazik i studjuesve. Mijne Peter van Dijk, ekonomist me formim, kuptohet që thekson më shumë trajtimin e qytetit si një sipërmarrje. Si e tillë, ai konsideron që kjo sipërmarrje është e suksesshme nëse tregon një lloj efëcence në administrimin e ‘aseteve’ të

veta. Sipas tij *“Esenca e planifikimit urban është një rol aktiv në zhvillimin, menaxhimin dhe koordinimin e burimeve për të arritur objektivat e një qyteti në zhvillim”*. Ai e sheh procesin e menaxhimit si një administrim i mirë i burimeve, në mënyrë analoge sikundër do duhej të administrohej një ndërmarrje. Në një artikull të Van Dijk të vitit 2006 ai jep përkufizimet e mëposhtme të menaxhimit urban duke thënë: *“Autoritetet vendore përqendrohen në çështjet kryesore që shqetësojnë popullatën dhe i kushtojnë vëmendje problemit më të rëndësishëm: zhvillimit të ekonomisë urbane. Megjithatë, për mua kjo nuk është e njëjtuëshme ndaj sugjerimit për caktimin e menaxhimit urban, si: ‘përpjekjet për të koordinuar dhe integruar aksionin privat dhe atë publik për të trajtuar problemet e mëdha me të cilët ballafaqohen banorët e qyteteve’”* (van Dijk, 2006)

Nga ana tjetër menaxhimi urban është parë edhe nën një këndvështrim më filozofik, në raport me kohën dhe me ndryshimin. Patsey Haley e sheh më shumë planifikimin urban në raport me dinamikën e ndryshimit të mjedisit *“Është gjithmone e veshur për të gjetur një përkufizim për planifikimin, por sipas meje është menaxhimi i një mjedisi në ndryshim, nga lagja në rajon. Ky mjedis mund të jete i ndertuar ose natyror”* (Haley, 1997). Ndërsa Stephen Ward fokusohet në një raport historik me kohën duke theksuar *“Planifikimi urban, në natyrën e tij, merret me ndertimin e të ardhmes. Kjo, gjithësesi, nuk do të thote që planifikuesit duhet të injorojnë të kaluarën”* (Ward, 2004)

Në fakt nuk ka një definicion përfundimtar sikundër nuk mund të thuhet që ndonjë nga këto definicione kanë sens pasaktësie. Qyteti është një sipërmarrje e cila duhet menaxhuar me kujdes. Madje një nga hulumtimet e këtij punimi është të kuptuarit e produktit të kësaj sipërmarrjeje. Planifikuesi duhet të fokusohet në identifikimin, vënien në lëvizje, zhvillimin dhe mirëmbajtjen e burimeve të qytetit siç është natyra, mjedisi, por dhe burimet e investimit publik dhe atij privat. Tërësia e aksioneve të faktorëve të ndryshëm ekonomikë dhe social japin një rezultante e cila, varësisht nga aftësia e planifikuesve urbanë dhe vendimarrjes politike, ndikojnë në rritjen e cilësisë së jetesës në qytet ose jo.

Nga ana tjetër, qyteti është një organizëm i gjallë. Ai ka një identitet, histori dhe memorie. Ai nuk mund të limitohet vetëm në dimensionin ekonomik. Ndaj, në një këndvështrim më filozofik,

dimensioni kohë është jetik për planifikimin. Qyteti nuk mund të ketë memorie zero, ndaj për planifikimin për të ardhmen është e rëndësishme të bazuarit në të shkuarën.

Në një revistim të koncepteve dhe definicioneve që McGill bën në lidhje me menaxhimin urban thekson që; *“Williams (1978) u përpoq të japë përcaktimin e menaxhimit urban, si një temë studimi. Ai argumenton se "manaxherializmi urban nuk është një teori e as edhe një perspektivë e dakorduar. Kjo është në fakt një kornizë për studim".* Ai avancoi më tej në përcaktimin e natyrës së menaxhimit urban, si të paturit e një *"shqetësim shumë më të qartë me marrëdhëniet e pushtetit, natyrën e qyteteve dhe strukturën e tyre sociale dhe ekonomike". "Ka pasur një debat të konsiderueshëm nëse manaxherializmi urban thjesht duhet të fokusohet në rolin e zyrtarëve të qeverisë (në të dy nivelet; qendror dhe lokal) si ndërmjetës, apo nëse ajo duhet të përfshijë një gamë të tërë të aktorëve në të dy; shërbimet publike dhe sipërmarrjet private, që duket të veprojnë si kontroll i burimeve të kërkuara nga popullata urbane".* (McGill 1998)

Ndoshta më pranë këndvështrimit të planifikuesve urban është definicioni që Forbes Davidson jep për planifikimin në artikullin e tij ‘Planifikimi për performance’. Ai nënvizon që menaxhimi urban është; *“aktiviteti që synon të mobilizojë burime të ndryshme për të punuar në mënyrë bashkëpunuese në fushë të planifikimit, programimit, buxhetimit, zbatimit dhe mirëmbajtjes me qëllim arritjen e objektivave të zhvillimit të qytetit. Ndërkohë planifikimi urban është një mjet i menaxhimit urban që ndihmon në përgjigjen e pyetjeve çfare? kur? nga kush? dhe si duhet të ndodhë zhvillimi urban.”* (Davidson, 1996)

Edhe më i drejtpërdrejt në kuptimin e një konteksti të teknikut apo profesionistit të fushës së ‘urbanistikës’ një autor si Kenneth Davey në një punim të tij për programin e menaxhimit të tokës pranë Bankës Botërore tenton të përcaktojë menaxhimin urban si një disiplinë që *“...merret me politikën. Plani është program dhe proces që sigurohet që rritja e popullsisë po shoqërohet me akses në infrastrukturë, strehim dhe punësim. Megjithatë ky akses varet shumë, në mos i tëri, nga iniciativa dhe sipërmarrja private, ai ndikohet shumë nga politika qeveritare dhe funksione, veprime dhe vendime të sektorit publik.”* (Davey, 1993)

Në një kuptim, ky definicion i shkon edhe më shumë për shtat vizionit të Bankës Botërore dhe misionit të saj të financimit të projekteve dhe programeve që synojnë në mënyrë të drejtpërdrejtë

përmirësimin e aksesit të popullatave në nevojë në infrastruktura bazike si uji i pijshëm, energjia elektrike apo edhe shërbime si strehimi si e drejtë themelore e njeriut. Në këtë intenerar të sigurimit të cilësive bazike të jetës urbane, ky institucion studion sfidat e disiplinës së menaxhimit dhe planifikimit urban duke ndërtuar dhe ‘doktrinën’ e vet në reformimin e sistemeve ekzistuese të planifikimit urban.

Por nuk është Banka Botërore i vetmi institucion që vendos një lidhje të drejtpërdrejt midis procesit të planifikimit dhe përmirësimit të infrastrukturës dhe strehimit. Në një punim për USAID me temë mbi decentralizimin e programeve të zhvillimit Dennis Rondinelli përcakton 4 detyra për qeverisjen urbane; “1. *Sigurimi i infrastrukturës bazike për një funksionim eficient të qytetit*; 2. *Sigurimi i shërbimeve që zhvillojnë burime njerëzore, përmirësojnë produktivitetin, dhe ngrejnë standartin e jetesës së banorëve*; 3. *Rregullimin e aktiviteteve private që ndikojnë mirëqenjen e komunitetit, shëndetin dhe sigurinë e popullatës urbane, dhe*; 4. *Sigurimin e shërbimeve dhe faciliteteve që mbështesin aktivitete prodhuese dhe bëjnë të mundur për sipërmarrjen private të operojë në mënyrë efektive në zonat urbane*”. (Rondinelli, 1990)

Organizata për Bashkëpunim Ekonomik në hulumtim të zhvendosjes së paradigmave të planifikimit urban më shumë në drejtim të influencës së zhvillimit ekonomik i kushton vëmendje disiplinës së planifikimit. Koresawa dhe Konvitz në një punim të tyre mbi rolin e ri të planifikimit urban theksojnë; “*Roli kyç i planifikimit hapësinor është që të promovojë një arranzhim më racional të aktiviteteve dhe të afrojë qëllimet konkurruese politike. Qëllimi i planifikimit hapësinor ndryshon shumë nga njëri vend në tjetrin, por shumica kanë disa ngjashmëri. Në pothuajse të gjitha vendet, planifikimi hapësinor ka të bëjë me identifikimin e objektivave dhe strategjitë afatgjata ose afatmesme mbi territorin, që kanë të bëjnë me përdorimin e tokës dhe zhvillimin hapësinor, si një sektor i veçantë i qeverisjes, dhe koordinimin me politika sektoriale të tilla si transporti, bujqësia dhe mjedisi*” (Korosawa dhe Konvitz, 2001). Pra në themel mbetet dimensionin i hartimit të politikave territoriale, por që gjithmonë dhe më qartë vetidentifikohen fushat të cilat këto strategji ndikojnë në mënyrë të drejtpërdrejtë.

Ndërsa Komisioni Ekonomik për Europën pranë Kombeve të Bashkuara, duke iu referuar specifikisht konteksteve të vëndeve në tranzicion thekson që “*Planifikimi hapësinor ka në fokus*

sigurimin e benefiteve ekonomike, sociale dhe mjedisore duke krijuar kushte stabël dhe të parashikueshme për zhvillim, dhe duke promovuar përdorim të kujdesshëm të tokës dhe burimeve natyrore për zhvillim. Planifikimi hapsinor është, pra, një levë e rëndësishme për të promovuar cilësi jete. Kjo gjë po njihet gjithmonë e më shumë nga dokumenta të politikës ndërkombëtare. Angazhimi në rritje për zhvillim të qëndrueshëm në shumë vënde dhe interesi në rritje për sisteme dhe politika të planifikimit hapsinor, do të thotë që janë të gjitha shanset për ri-formëzimin dhe forcimin e sistemeve të planifikimit urban në vende të UNECE. Disa vënde të tilla kanë bërë ndërkohë progres në futjen e një sistemi të ri planifikimi urban megjithëse ka ende shumë punë për të bërë për përmirësimin e këtyre sistemeve”. (OKB, 2008)

Vetë Komisioni European në një përmbledhje analitike të sistemeve të planifikimit urban në Europë thekson se; “*Planifikimit Hapësinor i referohet metodës së përdorur kryesisht nga sektori publik për të ndikuar në shpërndarjen e ardhshme të aktivitetëve në hapësirë. Procesi i planifikimit ndërmerret me qëllim krijimin e një organizimi më racional territorial të përdorimeve të tokës dhe lidhjet mes këtyre përdorimeve, për të balancuar kërkesat për zhvillim me nevojën për të mbrojtur mjedisin, dhe për të arritur objektivat sociale ekonomike. Planifikimi hapësinor përfshin masa për koordinimin ndikimein në hapsirë të politikave tjera sektoriale, për të arritur një shpërndarje më të mirë të zhvillimit ekonomik në mes të rajoneve, zhvillim që do vinte, përndryshe, nga forcat e tregut, dhe për të rregulluar konvertimin e përdorimeve të tokës dhe pronës.” (Komisioni European, 1997)*

Dallohet qartë që organizma ndërkombëtarë e trajtojnë fushën dhe sistemet e planifikimit hapsinor gjithmonë e më shumë si platformë të politikës dhe vendimarrjes përtej dimensionit teknik të disiplinës. Por, për më tepër, insistohet dhe sanksionohet influenca e planifikimit hapsinor në atë që fillon të quhet ‘mirëqënia e shoqërisë’ dhe ‘cilësia e jetesës’.

Pra planifikimi nuk mund dhe nuk duhet të konsiderohet thjesht një proces teknik i alokimit të përdorimit të tokës në një territor të caktuar. Një process i tillë pa një qëllim përfundimtar do të ishte një process steril pa funksion. Në një përpjekje të adresimit të kësaj pyetjeje, Evans thekson; “*Patjeter që mund të jetë e pakuptimtë pyetja; Çfarë qëllimi ka Planifikimi i Përdorimit të Tokës, duke qenë që përgjigja do të ishte; Objektivi dhe qëllimi i duhet të jetë planifikimi i*

përdorimeve të tokës, dhe kjo do ishte pavarësisht nëse flasim për planifikim të përdorimit të tokës, planifikim mjedisor, planifikim urban dhe rural, apo planifikim urban dhe rajonal. Kjo patjetër që është e vërtetë, por mbetet pyetja; deri ku shtrihen objektivat e këtij planifikimi dhe cilat janë kufizimet e tij? A ka për qëllim planifikimi estetikën? Eficiencën? Sigurimi i barazisë? Qëndrueshmëria? Dhe nëse janë të gjitha këto qëllimet e planifikimit, si do balancohen këto elementë me njëri-tjetrin?” (Evans, 2004)

Sidoqoftë, më shume se sa pasiguri për qëllimet e planifikimit, mbetet në diskutim se deri ku arrin të influencojë planifikimi i territorit zhvillimin në përgjithësi dhe sidomos atë ekonomik në veçanti. Për më tepër ajo që është në diskutim ka të bëjë se me ç'mjete, mënyra, në ç'formë dhe përmes cilëve instrument planifikimi urban arrin objektivat që i ka vënë vetes dhe pritshmëritë që shoqëria dhe vendimarrja ka ndaj tij.

Por ngjashmërisht me përcëptimin e Davidson, brenda procesit të menaxhimit urban, vetë planifikimi hapsinor (ku ri-shihet edhe zhvendosja nga termi 'planifikim urban' në 'planifikim hapsinor') shihet nga Cullingworth dhe Nadin si një disiplinë që “*merret me koordinimin dhe integrimin e dimensionit hapsinor në politikat sektoriale përmes strategjive me bazë territori*” (Cullingworth dhe Nadin, 2006)

Në fakt është artikulli që shtjellon Davidson ai që na çon në një tjetër dilemë mbi planifikimin urban. Duke e kontekstualizuar këtë dilemë në realitetin e vendeve post-komuniste apo siç mund të konsiderohen ndryshe, të ekonomive në tranzicion, dilema merr një rëndësi përtej interesit akademik.

Tradicionalisht vënde ku sistemi ekonomik dhe politik është bazuar në vendimarrje të centralizuar dhe mungesë të ekonomisë së tregut, qasja e planifikimit ka qenë kryesisht 'normative' dhe 'statutore fizike'. Planet kryesisht kishin funksionin e përcaktimit të territorit dhe të funksioneve në të me qëllim kontrollin rrigjid të procesit të zhvillimit të tokës urbane. Kuptohet që një skemë e tillë funksiononte edhe në mungesë të faktorëve të tregut dhe të disa mekanizmave që vende me një sfond 'diktatorial' dhe vendimarrje të centralizuar i gjenerojnë pikërisht për të ushtruar një kontroll ekstensiv të proceseve të menaxhimit dhe zhvillimit të tokës urbane.

Nga ana tjetër në vënde ekonomia e të cilëve bazohet në ‘tregun e lirë’, dhe ku vendimarrja është më demokratike, luajnë rol të rëndësishëm faktorë të ndryshëm social dhe ekonomikë. Shteti nuk është i vetmi operator ekonomik në treg. Përkundrazi, prezenca e tregut privat, aktorëve dhe faktorëve të tjerë të zhvillimit kërkon edhe një qasje tjetër në planifikim. Për këtë arsye, natyra e planeve në këto kontekste është e ndryshme nga ato në vende me ekonomi të centralizuar. Përveç aspektit normativ, tashmë bëhet i domosdoshëm edhe aspekti apo dimension i ‘strategjik’ i planeve.

Pikërisht këtë dilemë trajton edhe Davidson në punimin e tij duke mos u ndalur vetëm në çështjen e përcaktimit të fushëveprimit të menaxhimit urban apo të planifikimit urban. Ai jep një kuadër teorik të këtij konteksti. Sipas tij menaxhimi i territorit nuk ndodh jashtë një konteksti të caktuar social ekonomik. Madje siç u argumentua edhe më sipër, këto kontekste social ekonomike dhe politike i japin shpesh herë formën, përmbajtjen dhe natyrën vetë qasjes së administrimit dhe zhvillimit të territorit.

Menaxhimi urban ndodh pikërisht në këto kushte dhe përcaktohet dhe impenjohet sipas nevojave të këtyre kushteve dhe objektivave. Ashtu sikundër dhe Davidson thekson, planifikimi urban është një nga mjetet me të cilat udhëhiqet menaxhimi i territorit dhe kryesisht i atij urban.

Më ndërgjegjësimin e shoqërive moderne në raport me ndikimin që vendimarrja dhe aksioni i njeriut ka tashmë në mjedis sidomos me avancimin e ndikueshëm teknologjik që po përjeton shoqëria botërore, ka fituar gjithmonë dhe më shumë terren aspekti i menaxhimit të mjedisit pothuajse si disiplinë më vete brënda planifikimit urban.

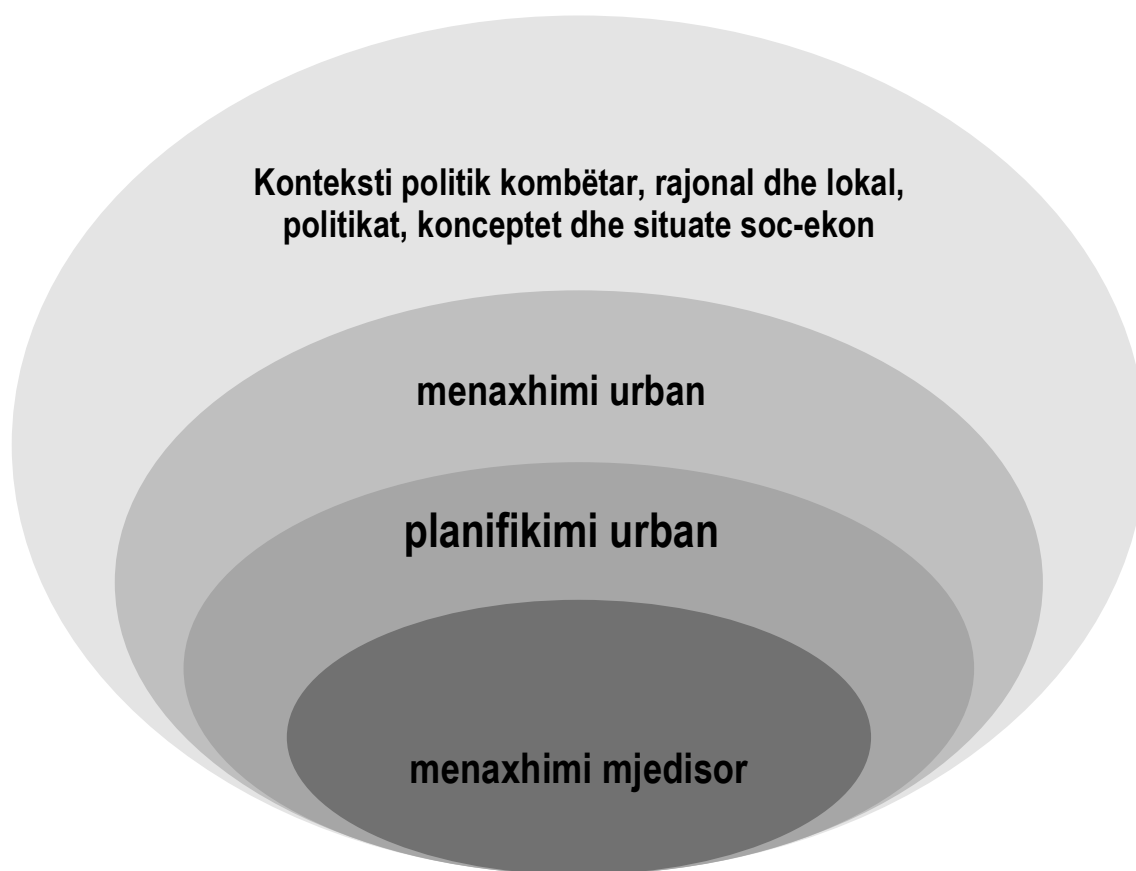


Figura 6 Kuadri konceptual i menaxhimit urban (Davidson, 1996)

Davidson shtjellon më tej dallimet esenciale midis të dy formave dhe qasjeve të planifikimit. Planet përbëhen nga disa komponentë. Procesi i planifikimit ka themelor elementin;

POLITIKËS; Procesi synon ndërtimin e disa politikave për zhvillimin e territorit apo koordinimin e politikave të nivelit qendror me atë lokal. Ndoshta ky komponent është më i rëndësishmi i të gjithë procesit. Politikat e zhvillimit ekonomik, social dhe mjedisor në zhvillimin e territorit zbërthehen në strategji konkrete.

FINANCIAR; Procesi i zhvillimit kërkon mobilizimin e burimeve financiare kryesisht atyre publike, por edhe private në mënyrë që të materializohet zhvillimi. Për këtë qëllim, planet urbane përfshijnë si një ndër komponentët në të rëndësishëm atë financiar.

INSTITUCIONAL; Zbërthimi i politikave të zhvillimit të territorit në strategji konkrete të mbështetura nga financa, kërkon trajtimin e implikimeve institucionale në proces.

ANGAZHIMI; Procesi i zhvillimit kërkon impenjimin e të gjitha aktorëve dhe faktorëve që luajnë rol në një formë apo në një tjetër në procesin e zhvillimit dhe menaxhimit urban. Për këtë arsye, plani synon të identifikojë aktorët, angazhimin e tyre dhe llojet e angazhimeve, institucionale, financiare etj.

FIZIK; Patjeter që një plan urban nuk mund të konceptohet pa aspektin fizik. Procesi i zhvillimit reflektohet në dimensionin gjeografik territorial. Strategjite, veprimet, angazhimet dhe rregullat zhvillohen në dhe për një territor të caktuar, dhe kjo gjë reflektohet edhe grafikisht.

LIGJOR: Një nga komponentët e rëndësishëm në proces është aspekti normativ rregullator që bazohet në rregullime ligjore dhe që përbëjnë norma të detyrueshme për zbatim dhe vendosje të kontrollit mbi territorin dhe zhvillimin e tij.

Davidson analizon që natyra të ndryshme dhe qasje të ndryshme planesh kanë dhe definojnë nga prezenca e një apo disa komponentëve në planifikim. Pra, natyra e planeve strategjike përmban një pjesë të këtyre komponentëve dhe vlerëson një pjesë të këtyre elementëve. Ndërkohë që planet rregulluese vlerësojnë disa komponentë të tjerë.

Në përmblendje, duke e ilustruar me tabelën e mëposhtme, Davidson shquan që përgjithësisht planet statutorë fizike dhe ato hapsinore kanë kryesisht karakter rregullativ. Si të tilla këto lloje planesh përmbajnë kryesisht komponentët fizikë dhe ligjor rregullativ.

Ndërkohë Planet Strategjike dhe ato të Veprimit e vendosin kryesisht theksin tek aspekti i politikave, strategjive apo veprimeve për të cilat angazhohen si dhe në komponentët financiarë dhe institucionalë.

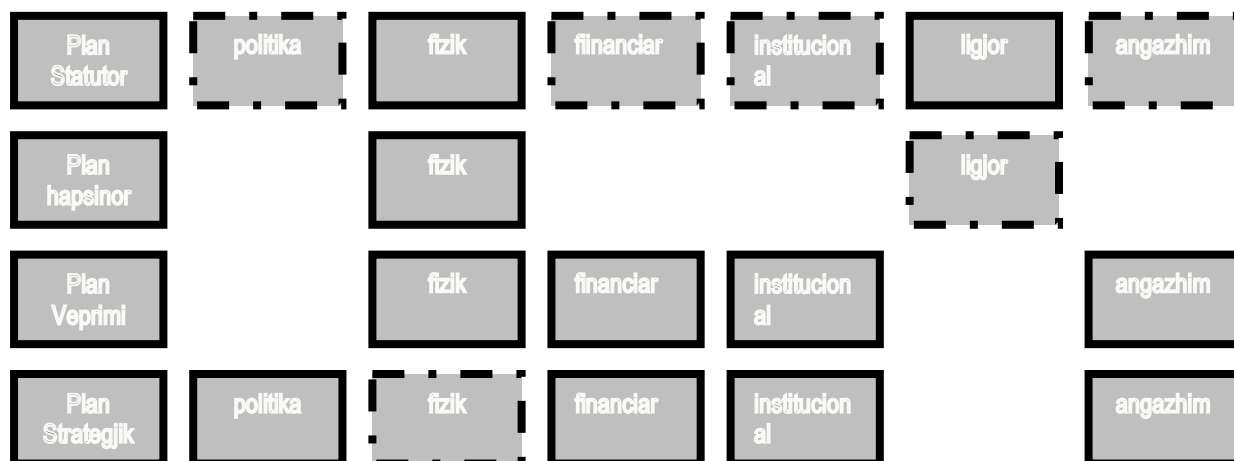


Figura 7 Tabela e komponentëve të planeve (Davidson, 1996)

Në dilemën e prevalencës midis planeve fizike statutore dhe atyre strategjike, sidomos në vende me ekonomi në tranzicion siç është dhe Shqipëria, ka fituar terren nevoja për një vlerësim të aspektit strategjik dhe politik të të planifikuarit. Ndoshta për shkak të një trashëgimie thjesht teknike në fushën e urbanistikës, por kryesisht edhe për një mungesë trashëgimie në planifikim strategjik (duke qenë se vënde në tranzicion dhe vetë Shqipëria vijnë nga një realitet i planifikimit të centralizuar etatist), preference e teknikëve dhe profesionistëve të fushës është aspekti fizik teknik, rregullativ, i zonimit funksional dhe përdorimit të tokës në planet urbane.

Mirepo, ashtu sikundër theksojnë McAuslan dhe Farvacque; “*Masterplanet kërkojnë shumë kohë për t’u përgatitur; ata rrallë ofrojnë udhëzime për fazat dhe teknikat e zbatimit; ata rrallë vlerësojnë kostot e zhvillimit që ata propozojnë apo të përpigën të përcaktojnë se si mund të financohen, apo t’i kushtojnë pak vëmendje alokimit të burimeve të nevojshme dhe fizibilitetit financiar të politikave dhe programeve; master planet rrallë janë bazuar në vlerësimet reale të rritjes potenciale të popullsisë apo rritjes ekonomike të qytetit; Komuniteti dhe agjencitë e zbatimit rrallë janë përfshirë realisht në procesin e planifikimit; masterplanet nuk janë përditësuar shpesh dhe natyra e tyre statike nuk mund të ecë me hapin e procesit dinamik të rritjes urbane . Në shumicën e qyteteve me masterplane, popullata me të ardhura të ulëta siguron strehimin pavarësisht master planit dhe jo për shkak të tij. Shkurtimisht, masterplani dhe teknika gjithëpërfshirëse e planifikimit përqendrohen kryesisht në produkt sesa në proces dhe nuk adresojnë në mënyrë adekuate çështjet e implementimit, kompleksitetin në rritje të tregut të tokës,*

rolin e sektorit publik kundrejt veprimeve të sektorit privat dhe lidhjet midis planifikimit hapësinor dhe atij financiar.” (Farvacque dhe McAuslan, 1992)

Patjetër që kualiteti i planeve është një aspekt për t’u diskutuar, por vetë dimensionet e planifikimit dhe temat që lloje dhe qasje të ndryshme të planeve marrin përsipër të trajtojnë, ndikojnë në mënyrën e adresimit të çështjeve të territorit, sikundër edhe reflektojnë vetë kushtet social ekonomike dhe politike të sendërtimit të sistemit të planifikimit në një vend.

Në një kuptim, planifikimi është platforma përmes së cilës duhet të transportohet e gjithë përpjekja për një produkt urban cilësor. Pra planifikimi rezulton në një dokument, por procesi nuk është proces terminal por një përpjekje e vazhdueshme për të mobilizuar burimet e duhura jo vetëm financiare. Këto përpjekje janë ngritur në formën e torisë, në atë që quhet Teoria e Organizimit të Aftësive nga Leo van der Berg dhe Erik Broun, të cilët përshkruajnë organizimin e aftësive si; *“aftësia për të identifikuar dhe listuar aktorët që duhen përfshirë, dhe me ndihmën e tyre, të gjenerojnë ide të reja, të zhvillojnë dhe të zbatojnë politika që i përgjigjen zhvillimeve thelbësore duke krijuar kështu kushtet për një zhvillim të qëndrueshëm.”* (van der Berg dhe Braun, 1999)

Teoria investohet, në fakt, në trajtimin e të gjithë elementëve përbërës që janë të nevojshme të organizohen. Është e kuptueshme që duhet vlerësuar ekzistenca e disa elementëve jetikë për të siguruar një proces rezultativ.

Është themelore që të ndërtohet një vizion i cili i hap rrugën hartimit të një strategjie për zhvillimin urban të qytetit. Por në mënyrë që vizioni dhe vetë strategjia të jenë funksionale, kërkohet premisa e ekzistencës së një liderशिpi të ndërgjegjësuar për nevojën e ndërtimit të një vizioni që siguron mbështetjen politike, por edhe më gjërë; mbështetjen e shoqërisë. Kjo është premisa për të siguruar një strategji të suksesshme dhe të realizueshme. Sado e mire të jetë strategjia apo vetë plani, është e domosdoshme mbështetja e duhur publike për të siguruar zbatimin dhe respektimin e saj.

Një vizion apo strategji që ka siguruar këtë mbështetje, ashtu sikundër dhe vetë plani i zhvillimit, përbën një platformë për sinkronizimin dhe harmonizimin e veprimit dhe mobilizimit si të

sektorit privat ashtu edhe atij publik për të siguruar një performancë të ‘fabrikës’ urbane. Sërish, koncepte të gjeneruara nga administrimi i sipërmarrjeve private janë huazuar edhe për një sipërmarrje publike siç është vetë qyteti, çka tregon edhe një herë reflektimin e konceptit ekonomik sipas të cilit qyteti është një ndërmarrje/sipërmarrje performance së cilës nuk është ekskluziviteti i sektorit publik.

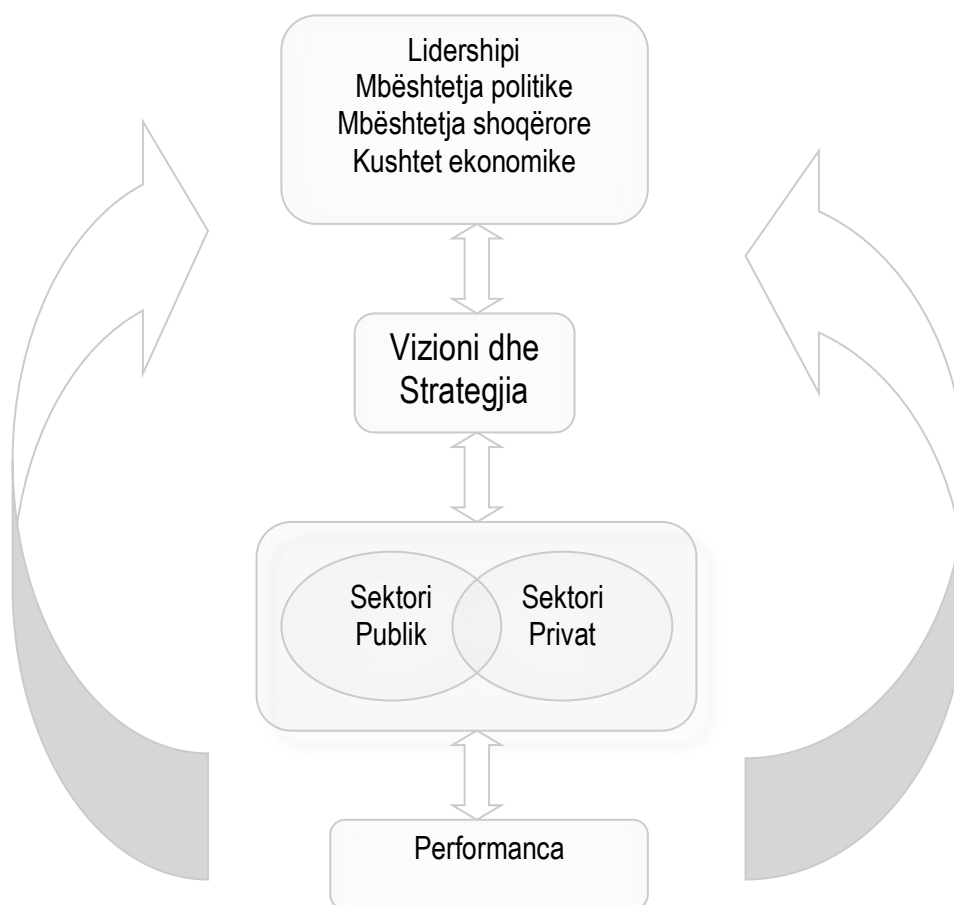


Figura 8 Skema e Teorisë së Organizimit të Aftësive (van der Berg dhe Braun, 1999)

Sidoqoftë për shkak të diapazonit të gjërë që menaxhimi dhe planifikimi urban mbulojnë, dilemat nuk kanë shoqëruar vetëm qasjet, nocionet dhe konceptet, por shpesh edhe vetë terminologjinë e përdorur në këtë fushë.

Me gjithë sqarimin konceptual që Davidson arrin të bëjë midis ‘menaxhimit urban’, ‘planifikimit urban’ dhe ‘planifikimit mjedisor’ se fusha që përfshihen tek njëra tjetra, ka ende mjaft endje mes termave ‘planifikim territorial’, ‘kohezion territorial’, ‘planifikim hapsinor’, ‘planifikim urban’ apo ‘planifikim rajonal’. Dukshëm ka një zhvendosje nga termi planifikim urban drejt termit

planifikim hapsinor sidomos në një kontekst europian. Në disa definicione të organizmave ndërkombëtare, kryesisht europiane, që kanë në fokus zhvillimin ekonomik preferohet të përqendrohet tek planifikimi hapsinor duke synuar një term më gjenerik të disiplinës. Ndikimi kryesor në këtë zhvendosje, patjetër që e ka dimensionin gjeografik i termit, por edhe ndikimi i një ‘shqetësimi’ nga pikpamja e mjedisit si një i tërë, duke hequr kështu ekskluzivitetin ‘urban’ mbi politikën, veprimet, sipërmarrjet që angazhon kjo disiplinë.

Vetë Bashkimi Europian, fillimisht nuk kishte konsideruar që kjo disiplinë të kërkojë një rregullim në nivel europian, ndoshta edhe për shkak të traditave të vendeve anëtare në këtë disiplinë. Në fakt ende nuk ka një direktivë europianë mbi planifikimin hapsinor. Megjithatë studiues të fushës argumentojnë që në një mënyrë ose tjetër BE ka institucionalizuar planifikimin hapsinor. Waterhout për këtë temë thekson; *“Fakti i thjeshtë se planifikuesit evropiane hapësinore ende mbledhen, përpilojnë dokumente të politikave apo ngrejnë organizata të reja, tregon se planifikimi hapësinor evropian, në fakt, është institucionalizuar. Megjithatë, ajo që është e paqartë është deri në çfarë mase ka dhe sa mirë ai është e ngulitur në proceset e krijimit të politikave të BE-së? Kjo e fundit, duke ndikuar politikë-bërjen në BE, mund të konsiderohet si një nga objektivat kryesore të planifikuesve evropiane. Një tjetër objektiv është që të sigurojë një kuadër të politikave për planifikimin e brendshëm.”* (Waterhout, 2008)

Nga ana tjetër BE po përdor gjithnjë e më tepër termin ‘kohezion territorial’ në vend të ‘planifikimit hapsinor’. Në një optikë, përdorimi i këtij termi reflekton tendencën për të dalë mbi terminologjitë e ndryshme që përdorin vendet anëtare dhe, ndoshta, për të mabjtuar një distancë të barabartë me to. Nga ana tjetër, brenda këtij termi lexohet dhe ‘nevoja’ e Bashkimit Europian për të arritur një lloj kohezioni më shumë në aspektin e mëshitetjes financiare dhe buxhetore të politikave të planifikimit hapsinor. Në vazhdimësi BE synon arritjen e një kohezioni të politikave apo të sistemeve të planifikimit dhe vendimarrjes. Në këtë kontekst termi fiton më shumë një dimension administrativ se sa profesional.

Një nga studiuesit e politikave europiane mbi territorin mban një qëndrim të qartë në këtë drejtim; *“Në kontekstin e tanishëm të Bashkimit Evropian, duket i pasigurtë evokimi i termit ‘planifikimit hapësinor’. Sigurisht që kur komisioni publikoi ‘Kartën e gjelbër mbi kohezionin territorial’ (CEC, 2008), ekspertët e qeverisë dhe aktorë të tjerë kanë diskutuar gjerësisht kuptimin*

e kohezionit territorial. Në kontrast me kohezionit territorial, me marrëveshje të përbashkët, planifikimi hapësinor është e thënë që të mos jetë një kompetencë e BE-së. Planifikimi hapësinor, funksione që BE-ja nuk i dëshiron t'i ketë pjesë në organin qeverisë me një mandat ligjor për kontrollin e zhvillimit, zakonisht i referohet një plani të detyrueshëm ligjor për përdorimin e tokës.” (Falaudi, 2009)

Shumë profesionistë do ishin më komodë me termin planifikim hapësinor se sa kohezion territorial. I dyti duket më shumë një term që adreson disa pikpamje administrative buxhetore në kontekstin e ngushtë të një organizmi si Bashkimi Europian se sa një term profesional që në vetvete artikulon dhe shtjellon aspekte të disiplinës profesionale. Vetë Falaudi shton më tej në të njëjtin punim që; *“Kuptimi i termave nuk është i shkruajtur në gur, por varet kush është duke i përdorur ato, kur dhe pse. Pra, ndërkohë që BE-ja aktualisht ka arsye për të mos përdorur termin "planifikimit hapësinor", autori i këtyre radhëve ka arsye për të bërë këtë. Në fund të fundit, këndvështrimi i shumë planifikuesve është i ndryshëm nga ai që planifikimit hapësinor rregullon zhvillimin. Ata e shohin planifikimin hapësinor si formulimi të një kornize të integruar strategjike hapësimore për të udhëhequr sipërmarrjen publike, si dhe atë private. Kjo e vë planifikimin hapësinor në kontekstin e qeverisjes më shumë sesa të qeverisë, ku angazhimi reciprok është po aq i rëndësishëm sa fuqia ligjore. Porë në këtë dritë, nuk mund të ketë objeksion ndaj të quajturit praktikën e BE-së planifikimin hapësinor dhe jo politika e kohezionit territorial, siç është praktika e pranishme.”* (Falaudi, 2009)

ZHVILLIMI EKONOMIK

Tema e zhvillimit ekonomik është mjaft e gjërë. Ajo ekziston që prej qindra vitesh në botën perëndimore dhe është themeluar si disiplinë për të studjuar dhe planifikuar veprimtarinë që ndikon në rritjen e standartit të jetës. Studjuesit ndahen në qasjet mbi zhvillimin ekonomik, mbi rolin e elementëve të ndryshëm në zhvillimin ekonomik apo edhe mbi aspekte të ndryshme të zhvillimit ekonomik, por bien dakord mbi faktin që qytetet janë motori i këtyre zhvillimeve.

Konteksti i zhvillimit ekonomik është mjaft dinamik. Zhvillimet globale sugjerojnë që zhvillimi ekonomik nuk është më tradicional. Ekonomia ka ndryshuar dhe forma të reja ekonomike janë tashmë prezente. Nëse dikur ishte industria dhe, sidomos industria e rëndë, ajo që i jepte tonin

ekonomisë globale, në gjysëm dekadën e fundit kanë qenë shërbimet dhe shpikjet e reja ato që kanë dominuar proceset zhvilluese.

Dhe në fakt, ekonomia tradicionaliste kapitaliste (post feudaliste) ishte e bazuar në industrinë minerare (ku rolin kryesor e luajti çeliku) apo në atë energjitike (ku rolin e luajti qymyri dhe nafta), por edhe në shpikje si elektriciteti.

Por në gjysëm dekadën e fundit, interneti ka qenë zhvillimi më përcaktues i drejtimit ekonomik. Ekonomistët konvergojnë në faktin që ekonomi të reja po luajnë një rol të jashtëzakonshëm në konfigurimin ekonomik të vëndeve apo qendrave urbane.

Shëmbulli më eklatant janë universitetet si pjesë e ekonomisë së shërbimeve. Sot në përfundim, ekonomia e dijes po identifikohet si një nga magnetët ekonomikë. Universitetet po bëhen promotorë të zhvillimit ekonomik rajonal dhe autoritetet po investohen në krijimin e këtyre poleve që sjellin rreth vetes masë kritike njerëzish, ekonomi ndihmëse dhe, në finale, zhvillim ekonomik rajonal.

Nga ana tjetër kriza ekonomike që filloi në vitin 2008 dhe që përfshiu ngushtësisht sektorin imobiliar dhe bankar nxorri në pah edhe aspekte që lidhen ngushtë me aspektin urban dhe social të zhvillimit.

Zhvillimi ekonomik, duke qenë fushë shumë-dimensionale, studiohet në disa aspekte të tij. Domethënia e zhvillimit ekonomik mes teorive të ndryshme varjon to përqendrohet në; [i] rritjen ekonomike (që kryesisht shprehet në aftësinë prodhuese dhe shërbimeve të një vëndi apo rajoni) [ii] punësimin (që kryesisht shpreh aftësinë e një vëndi apo rajoni që të ofrojë punësim sasior dhe cilësor për banorët si dhe ndikimin e tij mbi të ardhurat e popullatës) [iii] mirqënja dhe shpërndarja e saj (me fokus luftën ndaj varfërisë dhe thellimit të pabarazive sociale).

Që nga fillimi i krijimit të shkencës së ekonomisë ka qenë vendosur lidhja midis ‘zhvillimit ekonomik’ dhe ‘produktivitetit’. Madje babai i shkencës së ekonomisë Adam Smith vendos një lidhje edhe me të ngushtë duke vendosur theksin tek krahu i punës;

“Prodhimi vjetor i tokës dhe punës së çdo kombi, nuk mund rritet në vlerë pa rritur ose numrin e punëtorëve ose aftësinë produktive të tyre përmes shitesave dhe përmirësimit të atyre makinerive dhe instrumenteve të cilat lehtësojnë apo shkurtojnë kohën e punës; ose duke bërë një ndarje dhe ri-shpërndarje më të përshtatshme të punësimit”. (Smith, 1937)

Megjithëse njihet si babai i kapitalit, Smith vendos, që nga mesi i shekullit të kaluar, një lidhje të drejtpërdrejtë të zhvillimit me prodhimin përmes punësimit dhe përmirësimit teknologjik. Produktiviteti ka fituar gjërësisht qytetarinë për të identifikuar rritjen ekonomike të një vendi apo rajoni.

Termi *“produktivitetit”* është përdorur në përgjithësi në vend gjerësisht për të treguar raportin e prodhimit për çdo ose të gjitha inputet të lidhura, në terma realë. Treguesit e prodhimit të inputeve të veçanta mund të quhen masa *“të produktivitetit të pjesshëm”*, ku më e zakonshme ndër të cilat është *‘prodhimi për njeri në orë’*. (Kendrick, 1961)

Sidoqoftë për një kohë të gjatë, sidomos për një pjesë të mirë të përkatësisë ideologjike të djathtë, qëndrimi ndaj rritjes ekonomike ka të bëjë kryesisht me pjesën gjeneruese të ekonomisë, pra me kapitalin, investimin, teknologjinë, punësimin.

Sidomos pas krizës së vitit 2008 po theksohet gjithmonë e më tepër aspekti i punësimit, madje ndonjëherë më shumë se sa aspekti i kapitalit investues. Në fakt kriza e vitit 2008 filloi si krize financiare spekulative, por shumë shpejt u kuptua që kriza kishte ngulur rrënjët në themelet e ekonomisë së vendeve të zhvilluara duke u shndërruar me shpejtësi në një krizë ekonomike. Një pjesë e mirë e vendeve në zhvillim iu afruan ose prekën recesionin duke ulur ndjeshëm prodhimin e brëndshëm dhe duke rritur ndjeshëm papunësinë brenda një kohe të shkurtër.

“Kjo rënie ka shkaktuar shumë humbje të vendeve të punës dhe më shumë do të vijë. Përvoja e kaluar na tregon se shumë nga punët të humbura në një recesion kurrë nuk kthehen. Rritja vjen nga zgjerimi i pjesëve të shëndetshme të ekonomisë dhe nga investimet e reja dhe firmat e reja. Krijimi i vendeve të reja do të kërkojë pjesëmarrjen aktive të një sektori financiar të shëndetshëm, që e bën të rëndësishëm për t’u siguruar që bankat me të vërtetë kompletojnë shërimin e tyre.” (Baily and Elliott, 2009)

Megjithëse një libër i vendosur kryesisht në kontekstin e ekonomisë amerikane, ‘Planifikimi lokal ekonomik’ e trajton në detaje temën e zhvillimit ekonomik. Edward Blakely dhe Ted Bradshaw duke cituar Reich theksojnë *“Sipas disa ekonomistëve, politikat ekonomike kombëtare korrekte mund të zgjidhin shumë probleme përmes stimulimit të zhvillimit lokal ekonomik për të krijuar një fluks më të mirë të kapitalit financiar dhe njerëzor. Në këndvështrimin e tyre papunësia është një problem që lidhet me pozicionin e konkurrueshmërisë së atij lokaliteti në raport me ekonominë kombëtare apo rajonale”* (Reich, 1991)

Edhe rasti i Shqipërisë argumenton një lidhje të drejtpërdrejtë të ecurisë dhe performancës së produktivitetit dhe punësimit. Banka Botërore në monitorimin e parametrave ekonomik që i bën vendeve jep disa pasqyra interesante mbi ecurinë e prodhimit ekonomik dhe papunësisë në 25 vitet e fundit.

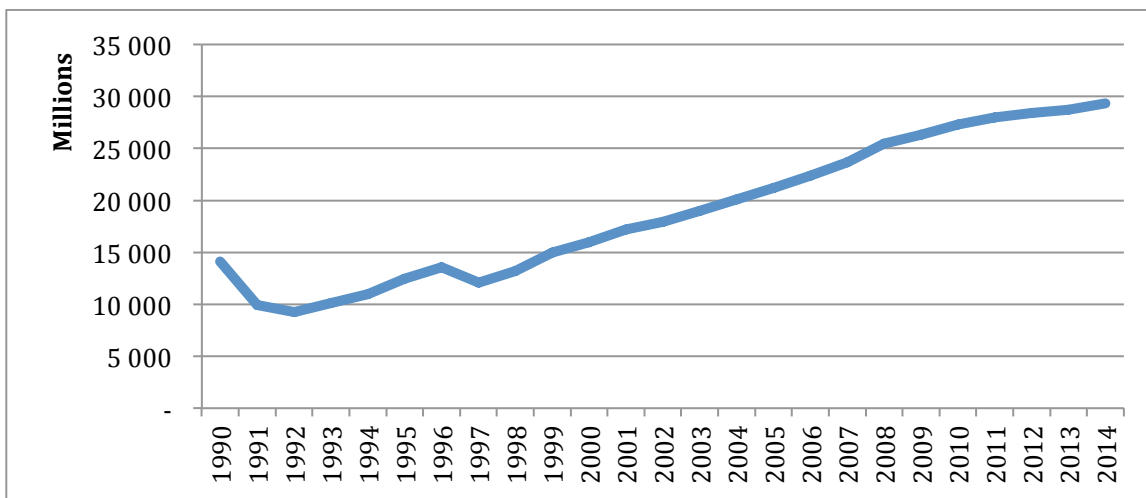


Figura 9 Ecuria e PPB (GDP) në Shqipëri (Banka Botërore 2015)

Në mënyrë të përgjithshme shihet që Shqipëria përgjithësisht ka rritur prodhimtarinë e vet në 25 vite, por ritmet e kësaj dinamike japin një pamje më të qartë të ecurisë së aftësisë prodhuese të vëndit.

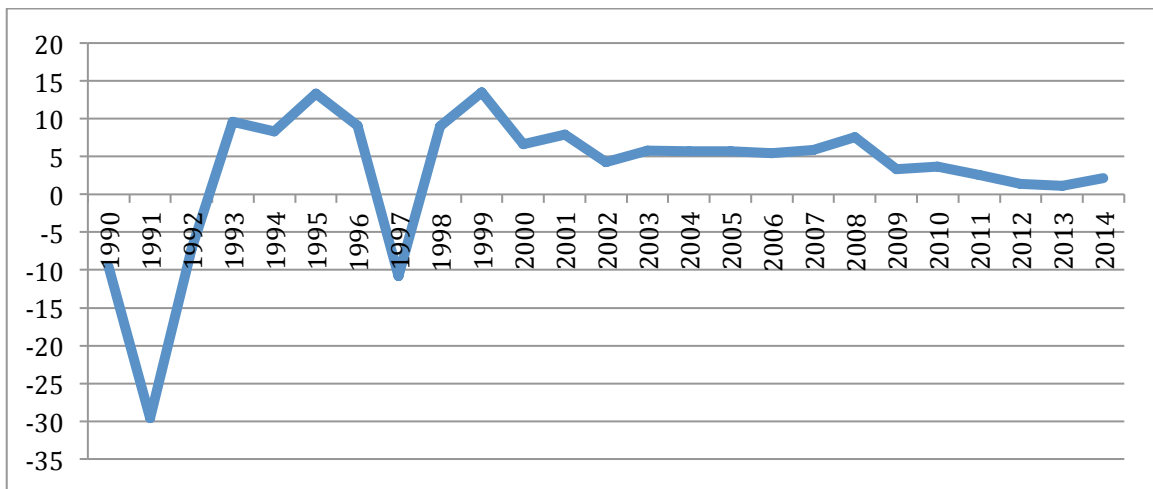


Figura 10 Ecuria e rritjes së PPB (GDP në Shqipëri (Banka Botërore 2015)

Për më tepër është interesante të shihet që papunësia ka një lidhje të ngushtë (kombinuar edhe me parametra të tjerë) me aftësinë prodhuese të vendit dhe me ulje-ngritjet e kësaj dinamike.

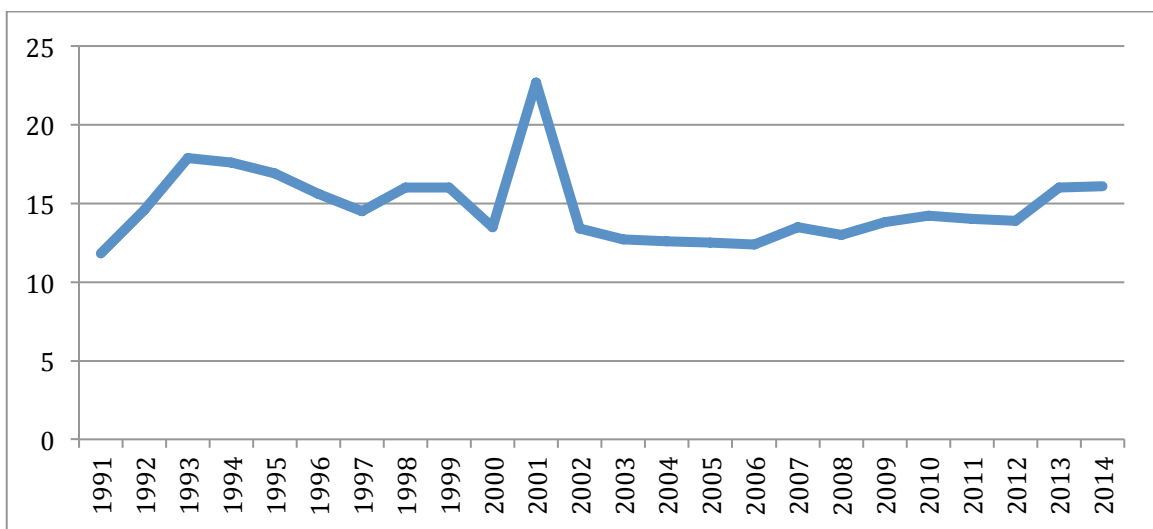


Figura 11 Ecuria e papunësisë në Shqipëri (Banka Botërore 2015)

Nga kjo pikpamje, vlerësohet që elementi më delikat ndër kriza është aspekti i punësimit. Në fakt temat e diskutimit mbi zhvillimin ekonomik gjithnjë e më tepër kanë zënë vend në debatin ekonomik ndërkombëtar por edhe atë vendor.

Nga ana tjetër, në vëzhgimin ekonomik vlerësohet si tejet i rëndësishëm, përveç gjenerimit të ekonomisë, edhe shpërndarja e të ardhurave dhe benefiteve ekonomike. Përveç përkatësive ideologjike (kryesisht të të majtës politike) mbi domosdoshmërinë e adresimit të mënyrave të shpërndarjes së mirëqenies, institucione ndërkombëtare vëzhgojnë këtë aspekt, madje duke u

përqendruar kryesisht në gjenerimin e një indikatori që specifikisht ka të bëjnë me shpërndarjen e të mirës së gjeneruar nga produkti ekonomik.

Qëllimi i kësaj qasjeje është lufta ndaj varfërisë. Në fakt institucione si UNDP apo OECD anojnë më shumë në vezhgimet e tyre ekonomike në drejtim të rishpërndarjes së të mirave të rritjes ekonomike si element kryesor i zhvillimit, dhe në qendër të kësaj përpjekjeje kanë vene luftën ndaj varfërisë si element integral i treguesit të rritjes ekonomike;

"Rritja ekonomike është instrumenti më i fuqishëm për zvogëlimin e varfërisë dhe përmirësimin e cilësisë së jetës në vendet në zhvillim. Rastet kërkimore dhe studimore të vendeve apo krahasimet mes vendeve të ndryshme sigurojnë dëshmi të qartë se rritja e shpejtë dhe e qëndrueshme është kritike për të bërë përparim të shpejtë drejt Objektivave të Zhvillimit të Mijëvjeçarit" (OECD)

Në një këndvështrim më të përgjithshëm edhe Banka Botërore që në fillim të tranzicionit të vendeve të lindjes pohonte që;

"Nuk ka rregullave unike universal. Rritja e qëndrueshme varet nga kushte kryesore të cilat duhet të plotësohen me kalimin e kohës: akumulimin e kapitalit fizik dhe njerëzor, efikasitetin në shpërndarjen e burimeve, përmirësimin e teknologjisë, si dhe shpërndarjen e përfutimeve të rritjes. Cila nga këto aspekte është më kritike në një kohë të caktuar, cilat politika duhe adoptuar, cilat institucione do të duhet të krijohen për plotësimin e këtyre funksioneve dhe në cilin rend, ndryshon në varësi të kushteve fillestare dhe trashëgimisë historike." (Banka Botërore, 2005)

Pra qartazi, ekonomia është në ndryshim, për rrjedhojë edhe qasjet, bindjet dhe paradigmat duhen adoptuar me kohën. Nëse në fillim shekullin e kaluar zhvillimi ekonomik ishte veçse i përqendruar në prodhimin si element kyç i ekonomisë dhe tregut, dhe për rrjedhojë tek kapitali si element themelor i tij, diskursi është zhvendosur drejt punësimit si element i rëndësishëm fillimisht për shkak të ndikimit të tij në prodhim, dhe më pas si rrjedhojë rolit në luftën ndaj varfërisë me qëllim një shpërndarje të drejtë të të mirave ekonomike.

MIRËQENIA

Por nuk mund të kenë shprehje më domethënëse për zhvillimin ekonomik sesa 'mirëqenia'. Synimi i çdo individi është rritje e mirëqenies individuale. Ndërsa përpjekja e vazhdueshme dhe subjekt i një debati profesional është matja e mirëqenies. Në këtë përpjekje një nga pyetjet themelore është se cila mirëqenie duhet matur dhe duhet të përfaqësojë zhvillimin ekonomik?

Në fakt nuk është shumë e vështirë të matet mirëqenia individuale, pavarësisht qasjeve të ndryshme në realizimin e këtyre matjeve. Ajo çka është më e rëndësishme, është vlerësimi i mirëqenies kolektive të një shoqërie si dhe faktorët që influencojnë në ulje ngritjen e kësaj mirëqënjeje.

"Kur ne kërkojmë të masim mirëqenien ekonomike të shoqërisë, ne jemi duke kërkuar të përmbledhim përvojat e individëve të ndryshëm, në një mënyrë që peshon humbjet e atyre që humbin përkundër fitimeve të atyre që fitojnë dhe që vlerëson cila është më e madhe". (Osberg, 1998)

Në fakt, Osberg nuk parashtron vetëm këtë dilemë; Ai, në qasjen e tij adoptuar nga Komisioni McDonald, por edhe në indeksin e mirëqenies, shtron raportin e mirëqenies edhe me brezat që vijne si dhe me aspekte të ndryshme ekonomike (siç janë; konsumi, asetet, siguria financiare dhe barazia ekonomike)

Sidoqoftë, qasja e Osberg ndaj 'mirëqenies' është ngushtësisht e lidhur me aspektin e gjenerimit të të ardhurave të njerëzve si dhe me rritjen kolektive të fuqisë konsumatore, pavarësisht mesatarizimit që ai arrin në një metodë kompromisi midis mënyrave të ndryshme të përlllogaritjes së saj.

Por jo vetëm Osberg, edhe Louis Kaplow dhe Steven Shavell nga Universiteti i Harvardit konstatojnë së pari, nga këndvështrimi i qasjes utilitare (të shërbimeve), mirëqenien kolektive si në shumatore e mesatarizuar e mirëqenies individuale.

"Sipas studjuesve të ekonomiksë së mirëqenies, vlerësimet normative bazohen në mirëqenien e individëve. Ekonomistët shpesh përdorin termin 'shërbime' për t'iu referuar mirëqenies së një

individit, dhe, kur ka pasiguri në lidhje me rezultatet, ekonomistët përdorin një matje (ex ante) parashikimi të përafërt të mirëqenies, të ashtë quajtur 'shërbimeve' të pritshme...

....

Në rubrikën e studjuesve të ekonomisë së mirëqenies, koncepti i mirëqenies së shoqërisë është bazuar mbi mirëqenien individuale. Në mënyrë të veçantë, postulati mbi mirëqenien sociale është 'të jetë një funksion në rritje i individëve të mirëqenur, por jo të varet nga faktorë të tjerë'. Gjithashtu supozohet, në përgjithësi, se mirëqenia e çdo individit ndikon në mirëqenien sociale në mënyrë simetrike, që do të thotë se nocioni i mirëqenies sociale përfshin një nocion bazë të përpjekjeve të barabarta të të gjithë individëve.

...

Në disa aspekte të ndryshme, qasja e studjuesve të ekonomisë së mirëqenies përfshin gjykime mbi vlerën. Së pari, gjykimi mbi vlerën nënvizojnë supozimet që mirëqenia sociale varet nga mirëqenia individuale, që kjo varësi është pozitive, dhe se faktorët që nuk lidhen me mirëqenien individuale janë të parëndësishme. Me fjalë të tjera, për të pranimiti i ekonomisë së mirëqenies është pranimiti i moralit supas të cilit fokusi pozitiv dhe ekskluziv, duhet të jetë mirëqenia individuale. Për më tepër, për shkak se mirëqenia e çdo individit supozohet të ndikojë mirëqenien sociale në mënyrë simetrike, ekonomia e mirëqenies përfshin brenda saj, siç thamë, një kërkesë që individit ka rëndësi të barabartë. (Kaplov and Shavell, 2002)

Sidoqoftë mbetet në plan të parë qasja sipas së cilës mirëqenia ka një lidhje të drejtpërdrejt me të ardhurat dhe fuqinë konsumatorë të shoqërisë.

Nga ana tjetër një ekonomist lektor prej një kohe të gjatë si Mason Gaffney vendos në fokus përballjen midis teorive të 'ekonomisë së miqënes' me 'ekonominë e përdorimit të tokës'. Në themel të punimit të tij është arsyetimi sipas të cilit eficaenca e përdorimit të tokës (koncept që më poshtë do e shtjellojmë) nuk është në linjë me nevojën e barazisë së shpërndarjes së benefiteve të zhvillimit të tokës. Ky konflikt patjetër që ndikon në mirëqenien e shoqërisë si e tërë.

Nga ana tjetër Gaffney thekson evidenten sipas së cilës, vendimarrjet e përdorimit dhe zhvillimit të tokës ndikojnë qartazi në vlerat e pasurive dhe, për rrjedhojë, në mirëqënie.

"... ekziston konflikti i efikasitetit të alokimit me barazinë e shpërndarjes, dhe ka një kundërdominancë që me të vërtetë shkatërron strukturën sociale. Me këtë pikë, besoj se nuk ka lexues që të mos e kuptojë se shpërndarja e shërbimeve komunale në hapësirë ka një ndikim të rëndësishëm në atë llojin tjetër të shpërndarjes të të ardhurave, të pasurisë, pra në fund të fundit të atij llojit tjetër të shërbimeve të cilat referojnë ekonomistët që studiojnë mirëqenien. Vendosija e tarifave, vendosja e linjave dhe terminaleve këtu apo në atë në vend, këto janë aktivitete të rëndësishme që bëjnë ose të rritet ose të ulët vlera e tokave, duke ndikuar dhe mirëqenien e njerëzve që posedojnë këto tituj pronësie" (Gaffney, 1962)

Por një lidhje më të drejtpërdrejtë midis mirëqënies dhe përdorimit të tokës e vendosin dy studjues hollandezë Wilber Grevers dhe Anne van der Veen. Influenca e vendimarrjes së përdorimit të tokës qoftë përmes alokimit të funksioneve të ndryshme apo pajisjes me infrastrukturë dhe shërbime, qoftë përmes ri-shpërndarjes së përfitimeve të zhvillimit të tokës, është e konsiderueshme;

Këto aspekte tregojnë se nga pikëpamja e politikave publike elementet ekonomike hapësinore dhe mjedisore të tregjeve të tokës janë të vështira për t'u ndarë. Është e nevojshme një përzgjedhje me informacion të mjaftueshëm për një interpretim praktik. Detyra e një projektuesi hapësinor (urbanisti) pra është maksimalizimin e mirëqënies sociale përmes planifikimit të përdorimit të tokës. Urbanisti presupozohet që optimizon në dy mënyra mirëqenien sociale:

- 1. Përmes optimalizimit të përdorimit të hapësirës, kur ajo alokohet nga tregu, si në ekonominë hapësinore,*
- 2. Shpërndarjes së të mirave publike, si facilitetet lokale, në ekonominë mjedisore. (Grevers dhe van der Veen, 2005)*

Sidoqoftë ka një dakordësi mbi dy elementë të rëndësishëm të mirëqënies shoqërore apo kolektive, që janë; [i] efienca e mobilizimit të resurseve (në rastin e planifikimit dhe zhvillimit të

territorit; toka, infrastruktura dhe kapitali investues) dhe [ii] barazia e shpërndarjes së përfitimeve të zhvillimit të tokës.

EFIÇENCA E PËRDORIMIT TË TOKËS

Procesi i përdorimit dhe zhvillimit të tokës, si çdo aktivitet tjetër ekonomik dhe prodhues, kërkon mobilizimin e resurseve të ndryshme për krijimin e një 'produkti' të caktuar. Procesi ekonomik prodhues kupton me efikasitet aftësinë e mobilizimit të sa më pak resurseve për të përgatitur një produkt sa më cilësor dhe të penetrueshëm. Në këtë kuptim dimensionin e efikasitetit ka një sfond ekonomik nga pas.

Nocioni i efikasitetit të përdorimit të tokës është eksploruar dhe trajtuar kryesisht në fushën e zhvillimit rural. Kjo është e kuptueshme edhe pasi në fushën e zhvillimit rural bujqësor qoftë mobilizimi i resurseve, qoftë krijimi i produktit është më linear dhe i thjeshtë. Toka bujqësore investohet, mbillet dhe produkti i saj është relativisht lehtësisht i identifikueshëm.

Nga ana tjetër, produkti i tokës urbane kush është? Pranohet gjërësisht që produkti i planifikimit dhe përdorimit të tokës urbane është më kompleks. Në sensin e ngushtë ekonomik, patjetër që metropolet urbane kanë një sistem matshmërie të produktit ekonomik i shprehur si derivat i produktit të përgjithshëm të vëndit. Sidoqoftë, produkti i planifikuesit urban dhe i planeve urbane, apo edhe i procesit të zhvillimit të tokës është edhe më kompleks dhe, si i tillë, ka lidhje të ngushtë me 'cilësinë e jetës' (koncept që do ta trajtojmë më poshte).

Megjithë vështirësinë e kornizimit të këtij koncepti autorë të ndryshëm kanë kontribuar në qartëzimin e nocionit dhe me atë që kuptohet me efikasitet të përdorimit të tokës urbane.

Ka një vetëdije në rritje në të gjithë vëndet në zhvillim për rëndësinë e përmirësimit të efikasitetit të përdorimit të tokës urbane. Përpjekjet për përdorim më efikas të tokës duhet të orjentohej në dy nivele të ndryshme. Së pari, është e nevojshme për të shqyrtuar ndikimin e rregullave të përdorimit të tokës në kostot e zhvillimit dhe për të hartuar një tërësi rregullash pa ulur cilësinë e mjedisit urban. Së dyti, është e nevojshme të orjentohej mundësitë për efikasitet më të madhe në nivel të hartimit të projekteve. (Bertaud, 1998)

Fokusi në një raport optimal të të gjithë elementëve të kostove të zhvillimit të tokës si dhe të përballueshmërisë së 'produktit' urban është themelor në përcaktimin e efikasitetit të përdorimit të tokës.

Në një tjetër punim të Alain Bertaud, në përpjekjet e tij për të elaboruar nocionin e efikasitetit të përdorimit të tokës, e lidh atë me [i] raportin midis kërkesës për ndërtim dhe rregullave ndërtimore si intensiteti [ii] fragmentimin dhe kostot operative dhe kostot e transportit që ai imponon, dhe [iii] Raportin jo-optimal të përdorimeve të ndryshme të tokës.

"Megjithatë, shumë probleme në qytete janë shkaktuar nga keq-ndarja e tokës në mes përdorimeve të ndryshme dhe nga rregulloret e përdorimit të tokës të cilat janë të vjetëruara ose shpesh në kundërshtim me politikën qeverisëse. Me të dhënat e disponueshme identifikohen tre probleme të mëdha të përdorimit të tokës të cilat mund të zvogëlojnë efikasitetin e qyteteve kineze në të ardhmen:

1. Intensiteti në qytetet e mëdha është në kundërshtim me kërkesën për hapësirë dhe me investimet aktuale të planifikuara në transportin publik

2. Fragmentimi i zonës së ndërtuar në periferi të qyteteve është kryesisht për shkak të kuotës së konvertimit të tokës. Fragmentimi i zonës së ndërtuar do të rezultojë në kosto operative të mëdha dhe kosto për infrastrukturën dhe transportin në të ardhmen;

3. Alokimi i tokës për industri për shkak të subvencioneve dhe strukturës së të ardhurave tatimore komunale në kurriz të tokës për banim." (Bertaud, 2007)

Kostot e ndërtimit të infrastrukturës si dhe kostot e zhvillimit urban në përgjithësi janë subjekt i studimeve, punimeve dhe vëzhgimeve profesionale për vetë rolin që kanë në proces. Urbanizimi është një proces i kushtueshëm për shkak të kostove që imponon përqendrimi urban i disa funksioneve. Koncentrimi i popullatës urbane imponon disa infrastruktura (si transporti, arsimi, shëndetësia) që janë të kushtueshme për vetë kompleksitetin e ofrimit të këtyre shërbimeve.

"Urbanizimi është vendimtar për shkak se ajo është i shtrenjtë. Dallimi në mes të kostove të zhvillimit urban dhe të zhvillimit rural nuk përkthehet në krahasimin e kapitalit të kërkuar për

fabrikat dhe atë të nevojshëm për fermat. Secili prej tyre është një pjesë e vogël e totalit të investimeve, dhe diferenca për kokë nuk është gjithmonë në favor të industrisë. Dallimi përkehet në infrastrukturë. Strehim urban është shumë më shtrenjtë se banimit rural. Përqindja e fëmijëve për të cilët sigurohet shkollim është gjithmonë shumë më e lartë, në fazën ku më pak se 60 për qind e fëmijëve janë në shkollë. Qytetit i duhet të mobilizojë shërbime spitalore, furnizimin me ujë të rrjedhshëm, të transportit me autobus. Në të gjitha këto aspekte qytetet kërkojnë më shumë investime për kokë në aspektin e sasisë sesa zonat rurale. Por edhe në qoftë se sasi të për kokë do ishin të njëjtat, facilitetet urbane do të kushtonin më shumë në para se facilitetet rurale. Njerëzit në zonat rurale bëjnë më shumë për veten e tyre me punën e tyre në çështje të tilla si ndërtimi i shtëpive, apo duke punuar bashkërisht në rrugët e fshatit apo objektet e ujëvarës. Kur ata punësojnë punëtorët e ndërtimit ata paguajnë më pak, si për shkak të një niveli në përgjithësi më të ulët të çmimeve dhe për shkak se në zonat rurale gjithashtu nuk punësojnë arkitektë." (Lewis, 1977)

Proceset urbanizuese janë të shtrenjta jo thjesht për kosot fillestare investuese që imponojnë. Jetesa në zonat urbane është më e shtrenjtë sesa në zonat rurale. Intensiteti i shërbimeve që ofrohen dhe raporti i këtyre shërbimeve me kostot me të cilat vijnë këto shërbime është shumë më i lartë në zonat urbane. Në këtë kuptim, kostot e urbanizimit nuk janë thjesht kosto investimi në infrastrukturë dhe shërbime.

Nje ekspert prej një kohe të gjatë i financave publike si Johannes Linn jep një panoramë të bashkohore në lidhje me kostot e procesit të urbanizimit.

"Shqetësimi mbi urbanizimin e shpejtë dhe rritjen e madhe të qytetit nuk është i kufizuar në implikimet fiskale dhe financiare të këtij modeli të zhvillimit. Hartuesit e politikave dhe analistët shpesh shprehin shqetësimin në lidhje me kostot e larta ekonomike të zhvillimit urban derisa ky shqetësim është i ndryshëm nga ai në lidhje me shpenzimet fiskale dhe financiare, dhe rrjedh zakonisht nga nivelet e larta të mbingarkesës dhe ndotjes vërejtur në qytetet e mëdha. Në bazë të supozimit se kostot e shërbimit publik janë më të larta në zonat urbane sesa në zonat rurale (ose në qytete të mëdha në krahasim me qytetet e vogla), dhe se bllokimet e trafikut dhe ndotja janë arritur nivele të tepërta, është argumentuar se vërehet se shkalla e urbanizimit është joefikase, dhe se qytetet, dhe sidomos ato më të mëdha, janë në rritje shumë më të madhe." (Linn, 1982)

Sidoqoftë ai është realist në analizën e tij, duke theksuar që proceset urbanizuese nuk kanë vetëm një anë. Patjetër që proceset urbanizuese në themel të tyre kanë intensifikimin e aktivitetit ekonomik prodhues dhe, në këtë kuptim, nuk janë një zhvillim inefficent domosdoshmërisht. Për më tepër përqendrimi urban megjithëse imponon kapitale investuese në disa infrastruktura, jep dhe shanset që disa shërbime dhe infrastruktura të ndajnë kostot dhe të jenë të levërdisshme për masa kritike njerëzish që arrihen vetëm në përqendrimet urbane.

"Për fat të keq, një matje e plotë e kostove dhe përfitimeve që lidhen me urbanizimin, është një detyrë e vështirë. Askush nuk duket të janë përpjekur për të përmbledhur shpenzimet dhe përfitimet individuale, duke përfshirë eksternalitetet negative që rrjedhin nga bllokimet e trafikut dhe ndotjes, dhe eksternaliteteve pozitive që lidhen me rritjen e madhësisë së tregut, përmirësimin e komunikimit, dhe kështu me radhë. Problemet e përkufizimit dhe të matjes janë njaft serioze për të parandaluar këtë qasje." (Linn, 1982)

"Nuk janë vetëm kostot ato që përcaktojnë shkallën optimale të urbanizimit apo madhësinë optimale të qyteteve. Duhet gjithashtu të llogariten edhe përfitimet. Është mundur që, edhe nëse shpenzimet rriten me urbanizimin, përfitime të rriten edhe më shumë. Nuk ka qenë e mundur, dhe ndoshta kurrë nuk do të jetë, të vendoset në mënyrë empirike një pikë kthese në të cilën kosto shtesë të rritjes së qytetit të tejkalojnë përfitimet rritje. Në çdo rast, madhësia e qytetit nuk është i vetmi variabël dhe me siguri jo më i rëndësishmi në përcaktimin produktivitetit të qyteteve. Konsiderata të tjera, të tilla si vendndodhja e qytetit dhe funksionet e tij brenda një konteksti të caktuar kombëtar, ka të ngjarë të luanjë një rol të madh në përcaktimin se sa i madh dhe sa shpejt një qytet mund të rritet në mënyrë të efektshme. Për më tepër, shumë nga simptomat e dukshme të joefikasitetit urban, në veçanti trafiku dhe ndotja, janë për shkak të politikave të papërshtatshme brenda qytetit dhe jo rezultat i madhësisë joefikase të qytetit apo normave joefikase të larta të urbanizimit. Përgjigja e duhur e politikave për joefikasitete të tilla është heqja e deformimeve, sidomos për sa i përket subvencioneve shërbimit publik dhe mosllogaritja e eksternaliteteve, si kostot shtesë nga ndotja apo trafiku." (Linn, 1982)

Sidoqoftë në konkluzion Linn efienca e proceseve urbanizuese është një ekuilibër midis kostove dhe përfitimeve jo thjesht financiare (ose së paku financiare por duke llogaritur të gjithë

elementët e duhur që ndikojnë në këto kosto). Procesi nuk ka vetëm kosto por krijon edhe përfitimet e veta për shkak të aglomerimit të popullatës dhe krijimit të ekonomive të masës. Nga ana tjetër

"Kostot ekonomike të urbanizimit (duke përfshirë ngjeshur dhe të ndotjes shpenzimeve) janë marrë të tejkalojnë ato të rritjes rurale; kjo nga ana tjetër është marrë si bazë për të gjykuar zhvillimin urban të tepruar në drejtim të efikasitetit ekonomik." (Linn, 1982)

Esencialisht nocioni i efikasitetit të përdorimit të tokës ka të bëjë me raportin midis burimeve që duhen në procesin e zhvillimit të tokës urbane dhe përdorimin e tyre në proces dhe produktin dhe interesin publik të këtij produkti.

"Eficienca e Përdorimit të Tokës ka të bëjë me krahasimin e veprimtarisë së aktorëve të përfshirë në menaxhimin e tokës, shfrytëzimin e tokës dhe burimeve që përdoren për të prodhuar këtë rezultat. Prandaj, Eficienca e Përdorimit të Tokës, si një kusht për zhvillimin e qëndrueshëm, përcakton domosdoshmërinë e përdorimit edhe të vlerave të burimeve njerëzore dhe të burimeve të tokës me qëllim nxitjen e zhvillimit socio-ekonomik, për ngritjen në vazhdimësi të efikasitetit të përdorimit të burimeve në një të mirë publike, pa kompromentuar rinovimin të burimeve natyrore." (Auzinš, 2013)

Konceptualisht, përdorimi më i mirë dhe më eficient i tokës është aktiviteti i përdorimit të tokës që rezulton në dobi të shoqërisë. Analiza e faktorëve të Efikasitetit të Përdorimit të Tokës mundëson identifikimin e kriterëve dhe treguesve specifikë që vlerësojnë këtë efikasitet. Prandaj, ndryshueshmëria e faktorëve që ndikojnë në rezultatet e përdorimit të tokës tregon rëndësinë e efikasitetit në studimet mbi menaxhimin e tokës, duke pasur parasysh potencialin e përdorimit të tokës objektivat dhe rezultatet, si dhe burimet e nevojshme për arritjen e tyre.

Vlerësimi i Efikasitetit të Përdorimit të Tokës shpesh i referohet vendimmarrjeve për të përmirësuar operimin e procesit të menaxhimit të njësive të tokës. Rezultatet e vlerësimit mund të impaktojnë në ndryshime të përdorimit funksional të tokës, ose në mënyrë më të detajuar në tiparet e përdorimit të tokës.

Nga kjo pikpamje është me vlerë të vlerësohet nëse skemat e zhvillimit të tokës ka një raport të balancuar me burimet që futen në procesin e zhvillimit të saj. Nëse energjitë dhe burimet e përdorura kanë krijuar vlerë pozitive për publikun dhe shoqërinë atëherë mund të flitet për një përdorim eficient të tokës. Kuantifikimi i vlerës së krijuar në raport me burimet e futura në proces është esencial në proces.

Shumë studjues e lidhin efijencën e përdorimit të tokës me kostot shtesë në procesin e zhvillimit urban. Trafiku, ndotja dhe eksternalitete të tjera konsiderohen shenja të inefijencës së përdorimit të tokës.

CILËSIA E JETESËS

Nga ana tjetër janë pikërisht këto elementë që ndikojnë negativisht në cilësinë urbane të jetës. Në fakt inefijenca e përdorimit, shfrytëzimit dhe zhvillimit të tokës urbane është në themel të ndikimit negativ të cilësisë së jetesës. Ky nocion (cilësia e jetesës), nuk është gjeneruar në kontekstin e zhvillimit urban. Në fakt ka lindur jashtë tij dhe në një kontekst më të gjërë zhvillimi.

Cilësia e jetës ka qenë përdorur gjerësisht në një gamë të gjerë të konteksteve, duke përfshirë fushat e zhvillimit ndërkombëtar, shëndetësi, shkencat politike, mjedisin e ndërtuar, arsim, rekreacion dhe kohë të lirë kohë, si dhe përkatësisë sociale.

Cilësia urbane e jetesës nuk është një term i thjeshtë që ka një përkufizim të qartë apo të dakorduar, por është një koncept kompleks i cili mund të përcaktohet nga disiplina të ndryshme. Termi cilësia urbane e jetesës nuk është përdorur për të përshkruar vetëm disa karakteristika fizike, por për të përshkruar gjithë dinamikën dhe marrëdhëniet që ekzistojnë në mes të këtyre karakteristikave fizike. Kështu, përcaktimi i cilësisë urbane të jetës është një rrjet kompleks dhe më tepër sesa linear apo elementar. Prandaj, për të përcaktuar këtë koncept multidisiplinar dhe për t'u kutpuar, kërkohet që të lidhet me koncepte të tjera të zhvillimit.

Siç u tha, ky nocion nuk ka lindur me planifikimin dhe menaxhimin urban. Sidoqoftë ai ka fituar një qytetari edhe në fushën e zhvillimit urban. Në mënyrë që ky nocion të absorbohet duhet patur parasysh që urbanistika ka për qëllim të sigurojë një hapsirë të sigurtë, të organizuar, dhe të kënaqshme për strehim, jetesë dhe punë për banorët e qyteteve, qofshin ato të reja apo ekzistuese.

Sot, fokusi kryesor i planifikimit urban është ndërtimi i qyteteve, zonimi, transporti, si dhe aspekti estetik i tyre. Planifikuesit gjithashtu duhet të përpiqen për të evituar rënien ekonomike, fizike dhe sociale të zonave dhe të stimulojnë zhvillimin e tyre, por edhe për të konservuar mjedisin natyror të zonës.

Por, nga ana tjetër "*Përmirësimi i cilësisë së jetës në qytete nuk është më një çështje e thjeshtë tulla dhe llaçi, por i kënaqësisë së njeriut me attribute të ndryshme urbane të tilla si transporti, cilësia e hapësirave publike, hapsirat rekreative, modelet e përdorimit të tokës, të popullsisë dhe të ndërtimit densiteti, dhe lehtësia e qasjes për të gjithë për mallrat bazë, shërbimet dhe amenitetet (shërbimet) publike*" (El Din et al.)

Po të njëjtët autorë zhvillojnë konceptin edhe në dimensionet e tij. Siç shihet edhe nga figura dimensionet përbërës të cilësisë së jetës kanë të gjithë lidhje me njëri-tjetrin. Mjedisi urban i referohet aspektit natyror dhe fizik të qytetit dhe që ndikon në cilësinë e jetës në qytet. Mjedisi fizik urban i referohet aspektit të fabrikës urbane si ndërtimi, infrastruktura, mjediset fizike, tërësia e të cilave ndikojnë në cilësinë e jetës. Mobiliteti/Lëvizshmëria është një tjetër dimension i cilësisë urbane dhe shpreh aftësinë qarkulluese dhe aksesin në infrastrukturën e transportit. Në të kundërtën trafiku është një element që ndikon në uljen e cilësisë së jetës dhe rritjen e kostovo të jetës.

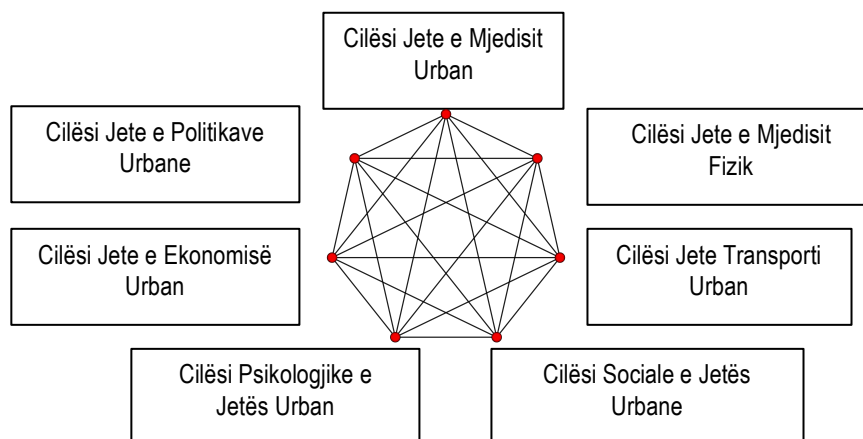


Figura 12 Dimensionet e Cilësisë së Jetës

Aspekti social i cilësisë së jetës i referohet aftësisë ndërvepruese të grupeve shoqërore dhe sinergjisë mes tyre. Ndërsa dimension i psikologjik ka të bëjë me qëndrimin e njerëzve ndaj

vlerave vendore, krijimin e një identiteti të komunitete vendore dhe trashëgiminë komunitare të këtyre lokaliteteve. Dimensionin i pestë, ekonomia urbane, i referohet aftësisë për aktivitete ekonomike që paraqet zona, qyteti apo rajoni. Shkëmbimi apo gjenerimi i aktiviteteve ekonomike është një nga dimensionet më influentë në cilësinë e jetesës. Dimensionin i fundt, por jo për nga rëndësia, është ai politik, në kuptimin e aftësisë të hartimit të politikave që ndikojnë në ngritjen e cilësisë së jetesës së zonave, qyteteve apo rajoneve.

REKUPERIMI E VLERËS (VALUE CAPTURE)

Ndoshta shenja më eklatante e inefficiencës së shfrytëzimit të tokës është mungesa e aftësisë së shtetit/publikut për të recuperuar nga vlera e zhvillimit që arrihet përmes 'input'-it të shtetit apo të publikut.

Toka urbane zhvillohet përmes disa veprimeve që kërkojnë angazhimin e faktorëve dhe aktorëve të ndryshëm qofshin këta privatë, qofshin këto publikë. Toka investohet me infrastrukturë dhe me ndërtim duke krijuar një vlerë të shtuar në treg. Ky është një proces dinamik dhe kompleks dhe që ndikohet prej disa faktorëve.

Vlera e tokës përcaktohet nga një numër faktorësh, duke përfshirë

- (1) investimeve publike në infrastrukturë dhe shërbime sociale;*
- (2) ndryshimet në rregulloret e përdorimit të tokës;*
- (3) rritja e popullsisë dhe zhvillimit ekonomik;*
- (4) investimet private që rrisin vlerën e tokës; dhe*
- (5) e produktivitetit origjinal i tokës (Hong dhe Brubaker 2010).*

Shihet që një pjesë e këtyre faktorëve janë të një domeni privat dhe një pjesë e atij publik. Kuptohet që përgjithësisht investimi në strehim, tregëti apo në aktivitete, që janë në themel të zhvillimit ekonomik, realizohen përmes burimeve private të financimit. Ndërsa një pjesë e përpjekjeve janë publike, pjesërisht financiare dhe pjesërisht jo.

Vlera që lidhet me produktivitetin fillestar të tokës dhe që paguhet nga pronari dhe rrija e vlerës së tokës për shkak të investimit privat duhet të mbetet në duar private. Kur diskutojmë rekuperimin e vlerës së tokës, ne nuk jemi duke trajtuar vlerën e krijuar nga privati. Në të vërtetë, një mekanizëm i rekuperimit të vlerës që përpigjet të konfiskojë të gjithë vlerën që krijohet nga pronarët privatë do të eliminonte stimulën privat për të investuar në tokë dhe në pasuri të patundshme. Janë përcaktuesit e tjerë të vlerës së tokës (faktorët publikë që ndikojnë në vlerën e tokës) ato që janë në qendër të diskutimit. (Gregory et al., 2012)

Studjuesit e çështjeve të tokës dakordohen në faktin që aktorë të ndryshëm që kontribuojnë në rritjen e vlerës së tokës përmes zhvillimit gëzojnë të drejtën që të kërkojnë rekuperimin e një pjese të kësaj vlere prej tyre për shkak të kontributit të tyre.

Një ndarje konceptuale e këtyre pesë elemente të vlerës së tokës dhe pronësisë së tyre mund të orjentojë diskutimin se kush duhet të rekuperojë (përfitojë) cilën pjesë të vlerës së shtuar. Vlera e tokës është rezultat i dy lloj investimesh dhe veprimeve; publike dhe private, dhe çdo subjekt ka të drejtë për një pjesë të kësaj vlere. (Gregory et al., 2012)

Rekuperimi i vlerës së zhvillimit të tokës ka fituar qytetarinë e vet në literaturë dhe në diskursin profesional. Sidoqoftë ka diskutime dhe qëndrime të ndryshme rreth mekanizmave që duhen përdorur, kryesisht nga sektori publik, në rekuperimin e vlerës së kontributit të publikut në zhvillim.

"Në vështrimin e parë, ideja e rekuperimi vlerës së tokës është e drejtpërdrejtë. Tokës i rritet vlera, kryesisht si rezultat i ndërhyrjes publike, dhe mund të argumentohet që të paktën një pjesë e kësaj rritje të dedikohet për t'i shërbyer të mirës së përbashkët dhe jo një interesi privat. Të gjitha më pas, kanë të bëjnë me mekanikën e procesit të rekuperimit të vlerës. Sidoqoftë, edhe në atë nivel, fillojnë të dalin problemet. Mekanika e kapjes është provuar të jetë e vështirë, dhe shpesh nuk ka qenë e sigurtë që vlera e rekuperuar ka qenë drejtuar me të vërtetë interesit publik. (Booth, 2012)

Në fakt kjo është një marrëdhënie në kuptimin e vërtetë të fjalës. Të gjithë aktorët në këtë proces 'marrin' dhe 'japin' diçka. Zhvilluesi privat 'jep' investimin e tij, taksat, apo edhe takon për zhvillim privat, ndërkohë që merr një vlerë të shtuar në zhvillim. Nga ana tjetër, publiku jep

kuadrin rregullativ, investimet publike në infrastrukturë që, në esencë i përcaktojnë vlerën edhe investimit apo pasurisë private, dhe i takon të marrë një pjesë të përfitimeve të zhvillimit, si rregull, përmes taksave apo detyrimeve. Nga ana tjetër raporti i detyrimeve me përfitimet për të gjitha palët do duhet të ishte i balancuar në mënyrë që secila palë të ishte e interesuar që të futeshe në këtë marrëdhënie. Për më tepër, eficienta e planifikimit urban varet në mënyrë esenciale nga balanca e këtyre raporteve.

Çfarë përbën një humbje të kompensueshme dhe çfarë një fitim të rikuperueshëm? Çfarë duhet të jetë kompensimi për ata që humbin diçka dhe detyrimi për ata që përfutojnë diçka? Në lidhje me disa veprimeve të sektorit publik, përgjigje për atë që është e kompensueshme është shumë e qartë; për të tjerë veprime, është e paqartë. Askush nuk do të argumentojnë se konfiskimi/shpronësimi fizike e pronës nuk është 'marrje' dhe, për rrjedhojë, nuk duhet kompensuar. Ndokush mund ta shtrijë këtë ide derisa të pretendojnë se çdo gjë që bën qeveria në reduktim të mirëqenies (si për shembull taksat dhe fisku) është 'marrje'. Shumica e njerëzve do të pajtoheshin se veprimet e qeverisë shpesh përmirësojnë mirëqenien individuale, por ka të ngjarë që pak bien dakord nëse individit duhet t'i përgjigjë disa detyrimeve për pasuri të krijuar nga qeverisja e mirë. Ka një simetri logjike mes 'marrjes' dhe 'dhënjes', por në përgjithësi nuk konsiderohen si dy anët e së njëjtës medalje. (Shapiro, 2012)

Si ata që besojnë se dëmet e shkaktuara nga veprimet publike duhet të jenë të kompensueshme (sidomos dëmet e shkaktuara nga ndryshimet rregullative) edhe ata të cilët mendojnë se kompensimi total është një pengesë për aksionin publik, argumentojnë se pikëpamjet e tyre promovojnë eficientë. Ka pjesë të së vërtetës në të dy anët, dhe një sistem i projektuar siç duhet të 'përfitimeve' dhe 'detyrimeve' mund të sjell rezultate që janë edhe eficientë edhe të barabarta. (Shapiro, 2012)

Në fushën e financave publike urbane dhe zhvillimin ndërkombëtar koncepti i "rekuperimit të vlerës së tokës" është bërë një argument standard për zbatimin ose reformimin e sistemit të taksave mbi tokën. Shpesh vlera e tokës private rritet si rezultat i investimeve publike në infrastrukturë, politikave publike të përdorimit të tokës, apo ndryshime në qytet si rritja e popullsisë. Mbështetësit e rekuperimit të vlerës së tokës [Land Value Capture -LVC]

argumentojnë se shteti duhet të përdorë taksat dhe tarifatat për të mbledhur një pjesë të kësaj rritje në vlerë për qëllime publike, si financimi i infrastrukturës dhe përmirësimi i shërbimit.

Edhe pse veprimet e caktuara që marrin pronarët privatë mund të rrisin vlerën e tokës, kjo situatë ka të ngjarë të jetë përjashtim pasi si rregull rezulton se vlera e zhvillimit rritet kryesisht nga veprime të tjera nga ato të pronarit të tokës, veçanërisht veprime të sektorit publik si; dhënia e lejeve për zhvillimin e përdorimit të tokës, përcaktimi i densitetit të popullatës dhe ndërtimit, apo investime infrastrukturore. Kuptohet që rol luajnë forca të tregut për shkak të një rritje të përgjithshme në popullsinë urbane, etj. Në secilin prej këtyre rasteve është e qartë se pronarët e trojeve nuk bëjnë pothuajse asgjë për të rritur vlerat e tokës dhe se mund të jetë shoqërisht e dobishme për të recuperuar të gjitha ose një pjesë e rritjes së vlerës për sektorin publik.

Mekanizmat për të realizuar diçka të tillë janë; [i] fiskalë, dhe [ii] rregullativë. Mekanizmat fiskalë kërkon një tip takse apo tarife që të paguhet nga pronari i tokës private për të ndihmuar në recuperimin e vlerës për sektorin publik. Nga ana tjetër, instrumentet rregullatore, do të çojnë në një formë të përfitimit publik që në thelb pronari i tokës duhet të financojë nga përfitimet e tij në rritje të vlerës së tokës. Kjo mund të vendoset përmes një lloj kontributi "në natyrë" nga pronarët privatë për përfitim publik.

Në dritën e këtyre konsideratave, ka vend për diskutim në lidhje me pretendimin nëse taksat e pronës mund të konsiderohet si një instrument i recuperimit të së vlerës, për shkak të faktit se taksat zakonisht nuk janë të lidhura me ndonjë ndërhyrje të caktuar publike. Si rregull taksat, (ndryshe nga tarifatat) janë instrumente gjenerike dhe vështirë të lidhen me një shërbim specifik aq më pak në një lokalitet të caktuar.

Nga ana tjetër, tarifatat e vendosura mbi pronarët që përfitojnë nga investimet publike, janë forma më e njohur për recuperimin e vlerës së tokës. Ato lidhen drejtpërdrejtë me investime specifike në një lokalitet të mirëpërcaktuar, dhe, për rrjedhojë, shërbejnë më mirë në ndërhyrje konkrete.

Përdorimi i mjeteve rregullatore përfshin një gamë të gjerë aplikimi ku rritja e vlerës së tokës për shkak të rregullave, veprimeve, planeve dhe politikave urbanistike, mund të recuperohen përsëri nga sektorin publik nëpërmjet një formë e kontributit "në natyrë" të pronarit të pronës që ka përfituar rritjen e vlerës. Ky kontribut mund t'i kërkohej një zhvilluesi të tokës ose një ndërtuesi;

ose ajo mund të përcaktohet si pjesë 'aksionesh' që duhet të këtë sektori publik për shkak të rritjes së vlerave të tokës. Në rastin e parë ka shembuj ku instrumenti rregullator mund të lejojë, sipas diskrecionit të sektorit publik apo të pronarit të tokës, që kontributi të bëhet në para ose "në natyrë". Në këto raste, instrumenti i ngjan një tarifë, me përjashtim të faktit se ajo nuk mund të gjenerike siç janë taksat dhe tarifat në përgjithësi, por pasqyrojnë një pagesë të negociuar rast pas rasti. Ndërsa rasti i kontributit në natyrë rezulton në sigurimin e pronësisë publike apo kontributin e një pjese të tokës private për qëllime publike si hapsira publike apo infrastrukturë publike.

QASJA HEDONIKE

Qytetet janë në rritje të shpejtë të popullatës urbane dhe pothuajse kudo dhe shihen tashmë si motorë të fuqishëm të rritjes ekonomike. Megjithatë, shtrirja apo rritja horizontale dhe shpërhapja e tyre është gjithnjë e më shumë një fenomen shqetësues, theksi tani është duke u vendosur në dendësimin e qyteteve dhe zonave të banuara. Megjithatë, dendësimi qyteti ushtron presion mbi hapësirat e hapura urbane siç janë parqet dhe pyjet që janë po kështu shumë të nevojshme për cilësonë e jetës në qytete dhe në zonat urbane. Këto zona të gjelbra janë esenciale për bukurinë e peizazhit urban dhe për cilësinë e ajrit dhe ujit në qytet. Ato ofrojnë mundësi për rekreacion dhe lehtësim nga stresi urban dhe intensiteti i mbi[popullimeve të qyteteve. Kështu, zonat e gjelbra janë po aq jetike për mirëqenien e tyre si dendësia mjedisit të ndërtuar.

Nga ana tjetër, një çështje e rëndësishme në debatin mbi qytetet e qëndrueshëm është nëse rritja e qyteteve duhet të drejtohet drejt rritjes së densitetit urban apo duhet lejuar më mirë shtrirja apo shpërhapja urbane. Qytetet të orjentuara drejt shtrirjes urbane mund të prodhojnë më shumë shërbime të ekosistemit urban, por duke zënë sasi të madhe të tokës. Megjithëse një numër i problemeve krijohen nga procesi i urbanizimit, (si psh përqendrimi i ndotjeve në zona të urbanizuara), urbanizimi gjithashtu krijon edhe mundësi të mëdha. Nëse njerëzit jetojnë në zona urbane me përqëndrime të dendura, bëhen të realizueshme zgjidhje të përshtatshme për mjedisin apo për transport publik dhe infrastrukturë të përbashkët. Qytetet evropiane sikundër edhe ato shqiptare janë shpesh të dendura dhe, në një masë të gjërë, varen nga shërbime të ekosistemit nga jashtë qytetit apo zonave të banuara.

Në fakt, në themel të arsytimeve të autoriteteve publike duhet të jetë raporti midis kontributit të sektorit publik dhe atij privat në krijimin e një vlere përmes zhvillimit urban. Nga ana tjetër në themel të arsytimit që bën tregu mbi zhvillimin urban është vlera që marrin në këtë treg zhvillime të ndryshme urbane. Për vlerësimin e këtyre zhvillimeve ka patur mënyra dhe metoda të ndryshme. Ndoshta qasja që ka fituar më shumë terren në procesin e vlerësimit të zhvillimit urban në raport me tregun është Qasja Hedonike.

Esencialisht, kjo qasje vlerëson praninë e elementëve që ndihmojnë në “gëzimin” e plotë të një pasurie të caktuar. Në fakt është afër realitetit fakti që ka mjaft element përtej vetë cilësisë së ndërtimit që ndikojnë në mënyrë esenciale në vlerën e një zhvillimi të caktuar.

Në gjuhën e industrisë së pasurive të patundshme (real-estate) kriteri bazë i një zhvillimi me vlerë është ‘vendodhja’. Në fakt vendodhja nuk është një element solitar, por është tërësia e aksesit të zhvillimit në shërbimet, infrastrukturën dhe amenitetet e duhura ajo që i jep vlerë vetë zhvillimit.

Është fakt që zhvillimeve (ndërtimeve), sidomos atyre të banimit që janë baza e qendrave të banuara dhe qyteteve, u japin vlerë prania e një infrastrukture të mirë në rrethinë, apo e lulishteve, parqeve, hapsirave publike, si dhe prania në afërsi të zonës e infrastrukturave dhe shërbimeve si qendrat tregëtare, shërbimet shëndetësore apo arsimore. Aksesit i shpejtë në këto shërbime dhe afërsia me të tilla amenitete, sikundër dhe mangësia e tyre apo largësia e zhvillimeve nga të tilla shërbime, ndikojnë dukeshëm në vlerën e ndërtimit.

Tokat ende të pazhvilluara, të cilat ne shpesh i quajmë në urbanistikë hapësira të hapura, kanë potencial për të akomoduar një gamë të gjerë benefitesh private dhe publike përmes ndërtimit/zhvillimit. Këto përfitime rriten nëse rreth e rrotull ka përdorime rekreacioni apo përdorime që rrisin vlerën pesiazhike të zonës. Hapësirat e hapura gjithashtu u sigurojnë përfitime zhvillimeve përreth në formën e ekosistemeve. Për shëmbull, prania e ekosistemeve rrit impaktin në sigurimin e ujit të pastër dhe ajrit të pastër, apo habitatit për specie bimë dhe shtazore të vlefshme për njerëzit. Së fundi, hapsirat veçanërisht peisazhike mund të sigurojnë përfitime të konsiderueshme përdoruesve pasivë (jo domosdoshmërisht ato që e shfrytëzojnë fizikisht këto terrene) për shkak të ekzistencës, administrimit, apo motiveve të ndryshme që

njerëzit mund të kenë për këto troje. Të gjithë këto përfitime mbartin vlera ekonomike që duhen llogaritur.

“Në zonat urbane, sidomos lagjet kompakte, hapësirat e gjelbra mund të ofrojnë mundësi të vlefshme në natyrë rekreative dhe pajisje. Ata luajnë një rol të rëndësishëm në lehtësimin e mbingarkesës dhe monotonisë së një mjedisi të ndërtuar.” (McConnell dhe Walls, 2005)

“Efektet e kombinuara të të gjithë elementëve kontribuojnë ndjeshëm në përmirësimin e cilësisë së mjedisit dhe cilësinë e jetës urbane, dhe në qëndrueshmërinë e ekosistemeve urbane.” (Bulund dhe Hunhamar, 1999)

Presupozohet se në blerjen e një shtëpie, blerësi paguan jo vetëm për ndërtimin, por edhe për cilësinë e mjedisit rrethues si dhe cilësinë e lagjes përreth.

“Çmimi i tregut është i përbërë nga një shportë të komponentëve të elementëve të veçantë, të tilla si madhësia e njësisë, cilësia, vendndodhja, dhe atributet e natyrë mjedisore.” (Cheshire dhe Shepard, 1998)

Në fakt *“...metoda e hedonik e vlerësimit të çmimi mund të vlerësojë në mënyrë të efektshme rolin e mjedisit si dhe eksternalitetet dhe ndikimin e tyre.”* (Garrod dhe Ëillis, 1999)

Në disa raste, hapësirat natyrore të hapura mund të vlerësohen jo vetëm se sigurojnë vlera të veçanta, por edhe për të parandaluar fenomene që lidhen me zhvillimin, të tilla si bllokimet e trafikut, zhurma dhe ndotja e ajrit etj. Një numër jo i vogël studimesh kanë shqyrtuar gatishmërinë e banorëve për të paguar me qëllim parandalimin e zhvillimit të tokës jo-urbane. Studimet tragojnë gatishmërinë e njerëzve për të paguar për të ruajtur tokën e paurbanizuar nga urbanizimi dhe planifikimi i zhvillimit me intensitet të lartë urban. Kjo tregon se në shumë raste, hapësirat natyrore të hapura nuk mund të vlerësohen vetëm për ato që ofrojnë vetë, por edhe më tepër, për atë që ato parandalojnë, pra zhvillimin urban.

Natyrisht, hapësirat natyrore të hapura nuk duhen vlerësuar vetëm nga banorët aty pranë, por nga komuniteti në përgjithësi. Në fund të fundit, përfitimet estetike nga hapësirat natyrore të hapura mund të rriten jo vetëm për njerëzit që banojnë në afërsi të hapësirës së hapur, por edhe për

kalimtarët ose për vizitorët. E njëjta gjë vlen edhe për përfitimet që lidhen me përdorimin rekreativ të hapësirave natyrore të hapura.

Madhësisë e vlerësimit të ndikimit të hapësirave natyrore të hapura në rritjen e vlerës së pronës gjithashtu prirën të ndryshojnë në varësi të metodologjisë së studimit. Zgjedhja e metodës së studimit ka të bëjë me cilat lloje vlerash ekonomike janë kapur në vlerat e përfutuara. Shumica e studimeve që analizojnë theksimin e vlerës së pronës dhe ndikimit të hapësirave natyrore të hapura adoptojnë qasje ku preferenca tregohet paraprakisht. Këto qasje përdorin observimin e çmimeve (në mënyrë të veçantë, transaksionet e tregut të pronave) dhe vëzhgojnë atributet e pronave duke indikuar vlerën që presin njerëzit për shkak të ndikimit të hapësirave rekreative. Metodatat me preference të treguara përmbajnë disa qasje të ndryshme, ku më e pranishmja janë metodatat hedonike. Metoda hedonike fokusohet në vlerësimin e ndikimeve të hapësirave natyrore të hapura në vlerën e pronës.

Premisa themelore të metodës hedonik çmimeve është se çmimi i mallrave të tregtuara lidhet me karakteristikat e tij përbërëse. Metoda është aplikuar zakonisht për të vlerësuar ndryshimet në çmimet e banesave në lidhje me vlerën e cilësive të themelore. *“Në një treg konkurrues, variacioni sistematik në çmimin e një prone heterogjene është i përbërë nga një pako e karakteristikave. Çmimi faktik i shitjes mund t'i atribuohet gatishmërisë për të paguar për karakteristikat e mallit. Në një treg rajonal të strehimit, sigurimi i mjaftueshëm i strehimit me attribute të ndryshme mund të plotësojë një gamë të gjerë të kërkesave të konsumatorëve. Kështu oferta e karakteristikave të strehimit është elastike, dhe çmimi i banesave është përcaktuar nga karakteristikat e brendshme dhe jokarakteristike”* (Jim dhe Chen, 2006)

Është provuar dhe pranohet tashmë se afërsia me parqe publike dhe zonën tregtare rrit vlerën e pronës së shtëpive një apo shumë familjare, ndërkohë që çmimet e pronës janë më të larta në lagjet e dominuara nga përdorim banimi të tokës për shtëpi një-familjare, në të cilën përdorimet jo-rezidenciale tokës janë të shpërndara në mënyrë të barabartë. Prandaj, pavarësisht nga avantazhi lidhur me aksesin në parqe apo në përdorime komerciale, është provuar dhe pranohet se pronarët e pronave ende vlerësojnë lagjet rezidenciale homogjene me përdorim residencial.

TOKA

Toka është ndoshta elementi më i rëndësishëm i zhvillimit dhe menaxhimit urban. Jo rastësisht çështjet më të debatueshme janë ata që kanë lidhje me temën e tokës. Dhe ndoshta dilemat më esenciale i drejton edhe David Dowell në punimin e tij “Toka në qytet; Çështje dhe mundësi në vëndet në zhvillim” *“A po siguron tregu i tokës tokë të mjaftueshme për të stimuluar zhvillimin urban në lokacionet e duhura dhe me çmimin më të ulët të mundshëm? A kanë të gjithë shtrësat me të ardhura të ndryshme akses në tokë për banim, për tregëti dhe industri? A po shtrihet infrastruktura aq shpejt sa duhet për të mbështetur zhvillimin e tokës urbane? A po ofrohen shërbimet e duhura në zona ku nevojat janë më të mëdha? A po shkakton zhvillimi i tokës ndikime negative mjedisore? A janë modelet e zhvillimit urban efikente? Në adresimin e këtyre pyetjeve, hartuesit e politikave urbane kanë filluar të pranojnë që menaxhimi urban i tokës, zhvillimi i infrastrukturës, sigurimi i strehimit, përdorimi i tokës dhe planifikimi mjedisor janë aspekte të rëndësishme të planifikimit kombëtar dhe zhvillimit ekonomik.”* (Dowall, 2003)

Politikat qeveritare por edhe pjesa dërrmuese e diskursit profesional është përqendruar në çështje të rregjimit të pronësisë.

“Sisteme të rregjimit të pronësisë në zona urbane janë shumë komplekse dhe dinamike dhe të ndikuara shumë në funksionimin e tyre nga faktorë historike, kulturore dhe politike. Në shumë raste, këto ia kalojnë forcave ekonomike të krijuara nga tregjet e tokës dhe imponojnë një qasje universale të simplçiste dhe në fund të fundit kundër-produktive.” (Payne dhe Fernandes, 2001)

Në themel të rregjimit të pronësisë është titulli i pronësisë që bën diferencën midis sistemeve të ndryshme dhe aplikimeve në vënde dhe kontekste të ndryshme politike dhe ekonomike. Paradigma zotëruese është që siguria e titullit të pronësisë rrit aksesin në kredimarrje të pronërëve duke bërë kështu që të rriten shanset për të investuar dhe zhvilluar tokën. Nëse studjues si Hernando de Soto e absolutizojnë këtë paradigm, studjues si Edesio Fernandes janë më mosbesues në këtë lidhje të drejpërdrejtë.

“Titulli i Pronësisë (Freehold) janë zgjidhje për çështjet e pronësisë që mbështesin shumë agjenci ndërkombëtare dhe qeveritë lokale. Megjithatë, edhe kur ata janë opsioni më i përshtatshëm, ata

nuk kanë shumë gjasa për të rritur aksesin në kredi në mënyrë të konsiderueshme, pasi institucionet financiare nuk janë të interesuar në kreditimin e të varfërve.” (Payne dhe Fernandes, 2001)

Zhvillimi i tokës nuk është një process steril. Ai prodhon vlerë. Një nga temat më kryesore që mbizotëron diskursin profesional (dhe shpesh herë atë politik) është tema e vlerës së tokës.

“Heterogjeniteti i tokës është i jashtëzakonshëm. Vlera e tokës është në fakt vlera e të drejtave dhe karakteristikat e zonës përreth që i bashkangjiten, të cilat përfshijnë aksesin, komoditetet, aksesin në shkolla, cilësinë e mjedisit, dhe klimën e sigurisë publike.” (Case, 2007)

“Me përparimin e zhvillimit, vendet më të mira janë ato që zhvillohen të parat. Modeli që përshkruan dinamikën e qirasë së tokës, supozon në mënyrë eksplicite se parcelat më të mirë shfrytëzohen në maksimum para se parcelat të cilësisë më të ulët fillojnë të vihen në shfrytëzim.” (Case, 2007)

Rëndësia e tokës në teorinë ekonomike dhe të çështjeve ekonomike është e gjatë dhe e thellë. Disa nga mendimtarët më të mëdha në disiplinën tonë kanë qenë të shqetësuar me rolin e tokës në krijimin e mirëqenies ekonomike.

Shfrytëzimi fillestar i tokës ishte sigurisht për të siguruar ushqim dhe materialet e nevojshme për mbijetesën njerëzore. Në një kuptim, toka ishte thjesht hapësira mbi të cilat njerëzit siguronin mbijetesën. Por me rritjen e popullatës dhe me përqendrimin e popullatave në vendbanime, toka filloi të shihej si diçka për t'u zotëruar dhe një mall për t'u patur në pronësi. Fillimisht ishte bujqësia, ideja thelbësore materialiste mbi tokën, duke u bërë kështu një aktivitet i domosdoshëm. Duke qenë se transporti është zhvilluar relativisht vonë si element i zhvillimit, koncentrimi në vendbanime ishte jetik. Nga ana tjetër zhvillimi rural ishte aktiviteti primar për sa kohë siguri i ushqimit përmes bujqësisë dhe blegtorisë ishte shtysa kryesore për zhvillim.

Me kalimin nga ekonomi agrare në ekonomitë industriale, toka mori një rol të ri dhe mjaft ndryshëm. Tani, cilësitë “natyrore të trashëguara” të tokës filluan të zëvendësohen me avantazhet lidhur me afërsinë hapësinore me veprimtari të tjera ekonomike, pra me dimensionin

gjeografik më shume se me aspektin natyror. Atributet materiale të tokës zvogëlohen në favor të atributit të ‘vendodhjes’ duke zhvendosur kështu diskursin mbi çështjet e tokës.

Në ekonomi pranohet përgjithësisht që pronësia private e tokës është në themel të zhvillimit ekonomik dhe produktivitet të tokës. Madje në themel të kësaj ideje kanë qenë një sërë reformash dhe doktrinash. Era e privatizimeve në të gjithë vendet në tranzicion që sapo dolën nga ekonomia kolektive socialiste, kishte pikërisht këtë ide në themel.

Në këtë ide bazohet edhe reformat që synojnë regularizimin e pronës dhe pasurisë, ku teoria me e spikatur ishte ajo e Hernando de Sotos e shtjelluar në librin e tij “Misteri i Kapitalit”. *“Duke pasur parasysh persistencën e varfërisë, dhe faktin që komuniteti i zhvilluesve nuk e pëcepton pronën shoqërore, nuk do kalonte shumë kohë para se qëndrimi mbështetës për formalizimin e pronës të fitonte kredibilitet si një strategji për të nxitur zhvillimin”*. (De Soto, 2000)

Sidoqoftë studjues të ndryshëm nuk vendosin pronësinë private mbi tokën si kusht për zhvillimin ekonomik, por konkurrencën dhe tregun në procesin e zhvillimit të saj.

Ideja e pronësisë private mbi tokën si kusht për zhvillim buron nga moskuptimi i teoremës themelore të mirëqenies ekonomike. Në mënyrë të veçantë, kjo teoremë na tregon se efikasiteti ekonomik mund të rezultojë nga çdo strukturim i mundshëm elementëve bazë (tokës dhe kapitalit), për aq kohë sa marrëveshjet e zhvillimit janë konkurruese në të gjithë territorin (Bromley 2007).

Në fakt në vizionin e Bromley duhet të ketë një ndryshim të paradigmave ekzistuese mbi çështjet të tokës dhe pronësisë mbi tokën në presepktivat e trajtimit të këtyre çështjeve në vendet e pazhvilluara dhe në zhvillim.

Por çështjet e ‘regjimit’ të pronësisë mbi tokën dhe reformat me këtë fokus nuk janë e vetmja temë e diskursit mbi temën e tokës. Për shkak se toka gjithmonë e më tepër konsiderohet (bashkë me kapitalin) si element thelbësor në zhvillimin ekonomik, tërheq pas vetës edhe çështjet fiskale si burim për kontributin publik në zhvillimin e territorit.

Në fakt në sistemin fiskal taksa e pasurisë konsiderohet ndër më të sigurtat, të ndershtmet dhe më të duhurat. Konsiderohet e sigurtë për shkak se vetë duke qenë e lidhur me tokën (ose pasurinë e

patundshme) është e vështirë që të jetë subjekt shmangieje nga taksapaguesit. Konsiderohet e ndershme pasi, megjithëse taksat (ndryshe nga tarifat) kanë një lidhje më të dobët me shërbimet e gjeneruara dhe të mbuluara, taksa e pasurisë mban një lidhje relativisht të fortë me shërbimet që ajo mbulon financiarisht. Konsiderohet e duhur, pasi në vite ka treguar të jetë burimi më i përshtatshëm për pushtetin vendor i cili është edhe përgjegjës përgjithësisht për shërbimet të cilat kjo taksë mbulon financiarisht.

Nga ana tjetër konsiderohet që taksa mbi tokën (ose taksa mbi pasurinë) është një potencial i konsiderueshëm sidomos në vëndet në tranzicion (ku hyn dhe Shqipëria). Kjo taksë është ende e nënvleftësuar në sistemin fiscal të këtyre vendeve nëse shihet vëndi që ajo ka në raport me burimet e tjera të financimit public.

Vëndi ne të ardhurat Lokale	1970s	1980s	1990s
OECD	17.4%	17.0%	17.9%
(Nr.i vendeve)	(16)	(16)	(16)
Vende në zhvillim	27.6%	24.3%	19.1%
(Nr i vendve)	(21)	(27)	(24)
Vende në tranzicion	6.7%	8.51%	8.8%
(Nr i Vendeve)	(1)	(4)	(20)
Te gjithë	22.8%	20.4%	15.6%
(Nr i vendeve)	(38)	(48)	(59)

Tabela 2 Roli i Taksës mbi Tokën në raport me të ardhurat lokale (Walters, 2003)

Për më tepër konsiderohet që kjo taksë është e nënvleftësuar nëse kihet parasysh raporti që ajo ka me ekonominë dhe prodhimin (përkatesisht me prodhimin e përgjithshëm bruto të vëndit). Në vëndet në zhvillim ky raport e kalon 1% ndërsa në vënde si Shqipëria ky raport është në gjysmën e

kësaj përqindjeje, për më tepër duke patur [arasysh që GDP e vendeve të zhvilluara është dallueshmërisht më e lartë se vendet në tranzicion.

Përqindje mbi GDP	1970s	1980s	1990s
OECD	1.24%	1.31%	1.44%
(Nr i vendeve)	(16)	(18)	(16)
Vende në zhvillim	0.42%	0.36%	0.42%
(Nr i vendeve)	(20)	(27)	(23)
Vende në tranzicion	0.34%	0.59%	0.54%
(Nr i vendeve)	(1)	(4)	(20)
Te gjithë	0.77%	0.73%	0.75%
(Nr i vendeve)	(37)	(49)	(58)

Tabela 3 Roli i Taksës mbi Tokën në raport me GDP (Walters, 2003)

Një argument i tillë do të mjaftonte për të mbështetur një diskurs profesional mbi temën e taksës së pasurisë.

“Nga një perspektivë thjesht fiskale, çështja se sa taksat e pasurisë së patundshme mund të prodhojnë të ardhura për të financuar shërbimet locale, është veçanërisht e rëndësishme në vendet që janë në proces decentralizimi, dhe në vitet e fundit të tilla janë shumë prej ekonomive në zhvillim. Kur është e vështirë për të mobilizuar fonde publike, siç edhe është rasti në shumicën e vendeve të tilla, bëhet me interes mobilizimi i të ardhurave shitesë nga taksat e pronës. Të paktën disa vende kanë filluar t’i kushtojnë vëmendje për efektet potencialisht të dobishme alokative që taksa e tokës mund të ketë nëse strukturohen dhe zbatohen siç duhet në të dy kontekstet; atë rurale dhe urbane. Së fundmi, dhe ndoshta më e rëndësishme, disa literatura të kohëve të fundit tregojnë se taksa lokale e pronës mund të luajë një rol të rëndësishëm për të ndihmuar në

zhvillimin e kapitalit social institucional të nevojshëm për qeverisje të mirë dhe zhvillim të qëndrueshëm ekonomik” (Sokoloff dhe Zolt, 2005)

Në librin e tyre “Politikat e Tokës dhe rezultati i tyre” nga Gregory Ingram dhe Yu-Hung Hong, në artikullin e tyre mbi taksën e pasurisë në vëndet në tranzicion, Richard Bird dhe Enid Slack ri-nënvizojnë rëndësinë e taksës së pronës për financat publike.

“Taksa mbi tokën dhe pronën gjenden kudo. Në teori dhe praktikë, taksa të tilla mund të kenë efekte fiskale të dhe jo fiskale rëndësishme. Të ardhurat që ata prodhojnë shpesh janë një burim i rëndësishëm i financimit për qeveritë lokale. Shkalla në të cilën qeveritë vendore arrijnë të kenë kontroll mbi tatimin në pronë, është një përcaktues i rëndësishëm i shkallës në të cilën ata janë në gjendje të marrin vendime autonome të shpenzimeve, dhe kjo shkallë autonomie është, nga ana tjetër, një element i rëndësishëm në përmirësimin e sigurimit të shërbimeve publike lokale” (Bird dhe Slack, 2007)

Ndoshta një nga diskurset më të rëndësishme rreth çështjeve të tokës, dhe në themel të këtij punimi, është çështja e fragmentarizimit të pronësisë. Ka disa përcaktime mbi fragmentarizimin e pronësisë dhe zhvillimit. Për më tepër, fragmentarizimi nuk është një përcaktim që i referohet vetëm pronësisë. Dimetriou në kapitullin që i dedikon fragmentarizimit të pronës në librin e tij mbi planifikimin e integruar dhe konsolidimin e tokës, i referohet Tomas Van Dijk në përcaktimin e fenomenit.

“Van Dijk dallon katër lloje të fragmentimit të tokës: fragmentarizimin e pronësisë së tokës; fragmentarizimin e përdorimit të tokës; fragmentimi i brendshëm; dhe ndarja/fragmentarizimi i pronësisë dhe përdorimit. Copëzimi i pronësisë së tokës i referohet numrit të pronarëve të cilët përdorin një pjesë të caktuar të tokës. Copëzimi i përdorimit të tokës të bëjë me numrin e përdoruesve. Fragmentarizimi i brendshëm thekson numrin e parcelave të shfrytëzuara nga çdo përdorues dhe e konsideron madhësinë e ngastrës, formën dhe në distancë si çështjet kryesore. Ndarja e pronësisë dhe përdorimit ka të bëjë me gjendjen ku ka një mospërputhje ndërmjet pronësisë dhe përdorimit. Duket se Evropa Perëndimore ka adresuar vetëm llojin e dytë dhe të tretë të fragmentarizimit ndërkohë që të dy llojet e tjera mund të konsiderohen si problem i veçantë

për vendet e Evropës qendrore, si pasojë i procesit të privatizimit, pas rënies së komunizmit në vitin 1990.” (Demetriou, 2014)

STREHIMI

Një nga temat më të rëndësishme në fushën e planifikimit dhe menaxhimit urban është sigurimi i Strehimit. Duke qenë një elementët më themelorë në jetën e njeriut si dhe një nga dimensionet kryesore të zhvillimit të qyteteve apo zonave urbane, Strehimi ka fituar terren në trajtimin e tij jo vetëm përmes metodave fizike, por edhe në trajtimin si një sistem më vete.

Dhe në fakt, Strehimi ka qenë dhe është në vëmendje të një pjese të mirë të organizmave ndërkombëtarë që asistojnë vende të pazhvilluara apo në zhvillim si PNUD, Banka Botërore apo programet e asistencave dhe të ndihmës shtetërore të vendeve të zhvilluara si USAID, GIZ etj.

Strehimi konsiderohet një nga të drejtat bazë të njeriut. Peter King në librin e tij “Të kuptojmë Fiancimin e Strehimit” thekson që *“Së pari, strehimi është një magazinë pasurie, dhe duhet të jemi të vetëdijshëm për faktin se banimi është një aset që mund e duhet të përdoret nga pronari i saj. Së dyti, çështja kthehet në rolin e qeverisë, për shkak se strehimi është e shtrenjtë dhe, si i tillë, një aset i vlefshëm”* (King, 2001)

Nga ana tjetër kjo çështje është lekundur gjithmonë midis konceptit dhe qasjes së “Strehimit si një shërbim social” dhe “Strehimit si diçka që duhet rregulluar në tregun e lirë”. Vetë King pranon që midis dy pozicioneve të polarizuara të “strehimit si një shërbim social” dhe “Strehimit si diçka që duhet rregulluar në tregun e lirë ” ka një gamë të gjerë opinionesh të cilat argumentojnë se tregu mund të shërbejë për krijimin e stokut të strehimit, por ka problematika të veçanta që justifikojnë ndërhyrjen publike në treg në një mënyrë apo një tjetër.

Nga ana tjetër, *“argumentohet që Strehimi nuk është një e mirë material e zakonshme, por një ‘nevojë bazike e njeriut’..”* (Garnett, Reid dhe Riley, 1991).

Sistemi i strehimit funksionon si një sistem i tërë. Bushati (2003) në studimin e saj referon skemën e mëposhtme për përshkrimin e sistemit të strehimit; *“Skema e mësiposhme sintetizon sistemin sigurimit të strehimit. Në mënyrë që të sigurojë strehim sistemi ka nevojë për (i) tokën, e*

cila rregullohet me ligjet e zhvillimit të tokës (ii) infrastrukturën (iii) shërbimet, të cilat janë përcaktuara mbi bazë të demografisë (iv) materialet e ndërtimit, si dhe, në një kontekst më të gjerë, teknologji (v) krahun e punës, e cila përfshin projektimin dhe ndërtimin arkitekturor dhe inxhinierike, dhe e fundit por jo më pak e rëndësishme (vi) tokën dhe lejet përkatëse të ndërtimit” (Bushati 2003)

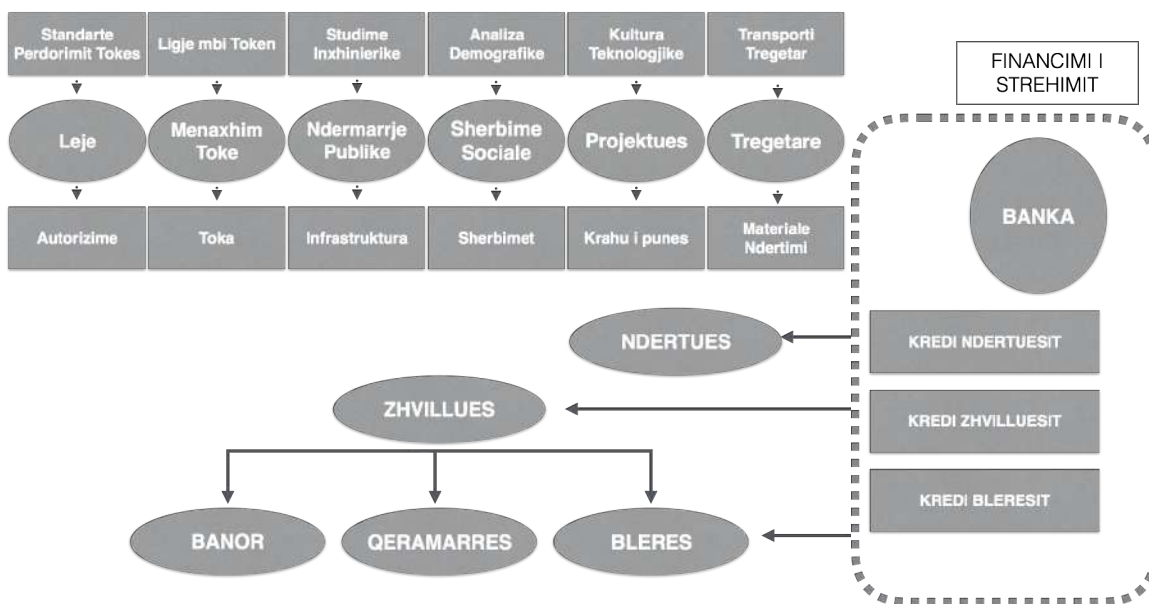


Figura 13 Sistemi i Sigurimit të Strehimit (Bushati, 2003)

Pra, në mënyrë që të analizohet dhe të vlerësohet performance e një sistemi të sigurimit të strehimit, elementët përbërës të kësaj skeme ndihmojnë për të kuptuar vetë sistemin. Çka është interesante në këtë skemë është roli i bankave. Në fakt financimi i strehimit ndodh në disa nivele; [i] në nivelin e financimit të ndërtimit, por edhe [ii] në nivelin e financimit të fuqisë blerëse të kontigjentit të strehimit.

Nga ana tjetër skema përmbledh dhe përshkruan aspektin fizik dhe ligjor të sigurimit të strehimit. Për të siguruar fizikisht kontigjentin e strehimit një seri elementësh duhet të performojnë si; [a] tërësia e ligjeve, rregullave mbi tokën, pronësinë mbi tokën, tregut të saj dhe çështjeve fiskale mbi zhvillimin e tokës, [b] çështjet e sigurimit të infrastrukturës dhe shërbimeve [c] çështje të funksionimit t aspektit fizik të ndërtimit që nga materialet ndërtimore, kapacitetet organizative ndërtuese e deri tek aspektet projektuese dhe kapacitetet teknike dhe teknologjike ndërtimore.

“Ashtu si të gjitha tregjet, tregu i strehimit ka anën e 'kërkesë'-s dhe anën e 'ofertës'. Kjo do të thotë që ka kërkesë - blerësit e shtëpive - që kanë nevojë për financa dhe ka ofertuesit - institucionet financiare për strehim - që ofrojnë financat e nevojshme. Ka disa kushte themelore që nevojitet për t'u diskutuar mbi këto dy anët e tregut dhe këto terma që shpjegohen më poshtë. Figura më poshtë përshkruan tregun e strehimit dhe e vendos shumicën e këtyre termave në kontekstin e procesit të furnizimit strehimit” (Baharoglu dhe Lindfield, 2000)

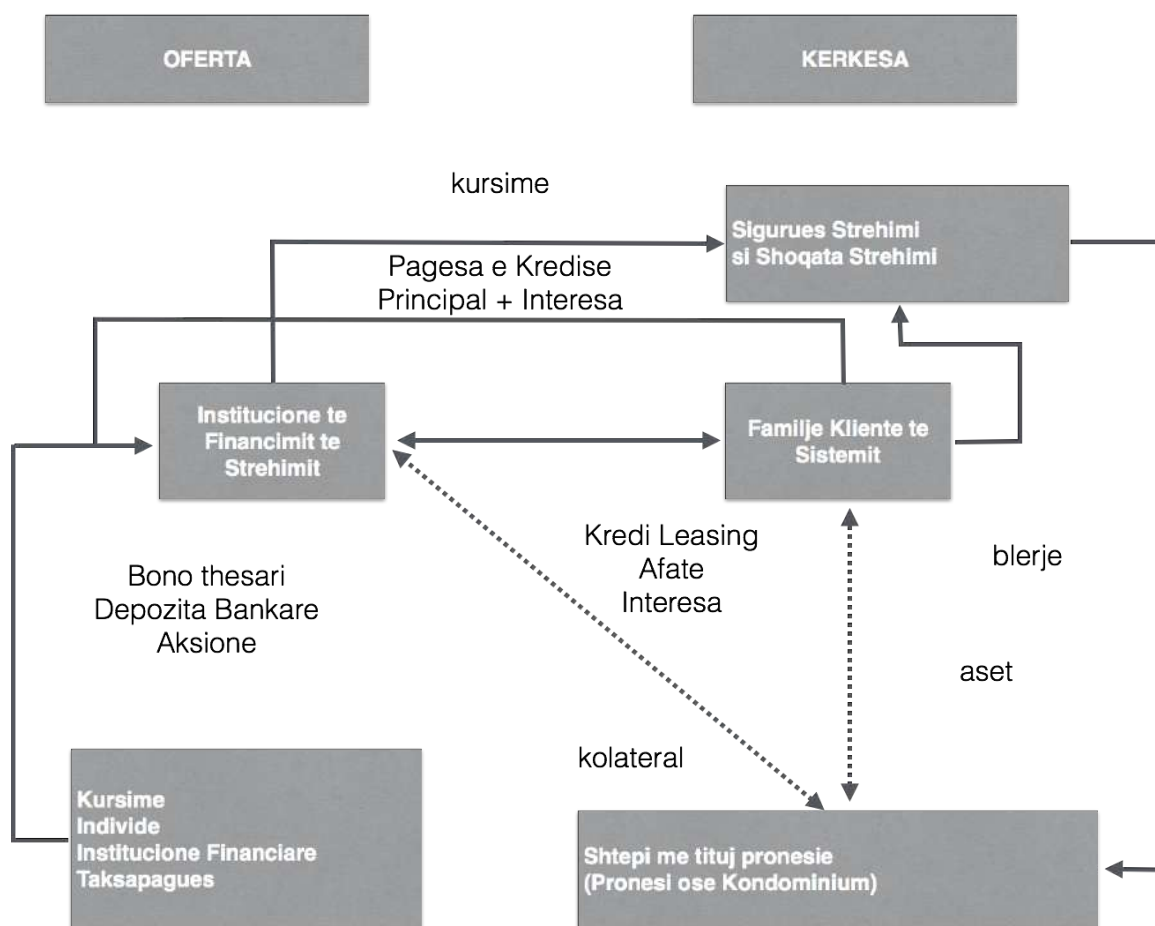


Figura 14 Strehimi si Treg i Lirë (Baharoglu dhe Lindfield, 2000)

Baharoglu dhe Lindfield në një studim të botuar nga IHS e shohin sistemin e strehimit të operojë sipas rregullave të tregut. Në fakt, për strehim ka një kërkesë të caktuar. Strehimi është një nevojë bazike e njerëzve dhe, si e tillë, ka një nevojë të shprehur të popullatës për strehim, çka gjeneron edhe kërkesën për strehim në treg.

Nga ana tjetër, sistemi gjeneron dhe një stok oferte në treg. Për të gjeneruar këtë stok oferte duhet të përfermonjë edhe elementët që përshkruam në skemën e mësipërme. Por kur flitet për ofertë, nuk kihet parasysh vetëm oferta fizike e kontigjentit të stok-ut të strehimit, por edhe i gjithë zinxhiri financues i strehimit.

Në esencë, diagrami përshkruan një sistem që ushqen vetveten. Stoku ndërtimor përbën ofertën në treg duke ushqyer kërkesën që ka në treg për strehim. Por nga ana tjetër ky stok shërben edhe si kolateral garantues për financimin qoftë të ndërtimit, qoftë të blerjes përmes mbështetjes kredituese. Po kështu sistemi financues furnizohet nga depozitat financiare të depozituesve apo investitorëve në tregjet financiare, por në një pjesë të madhe, edhe të financuar nga interesat e kthyer nga kreditorët e vetë sistemit të strehimit.

Gjithashtu Sacha Tsenkova e sheh sistemin e sigurimit dhe financimit të strehimit, të ngjashëm me funksionimin e tregut. Ajo fokusohet në anën e ofertës së banesave. Në skemën e mësipërme ajo përpiket për të identifikuar faktorët përcaktues në anën e ofertës.

“Fluksi i shërbimeve të strehimit nga stok-u ekzistues i strehimit, gjendja fizike e tij, cilësia dhe rregjimi i pasurisë, janë faktorë vendimtarë për funksionimin e tregut të strehimit. Ndërtim i ri është komponenti më dinamik e ofertës së strehimit dhe është subjekt i një numri ndikimesh të jashtme: rritjes ekonomike, inflacionit, ristrukturimit të prodhimit, reformave të strehimit, dhe disponueshmërinë e kreditimit. Në vendet e Evropës Qëndrore dhe Lindore, për shkak të kualitetit të konsiderueshme më të mirë dhe diversitetin e produktit, dominon vendosja mbi bazë tregu e çmimeve të banesave. Rëndësia e këtij aspekti është shumë më e madhe se sa roli i vogël që luan në totalin e ofertës së strehimit. Përcaktues të tjerë në procesin e ofertës së strehimit janë të lidhura me kërkesën për strehim. Për sa i takon kërkesës, familjet janë të klasifikuara në bazë të attributeve, preferencat dhe kufizimeve. Të ardhurat përlogariten zakonisht si një indeks i përgjithshëm i kërkesës dhe fuqisë blerëse të familjeve, ndërsa çmimi i strehimit merret si një indeks i llojit të furnizimit strehimit në dispozicion.” (Tsenkova, 2000)

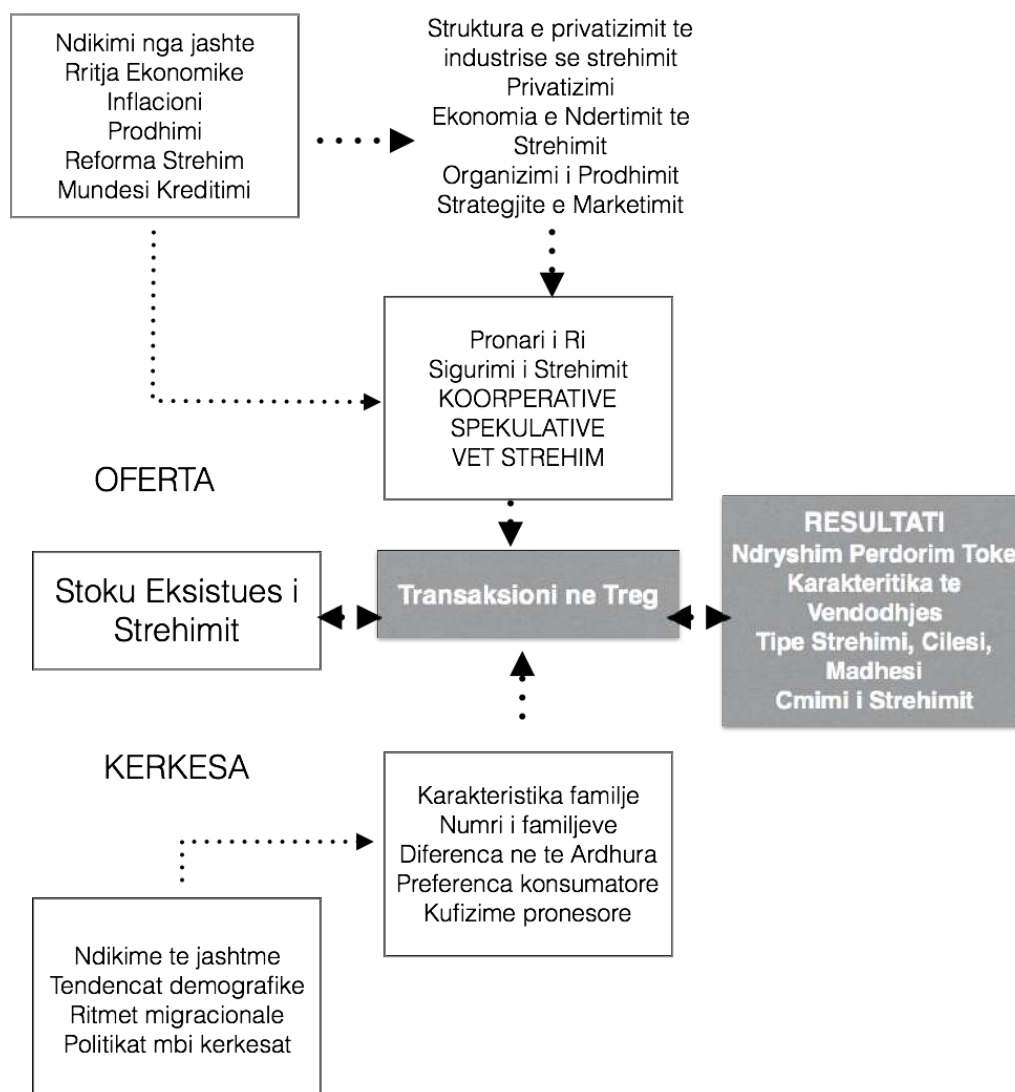


Figura 15 Faktorët që influencojnë Strehimin (Tsenkova, 2000)

INFRASTRUKTURA

Infrastruktura është në themel të zhvillimit urban dhe si e tillë, diskursi mbi zhvillimin, menaxhimin dhe financimin e infrastrukturës ndikon ndjeshëm në çështjet dhe diskursin mbi planifikimin dhe menaxhimin urban.

Në publikimet që udhëheqin debatin mbi infrastrukturën dhe financimin e saj, pranohet roli i rëndësishëm që luan infrastruktura në zhvillim. Sigurimi i saj ndihmon zhvillimin ekonomik dhe prodhimin sikundër është jetik për zhvillimin e zonave të banimit.

Një përcaktim të tillë bëjnë edhe dy autorë të mirënjohur si Gregory Ingram dhe Anthony Flint në punimin e tyre “Infrastruktura e qyteteve, një rrugë e vështirë përpara”;

“Infrastruktura drejton aktivitetet ekonomike dhe sociale dhe përfaqëson "motorrin" e aktivitetit ekonomik. Transportit dhe telekomunikacionit ndihmojnë biznesin dhe tregtinë, ndërsa energjia dhe uji janë nevoja bazike për procesin e prodhimit. Lidhjet e transportit mes zonave urbane zgjerojnë tregjet e punës, ndërsa sigurimi i nevojave themelore për familjet si ujë, kanalizime dhe energji elektrike, parandalon përhapjen e sëmundjeve. Infrastruktura ndërton skeletin hapësinor duke mbështetur vendndodhjen e banesave, tregtisë, industrisë, dhe aktivitetet qeveritare. Me rritjen e qyteteve, rriten dhe kërkesat për shërbime dhe infrastrukturë që mbështesin aktivitetin ekonomik. Për zonat urbane, sfidat e balancimit të rritjes së popullatës me zhvillimin e infrastrukturës dhe të mirëmbajtjes reflektohen në debatet rreth financimit të infrastrukturës, mirëmbajtjen, dhe vendndodhjen e saj si dhe debatin mbi qëndrueshmërinë e shërbimeve të infrastrukturës.” (Ingram dhe Brandt, 2013)

Akresi në infrastrukturë dhe cilësia e shërbimeve janë shumë të varfra në shumë vende në zhvillim. Ky është një problem për shkak se pranohet që shërbimi cilësia e dobët dhe akresi i dobët në infrastrukturë mund të ngadalësojë zhvillimin dhe pengojnë rritjen. Nga përmirësimi i aksesit dhe cilësisë, pra, do të përfutojnë shumë njerëz në vendet në zhvillim. Megjithatë, kur shumë sektorë (energji elektrike, ujë, telekomunikacionit dhe transportit) kanë problem (siç ata shpesh kanë në vendet në zhvillim) nuk është e qartë se ku qeveritë duhet të përqendrojnë përpjekjet e tyre. (Clarke, 2013)

Pavarësisht nga roli i rëndësishëm që infrastruktura luan, studjues të ndryshëm pretendojnë që diskutimi mbi çështje të infrastrukturës nuk është lidhur gjithmonë siç duhet me temën e zhvillimit urban. Ndoshta kjo ka dobësuar dhe cilësinë e diskutit mbi çështje të infrastrukturës.

Infrastruktura përdoret si një mjet për të stimuluar rritjen e vendbanimeve në shumë zona urbane. Politikëbërësit dhe planifikuesit kanë përdorur sistemet e infrastrukturës për tërheqjen e investimeve private për strehim dhe zhvillim ekonomik. Pavarësisht nga kjo, lidhja midis infrastrukturës dhe rritjes urbane mbetet jo shumë e studjuar, dhe hulumtimet mbi infrastrukturën

janë zhvilluar në mënyrë të izoluar nga literatura e madhe mbi çështjet e rritjes urbane. (Liu, Zhan, dhe Deng 2005).

Ndoshta vendosja e një lidhjeje më të drejtpërdrejtë midis infrastrukturës dhe dinamikave të tregut të tokës ka fituar një hapsirë me solide në debatin urbanistik. Pra pavarësisht se nuk është studjuar sa dhe siç duhet lidhja midis urbanistikës dhe infrastrukturës (duke e parë infrastrukturën gjithmonë në një formë klasike si një çështje strikt inxhinierike), është studjuar dhe vendosur një lidhje me solide midis infrastrukturës dhe tregut të tokës.

Zhvillimi i infrastrukturës ka ndikuar zgjerimin urban dhe çmimet tokës në mënyra të ndryshme. Shumë studime kanë shqyrtuar forcën shtytëse të zgjerimit të tokës urbane dhe kanë konkluduar se zgjerimi urban shfaq një numër të madh të dallimeve hapësinore, që reflektohet në nivele të ndryshme të ndryshimeve demografike, rritjes ekonomike dhe ndryshime në politikat dhe rregulloret e përdorimit të tokës (Liu, Zhan, dhe Deng 2005).

Ndoshta aspekti më i rëndësishëm në diskursin mbi çështje të infrastrukturës është ai i financimit të infrastrukturës. Kjo nuk është diçka rastësore. Zhvillimi urban, procesi i urbanizimit të qyteteve dhe presioni që ky proces po ushtron ndaj territorit implikon investime të konsiderueshme në infrastrukturë dhe shërbime.

Katherine Sierra, në punimin e saj “Infrastrukturë e qëndrueshme për rritjen urbane” jep disa shifra interesante mbi investimet globale në infrastrukturë çka jep një ide mbi përmasat financiare të infrastrukturës në raport me zhvillimin.

“Kërkesat globale të investimeve të infrastrukturës gjatë disa dekadave të ardhshme do të jenë shumë domethënëse. OECD (2007) vlerëson se investimet në energji elektrike, transport, ujë, dhe telekomunikacionit mund të jenë mesatarisht 2.5% të prodhimit të brendshëm bruto në botë. Agjencia Ndërkombëtare e Energjisë (2011) vlerëson se \$ 38 trillion në investimet globale në infrastrukturë të energjisë furnizimit do të kërkohej nga 2011 në 2035. Dy të tretat e kësaj është e nevojshme në vende jo të OECD-së.” (Sierra, 2013)

Por burimet e financimit të infrastrukturës janë një çështje edhe më e rëndësishme në diskursin mbi financimin e infrastrukturës. Në mënyrë që kjo çështje të adresohet siç duhet nuk mund të anashkalohet aspekti i efikasitetit të infrastrukturës.

Brenda politikave të zhvillimit urban dhe praktikave të planifikimit, pak pranojnë që ekziston një konflikt: përpjekjet për të rritur dendësinë e popullsisë dhe për të promovuar përdorimin më efektiv të infrastrukturës në mënyrë që të mbështetet densiteti i banimit, kontribon në shirirjen e zonave industriale dhe nevojën për të zgjeruar infrastrukturën më tej në zonat urbane. (Leigh, 2013)

Shumë inefficienca në sigurimin e infrastrukturës kanë rrënjët e tyre në kuadrin e varfër incentives, duke përfshirë kufizime buxheti, subvencionet qeveritare të humbjeve të infrastrukturës, mirëmbajtje joadekuate dhe burokraci joefikase. Për më tepër, ofrimi i shërbimeve nën kosto promovon shpërdorimin e shërbimeve, një problem ky sidomos në infrastrukturën e energjisë elektrike dhe ujë, ku tarifët e subvencionuara dëmtojnë përdoruesin, duke stimuluar kërkesën për shërbime dhe kështu për investime. (Bahl, Linn dhe Eitzel, 2013)

Qytetet në zhvillim mund të vlerësojnë efikasitetin shërbimeve ekzistuese kur rishikohet nevoja për investime. Ka mjaft të dhëna për treguesit e efikasitetit të tilla si kilovat-orët vjetore të prodhuar për kilovat kapacitet të instaluar ose humbjen e ujë nga rrjedhjet dhe vjedhjet. Shumë qytete, pavarësisht nga niveli i të ardhurave, mund të përmirësojnë efikasitetin ekzistues të infrastrukturës dhe shërbimeve, sepse performanca e infrastrukturës nuk lidhet ngushtë me të ardhurat. Efikasiteti i ka rrënjët në mirëmbajtjen joadekuate dhe kjo gjë çon në bllokim sistemit kanalizimeve, rrjedhjeve kanaleve të ujë, përkeqësim të rrugëve, dhe humbje në shpërndarjen e energjisë etj. Investimet në mirëmbajtjen e infrastrukturës shpesh nuk financohen sa duhet, dhe ndërmarrjet e infrastrukturës duhet të kombinojnë të ardhurat nga pagesat e përdoruesve dhe nga burime publike për të siguruar mirëmbajtjen e duhur. Një reduktim në mirëmbajtjen e rrugëve rrit shpenzimet private të përdoruesve të automjeteve shumë më shumë se kostot normale të mirëmbajtjes. Riparimi i rrugëve të lëna pas dore është dy deri në tre herë më i kushtueshëm se mirëmbajtja e rregullt. (Bahl, Linn dhe Wetzel, 2013)

KAPITULLI I KATËRT - ANALIZA

RREGJIMI I PRONËSISË MBI TOKËN

Shqipëria ka kaluar përmes disa reformave apo ndryshimeve të qëndrimeve ndaj pronësisë ndër vite. Këto reforma janë bazuar në qasje të ndryshme, madje shpesh herë mbështetur në filozofi dhe ideologji diametralisht të kundërta dhe kanë lënë gjurmë të theksuara në sistemin e rregjimit të pasurive të patundshme.

Përveç aspektit ligjor, është interesante të shihet edhe implikimet që këto reforma kanë patur në aspektin ekonomik dhe atë të tregut të pasurive të patundshme.

1945-1976 Reforma Agrare

Deri në përfundim të Luftës II Botërore Shqipëria ishte një vend i prapambetur ekonomikisht dhe që ekonominë e vet e bazonte kryesisht në një bujqësi primitive. Vetë sistemi i pronësisë mbështetej në një model të vjetëruar feudal, në themel të të cilit ishte ekzistenca e një shtrese që e fiton tokën jo përmes ‘tregut’ por përmes sundimitarit dhe e jep për ta punuar një shtrese popullate që jetonte në fshat. Ky sistem (që ne Evropë ka funksionuar nga mesjeta deri në fillim të industrializimit të kontinentit), në Shqipëri ka zgjatur deri në fillim të Luftës II Botërore.

Kuptohet që një sistem i tillë nuk i përkonte më nevojave për zhvillim bujqësor, edhe për vetë primitivizmin teknologjik në të cilin ishte bazuar sistemi. Gjatë periudhës së Fan Nolit ka patur një përpjekje të cunguar për një reform agrare e cila nuk solli ndonjë të re në rregjimin e pronësisë në Shqipëri.

Nga pikpamja e informacionit mbi pronësinë e tokës, Shqipëria nuk kishte një informacion krejtësisht të besueshëm mbi pronësinë. Sidoqoftë ka patur dy tentativa për të inventarizuar pasurinë e patundshme, e para në periudhën e Xhonturqëve gjatë sundimit ottoman në Shqipëri për shkak të nevojës së tyre për të imponuar detyrime të reja ndaj popullatës shqiptare, dhe e dyta në periudhën e Ahmet Zogut, edhe kjo e shtyrë kryesisht nga nevoja për të siguruar të hyra të reja nga taksat në lidhje me pronën.

Sidoqoftë rezultati i këtij sistemi ishte që përgjithësisht toka bujqësore ishte në duart e një numri të kufizuar pronarësh çka ka qenë gjithmonë një premisë për tensione sociale nga njëra anë dhe nga ana tjetër, kombinuar me teknologjinë e prapambetur, premisë për një zhvillim të ngadalë dhe të prapambetur ekonomik.

Në antitezë me këtë bazë ideologjike fitoi terren ideja e Reformës Agrare pas Luftës II Botërore. Shteti shqiptar i pas luftës, bazuar në ideologjinë e majtë që mbizotëroi pjesën lindore të europës dhe një pjesë të mirë të asaj perëndimore, ndër morri një reformë agrare. Kjo reforme, esencialisht, rishpërndau tokën, deri atëherë në pronësi të latifondistëve dhe bejlerëve, në favor të fshatarësisë deri atëherë pa pronë. Megjithatë, reforma realizoi këtë ri-shpërndarje duke e dhënë këtë tokë jo në pronësi, por në shfrytëzim.

Ndërkohë reforma ishte e fokusuar vetëm në tokën bujqësore dhe nuk shtriu efekte në pjesën urbane të territorit.

Nga kjo pikpamje, efekti i Reformës Agrare synonte aspektin ideologjik, politik dhe social më shumë se sa efektin ekonomik. Në esencë kjo reformë ishte hapi i parë i ideologjisë në bazë të së cilës nuk duhet të ekzistojë nocioni i pronës private. Efekti i parë kësaj reforme nga pikpamja e ekonomisë ishte që u dëmtua në mënyrë thelbësore elementi kryesor i tregut të pasurisë së patundshme, ai i ofertës. Duke eliminuar përmes një reforme të tillë një pjesë kaq thelbësore të tregut, siç është oferta, u dëmtua në mënyrë serioze tregu i tokës apo i pasurive të patundshme. Kryesisht efekti u dha në zonat rurale. Ndërkohë në pjesën urbane të territorit ende ishin prezentë elementët themelorë të tregut si kërkesa dhe oferta.

Pra mund të themi që Reforma Agrare ishte hapi i parë i një filozofie që synonte eliminimin e tregut dhe elementëve të tij në favor të një ekonomie të centralizuar dhe kolektive dhe ia arriti në, pothuajse, zhdukjen e elementëve themelorë të tregut të tokës.

1976 Shtetëzimi i pronës

Siç u tha dhe më lart, reforma agrare ishte vetëm hapi i parë drejt eliminimit të tregut të tokës. Gjatë regjimit socialist të 1945-1990, Shqipëria u bazua në modelin ekonomik të një ekonomie

socialiste, të centralizuar ku shteti ishte i vetmi aktor dhe faktor për zhvillimin ekonomik të vendit.

Politika shtetërore synoi në industrializimin e vendit duke u investuar kryesisht në industrinë e rëndë. Megjithatë, ekonomia bazë e vendit ishte bujqësia megjithë vështirësitë që paraqiste një prapambetja teknologjike në këtë fushë.

Industrializimi stimuloi edhe një proces urbanizimi, madje duke hapur edhe qendra të reja banimi në ndjekje të qendrave të reja ekonomike, kryesisht me sfond industrial. Kjo kërkoi që shteti të investohej edhe në krijimin e shërbimeve sociale, arsimore, shëndetësore, por edhe në sipërmarrjen e strehimit si një nga shërbimet bazë. Për këtë qëllim, elementi kryesor dhe i domosdoshëm për sigurimin e strehimit ‘popullor’ dhe shërbimeve sociale ishte toka, dhe kryesisht toka urbane. Në vazhdim të filozofisë mbi bazën e së cilës, kjo pasuri i takon shtetit, që pas reformës agrare, shteti e shtriu në praktikë edhe në zonat urbane ‘shtetëzimin’ e tokës pa kompensim me qëllim sipërmarrjen për ‘strehimin popullor’ dhe shërbimet sociale si arsimi, shëndetësia etj. Sidoqoftë shtetëzimi shtriu efektet ligjore në të gjithë territorin, por nuk u materializua edhe faktikisht mbi çdo lloj pasurie. Kryesisht efektet u materializuan mbi tokë, por jo edhe mbi ‘frytet’ e saj. Kjo do të thotë që kishte ende një kontigjent ‘banesash private’ të cilat nuk gezonin ligjërisht të drejtën e pronës mbi truallin ku ishin ndërtuar.

Nga ana tjetër në zonat rurale, filozofia e ekonomisë shtetërore dhe eliminimi i pronës private i shtriu efektet edhe në mënyrën e organizimit të ekonomisë dhe jo vetëm i pronësisë mbi tokën. Fshatarësia përmes një presioni ideologjik, u detyrua të organizohet në të ashtëquajtura ‘kooperativa’ duke bashkuar forcërisht jo vetëm asetet e nevojshme për prodhim, por edhe vetë prodhimin. Në këtë mënyrë, tregu çënohet gjithmonë e më shumë në elementët e tij esencialë.

Rezultati i këtyre iniciativave dhe praktikave ishte pikërisht eliminimi i tregut të lirë të pronës. Shkëmbi i pasurive të patundshme ishte tashmë pothuaj i pamundur, pasi;

- Në zonat rurale, mungon totalisht oferta e tokës për treg, dhe kuptohet që tashmë, me krijimin e kooperativave, mungon edhe kërkesa për tokë bujqësore, pasi edhe produkti bujqësor i nënshtrohet administrimit të centralizuar dhe jo atij të tregut të lirë.

- Në zonat urbane, një pjesë e mirë e trojeve urbane janë shtetëzuar për t'i bërë vënd strehimit popullor si sipërmarrje shtetërore, ekonomisë shtetërore industriale, si dhe shërbimeve sociale si arsimi dhe shëndetësia, duke cënuar dukshëm ofertën për truall, por duke cënuar edhe kërkesën për troje për sa kohë pothuaj çdo iniciative dhe sipërmarrje tashmë ishte sipërmarrje shtetërore.

Megjithatë shteti nuk u ndal thjesht në këto hapa. Lufta ndaj tregut dhe elementëve të tij nuk ishte vetëm një luftë ideologjike, por edhe ligjore. Filozofia sunduese e pronës së përbashkët shtetërore u sanksionua edhe themelin ligjor të shtetit, në Kushtetutën e vitit 1976. Tashmë kushtetuta sanksiononte 'mosnjohjen' e nocionit të pronës private si një element që 'dëmton' filozofinë e ekonomisë së përbashkët shtetërore.

Rezultati i pritshëm ishte dëmtimi më serioz i ADN-së së pronës dhe pronësisë në shqipëri. Rregjimi i pronës në shqipëri me sanksionimin e mosnjohjes së nocionit të pronës private preku edhe qasjen më ekstreme të njohur në raport me pronën. Kjo kuptohet që pati efekt edhe në mënyrën e mbajtjes së informacionit mbi tokën. Informacioni mbi tokën u zhvendos drejt aspekt inxhinierik dhe kadastral, duke mos mbajtur, azhornuar dhe përmirësuar asnjë të dhënë nga pikpamja e pronësisë, trashëgimisë apo e të drejtave ligjore mbi pronën.

Reformat 1991-sot

Më ndryshimit politike, sociale dhe ekonomike të vitit 1990 u ndërmorrën një sërë reformash që lanë gjurmë të rëndësishme në regjimin e pronës në Shqipëri. Reformat e pas 1990-tës u bazuan në një ideologji diametralisht të kundërt me ideologjinë që ndoqi regjimi pararendës. Këto reforma synonin të rikthenin elementët themelor të ekonomisë së tregut të lirë, përkundër filozofisë së ekonomisë shtetërore të centralizuar. Për rrjedhojë dhe qasja e reformave që u ndërmorrën pas 1990 bazohej në privatizimin e pronës shtetërore përkundër filozofisë së mëparshme të krijimit të ekonomisë kolektive apo shtetërore.

Ligji 7501. Ndoshta reforma që ka lënë më shumë gjurmë në tranzicionin shqiptar ka qenë Ligji 7501 'Për Tokën', i miratuar në vitin 1991. Esencialisht ky ligj privatizoi të gjithë stokun shtetëror të tokës bujqësore që trashëgoi shteti shqiptar deri atëherë. Ky ligj, riktheu elementin kryesor të tregut të lirë; elementin e ofertës. Në mënyrë që të vendosej një treg i tokës në Shqipëri, reforma

privatizoi rreth 250,000 ha tokë bujqësore që deri atëhere ishte në administrim të ish-kooperativave. (Toka bujqësore në administrim të ish-ndërmarrjeve bujqësore u trajtua me ligje të ngjashme dhe që synonin privatizimin e saj, por me formula jo të njëjta dhe drastike si Ligji 7501 ‘Për Tokën’)

Reforma kaloi tokën bujqësore në pronësi të popullatës jetonte në fshat duke synuar që të përfitonin banorët që ndryshimet social-ekonomike të vitit 1990 i gjetën në fushën e bujqësisë. Kuptohet që lëvizjet demografike të 50 viteve kishin krijuar një konfiguracion krejt të ri në raport me kuadrin pronësor në momentin kur kjo tokë ishte shtetëzuar. Reforma krijoi një shtresë ‘pronarësh të rinj’ të tokës bujqësore krejt të ndryshëm nga shtresa që e kishte zotëruar këtë pronë deri në vitin 1945, duke lënë në fakt pezull ende pretendimin e kësaj shtrese për pronën e tyre.

Nga pikpamja ekonomike, kjo reformë ka qenë sipërmarrja më domethënëse e fillim viteve 90 në drejtim të krijimit të ekonomisë së tregut të lirë duke krijuar rreth 3,000,000 parcela bujqësore private me një mesatare prej 1,3 ha/familje bujqësore. Por nga ana tjetër masa a vogël e tokës për familje bujqësore, ose e thënë me fjalë të tjera; thërrmimi dhe fragmentizimi i tokës bujqësore nuk krijoi premiset e duhura për një stimulim domethënës në bujqësi.

Nga pikpamja ligjore, do duheshin disa vite që kjo reformë të zbatohet dhe të sanksionohet në terren duke qenë se ende Shqipëria nuk kishte një sistem rregjistrimi pasurie.

Ka ende shume debat mbi efektin social të kësaj reforme. Nga njëra anë mbështetësit e reformës argumentojnë me të drejtë që nuk ka qenë aspekti social synimi i reformës, por ai ekonomik i ndërtimit të një tregu toke. Nga ana tjetër, kundërshtarët e reformës, që përgjithësisht kanë reflektuar interesa të pronarëve tradicionalë (të ashtëquajturit ish-pronarë), argumentojnë që kjo reformë, as nuk ka sjellë zhvillimin ekonomik të pritshëm, por edhe ka krijuar një plagë sociale duke i hapur rrugë një padrejtësie sociale për shtresë të caktuar të shoqërisë. Debati është ende i nxehtë dhe aktiv, por duhet pranuar që kjo reformë;

- Ka qenë shumë e rëndësishme për t’i kthyer Shqipërisë elementët kryesorë të ekonomisë së tregut

- Ka realizuar një objektiv politik duke mbajtur një qëndrim populist në dëm të interesit të një shtrese të popullatës
- Nuk ka sjellë, për shkak të zhvillimeve të mëvonshme post-reformë, zhvillimin e pritshëm ekonomik, pasi nuk mjaftonte dot vetëm kjo reform për të sjellë një impuls në zhvillimin bujqësor

Sidoqftë, kjo reformë ka domnuar dhe preluar mbi çdo tendencë tjetër të fillim tranzicionit shqiptar, duke lënë ndoshta gjurmën më të rëndësishme në rregjimin pronësor të Shqipërisë në periudhën e tranzicionit.

Duhet thënë, sidoqftë, që viti 1991 shënoi njëkohësisht dhe fillimin e lëvizjeve masive demografike në Shqipëri dhe jashtë saj. Megjithë privatizimin e stokut të tokës bujqësore, kushtet e zhvillimit bujqësor ishin ende shumë të vështira. Teknologjia e prapambetur, mungesa dhe pamundësia e investimeve, degradimi i infrastrukturës bujqësore dhe asaj të mirëmbajtjes së tokës bujqësore bënë që rezultatet e kësaj reforme të mos shiheshin që në fillim. Në fakt, Shqipëria kaloi një proces tejet dinamik demografik ku popullata po llogohej vazhdimisht nga fshati dhe aktiviteti bujqësor duke krijuar fillimisht idenë e dështimit të një reforme të tillë.

Sidomos përgjatë kohës së mungesës së një sistemi regjistrimi pasurisë së patundshme, edhe pretendimi legjitim i pronarëve tradicionalë ndaj tokës bujqësore vuri gjithmonë në dyshim investimin në këto zona. Nga ana tjetër, duhet kontekstualizuar edhe procesi i urbanizimit dhe impakti i tij në tokën bujqësore. Përgjithësisht, pjesa peri-urbane e qyteteve që deri atëherë ishte administruar nga kooperativat ose ish-ndërmarrjet bujqësore, u bënë subjekt i një urbanizimi të shpejtë duke bërë që një pjesë e tokës bujqësore të ndërronte destinacionin për të cilën ishte privatizuar, por duke 'ndihmuar' nga ana tjetër dukshëm proceset urbanizuese.

1993 Kthimi dhe Kompensimi i Pronave

Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave synonte esencialisht të rivendoste një të drejtë historike të një shtrese të popullatës më shumë se sa të ndërmerre një reformë me objektiv ekonomik. Sidoqftë, mospasja e kësaj reforme krijoi pasiguri edhe në privatizimin e tokës bujqësore. Duke qenë se qëllimi i reformave pronësore në Shqipëri synon edhe qartësimin e pronës dhe poseduesit të saj, çdo dyshim ambiguitet i bën dëm sistemit të pronës. Në këtë

Illogjikë, procesi i kthimit dhe kompensimit ka marrë pikët e duhura edhe në aspektin ekonomik të tij.

Reforma esencialisht stipulonte kthimin e pronës në favor të poseduesve të para 1945 (ose poseduesve të fundit para fillimit të reformave shtetëzuese të pas Luftës II Botërore), aty ku ishte e mundur. Kjo qasje përqendrohej në zonat urbane. Pra trojet e lira (të pazëna nga ndërtimet shtetërore apo ato subjekt të interesit public) dhe ndërtesat në territoret urbane u konsideruan subjekt kthimi drejt pronarëve historikë.

Ndërkohë reforma konsideronte privatizimin e tokës bujqësore në favor të pronarëve të rinj përmes Ligjit 7501, si një kapitull i mbyllur, dhe parashikonte që pronarët historikë vetëm të kompensoheshin (financiarisht ose fizikisht) nga fonde shtetërore ose stok prone shtetërore në forma dhe metoda të ndryshme. Metodologjia e kompensimit ka ndërruar nga viti në vit, por e sigurtë është që asnjëherë nuk mbylli qartësisht diskutimet dhe debatet mbi të.

Mos suksesi ndër vite i kësaj reforme ka bërë që shteti t'i rikthehet disa herë adresimit të kësaj çështjeje në vitet 2004, 2006 dhe së fundmi në 2016.

Ndër vite, procesi arriti të njohë të drejtën e kthimit për rreth 53,000 ha që më parë ishin shtetëzuar, ndërt të cilat rreth 7,000 ha troje në zona urbane, dhe rreth 43,000 ha tokë bujqësore (nga 250,000 ha tokë bujqësore që u nda me ligjin 7501). Ende procesi është jo thjesht i hapur por larg përfundimit të tij duke krijuar ende një pasiguri për rregjimin e pasurive në vend.

Nga ana tjetër edhe procesi i kompensimit është larg përfundimit. Historikisht ka patur një diskrepancë të vlerësimit të këtij detyrimi nga palët. Shteti shqiptar nuk e llogariti asnjëherë faturën e detyrimit ndaj kësaj shtrese, gjithësesi ka qarkulluar një shifër rreth 6 miliard Euro, ndërkohë që pretendimi i përfaqësuesve të pronarëve tradicionalë ishte e rendit të 30 miliardë Euro-ve.

Sidoqoftë impakti i procesit ishte kthimi në pronësi private i një kontigjenti që ishte në pronësi shtetërore. Kjo e thelloi me tepër trendin privatizues të stokut shtetëror të trojeve dhe banesave. Por duhet pranuar nga ana tjetër që shpesh herë procesi ka njohur përplasje, pasiguri dhe

konflikte për shkak të një informacioni historik të paplotë, jokorrekt dhe të pasaktë, pasi historikisht cilësia e informacionit dhe sidomos e informacionit gjeografik të vendodhjes së këtyre pronave linte për të dëshiruar.

1992 Privatizimi i banesave

Ne vitin 1993, shteti vendose të ndërmerre edhe një reformë tjetër që la gjurmë në regjimin e pronësisë në Shqipëri. Tradicionalisht në Shqipëri strehimi është siguruar përmes ndërtimit të banesave nga vetë banorët. Në vitin 1945 Shqipëria trashëgoi një kontigjent prej diçka më shumë se 200,000 banesa, ndërsa në fillim vitet 90 ajo kishte diçka më pak se 800,000 banesa.

Vlerësim i stokut total të banesave

deri ne vitin 2001

Para 1945	215,000	27%
1945-1960	80,000	10%
1961-1980	230,000	29%
1981-1990	140,000	18%
Pas 1991	120,000	15%
Total	785,000	

Burimi UNECE 2002

Tabela 4 Vlerësimi i stokut të strehimit

Megjithëse rregjimi kishte ndërtuar rreth 450,000 banesa përgjatë 50 viteve Shqipëria trashëgoi një mungesë prej së patkën 55,000 banesave edhe për vetë popullatën dhe standartet e kohës çka përbënte një problematikë të mprehtë.

Në vitin 1992, qeveria shqiptare ndërmorri një reformë që në thelb privatizoi rreth 99% të stokut të banesave shtetërore. Kështu që përmes Ligjit 7652 ‘Për privatizimin e banesave shtetërore’. Objektivi i kësaj reforme ishte;

- Të gjeneronte një ofertë stoku banimi në një treg të lirë përmes kalimit të pronësisë së këtij stoku në duar private;

- Të përmirësonte mirëmbajtjen e këtij stoku përmes kalimit të përgjegjësisë së mirëmbajtjes drejt pronarëve të rinj të këtyre banesave;
- Të përmirësonte përdorimin e strehimit duke u mundësuar pronarëve të lëvizin lirisht mes banesave me çmim/kosto reale; pas privatizimit pronari mund të zgjedhnin për të shitur shtëpinë e tyre dhe për të blerë një tjetër sipas nevojave dhe preferencave, duke paguar koston reale të shtëpisë;
- Të krijonte një treg për banesa të reja duke i lejuar pronarëve të rinj të gjeneronin kapitalin e duhur për pagesë të pjesshëm për shtëpitë e reja; dhe
- Të mundësonte individëve private dhe ndërmarrjeve për të ndërtuar dhe për të menaxhuar ndërtime strehimi, çka do ta lehtësonte Qeverinë në përgjegjësi të tilla.

Efekti i reformës ishte gjallërimi i menjëhershëm i tregut të strehimit që sponsorizohej nga nevoja në rritje për strehim (që shkaktohej qoftë nga mungesa e trashëguar ndër vite, qoftë nga fillimet e një urbanizimi dinamik). Reforma u konsiderua e suksesshme, pasi u realizua brenda një kohe të shkurtër.

1993 Sistemi i Rregjistrimit të pasurive të patundshme

Shqipëria trashëgoi një bazë informacioni të varfër mbi pronën. Përgjithësisht dokumentacioni mbi pronën, dhe sidomos mbi tokën, ishte ndalur në atë të para fillimit të Luftës II botërore. Vetë shteti nuk kishte ndërtuar asnjëherë një sistem informacioni që të përmbledhte tërësinë e informacionit mbi pronën. Kjo nuk do të thotë që nuk ekzistonte informacion mbi pronën. Përkundrazi, një pjesë e mirë e ish-pronarëve kishin arritur të ruanin dhe të konservonin dokumentacionin e tyre mbi pronën. Ndërsa vetë shteti, duke reflektuar bazën ideologjike sipas të cilës nuk njihej ekzistenca e pronës private, nuk ndërtoi asnjëherë një bazë informacioni mbi pronën.

Shteti shqiptar për 50 vite ishte limituar të ndërtonte informacion ‘inxhinierik’ mbi tokën urbane dhe atë rurale, duke krijuar një bazë informacioni kadastral për tokën bujqësore, dhe një informacion ipotekor për ndërtimet në zonat urbane.

Në këto kushte, shteti shqiptar i pas 1990 u përpoq të orjentojë veprimet drejt ndërtimit të një sistemi regjistrimit të pasurive të patundshme. Në fakt, ky veprim mbështetet në fillofinë e

përgjithshme të re që kishte adoptuar shteti shqiptar; atë të krijimit të një tregu të lirë të pasurive të patundshme. Një treg i pasurive të patundshme nuk mund të ekzistojë pa një sistem regjistrimi të të drejtave ligjore pasurore dhe pa një bazë të mirë informacioni ligjor, gjeografik dhe inxhinierik.

Në vitin 1993 filluan përpjekjet e para krijimin e një sistemi të tillë dhe në vitin 1994 u miratua Ligji 'Për Rregjistrimin e Pasurive të patundshme' që i hapi rrugën krijimit të një sistemi regjistrimi pasurish.

Kjo reformë solli disa ndryshime thelbësore. Së pari tashmë në themel të sistemit ishte vetë prona/pasuria, pa dallim nëse ajo ishte tokë apo ndërtesë, pa dallim nëse ajo ishte në zona rurale apo urbane. Për rrjedhojë edhe ish-sistemi kadastral dhe ish-sistemin ipotekor u integruan në një sistem të vetëm të rregjistrimit të pasurive.

Sistemi i regjistrimit të pronave të paluajtshme në Shqipëri u bazua në pronën e paluajtshme fizike e në pronësi. Prona përbëhet nga një parcelë të tokës, një shtëpi, një apartament ose pronë tjetër. Sistemi siguron kartelën, ku janë përshkruar tiparet fizike të pronës si; vendodhja, zona, madhësia e pronës, të dhënat e pronarit, kushtet ligjore të pronës dhe kufizime, nëse prona ka, për transferimin e të drejtave dhe të përdorimit dikujt tjetër.

The figure displays three official documents related to land ownership in Albania. The leftmost document is a 'Kartela e pasurisë' (Land Card), which contains fields for identification, location, and other details. The middle document is a 'Certifikata e pasurisë' (Land Certificate), which includes a table for recording transactions. The rightmost document is a 'Certifikatë për vendin pronësor' (Certificate of ownership location), which features a map and details about the property's location and area.

Figura 16 Kartela e pasurisë dhe Çertifikata e pasurisë

Prona është e përshkruar në një hartë të quajtur Harta Treguese, ku çdo pronë është e përcaktuar dhe e referuar nëpërmjet përdorimit të një numër unik.

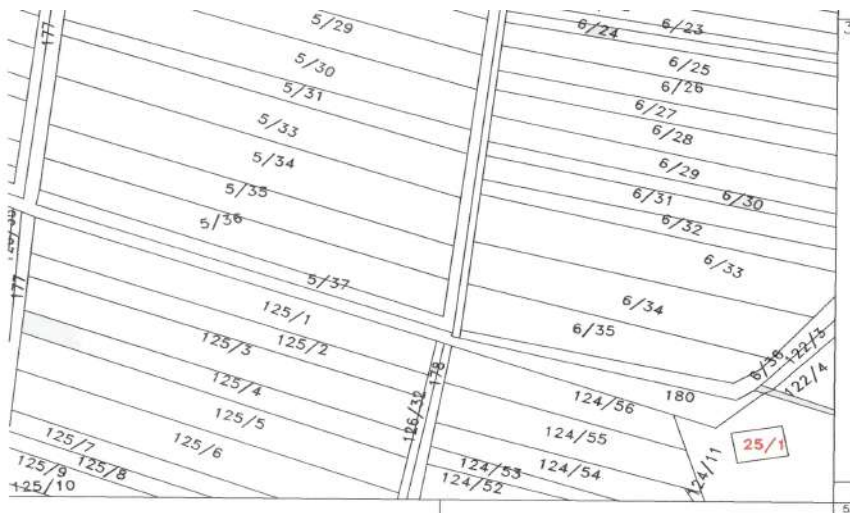


Figura 17 Harta Treguese e Pasurive

Përmes proceseve privatizuese, tregu gjeneroi rreth 3,500,000-4,000,000 pasuri që kërkonin të rregjistroheshin dhe të futeshin në sistemin e rregjistrimit të pasurive. Në 1993, një program rregjistrimi filloi të veprojë në mënyrë që të ndërtojë këtë sistem. Territori i Shqipërisë u nda në Zona Kadastrale me një nomenklaturë të caktuar brenda të cilave udhëhiqet procesi i rregjistrimit të pasurive.

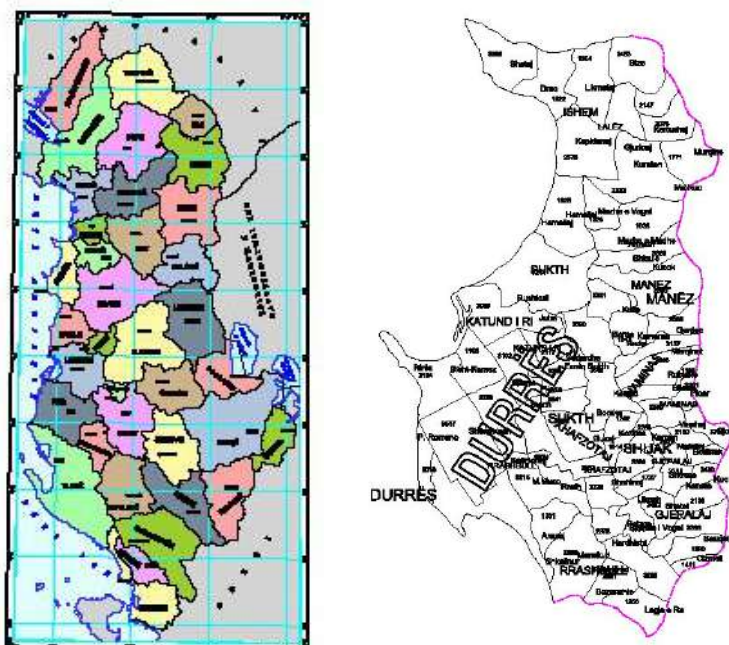


Figura 18 Ndarja e Shqipërisë në Zona Kadastrale

"Raconalja për përdorimin e një sistemi të tillë janë;

- *mbrojtja e të drejtës së pronarit të pronës së paluajtshme përmes rregjistrimit të të drejtave dhe detyrimeve të tij në një kartelë zyrtare pasurie*
- *thjeshtësimi i sistemit në drejtëm të mërëmbajtjes të informacionit*
- *aksesi i informacionit për publikun*
- *krijimi i një baze për një sistem informacioni gjeografik të integruar.*

Edhe pse sistemi i regjistrimit është bazuar në një akt procedural i pavarur ai përfshin përcaktimet ligjore të Kodit Civil për forma të ndryshme të pronësisë, ipotekave dhe qerave financiare si dhe të drejta të tjera ligjore në pronën e paluajtshme." (Stamo, Singer, 1997)

Koncepti ku bazohet sistemi është i ngjashëm me vendet e Evropës veriore. Dallimi me vendet e tjera evropiane qëndron në faktin se sistemi është bazuar tek prona ndërkohë që në vendet perëndimore është i bazuar në transaksionin e pronës. Pra nëse në vende të tjera të Evropës Veriore sistemi rregjistron transaksionin si bazë informative, në SRPP informacioni bazë është vetë pasuria me karakteristikat e saj, ndër të tjera edhe historiku i transaksionit.

"Në krijimin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Sistemi qasja e përdorur është bazuar në katër parime themelore;

- *"Pasqyrë"; parim, mbi bazën e të cilit, informacion në lidhje me pronën e paluajtshme e cila gjendet në Zyrën e Regjistrimit duhet të jetë një reflektim i asaj që ekziston me të vërtetë në terren.*
- *"Perde"; parim, mbi bazën e të cilit, regjistrat e pronave (kartela) duhet të tregojë informacion në lidhje me pronësinë dhe interesa që nuk kërkon verifikim të mëtejshëm, por që mbyllen aty në sistem*
- *"Sigurisë" parim, mbi bazën e të cilit, informacioni në kartelë është një garanci që është i saktë në atë që, nëse në qoftë se dikush është i dëmtuar me informacion të pasaktë në SRPP, ai / ajo mund të kompensohet nga shteti.*
- *"Aksesit" parim, mbi bazën e të cilit, kostot e aksesit në Zyrën e Regjistrimit duhet të minimizohet në mënyrë që çdo person, pavarësisht nga pasuria apo pozicioni, mund të kenë qasje të lehtë në sistemin e regjistrimit." (Stamo, Singer, 1997)*

Privatizimi i Ndërmarrjeve Shtetërore

Kolapsi i ekonomisë në fundvitet '80, dështimi i qasjes së ekonomisë së centralizuar shtetërore, si dhe ideologjia e re që adoptoi shteti shqiptar pas ndryshimeve politike të fillimit '90, ishte racionalja kryesore e ndërtimit të proceseve privatizuese së ndërmarrjeve shtetërore. Filozofia që mbizotëroi ishte që administrimi privat është më efikas dhe më eficient se ai shtetëror.

Për këtë qëllim qeveria shqiptare aprovoi një seri ligjesh që rregullonin proceset privatizuese. Në themel të këtij procesi ishte privatizimi i aseteve të ndërmarrjeve që ishin në vështirësi ose të falimentuara, me qëllim rivënien në punë përmes tërheqjes së kapitaleve private.

Ka ende shumë diskutim mbi suksesin e këtyre reformave, por efekti i këtij procesi ishte reduktimi i disa kostove publike për të mbajtur gjallë disa sipërmarrje tashmë të 'dështuara', si dhe vendosja e disa aseteve në duar private të gatshme për shndërrimin e disa nga këtyre ndërmarrjeve në aktivitete të tjera më rentabël.

Gjithësesi, një pjesë e mirë e aseteve të këtyre ndërmarrjeve iu nënshtruan edhe procesit të urbanizimit duke u bërë subjekt i zhvillimeve urbane.

Sidoqoftë, ky process ndikoi jo pak në konfiguracionin e pronës sidomos në zonat urbane.

Transferimi i pronave pushtetit vendor

Shqipëria humbi traditën e pasjes së pushtetit vendor. Regjimi socialist u investua në krijimin dhe administrimin vetëm të një pushteti, atij qendror që reflektonte filozofinë e ekonomisë së centralizuar. Çdo planifikim, çdo investim dhe çdo veprim buronte nga pushteti qendror, ndërsa administratorët lokalë emëroheshin nga ai qendror.

Pas vitit 1990 filluan përpjekjet për të ndërtuar një sistem administrimi vendor përmes një procesi decentralizues. Shqipëria realizoi të parat zgjedhje vendore në vitin 1992, por vetëm pas vitit 2000 ndërmorri një process më domethënës decentralizues. Ligji për pushtetin vendor⁴

⁴ Ligji 8652 "Për organizimin dhe funksionimin e pushtetit vendor"

vendosi bazat për organizimin e punës së pushtetit vendor mbi bazën e një strategjie decentralizuese që adoptoi qeveria shqiptare që në vitin 1999 dhe pastaj ri-hartuar në vitin 2014⁵.

Strategjia e decentralizimit përqendrohej në disa drejtime për të forcuar autoritetin, kapacitetin dhe aftësinë menaxhuese të pushtetit vendor në territor;

- Në drejtim të forcimit të autoritetit ligjor duke i dhënë gjithmonë e më shumë kompetenca ligjore pushtetit vendor në administrimin e territorit, financave dhe fiskut, përmes decentralizimit të autoritetit;
- Në drejtim të forcimit të financave bashkiake duke i dhënë gjithmonë e më shumë burime financimi gjithmonë e më të pavarura (duke përfshirë dhe kalimin e një pjese të taksave si taksa vendore), përmes decentralizimit buxhetor dhe fiskal; dhe
- Në drejtim të forcimit të aseteve fizike të pushtetit vendor duke i transferuar një pjesë të konsiderueshme të pronave të patundshme (troje dhe objekte) në drejtim të pushtetit vendor, përmes procesit të transferimit të pronave publike.

Në këtë kuadër, komponenti i transferimit të pronës drejt pushtetit vendor ishte një tjetër element që u shtua në konfiguracionin e pronës dhe dinamikave pronësore në Shqipëri. Vetëm në 2001 Kuvendi miraton një ligj⁶ që trajton në mënyrë integrale pronën shtetërore duke sqaruar dhe nocionet kryesore mbi ‘pronën shtetërore’ dhe ndarjen e saj në ‘pronë publike’ dhe ‘pronë jo-publike’. Menjëherë Kuvendi miraton edhe ligjin që rregullon procesin e transferimit të pronave publike drejt pushtetit vendor⁷.

Procesi u ndërtua në ngjashmëri me rregjistrimin e pasurisë. Fillimisht pushteti vendor ngarkohej me përgjegjësinë e inventarizimit të pasurisë së paluajtshme shtetërore që ndodhej në territorin administrativ të saj. Ky inventar çertifikohet nga Këshilli i Ministrave, që vendos edhe cilat pasuri ta paluajtshme i transferohen pushtetit vendor për aktivitetin e vet. Me transferimin e këtyre pasurive pushteti vendor bëhet pronar real i këtyre pasurive duke qenë përgjegjës edhe

⁵ VKM nr 691 dt 29.07.2015 “Për miratimin e strategjisë ndërsektoriale për decentralizimin dhe qeverisjen vendore 2015–2020”

⁶ Ligji 8743 datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar

⁷ Ligji 8744 datë 22.02.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore” i ndryshuar

për regjistrimin e tyre pranë ZRPP. Procesi parashikon transferimin pothuaj automatik i të gjitha pasurive shtetërore të paluatjshme publike, si dhe ato jo-publike që qeveria qëndrore çmon si të domosdoshme për pushtetin vendor.

Raporte qeveritare vlerësojnë që procesi i inventarizimit është realizuar për rreth 85% të tij, ndërkohë që hapi i transferimit është i një rendi shumë më të ulët. Duhet thënë që procesi has në një lloj konflikti me procese të tjera dhe reformat e tjera të pronësisë (sidomos me procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave të ish-pronarëve) sidomos në territore dhe pasuri si pyje dhe kullota.

Zhvillimet Informale Legalizimi

Një nga risitë e ndryshimeve politike të fillim '90 ishte lëvizja e lirë e popullatës (deri në atë kohë, e kontrolluar në mënyrë rigjide nga regjimi i kaluar përmes instrumentit të pasaportizimit). Lëvizjet migratore që pasuan ishin të një rëndësie thelbësore për proceset urbanizuese por edhe për fenomenet që u shfaqën në periudhën e tranzicionit. Këto lëvizje, në kombinim me tërheqjen e shtetit nga përgjegjësi si sigurimi i punësimit dhe strehimit për popullatën si dhe me paqartësitë e sistemit të pronësisë dhe me paaftësinë e sistemit të planifikimit urban për të udhëhequr proceset urbanizuese, ishin në themel të shfaqjes së një fenomeni të ri siç ishte ai i ndërtimeve ilegale/informale.

Kryesisht në zona peri-urbane u shfaqën ndërtime të paplanifikuara kryesisht në toka që nuk posedonin dhe jashtë çdo planifikimi urbanistik. Njerëzit migruan nga zonat rurale dhe të pazhvilluara në përpjekje për të krijuar shanse të reja për jetën e fëmijëve të tyre. Në të njëjtën kohë, këto të zhvillimit përqendruan një pjesë të madhe të investimeve dhe përpjekjeve të një pjesë shumë dinamike të popullsisë. Shumica e njerëzve emigruan jashtë vendit për të siguruar mjetet financiare për të investuar në strehimin e tyre. Kjo tregoi paaftësinë e qeverisë për të siguruar strehim për popullsinë; ndaj banorët u mbështeten në kapacitetet e tyre. Natyrisht qeveria nuk ishte në gjendje të udhëhiqte procesin dhe të ndërtonte instrumentet ligjorë që banorët të siguronin vetë strehim brenda sistemit formal.

Në të vërtetë më shumë profesionistë e kuptojnë se në fakt krijimi i këtyre vendbanimeve informale tregon;

- Rritjen e nevojës për strehim sidomos me një proces urbanizimi në rritje në shume qytete të Shqipërisë, sidomos në ato të pjesës perëndimore të saj; dhe
- Rënien e qasjes tradicionale të planifikimit që dështon për të përballuar nevojat e popullatës dhe nuk reflektojnë zgjedhjet e njerëzve.

Nga këndvështrimi i planifikimit urban ne mund të shohim se procesi, në fakt, ndjek hapat e kundërt të zhvillimit krahasuar me modelin tradicional të zhvillimit urban. Njerëzit nuk mund të jenë të vetëdijshëm për planet urbane (kur për më tepër ato nuk janë të hapura për publikun). Prandaj për ata nuk "kanë rëndësi" planet rregulluese të ngurtë, pasi ata përpiqen vetë për të siguruar strehim me mjetet e veta. Ata a bëjnë fakt në terren. Ata lëvizin më shpejt se shteti.

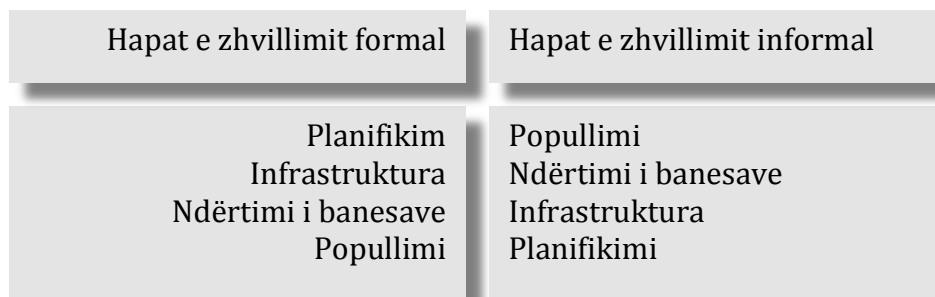


Figura 19 Fazat në zhvillimet formale dhe informale

Në fillim njerëzit okupojnë një copë tokë ku ata mendojnë se mund të ndërtojnë të ardhmen e tyre. Nganjëherë kjo ndodh edhe brenda natës, ndërsa herë të tjera ndodh përgjatë një periudhe të caktuar deri sa ata fillojnë ndërtimin e banesës së tyre. Deri në këtë fazë veprimet e tyre nuk janë të organizuara në rang komuniteti. Ata veprojnë në formë solitare. Vetëm pasi kanë ndërtuar shtëpitë e tyre ata fillojnë të mbledhen bashkë të shohin për zgjidhje komunitare për infrastrukturën. Në ndonjë rast do duhet ndërhyrja jo-konvencionale e shtetit duke bërë planifikim/urbanistikë jo tradicionale por më fleksibël.

Në fakt në 25 vitet e fundit Shqipëria ka përjetuar qëndrime të ndryshme ndaj këtij fenomeni, qëndrime që kanë ngjashmëri me eksperiencat botërore të 50 viteve të fundit.

Në fillim të procesit janë përgjithësisht arkitektët dhe urbanistët që mohojnë ekzistencën e këtij fenomen. Autoritetet bëjnë të njëjtën gjë fillimisht. Ata të gjithë pretendojnë që ndërtimet e paligjshme nuk ekzistojnë, dhe; edhe nëse ata ekzistojnë, e vetmja zgjidhje është shëmbja e tyre.

“...megjithëse disa vënde kanë promovuar urbanizimin e këtyre vendbanimeve, në fakt përgjithësisht ka predominuar ‘buldozeri’ si politikë në këto zona.” (Acioly, 2000)

Në fakt ky ka qenë qëndrimi fillestar edhe në Shqipëri. Fillimisht qëndrimi i parë i shoqërisë dhe shtetit ka ‘neglizhimi’ apo ‘injorimi’ i fenomenit. Fillimisht shteti e toleroi fenomenin për shkak të paaftësisë së tij për t’u përballur me fenomenin, por edhe për një qëndrim të përgjithshëm tolerues ndaj çdo sipërmarrjeje të fillim-stranzicionit. Më pas ky qëndrim u pasua nga ‘mohimi’. Shteti, autoritetet dhe profesionistët mohonin ekzistencën e këtij fenomeni.

Deri në vitin 2004 vlerësohej të ishin ndërtuar rreth 250,000 ndërtime të paligjshme. Në fakt, vlerësimet dhe studimi i fenomenit bënë një dallim midis ndërtimeve ‘të paligjshme’ dhe atyre ‘informale’. Baza e këtij dallimi është raporti me pronën.

Ndërtime informale konsiderohen ato ndërtime që kanë një lloj maredhënie pronësore me tokën, por ndërtimi është bërë në kundërshtim me praktikën ligjore të planifikimit urban. Ndërsa ndërtimet e paligjshme janë ato ndërtime që janë edhe në thyerje të rregullave urbanistike edhe në thyerje të maredhënieve pronësore me tokën.

Studiues të fenomenit shtruan para autoriteteve edhe opsionet e ndryshme; [i] të mos bërit asgjë; që ishte praktikisht opsioni i ndjekur deri në atë moment dhe të cilit i dihehin pasojat. Fenomeni thjesht do vazhdonte të zgjerohej, por pa u zgjidhur asnjëherë [ii] të prishjes së ndërtimeve dhe dëbimit të banorëve informalë; opsion që ishte përdorur në rastë të veçanta, por që masivisht ishte opsion jo-realist dhe që nuk adresonte nevojën për strehim [iii] legalizim; opsioni ishte me benefite politike por nuk adresonte fenomenin në kompleksitetin e tij [iv] rregullarizim (legalizim dhe urbanizim); ky opsion parashikonte jo thjesht legalizimin por dhe nevojën për investimin në infrastrukturë përmes programeve të veçanta të investimit.

Duhet pranuar që ndërtimet e paligjshme kishin dhe kanë edhe tipologji të ndryshme. Fenomeni më masiv është ndërtimi i shtëpive të banimit kryesisht në zona peri-urban në zona informale. Por fenomeni është ekzistent dhe shpesh herë edhe spekulativ në qendër të qytetit për aktivitete tregëtare dhe jo vetëm. Për këtë arsye, shteti kishte ndërmarrë disa herë tentativa përmes ‘buldozerit’ adresimin e fenomenit. Pas disa tentativave të dështuara për t’i përzënë nga zonat informale, shteti u orjentua aty ku fuqia e tij është më e fortë; në qendër të qyteteve. Përmes disa

ndërhyrjeve (ku rasti më eklatatant ishte ndërtimet e paligjshme përgjatë lumit të Lanës, apo Parku Rinia), shteti tregoi forcën së paku në qendrat e qyteteve.

Në 2004⁸ shteti, për herë të parë eksplori, legalizimin si opsion për të adresuar fenomenin. Pastaj përmes disa ndërhyrjeve ligjore në 2006⁹ deri në 2015 shteti konsolidoi Legalizimin si qasjen bazë të adresimit të ndërtimeve informale. Reforma u parapri nga diskutim politik ku debate u përqendrua në zgjedhjen midis qasjes [i] Urbanizim dhe më pas Legalizim, dhe [ii] Legalizim dhe më pas Urbanizim. Ndër të dyja fitoi opsioni me benefite më të mëdha politike, ai i legalizimit.

Fenomeni i informalitetit u studjua nga autoritetet edhe përmes ekspertizës së ILD Instituti për Liri dhe Demokraci kryesuar nga ekonomisti i njohur Hernando de Soto. ILD ka ndërtuar ndërkombëtarisht një teori të vetën mbi karakterin, domethënjën dhe rrugët e adresimit të informalitetit. Në fakt studimi i udhëhequr nga ILD ka formuluar një koncept parallel por jo identic me informalitetin.

Gjetja kryesore e studimit të ILD është që ekonomia shqiptare, megjithë faktin që është në progress e sipër, lëngon prej faktit që një pjesë e mirë e kapitalit është në një gjendje të ashtëquajtur ‘të vdekur’ ose ‘të përgjumur’ për shkak të pamundësisë së tij për t’u prezantuar në tregun formal të pasurive të patundshme.

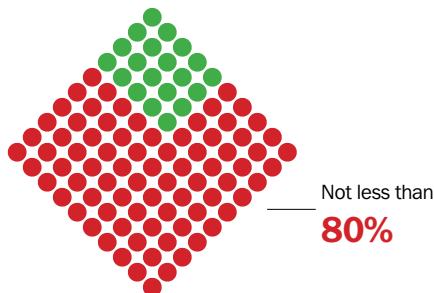
Shqiptarët nuk kanë akses në të drejtat pronësore të qarta dhe të prekshme që t’u lejojnë atyre që të përdorin asetet e tyre si kolaterale për të financuar aktivitetin e tyre sipërmarrës. Arsyeja për këtë është se shumë pasuri gjenden jashtë sistemit ligjor, dhe janë të pamundura për t’u përdorur për këtë qëllim, prandaj janë kapital i vdekur, që paraprakisht vlerësohet të jetë rreth 15,8 miliardë \$ dollar. (ILD, 2007)

⁸ Ligji nr 9304 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”

Ligji nr 9209 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime

⁹ Ligji nr 9482 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar

EXTRALEGAL PROPERTIES



EXTRALEGAL BUSINESSES

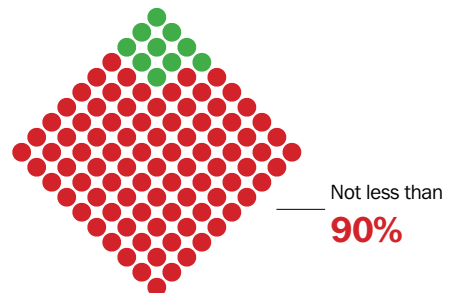


Figura 20 Raporti i ekstralegalitetit me sistemin formal

Në një përfundim të ngjashëm studimi i ILD arrin edhe për çështjen e performancës së aktiviteteve të biznesit.

ILD në njëfarë mënyre ka zëvendësuar nocionin ‘informal/illegal’ me nocionin ‘ekstralegal’. Në përfundim ILD zbulon që rreth 80% e tregut pasuror në Shqipëri (tokë dhe banesa) janë pasuri ekstralegjore.

Me gjithë kontestimin që kjo gjetje ka hasur në mjedisin qeveritar dhe profesional kjo nuk do të thotë që ato pasuri janë informale. Në esencë, kjo konkluzë do të thotë që për shkak të sistemit dhe të pengesave ligjore (mungesës së qartësisë në rregjistrim, statusit informal, bllokimit për shkak të proceseve gjyqësore, bllokimit për shkak të proceseve të kthimit të pronës, etj), pjesa dërrmuese e pasurive në treg nuk gjejnë rrugët e shprehjes pa kufizim në tregun imobiliar .

Megjithatë, shqetësimi kryesor në publik mbeti fenomeni i ndërtimeve informale. Me qëllim administrimin e procesit u ngrit një agjensi e veçantë; Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Ndërtimeve Informale (ALUIZNI). Kjo agjenci presupozohet të; [i] administronte informacionin përmes vetdeklarimit të subjekteve [ii] klasifikonte problematikat pronësore [iii] verifikonte situatën në terren [iv] jepte titullin e legalizimit [v] udhëhiqte procesin e regjistrimit në SRPP.

Bazuar në të dhënat e ALUIZNI-t u vetdeklaruan rreth 250,000 objekte subjekt legalizimi, nga të cilat vetëm diçka më pak se 1/3 të ndërtime informale (pa problem pronësie me tokën) dhe pjesa tjetër e ndërtuar në tokë private ose shtetërore por pa marrëdhënie ligjore me të.

Qarku	Nr.Total i Vetdeklarimeve	Nr.Total i Vetdeklarimeve formular A	Nr.Total i Vetdeklarimeve formular A1	Nr.Total i Vetdeklarimeve ne Toke te Vet
Tirane	88.667	78.535	10.132	20.381
Berati	8.139	7.359	780	2.831
Elbasan	18.746	16.615	2.131	6.012
Durrës	38.198	34.871	3.327	11.737
Fier	28.074	26.039	2.035	10.493
Shkodër	18.994	17.194	1.800	9.916
Vlore	23.294	22.451	843	2.357
Gjirokastrë	1.928	1.605	323	466
Korçë	9.796	7.845	1.951	3.981
Lezhe	11.028	10.429	599	6.873
Kukës	1.999	1.699	300	640
Dibër	1.463	1.297	166	504
Totali	250.326	225.939	24.387	76.191

Tabela 5 Klasifikimi i vetdeklarimeve të ndërtimeve pa leje

Sidoqoftë Banka Botërore gjatë periudhës 2006-2010 vlerësonte që janë ndërtuar edhe një kontigjent tjetër prej 80,000 ndërtimesh të tjera pa leje (pa informacion mbi ekzistencën e problematikave me pronësinë e tokës). Procesi presupozohet që banorët me problem pronësie me tokën të paguanin për tokën (me çmim më të ulët se tregu), financa me të cilat duhen kompensuar pronarët ligjorë të atyre trojeve.

Sidoqoftë ecuria e procesit të legalizimit ka qenë e ngadaltë duke mos dhënë rezultatet e shpresuara. Nga të gjithë vetdeklarimet vetëm 7,000 objekte finalizuan legalizimin e tyre (që përbëjnë 3% në 6 vjet), ku me eklatant është kryeqyteti ku nga 85,000 objekte u legalizuan vetëm 1,000 objekte por vetëm 700 janë finalizuar me regjistrim (që përbën më pak se 1%).

Procesi i legalizimeve ka gjeneruar në totalin e tij deri tani diçka më shumë se 52 milionë Euro, brenda kësaj shume ky proces ka gjeneruar vetëm rreth 30 milionë Euro për procesin e kompensimit të pronarëve që u janë zënë tokat nga procesi ndërtimet e paligjshme, megjithëse

detyrimi i krijuar vetëm nga legalizimet e miratuara deri tani është rreth 70 milionë Euro. Procesi ka gjeneruar vetëm rreth 13 milionë Euro në formën e taksave dhe detyrimeve. Kjo është shumë pak për një reformë që është konsideruar si ndër më të rëndësishmet në fushën e pronësisë. Duhet theksuar dhe fakti që procesi ka arritur të marrë vendim për rreth 2.560 ha sipërfaqe të zëna nga ndërtime të paligjshme jo në tokë të tyre, por ka kompensuar vetëm 50 ha nga to.

Reforma është konsideruar vazhdimisht si konfliktuale me procesin e kthimit dhe kompensimit të ish-pronarëve. Në fakt ky proces ka prevaluar (duke fituar prioritetin politik) mbi procese të tjera si kthimi dhe kompensimi i ish-pronarëve. Në thelb duhet pranuar që kjo reformë nuk arriti të sillte qartësinë e duhur në konfiguracionin e pronës në Shqipëri.

Reforma Territoriale

Ndryshimet politike të fillim viteve '90 imponuan edhe ndryshime të administrimit territorial. Prezenca e pushtetit vendor dhe forcimi i rolit të tij në administrim të territorit kërkoi edhe një ri-organizim territorial të vëndet. Historiku i ndryshimeve ligjore ka sjellë pasojat e veta edhe në konfiguracionin territorial.

Fillim '90 e gjeti Shqipërinë me 26 rrethe, 539 fshatra të bashkuar, 2848 fshatra dhe 67 qytete. Organizimi i pushtetit vendor në vitin 1992 ndau vendin në 313 komuna dhe 44 bashki. Komunat dhe bashkitë u lanë si njësi të pushtetit vendor me shtrirje horizontale mbi të cilat funksiononte Rrethi, një institucion gjithashtu i zgjedhur nga populli me funksionin e menaxhimit të punëve rajonale si planet e zhvillimit që përfshinin disa komuna e bashki apo mirëmbajtjen e rrugëve. Rrethi kishte gjithashtu funksione kontrolli mbi bashkitë dhe komunat.

Në vitin 1992, Shqipëria u nda në 357 njësi vendore¹⁰ (nga të cilat 313 komuna dhe 44 bashki). Nocioni bazë ishte ndarja e njësive vendore që administronin zonat urbane (bashkitë) nga ato rurale (komunat). Ndryshimet demografike të dekadës së fundit kanë sjellë ndryshime të ndjeshme edhe në madhësinë e NJQV-ve, duke rritur presionin e zhvillimit mbi qëndrat e mëdha urbane dhe duke rritur koston administrative për njësi në NJQV-të e vogla.

¹⁰ VKM nr 269 datë 25.06.1992 "Për ndarjen administrative-tokësore të Republikës së Shqipërisë"

Reforma e decentralizimit mori hov pas miratimit në vitin 1998 nga vendi ynë të Kartës Evropiane të Vetëqeverisjes Vendore dhe miratimit të ligjit nr.8652/2000 “Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore”. Megjithatë, në një hartë administrative-territoriale tepër të fragmentarizuar me 385 njësi të qeverisjes vendore, decentralizimi mbeti më shumë një objektiv se sa një realitet.

Niveli i lartë i fragmentimit të NJQV-ve ka penguar thellimin e mëtejshëm të decentralizimit, si rezultat i mungesës së kapaciteteve dhe pamundësisë për të ofruar shërbime me efikasitet të lartë. Kjo është arsyeja kryesore e nevojës dhe avantazhit nga riorganizimi administrativo-territorial. Niveli i lartë i fragmentimit të NJQV-ve ka bërë që edhe demokratizimi i qeverisjes, që ishte objektivi kryesor i ndarjes territoriale të vitit 2000, të mos rezultojë i suksesshëm, duke sjellë deformime dhe disbalanca në përfaqësim dhe legjitimitetin demokratik të përfaqësuesve vendorë. Procesi i decentralizimit të qeverisjes gjithashtu ka bërë hapa mbrapa. Ai ka rezultuar asimetrik në nivel vendor duke krijuar pabarazi mes NJQV-ve në ofrimin e shërbimeve për qytetarët. Është evidentuar qartazi se vetëm 15% e NJQV-ve (që përkohë me njësitë e mëdha vendore) kryejnë paketën e plotë të funksioneve dhe kompetencave sipas ligjit organik 8652.

Në vitin 2014 Kuvendi i Shqipërisë aprovoi një ndarje të re administrative territoriale¹¹ për vëndin. Në themel të ndarjes së re administrative territoriale ishte korrigjimi i konfiguracionit të thërrmimuar të ndarjes administrative territoriale. Synimi ishte krijimi i një numri të vogël njësisish që do mbulonin territore dhe popullata shumë më të mëdha me shpresën dhe objektivin që ky konfiguracion krijon kushte për njësi më të konsoliduara për të adresuar çështje të zhvillimit të territorit. Si rezultat, nga 357 njësi të qeverisjes vendore u reduktua numri i tyre në 61.

Njëkohësisht u eliminua ndarja konceptuale midis komunave dhe bashkive (komunat me fokus zhvillimin ‘rural’ dhe bashkite me fokus zhvillimin ‘urban’), duke integruar problematikat e zhvillimit urban dhe rural brenda të njëjtave njësi vendore.

¹¹ Ligj nr. 115/2014 Për ndarjen administrative-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë

Sidoqoftë pranohet që propozimet e dhëna kanë qenë më ambicioze se vetë reforma, së cilës iu desh të nënshtrohej një konsensusi politik mes palëve dhe faktorëve çka i reduktoi edhe ambicjet e vetë reformës.

ZHVILLIMI I TOKËS DHE PLANIFIKIMI URBAN

Tirana ka përjetuar një proces frenetik urbanizimi në vitet e funtit. Pas rënies së regjimit totalitar në vitin 1990 rajoni i Tiranës ka përjetuar migrimin masiv të një pjese të popullatës nga zonat rurale dhe ato të thella malore drejt zonave periurbane të qytetit. Rajoni i Tiranës është rritur në këto vite nga një rajon me një popullësi rreth 350.000 në vitin 1990 banorë në rreth 800.000 banorë në vitin 2010. Vetë qyteti i Tiranës ka përjetuar gati një trefishim të popullatës nga 275.000 banorë në vitin 1990 në mbi 650.000 banorë në vitin 2010. Kuptohet që ky rajon ka përjetuar dhe një shtrirje në sipërfaqen e urbanizuar por gjithashtu dhe një intensifikim të pjesës së konsoliduar të qytetit për shkak të pamundësisë së shtrirjes së infrastrukturës në zonat periurbane.

Një nga tiparet më thelbësore që markuan ndryshimet social ekonomike të 1990 ishte lëvizja e lirë e popullësisë. Deri në 1990 shteti kishte kontrolluar me dorë të hekurt lëvizjen dhe zhvendosjen e popullatës nga një qytet në tjetrin. Instrumenti kontrollues dhe diktues i ‘pasaportizimit’ nuk do mund të funksiononte nëse shteti nuk do të ishte i vetmi ofertues i çështjes së strehimit dhe asaj të punësimit. Në fakt shteti ishte i vetmi sektor që mund të ofronte punësimin dhe përmes këtij instrumenti thelbësor kontrollonte dhe përcaktonte vendosjen dhe zhvendosjen e njerëzve, rrjedhimisht dhe popullimin e qyteteve dhe fshatrave në vend. Për më tepër duke qenë i vetmi sektor që siguronte strehimin për shtetasit e tij, shteti kishte një instrument themelor në dorë për të diktuar mbi fatet e zhvillimit urban.

Kjo situatë ndryshoi thelbësisht pas viteve '90. Shteti hoqi dorë në mënyrë të menjëhershme nga këto përgjegjësi pasi në degradimin disa vjeçar ekonomik të vendit deri në kolapsin ekonomik të fundviteve '80, ai nuk kishte arritur të siguronte qoftë edhe në mënyrë bazike këto nevoja. Është fakt që Shqipëria trashëgoi një nevojë urgjente për strehim për rreth 200.000 familje. Në një kontekst të tillë lindën lëvizjet e para migratore masive. Popullsia e qyteteve të vogla apo e zonave rurale, në kërkim të punësimit dhe burimeve të jetesës, iu drejtua qëndrave kryesore urbane. Tirana dhe rajoni përreth ishte synimi kryesor i pjesës më të madhe të migruesve.

Kuptohet që një migrim i tillë, i ndodhur në kushte emergjence, u realizua pa rregulla loje. Qeverisja e pas vitit 1990, megjithëse e orjentuar drejt principeve të ekonomisë së tregut, nuk kishte ende instrumentet e duhura për t'u përballur me këto fenomene. Shqipëria ishte një vend thellësisht rural me normën më të ulët të urbanizimit në Evropë prej rreth 30%, me një bujqësi të dështuar si rezultat i reformave të shtetëzimit dhe të 'tufezimit' dhe me një industri thellësisht jo-konkurruese në tregje që e çoi në faliment në fund vitet '80. Brenda njëzetvjeçarit të fundit ritmi i urbanizimit ndryshoi mbi 50%, duke shënuar ndryshime të dukshme në strukturën ekonomike të vendit. Ky proces impaktoi dukshëm dhe në ristrukturimin e infrastrukturës. Për vite me radhë shteti ishte i vetmi ofertues në fushën e sigurimit të infrastrukturës dhe shërbimeve. Në 20 vitet e fundit shteti ka bërë përpjekje që të vendoset në rolin e rregullatorit duke synuar përfshirjen e sektorit privat në sigurimin e infrastrukturës dhe shërbimeve.

Rajoni i Tiranës ka akomoduar pjesën më të madhe të procesit të urbanizimit të pas viteve '90. Qyteti i Tiranës duke qenë magneti kryesor në drejtimin e punësimit, strehimit dhe kushteve sociale për një jetesë më të mirë ka përjetuar gati trefishimin e popullësisë së tij krahasimisht me vitin 1990.

Emërtimi	Popullsia	Tëardhurit	Tëlarguar	Lindje	Vdekje	Nr.i Familjeve	Nr.i Martesave
Viti 2001	478,424	25,793	5,703	5,218	2,111	151,442	3,803
Viti 2002	494,409	23,744	8,320	4,809	2,372	155,413	4,581
Viti 2003	518,143	31,168	10,617	5,339	2,713	156,400	4,227
Viti 2004	552,016	42,348	24,894	4,836	2,222	166,980	3,875
Viti 2005	585,993	-	-	-	-	-	-

Tabela 6 Dinamika e popullësisë në Tiranë

Për sa i takon strukturës së popullësisë, të dhënat tregojnë që qyteti i Tiranës ka një popullësi relativisht të re në moshë.

Grupmoshat	Gjithsej	% Total	Cumulative	Meshkuj	Femra
Total	523,150	149.2%	149.2%	262,027	261,123
0-4	55,622	15.9%	62.1%	29,030	26,592

5-9	60,751	17.3%	46.3%	31,868	28,883
10-14	56,038	16.0%	29.0%	29,502	26,536
15-19	45,564	13.0%	13.0%	21,822	23,742
20-24	38,924	11.1%	24.1%	17,487	21,437
25-29	38,231	10.9%	35.0%	17,230	21,001
30-34	41,800	11.9%	46.9%	20,738	21,062
35-39	39,352	11.2%	58.1%	20,090	19,262
40-44	31,500	9.0%	67.1%	16,427	15,073
45-49	24,237	6.9%	74.0%	12,765	11,472
50-54	22,824	6.5%	80.5%	11,973	10,850
55-59	20,096	5.7%	86.3%	10,693	9,403
60-64	16,211	4.6%	90.9%	8,402	7,809
65-69	12,165	3.5%	94.3%	5,807	6,358
70-74	9,243	2.6%	97.0%	4,106	5,137
75-79	5,456	1.6%	98.5%	2,268	3,188
80+	5,136	1.5%	100.0%	1,820	3,316

Tabela 7 Struktura e grupmoshave të popullësisë

Mbi 2/3 e popullësisë së Tiranës janë aktive për punë çka përbën një aset të rëndësishëm për ekonominë e këtij rajoni. Në të gjithë parametrat popullësia është e ndarë në pjesë pothuajse të barabarta midis femrave dhe meshkujve.

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 afruar shifrës së 600.000 banorëve. Madje UrbaPlan llogarit që Tirana të jetë rreth 650.000 banorë dhe bredna 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.

Për sa i takon zhvillimit ekonomik të vendit dhe më specifikisht të Rajonit të Tiranës studimet dakortësohen që Shqipëria vazhdon të mbështetet në pjesën më të madhe të ekonomisë së saj tek bujqësia, pavarësisht se ndahen në raporte. Sipas PADCO (situatë deri në 2001) 70% e forcës punëtore punësohet në aktivitete me bazë bujqësinë, 20% në sektorin publik dhe 10% në sektor jo bujqësor. Sipas LandellMills në studimin e tyre për rajonin Tiranë-Durrës në këtë rajon panorama parqitet më e larmishme. Bujqësia zë vetëm 20% të sektorëve nga pikpamja e punësimit, tregëtia rreth 15% dhe sektori publik rreth 7% dhe po kaq dhe industria.

Aktiviteti ekonomik	Nr I njerëzve	Përqindje
Krahu I punës	266.828	
Bujqësia	55,613	20,8
Industria	17,702	6,6
Tregëtia	38,437	14,4
Transport komunikim	15,770	5,9
Financa	1,854	0,7
Administratë publike	15,332	5,7
Të tjera	57,608	21,6
Të papunë	64,12	24,2

Tabela 8 Aktivitetet ekonomike sipas shpërndarjes së punësimit

Nga pikpamja e të ardhurave sipas PADCO situata deri në 2001 paraqitet me të ardhura mesatare për familje rreth 50.000 Leke (sipas kursit të kohës rreth 333US\$). Të ardhurat nga remitancat studimi i llogarit duke u bazuar në të dhënat e kohës në rreth 500 milionë US\$, duke përbërë 1/5 e PBB (GDP) të Shqipërisë, ose 60% më shumë sesa të ardhurat nga industria.

Sipas UrbaPlan ndikimi i varfërisë shkon nga 10% të popullatës në qendër të qytetit të Tiranës në rreth 20-30% në zonat periferike.

Të dhënta zyrtare të viteve të fundit tregojnë një zhvendosje pozitive të situatës. Megjithë trendin e natyrshëm të rënies së rolit qendror të remitançave në ekonominë e vendit, investimet e huaja janë rritur me 316% në 2010 në krahasim edhe me 2006 duke arritur mbi 1 miliard euro. Sipas të dhënave të Bankës Botërore dhe UNDP na 5 vjecarin e fundit ka patur një zbutje të varfërisë duke ulur nivelin e varfërisë në nivel vendi nën 25%.

Sidoqoftë Tirana është para sfidave të mëdha përsa i takon pozicionimit ekonomik të këtij rajoni në ekonominë e vendit si dhe pozicionimit të rolit të vetë qytetit në këtë kontekst.

Për vite sektori bazë i qytetit ka qenë ndërtimi. Duhet pranuar që në vitet e fundit për shkak të përkeqësimit të klimës së të bërit biznes në këtë qytet (sipas të dhënave të Doing Business 2009, Tirana renditet në qytetet e fundit në rajon me rreth 330 ditë burokraci për një leje ndërtimi).

Vitet e fundit po shihet qartë që mungesa e aleancës së duhur midis sektorit të ndërtimit dhe sektorit financiar të bankave ka dhënë efektet e veta në sektor.

Tirana duhet të vlerësojë gjithashtu nësa ka nevojë për diversifikim të ekonomisë së qytetit. Është fakt që në vitet e fundit nuk ka pasur një konsideratë të drejtë për sektorin e shërbimeve. Industria e arsimit e ka gjetur veten më të mundur të realizojë investimet e veta jashtë kufijve administrativë të qytetit të Tiranës.

Turizmi është një sektor i neglizhuar në Bashkinë e Tiranës. Rrjeti i industrisë së mikpritjes dhe turizmit është në vështirësi. Tirana nuk ofron kapacitet e duhura mikpritëse në nivelet e duhura cilësore. Është fakt që ka një kërkesë të konsiderueshme për hotele të zinxhireve hoteliere të markave të njohura, por këto kërkesa nuk kanë gjetur hapsirat e duhura në politikat ekzistuese të menaxhimit të territorit.

Pra para Tiranës shtrohen disa dilema dhe çështje për diskutim mbi formatin apo ristrukturimin e formatit ekonomik të rajonit dhe vetë qytetit.

Tirana ka njohur një vijë urbanizimi dhe shtrirje në vite. UrbaPlan ka bërë një përpjekje në përshkrimin e këtij intinerari urbanizimi të qytetit të Tiranës. Është impresionues fakti që në më pak se 100 vitet e fundit qyteti i Tiranës është më shumë se 15 fishuar nga pikpamja e sipërfaqes.

VITI	POPULLËSIA	SIPËRFAQJA	DENSITETI
1937	35,000	311	113
1957	119,000	750	159
1990	246,000	1,923	128
1994	310,000	2,354	132
2000	478,424	4,440	108
2004	552,016		
2006	601,700	5,828	113

Tabela 9 Rritja urbane e Tiranës

Është interesante të shihet ky zhvillim nga pikpamja gjeografike. Për shkak të terrenit natyror dhe të një kontrolli disa vjeçar të regjimit mbi tokën shtrirja ka qenë relativisht nën kontroll dhe e barazlartuar përgjithësisht nga qendra e qytetit. Pas vitit 1990 vektori i shtrirjes ka anuar në drejtim të veriut të qytetit kryesisht për shkak të faktit që duke qenë zone e sheshtë dhe nga pikpamja e tregut më e lirë ishte një zonë më e favorshme për urbanizimin me kosto të ulët.

Në tranzicionin e viteve '90 ndryshimi i natyrës së regjimit mbi tokën ka qenë një ndër faktorët kryesor të përcaktimit të modelit të zhvillimit urban.

Dy kanë qenë faktorët që kanë ndikuar në lindjen e modelit aktual të zhvillimit të tokës; (i) privatizimi, dhe (ii) parcelizimi. Në kapituj më lart është përshkruar gjërësisht procesi i privatizimit të tokës pas viteve '90 si dhe racionalja e këtij procesi. Ky proces krijoi premisën e influencimit të zhvillimit nga interesi individual sidomos në një kontekst të zhgënjimit nga filozofia abuzuese 50 vjeçare e 'interetit kolektiv' sidomos kur ky interes në thelb përbënte interesin e kurkujt.

Së dyti parcelizimi apo fragmentarizimi i tokës vetvetiu çoi dhe në fragmentarizimin e intersave për zhvillim. Kjo filozofi e mbështetur me paaftësinë e administratës për të moderuar intersa publike dhe dhe zhvillime të qëndrueshme, stimuloi modelin sipas të cilit synohet të maksimalizohet përfitimi prej secilës parcele ndërtimore pa marrë në konsideratë bashkëpunimin ndërmjet këtyre parcelave

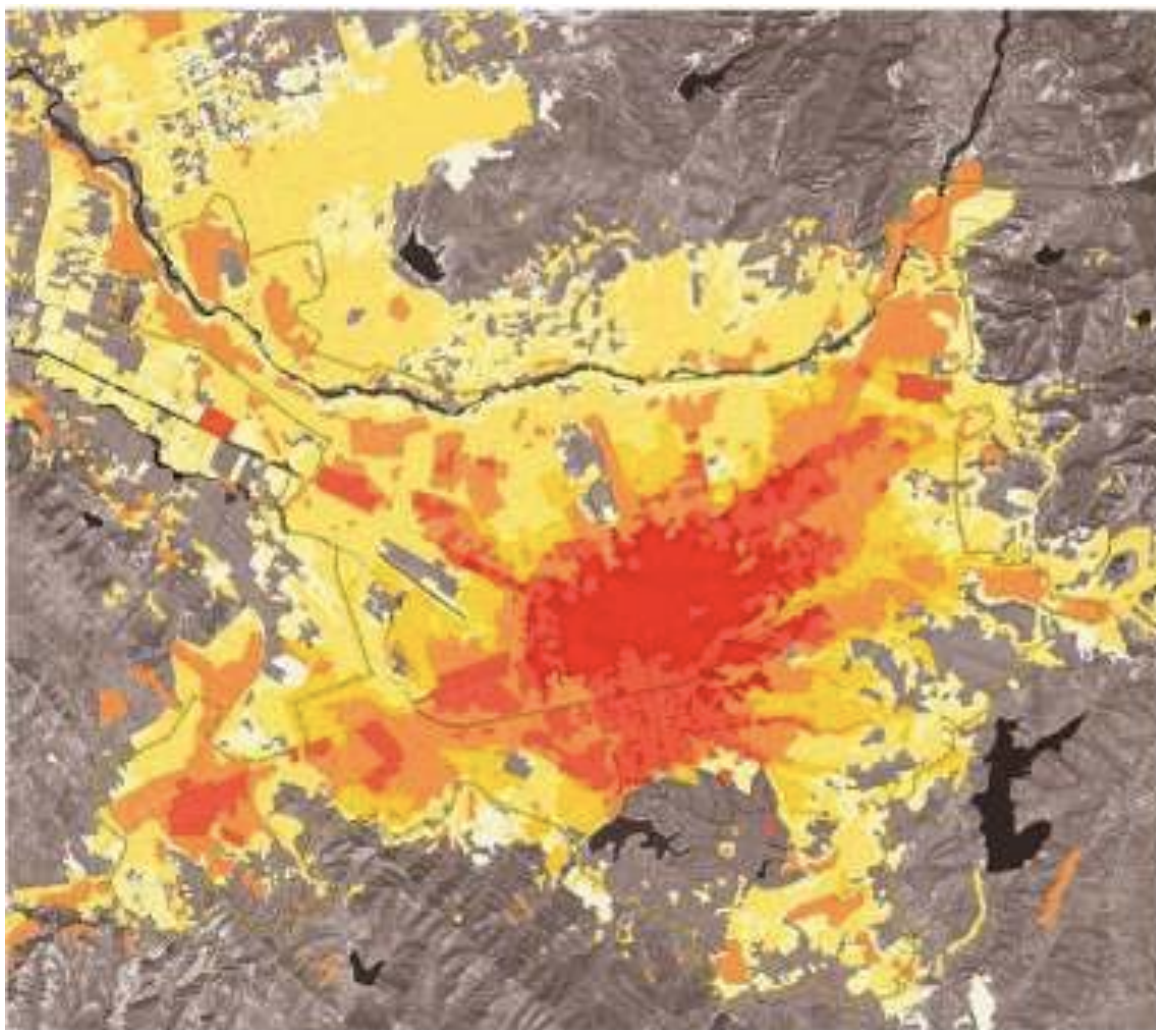


Figura 21 Harta e rritjes së Tiranës marrë nga draft Plani Rregullues 2008

Numri i përgjithshëm i banorëve në qytetin e Tiranës është rreth 586 000 banorë duke iu referuar statistikave të marra nga Instituti i Statistikave dhe i Rregjistrave të Minibashkive. Sipërfaqja totale e qytetit brenda vijës kufizuese është rreth 41 km² (4.100 ha). Duke iu referuar të dhënave të mësipërme për popullsinë dhe sipërfaqen e territorit nën administrimin e bashkisë llogarisim dendësinë bruto të Tiranës: $D = 586\,000 \text{ banorë} / 4100 \text{ ha} = 143 \text{ banorë/ha}$. Rezultati i përfituar tregon se nëse do t'i referohemi Rregullores së urbanistikës për dendësinë bruto dhe intensitetin e ndërtimit jemi në vlerat e objekteve me lartësi 2 kate në një shtrirje integrale në të gjithë qytetin. Dhe nëse i referohemi hartës së kategorizimit të zonave sipas lartësisë mesatare shohim që ato variojnë nga 2-8 kate me një përqendrim të lartësive maksimale në pjesën jugore të qendrës së qytetit. Kjo tregon që intensiteti më i lartë i ndërtimit dhe shfrytëzimit të tokës është rreth qendrës së qytetit duke lënë mundësinë e përdorimit të periferisë në mënyrë më të lirshme dhe efektive për funksione ekonomike, tregtare, etj.

Funksioni	Sipërfaqja në Ha
Zone banimi.	2,132
Zone industriale.	130
Zone shkolle dhe universiteti.	75
Zone e gjelbër	35
Zone ambasadash	5
Zone pushimi	25
Zone spitalore.	24
Zone sportive	39
Zone muze	4
Zone me vlera urbane	8
Zone qendre	243
Zone bujqësore	219
Parku I liqenit	287
Rruge +trotuare+sheshe te lira	486
Çerdhe+kopshte+shkolla	97
Objekte shtetërore	138
Objekte kulti	6
Stacione policie	7
Stacione zjarrfikëseje	0
Stacion: treni udhëtarësh treni mallrash autobuza heliport	2
Tregje	2
Parkime; te hapura te mbyllura	3
Sipërfaqe e pashfrytëzuar	260
Sipërfaqe totale	6,000
Sipërfaqja brenda vijës kufizuese	4,100
Sipërfaqja jashtë vijës kufizuese	1,900

Tabela 10 Zonimi funksional Brenda territorit administrative

FRAGMENTARIZIMI I TOKËS DHE ZHVILLIMIT

Reformat e fillim '90 sollën një prezencë gjithmonë e më të madhe të sektorit privat në tregun e tokës dhe strehimit. Tërësia e ligjeve që u orjentuan drejt privatizimit të stokut të tokës dhe banesave (apo edhe ekonomive shtetërore) krijuan një numër të madh pronarësh të vegjël. Synimi i këtyre reformave ishte pikërisht i tillë në mënyrë që të krijohet një treg i lirë i tokës dhe pasurive të tjera të patundshme.

Tregu, për të funksionuar si i lirë i nënshtrohet tre kriterëve kryesore; [i] të kenë mjaftueshmërisht 'ofertë' [ii] të kenë mjaftueshmërisht 'kërkese' [iii] të mos kenë barriera. Në fakt shpesh herë rregullimet krijojnë barriera në treg që deformojnë vullnetin e tregut. Me qëllimin që të krijohen kushtet për një treg të lirë ishte i domosdoshëm krijimi i kushteve për kriterin e parë, pra i të krijuarit të një ofertë të gjërë në treg. Kjo gjë realizohej vetëm duke 'pajisur' me pronë një numër sa më të madh pronarësh pavarësisht nga madhësia apo sasia e pronës që disponon secili. Nga ana tjetër, edhe aspekti i kërkesës ishte i rëndësishëm. Në fakt, kërkesa ishte gjeneruar edhe nga mungesa e trashëguar i pasurive të patundshme ndër vite (kryesisht e strehimit dhe ajo e tokës bujqësore), por kjo kërkesë u mbaj e gjallë dhe u zhvillua kryesisht nga proceset frenetike urbanizuese që pasuan këto reforma.

Kështu u krijua një konfiguracion i ri mbi tokën dhe pasuritë e patundshme. Për shkak edhe të kompleksitetit të proceseve që ndikuan në privatizimin e tokës, por edhe të rritjes së popullatës, toka rezultoi në një pronësi relativisht të thërrmuar. Fenomeni është i njohur edhe nga studimet dhe studjuesit mbi çështje të tokës.

"Një rezultat i dokumentuar dhe i gjërëpranuar tashmë i reformave mbi tokën përgjatë gjithë Evropës Lindore dhe veçanërisht në Shqipëri është fragmentarizimi i tokës." (Sabates, Wheeler, 2002)

Dhe fenomeni nuk është i ri në të gjithë vendet e ish-blokut socialist që në fillim të viteve '90 ndërmorrën reforma thelbësore në privatizimin e tokës dhe krijimin e elementëve thelbësorë të krijimit të tregut të lirë të pasurive të patundshme.

Mes faktorëve të tjerë Banka Botërore shquan “*parcelat e tokës dhe pronave janë fragmentuar, duke e kthyer çdo pronar në një vartës të shumëfishtë marrëveshjesh për të arritur përdorimin rutinë të pronës. Të marrë së bashku këta faktorë e bëjnë më të vështirë adaptimin e modeleve Evropiane të kodit civil dhe marrëdhënieve të tregut në Shqipëri. Këto faktorë kanë ngadalësuar progresin e reformës dhe kanë lënë një sistem vulnerabël ndaj rritjes informale dhe praktikave korruptive*” (Banka Botërore, 2006)

Fenomeni i fragmentarizimit u theksua në pjesën rurale të vëndit pasi fenomeni bie në sy lehtësisht në aktivitete që kërkojnë një masë kritike për të performuar. Vëzhgime mbi procesin e ndarjes së tokës bujqësore theksojnë fenomenin duke dhënë disa të dhëna;

45 fermat për komunë (ose 135 ferma për rreth) që janë studjuar mund të grupohen mbi bazë madhësie. Tabela paraqet lidhjen midis madhësisë mesatare të fermës me madhësinë mesatare të parcelës. Pjesa dërrmuese e fermave janë të vogla, midis 1-2 ha, 62,2% e fermerëve në Lushnjë kanë në pronësi fermën, 40,75% në Vlorë, 23,7% në Librazhd. Ka një marrëdhënie ppozitive midis madhësisë së fermës dhe madhësisë së parcelës. Në Lushnjë, mesatarja e madhësisë së fermës është 1,66 ha ndërkohë që madhësia mesatare e parcelës është 0,41 ha; në Vlorë mesatarja e madhësisë së fermës është 1,36 ha ndërkohë që madhësia mesatare e parcelës është 0,35 ha; në Librazhd, mesatarja e madhësisë së fermës është 0,8 ha ndërkohë që madhësia mesatare e parcelës është 0,22 ha (dy herë më e vogël se në Lushnjë. (Lushaj dhe Papa, 1998)

Rrethi	Total toke e punueshme	Total nr. Parcela	Mediani i nr. Parcelave per njësi	Mediani i madhësisë parcelës	Mediani i distancës te parcela	kategorite e madhësisë se fermes	numri fermave	Total	kategorite e tokes	Mediani i fermes	% e Fermave ne kategori
Lushnje						0-0.5	5	1.68	0.33		3.7%
						0.51-1	12	9.49	0.79		8.9%
						1.01-2	84	126.64	1.5		62.2%
						2.01-3	28	64.89	2.31		20.7%
						3.01-4	5	16.94	3.38		3.7%
						4.01-5	1	5.01	5.01		0.7%
NenTot	224.6	523	4.1	0.4	3.9		135		1.66		100%
Vlore						0-0.5	21	6.55	0.31		15.6%
						0.51-1	29	21.25	0.73		21.5%

						1.01-2	55	83.27	1.51	40.8%
						2.01-3	29	69.52	2.39	21.5%
						3.01-4	1	3.01	3.01	0.7%
NenTot	183.6	524	3.9	0.3	4.5		135		1.36	100%
Librazh						0-0.5	28	11.69	0.41	20.8%
						0.51-1	75	55.67	0.74	55.5%
						1.01-2	32	41.17	1.28	23.7%
NenTot	108.5	480	3.6	0.22	2.9		135		0.8	100%

Tabela 11 Karakteristikat e Fragmentimit të fermes dhe madhësisë së tokës për rreth

Programi i menaxhimit të tokës që asistonte qeverinë shqiptare në fillim viteve '90 me ekspertizën teknike të Qendrës për Menaxhimin Tokës (LTC_Land Tenure center), e artikuloi qartë problemin e fragmentarizimit të tokës (kryesisht asaj bujqësore) në proceset privatizuese në Shqipëri duke dhënë dhe të dhëna mbi shtrirjen e fenomenit;

“Para reformës së tokës në Shqipëri, në vitin 1990, 420 ndërmarrje kultivonin përafërsisht 18.000 ha, duke përbërë mesatarisht 36 hektarë për sipërmarrje, zakonisht të grupuara në një të vetme, apo në vazhdimësi. Në respekt të një nocioni barazie distributive, Ligji për Tokën bëri një shpërndarje të tokës bujqësore për të gjithë ata që kanë jetuar në fshat dhe kanë punuar tokën nën komunizëm. Pas reformës, rezultuan 480,000 familje të cilat punojnë rreth 1,8 milion parcela të vogla mesatarisht 0.25 hektarë çdo parcelë.” (Stainfield dhe Marquart, 1997)

Në mënyrë të ngjashme u artikuluan dhe problematikat që mendoheshin të shoqëronin fragmentarizimin e pronës dhe tokës bujqësore;

“Lemel dhe Dubali (1996) raportojnë tre problemet e mundshme fragmentimit të pronësisë së tokës në Shqipëri: numri i madh i parcelave, madhësia e parcelave dhe, distancat e mëdha midis parcelave apo distancave fermë-shtëpi. Rezultatet nga këto dy studime sugjerojnë se niveli i lartë i fragmentimit që rezulton nga shpërndarja e tokës të vitit 1991 ka krijuar probleme serioze dhe me shtrirje të gjerë për fermerët dhe këto problem kanë efekt negativ në përdorimin e tokës. Për shembull, përdorimi i tokës është reduktuar për shkak të të distancave të largëta të parcelave nga banimi. Lemel dhe Dubali (1996) gjejnë një korrelacion pozitiv ndërmjet distanca e parcelës nga shtëpia dhe përqindjes së tokës lënë djerrë. Efektet negative indirekte të fragmentimit të tokës mund të lenë të kuptojnë që shumë fermerë mund të mos fillojnë të punojnë tokën. Këto efekte të

inkurajojë një braktisje të përkohshëm apo të përhershëm në kulturën bujqësore...” (Sabates, Wheeler dhe Waite, 2003)

Efektet e fragmentarizimit të tokës bujqësore (kombinuar edhe me problematika të tjera që ishin të kuptueshme në fillim të tranzicionit shqiptar), u konstatuan pa shumë vështirësi, pasi ndikuan dukshëm dhe menjëherë në produktivitetin (ose më mirë në kufizimin e produktivitetit) të tokës bujqësore. Kuptohet lehtësisht lidhja direkte negative midis fragmentarizimit të tokës prodhuese dhe masës kritike të nevojshme për të patur prodhime konkurruese, efektive dhe eficientë të tokës bujqësore.

Megjithatë pranohet që fenomeni nuk është studjuar mjaftueshëm. Vetë Banka Botërore pranon që; *“Në fshatra dhe qytete, problemi i fragmentizimit nuk është studiuar akoma. Fragmentimi Urban ngrihet pas standardeve të privatizimit të shtëpive dhe rikthimit. Parcelat e Tokës që shoqërojnë rezidencat individuale janë të limituara në 300 metra katror. Për godina apartamentesh, parcelat e tokës janë krijuar direkt poshtë ndërtesave dhe shtrihen një metër nga muret e jashtme. Në të dyja rastet, toka që rrethon godinat ose shtëpitë mbahet në gjendje pronësie, paçka se rezidentët i përdorin këto territore. Në mënyrë të ngjashme, në shumë raste rikthimi, një shtëpi ose godinë dhe toka që zënë ndahen nga toka që i rrethon, e cila i transferohet ish-pronarit.*

Fragmentimi vështirëson aplikimin e ligjit civil, funksionimin e tregut dhe përdorimin praktik të tokës dhe pronës. Secili pronar duhet të bjer dakord me pronarët komshinj...

...Në zonat urbane, përfshijnë parkimin, daljen e godinës në rrugë apo këndet e lodrave për fëmijë. Pothuajse çdo investim në zhvillim apo në ri-zhvillim kërkon konsolidimin e tokës, dhe shteti apo qeveritë lokale pothuajse gjithmonë bëhen partner për shkak të pronave të tyre të tokës. Sistemi Shqiptar duhet të merret me një numër të madh volumesh të vogla, marrëveshjes të detajuara, pak prej të cilave janë pjesë e kodit civil apo transaksione tregu të “pastra”. ” (Banka Botërore, 2006)

Në fakt fenomeni i fragmentarizimit të pronës është i pranishëm edhe në zonat urbane. Kuptohet që studimi i fenomenit të fragmentarizimit dhe impaktit të tij në ‘produktivitetin’ e tokës është

mjaft më i komplikuar në zonat urbane, për vetë faktin se produkti i tokës urbane është shumë më kompleks dhe i komplikuar se ai i tokës bujqësore.

Në përpunimin e mbi 60,750 parcelave dhe rreth 4,650 ha rezulton që konfiguracioni i pronësisë dhe i zhvillimit/ndërtimit në Tiranë është i fragmentarizuar. Mjaft të konstatohet që sipërfaqja më e shpeshtë e parcelës pronësore është e rendit të 372 m² jep një ide se në ç'nivel është thërrmimi konfiguracionit pronësor. Në rreth 470 blloqe banimi të studjuar rezulton që mesatarisht secili bllok banimi përbëhet nga 130 parcela pasurore. Në mënyrë më të detajuar në Aneks 1 janë dhënë parametrat e fragmentimit për secilin bllok banimi dhe kompleks banimi për Tiranën. Por një ilustrim për nivelin e fragmentarizimit për secilën zonë është dhënë në figurën e mëposhtme.

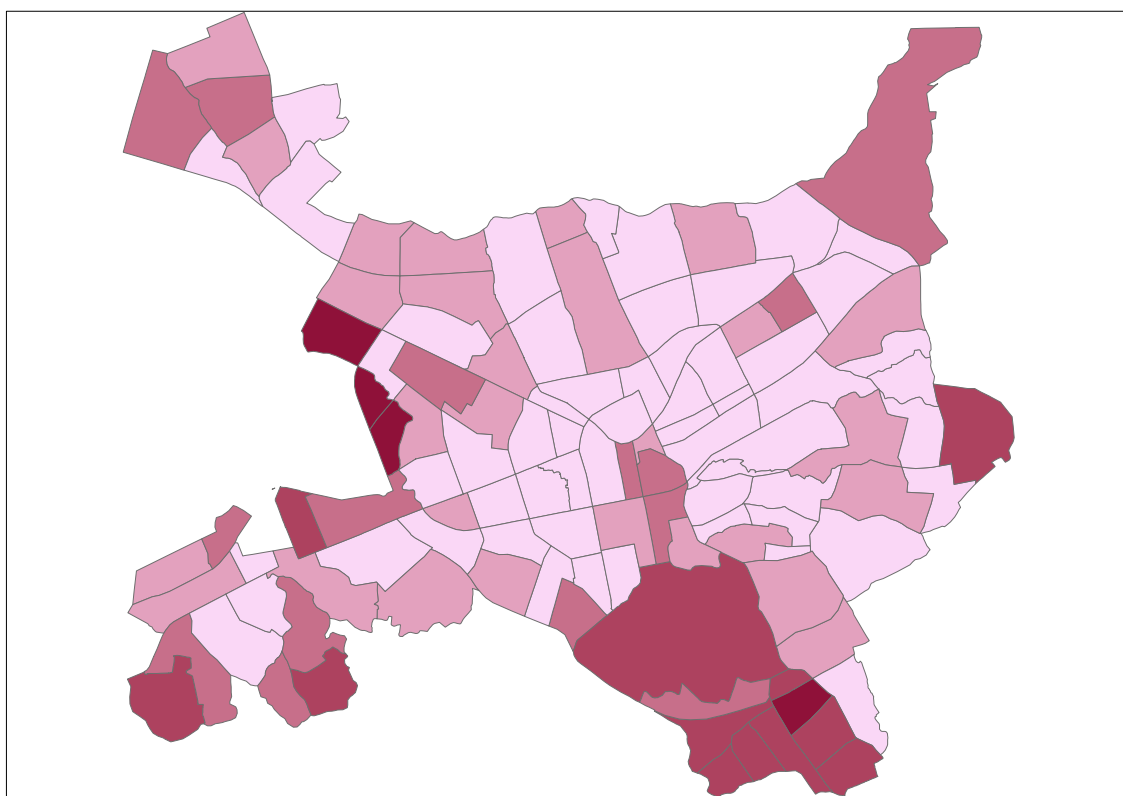


Figura 22 Harta e fragmentarizimit të pasurisë në Tiranë

Siç shihet edhe nga ilustrimi, zonat më të fragmentarizuara në Tiranë janë zonat qendrore në pjesën historike të konsoliduar të qytetit. Ndërsa në periferi, dhe sidomos aty ku ka prezencë të madhe të pasurisë shtetërore, pronat kanë një nivel më të ulët fragmentarizimi.

ANALIZA E SEKTORIT NDËRTIMOR

Në 25 vitet e fundit për shkak privatizimeve dinamike dhe vendosjes së elementëve thelbësorë të tregut të pasurive të patundshme dhe, sidomos, të urbanizimit frenetik, tregu i ndërtimit dhe i pasurive të patundshme ka përjetuar një intensitet të konsiderueshëm.

Tirana dhe urbanizimi i saj ka modeluar shprehjen më të plotë të kësaj dinamike. Kombinimi i disa faktorëve si; trashëgimia e mangësisë së një stoku të mjaftueshëm për banim, urbanizimi i shpejtë i kryeqytetit si dhe privatizimet e shpejta të tokës dhe pasurive të patundshme, krijuan kushtet për një zhvillim të shpejtë të sektorit ndërtimor dhe atij të zhvillimit të tokës urbane.

Sidoqoftë, fillim vitet '90 nuk shfaqen ndonjë organizim të sektorit të ndërtimit. Shprehjet e para të dinamizmit të ndërtimit ishin ndërtimet e përkohshme kryesisht me qëllime tregëtare, ose rinovimet e kushteve ekzistuese të banimit në stokun e sapo privatizuar të ish-banesave shtetërore.

Sidoqoftë, rreth viteve 1995 filluan të shfaqen edhe iniciativat e para ndërtimore dhe zhvillimore të tokës. Kuptohet që cilësia ndërtimore, edhe në mungesë të standarteve ndërtimore si dhe në një trashëgimi të varfërimit të teknologjisë ndërtimore, nuk ishte e lartë.

Ky proces njeh disa lloj aktorësh në proces. Në modelin e krijuar në tranzicionin shqiptar një pjesë e këtyre roleve është përzjerë me njëri-tjetrin.

PRONARI I TOKËS, është aktori i cili luan një rol të rëndësishëm duke ofruar asetin më të rëndësishëm në process, që është toka.

Gjithësesi, ndoshta roli më i rëndësishëm në proces është ai i ZHVILLUES-it. ZHVILLUESI është ai që merr përsipër organizimin e procesit duke sjellë bashkë të gjithë aktorët në process. Shpesh herë ai është financuesi i parë i të gjithë procesit, por jo domosdoshmërisht i procesit ndërtimor. Ai zakonisht është 'truri' i zhvillimit duke marrë përsipër edhe disa kosto fillestare që mbulojnë procesin fillestar deri në momentin e ndërtimit. Por çka është më e rëndësishme, ZHVILLUESI ndërton dhe mbart konceptin e zhvillimit dhe investimit. ZHVILLUESI merr përsipër dhe kontaktimin dhe mobilizimin e financave përmes aktorëve të tjerë.

NDËRTUESI që shpesh herë quhet dhe Kontraktori, është aktor i rëndësishëm në proces pasi mbart me vete kapacitetin teknik të procesit. Ai nuk zhvillon interesa në pjesën e biznesit të procesit, për rrjedhojë nuk mbart me vete ‘riskun’ e procesit. Ai interesohet vetëm në pjesën teknike dhe paguhet për kapacitetin e tij teknik. Në raste të zhvillimeve komplekse ku zgjerohet gama e proceseve teknike të punës, procesi njihet edhe NËN-KONTRAKTIMIN si pjesë të zinxhirit ndërtues.

INVESTITORI bashkë me zhvilluesin janë ndoshta pjesa më e rëndësishme e procesit. Por nëse zhvilluesi mund të konsiderohet truri i procesit, INVESTITORI duhet konsideruar zemra e procesit. Ky aktor mbart me vete riskun kryesor në proces. Ai është përgjegjës për mobilizimin e financimit të procesit ndërtimor dhe përbën thelbin e investimit.

FINANCUESI në pamje të parë duket i njëjtë me investitorin, por në fakt nuk është identik. FINANCUESI në ndryshim nga investitori nuk mbart me vete riskun e biznesit. Ai është i interesuar vetëm në një ‘kthim fitimi’ ose ‘interesi’ të financimit të tij, por pa u angazhuar thelbësisht në natyrën e investimit apo në procesin ndërtimor. Në rastin më të thjeshtë ky rol jetësohet në bankat, por nuk përjashtohet që këtë rol ta marrin përsipër edhe organizma të tjerë në proces.

AUTORITETI PUBLIK është aktori roli i të cilit në proces është garantimi i interesit publik. Sidoqoftë ky rol nuk është përjashtues nga një nga rolet e mësipërme.

PROJEKTUESI është gjithashtu aktori që mbart me vete kapacitetin teknik të projektimit të nevojshëm në proces.

Ajo që ia vlen të shquhet në modelin vendas të zhvillimit të tokës dhe ndërtimit janë disa karakteristika;

- Për shkak të burimeve të limituara financiare sidomos në fillimet e sektorit, çka e bënte të pamundur blerjen e tokës, marrëveshjet dhe marrëdhëniet midis ndërtuesit (apo zhvilluesit, investitorit) dhe tokës u ndërtuan përmes marrëdhënies së ‘shkëmbimit në natyrë’ (swap) dhe jo përmes blerjes me para në dorë.

- Burimi kryesor i financimit, në fakt, ishte vetë klienti, i cili ‘parapaguan’ pasurinë që planifikohet të krijohet. Kjo karakteristikë shoqëroi procesin për një periudhë të gjatë deri në fillim krizën financiare të vitit 2008. Në këtë fazë të zhvillimit të procesit, bankat nuk u identifikua ende si një burim i mundshëm i financimit të procesit, ndoshta edhe për shkak të organizomit të dobët ligjor të procesit të krijimit, sigurimit dhe regjistrimit të pasurive.
- Me zhvillimin e tregut të ndërtimit filloi dhe specializimi i proceseve ndërtimore. Në fillimet e procesit, strukturat ndërtimore merrnin përsipër të gjithë procesin ndërtimor. Por me rritjen e kërkesave në cilësi, filloi dhe specializimi i ‘nën-kontraktorëve’ në procese specifike pune.
- Me fillimin e krizës financiare të vitit 2008, kur likuiditetet në tregun e ndërtimit filluan të mungojnë, u shfaq fenomeni i ‘klering’-ut (swap) mes investitorit, kontraktorëve/ndërtuesve dhe nën-kontraktorëve të ndryshëm. Praktikisht ky model sugjeron që në vënd të pagesës me ‘para në dorë’ kontraktorët kompensohen në ‘natyrë’. Ky model, shmangu përkohësisht impaktin imediat të krizës financiare të vitit 2008 e në vazhdim. Gjithësesi, ky model nuk ka kaluar pa u ndjerë pasi mendohet që ka ndikuar në cilësinë ndërtimore.

ANALIZA E TREGUT TË TOKËS, NDËRTIMIT DHE STREHIMIT

Është indikative të shihet struktura e kostos së investimit në ndërtim për strehim. Kuptohet që elementi i parë i kostos është TOKA. Siç është përshkruar më lart, në modelin shqiptar të zhvillimit të tokës, toka përfitohet përmes mënyrës së ‘shkëmbimit’ (swap), ose siç në zhargonin e tregut shqiptar njihet si ‘me %’. Praktikisht ‘%’ rreflekton në njëfarë mënyrë çmimin e tokës dhe diferencat e çmimit të tokës në një treg dinamik ku përgjithësisht përcaktori kryesor është ‘vendodhja’ dhe distance nga qendra. Në rastet e studjuara janë mesatarizuar dy skenarë; [i] skenari i parë, toka me vendodhje relativisht qendrore me kosto të shkëmbimit të tokës 45%, dhe [ii] skenari i dytë, toka me vendodhje më pak qendrore me koeficient shkëmbimi 35%. Në të gjithë rastet, nga pikpamja financiare, kjo kosto është kapitalizuar në raport me koston ndërtimore referente.

Kosto vijuese ka të bëjë me kostot administrative dhe teknike të projektit teknik. Para procesit ndërtimor, materializohet dhe pagesa e taksës së zhvillimit (e quajtur edhe taksa e impaktit në infrastrukturë).

Procesi ndërtimor ndahet në tre faza; [i] karabinaja që përfshin punimet fillestare të gërmimit, strukturën konstruktive përgjithësisht prej betoni të armuar, dhe muraturën [ii] instalimet që përfshijnë instalimet elektrike dhe hidraulike apo të ngrohje/ftohjes [iii] refiniturave që përfshijnë punimet e shtresave, suvatimeve, fasadës, hidrosanitareve, veshjeve, dyer dritareve etj.

Gjatë procesit ndërtimor, kostove u shtohen dhe ato të tatimeve që përgjithësisht kanë të bëjnë me tatimin mbi të ardhurat dhe TVSH-në, pra me detyrime që i përgjigjen aktiviteti fitimprurës dhe jo domosdoshmërisht procesit të zhvillimit të tokës, ndërtimit dhe infrastrukturës.

Spektori i ndërtimit ka qenë një ndër sektorët e biznesit që ka gjeneruar edhe mjaft të ardhura. Për këtë shkak, me gjallërimin e sektorit, procesi është përballur me një kosto burokracie të konsiderueshme.

Në krahun tjetër të peshores qëndrojnë të ardhurat. Duke qenë se procesi është konceptuar që në fillim si një bashkëpunim midis investitorit/zhvilluesit me pronarët e tokës, këto të dy janë edhe përfituesit finalë të sipërmarrjes ndërtimore.

Dinamika e kostove dhe të ardhuravë të ndërtimit për strehim ka ndryshuar në vite në varësi të një sërë faktorëve. Këtë dinamikë e reflekton edhe indeksimi i kushtimit të ndërtimit.

(në përqind / in percent)

Emërtimi	Trenujori i parë 2011=100/First quarter 2011 = 100																				
	Viti/Year																				
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
TOTALI (1+2+3+4+5+6)	46,8	50,8	52,5	60,6	69,0	74,9	82,3	87,5	88,2	90,6	93,4	94,7	95,7	98,1	99,3	99,7	100,1	100,8	101,8	102,0	
1. SHPENZIME MATERIALE (a+b+c)	55,8	59,9	61,3	67,3	76,0	76,9	84,1	86,6	85,5	87,8	91,2	92,5	94,2	98,6	99,8	98,9	99,4	100,6	100,4	100,6	100,9
a. Materiale ndërtimi	53,0	56,8	58,1	67,4	72,0	74,0	83,9	86,5	85,4	87,8	91,3	92,7	94,4	99,0	100,1	99,0	99,4	100,6	100,5	100,6	101,1
b. Materiale elektrike dhe komunikim	56,8	54,1	53,4	58,6	58,9	59,9	68,9	69,7	69,2	69,5	73,1	74,5	76,6	79,8	85,0	94,1	98,0	100,5	99,1	101,1	100,7
c. Materiale hidro - sanitare	64,3	75,8	76,5	94,6	89,0	91,1	93,4	95,7	94,3	95,6	95,7	96,5	96,6	98,1	98,6	99,3	99,6	100,3	101,0	99,8	99,7
2. SHPENZIME PËR PAGA	14,9	19,3	21,7	30,0	39,1	50,2	71,0	76,4	79,3	81,1	86,8	90,4	91,4	93,8	97,9	99,7	100,0	101,1	100,6	102,5	103,8
3. SHPENZIME MAKINERIE	70,8	75,0	73,0	77,9	93,1	93,1	95,0	95,1	95,2	97,1	95,1	95,7	96,2	98,8	100,1	99,6	99,8	100,0	102,4	104,3	102,8
4. SHPENZIME TRANSPORTI	60,1	54,3	48,8	43,0	87,6	71,4	74,5	77,6	80,5	79,3	83,7	88,8	93,0	93,2	95,5	98,1	99,5	99,6	101,8	102,9	103,1
5. SHPENZIME PËR ENERGJI																		100,0	100,1	100,3	100,3
6. KOSTO TË TJERA																		98,8	100,9	102,7	104,5

Tabela 12 Indeksi i kushtimit në ndërtim

Në rastet e studjuara janë mesatarizuar dy skenarë;

Skenari I.

	1995	2000	2005	2010	2015
<i>Çmim/m2</i>	362,3	535,5	630	700	910
<i>Kosto/m2</i>	219,5	361,6875	403,1875	431,25	525,6
KOSTO	878 000	1 446 750	1 612 750	1 725 000	2 102 400
Toka	192 500	280 000	332 500	350 000	402 500
Projekti	11 000	19 000	19 000	20 000	21 000
Karabinaja	231 000	357 000	399 000	420 000	428 400
Instalime	40 000	64 000	76 000	80 000	96 000
Refinitura	260 000	442 000	468 000	520 000	780 000
Taksa infrastrukture	25 000	42 500	47 500	50 000	55 000
Tatime (fitim, TVSH)	112 500	191 250	213 750	225 000	247 500
Burokraci	6 000	51 000	57 000	60 000	72 000
TE ARDHURA	1 449 000	2 142 000	2 520 000	2 800 000	3 640 000
Pronare Tokes	539 000	749 700	882 000	980 000	1 274 000
Ndertuesi	910 000	1 392 300	1 638 000	1 820 000	2 366 000

Tabela 13 Struktura e kostos dhe të ardhurave në ndërtim; Skenari I

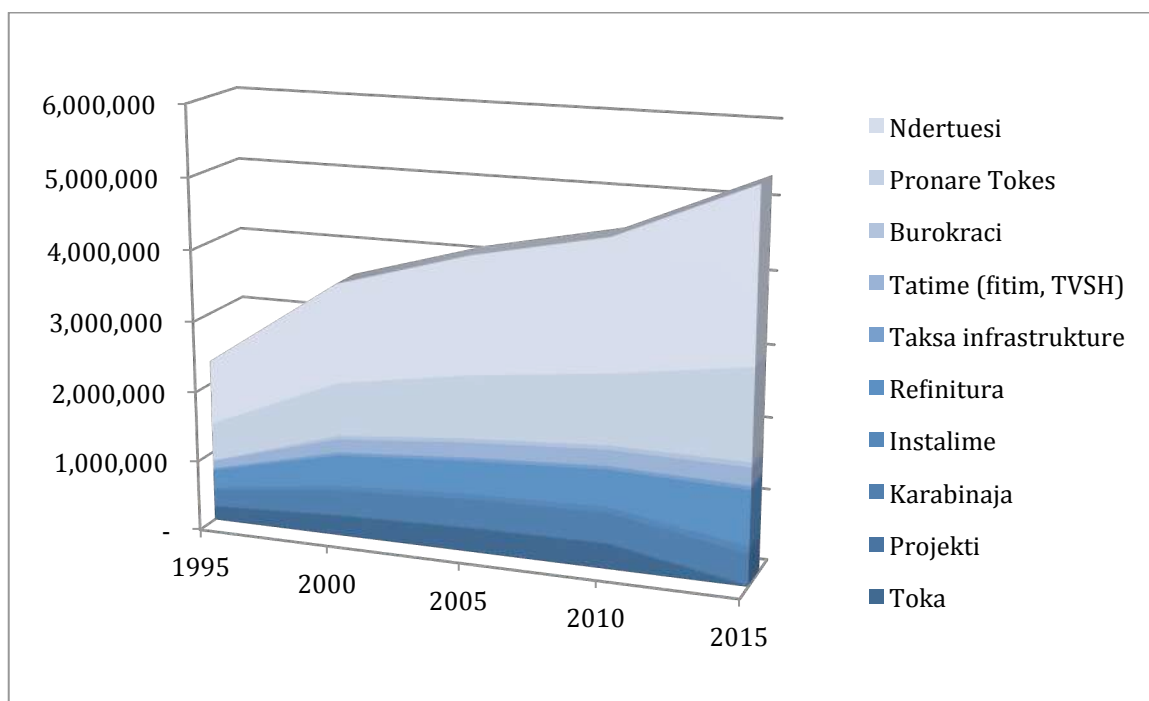


Figura 23 Grafiku i kostove dhe të ardhurave në ndërtim. Skenari I

Skenari II

	1995	2000	2005	2010	2015
<i>Çmim/m2</i>	600	1147,5	1350	1500	1650
<i>Kosto/m2</i>	283,25	458,25	516	550	660,6
KOSTO	1 133 000	1 833 000	2 064 000	2 200 000	2 642 400
Toka	385 000	560 000	665 000	700 000	805 000
Projekti	11 000	19 000	19 000	20 000	21 000
Karabinaja	231 000	357 000	399 000	420 000	428 400
Instalime	40 000	64 000	76 000	80 000	96 000
Refinitura	260 000	442 000	468 000	520 000	780 000
Taksa infrastrukture	25 000	42 500	47 500	50 000	55 000
Tatime (fitim, TVSH)	175 000	297 500	332 500	350 000	385 000
Burokraci	6 000	51 000	57 000	60 000	72 000
TE ARDHURA	2 400 000	4 590 000	5 400 000	6 000 000	6 600 000
Pronare Tokes	1 080 000	2 065 500	2 430 000	2 700 000	2 970 000

Ndertuesi 1 320 000 2 524 500 2 970 000 3 300 000 3 630 000

Tabela 14 Struktura e kostos dhe të ardhurave në ndërtim; Skenari II

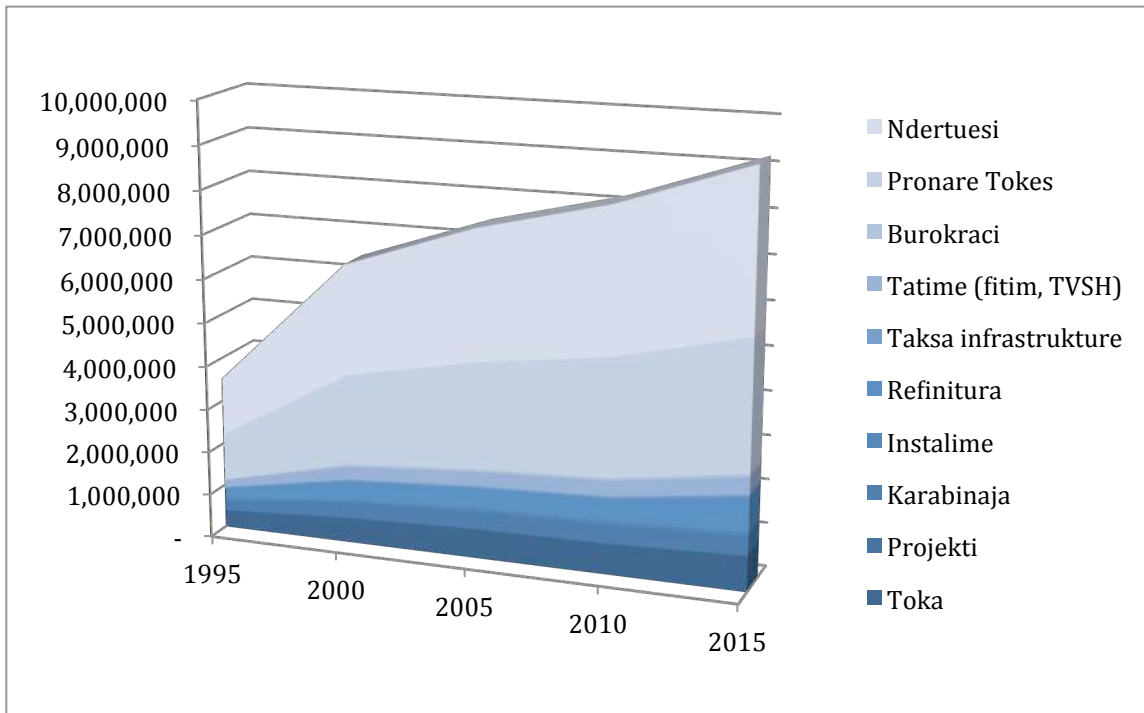


Figura 24 Grafiku i kostove dhe të ardhurave në ndërtim. Skenari II

Dinamika e kostove dhe të ardhurave në sektorin e ndërtimit të banesave tregon që Kostot ndërtimore (në fakt kostot investuese) kana pësuar një rrjje nga 220 Eur/m² deri në 525 Eur/m² në njërin skenar dhe 280 Eur/m² deri në 660 Eur/m². Pra e thënë me pak fjalë kostot ndërtimore janë dyfishuar në një hark kohor 20 vjeçar. Në fakt bashkë me rritjen e kostos ka ardhur edhe rritja e cilësisë së ndërtimit e cila është reflektuar kryesisht sidomos në pjesën e instalimeve dhe punimeve të refiniturës apo të veshjeve. Një vënd të rëndësishëm në këtë rritje zënë dhe kostot fianciare administrative kryesisht në fazën e mobilizimit të projektit.

Nga ana tjetër, është interesante të shihet që të ardhurat e procesit investues ndërtimor në strehim janë rritur jo proporcionalisht më rritjen e kostove, ato pothuajse janë trefishuar. Kjo provon faktin që të ardhurat kondicionohen nga faktorë të tjerë më dobësisht të lidhura me koston. Në fakt, ajo lidhet më shume më ‘urinë’ e tregut për strehim në 20 vjeçarin e fundit.

Në raport me kostot e investimit kuptohet që sektori ndërtimorë ka arritur në vite të sigurojë norma të ardhurash të konsiderueshme. Ato, në vite, vërtien midis 145,1% deri në 272,2%. Në

fakt kjo normë duhet relativizuar me ndikimin e maturimit të këtij aktivitetit. Në vitet e fillimit të këtij procesi, aktiviteti zhvillohej brenda një kohe të shkurtër, për shkak të [i] kostove të ulëta, [ii] çmimeve të ulëta të strehimit, [iii] urisë së madhe për strehim dhe [iv] aftësisë paguese (ose më mirë parapaguese të tregut). Me rritjen e fenomeneve 'burokratike administrative' koha filloi të ndikojë dukshëm në normat e fitimit të këtij aktiviteti. Në një pjesë të konsiderueshme të rasteve të marra në shqyrtim, maturimi i një aktiviteti të tillë shkon midis 6-9 vitesh (që nga momenti i mobilizimit të concept zhvillimit nga zhvilluesi, deri në materializimin përfundimtar të arketimit dhe transferimit përfundimtar të pasurisë së zhvilluar). Kjo do të thotë që norma e fitimit duhet të relativizohet në rreth 25%.

REKUPERIMI I VLERËS DHE EFICENCA E ZHVILLIMIT TË TOKËS

Ajo çka bie në sy në këtë shtjellim është fakti që në realitet, të ardhurat me të cilat shteti duhet të furnizojë me infrastrukturë këto zhvillime është në harkun e 2,1%-2,3% të kostos ndërtimore, por vetëm 0,8%-1,0% të të ardhurave që siguron ky aktivitet. Ndërsa të ardhurat e tjera që merr shteti përmes detyrimeve në raport me fitimin e aktivitetit sillen në rreth 14,6%-16,2% të kostos reale të ndërtimit, por vetëm 5,8%-7,3% në raport me të ardhurat që siguron ky aktivitet.

Një tjetër element i rëndësishëm në këtë analizë është monitorimi i kostove dhe të ardhurave nga procesi i zhvillimit të tokës. Toka merr vlerë për shkak vendodhjes dhe interesit të tregut të tokës. Por gjithashtu tokës i rritet veçanërisht vlera për shkak të projekteve dhe planeve të autoriteteve publike dhe private mbi të, për shkak të investimit kryesisht në infrastrukturë, si dhe për shkak të investimeve private mbi të.

Nga kjo pikpamje është e rëndësishme të monitorohet nëse secili aktor që kontribon në process merr atë që i takon. Në analizën e mësipërme shihet që në rastet e studjuara, ekuivalentimi në vlerë financiare i tokës në 20 vite është midis 192 Eur/m² deri në 800 Eur/m². Ndërsa përfitimi direkt i vlerës së tokës për shkak të procesve zhvilluese (i ndarë nga përfitimi investimit në ndërtim) në 20 vite ka varjuar midis 539 Eur/m² deri në 2,970 Eur/m² duke krijuar një diferencë midis vlerës së tokës dhe vlerës së shtuar për shkak të zhvillimit e cila ndër vite ka varjuar midis 347 Eur/m² deri në 2,165 Eur/m² tokë truall, ose nga 87 Eur/m² deri në 541 Eur/m² sipërfaqe ndërtimore.

Nga ana tjetër pjesa kryesore e vlerës së shtuar sigurohet për shkak të veprimeve që ndërmerr publiku përmes strukturave shtetërore si planifikimi urban, investimi dhe ndërtimi i infrastrukturës, zonimi funksional i tokës dhe administrimi i lejeve licensave dhe aktivitetit ndërtimor. Pra do të ishte legjitime që shteti të pretendonte një pjesë të mirë të vlerës së shtuar të tokës për shkak të veprimeve të veta.

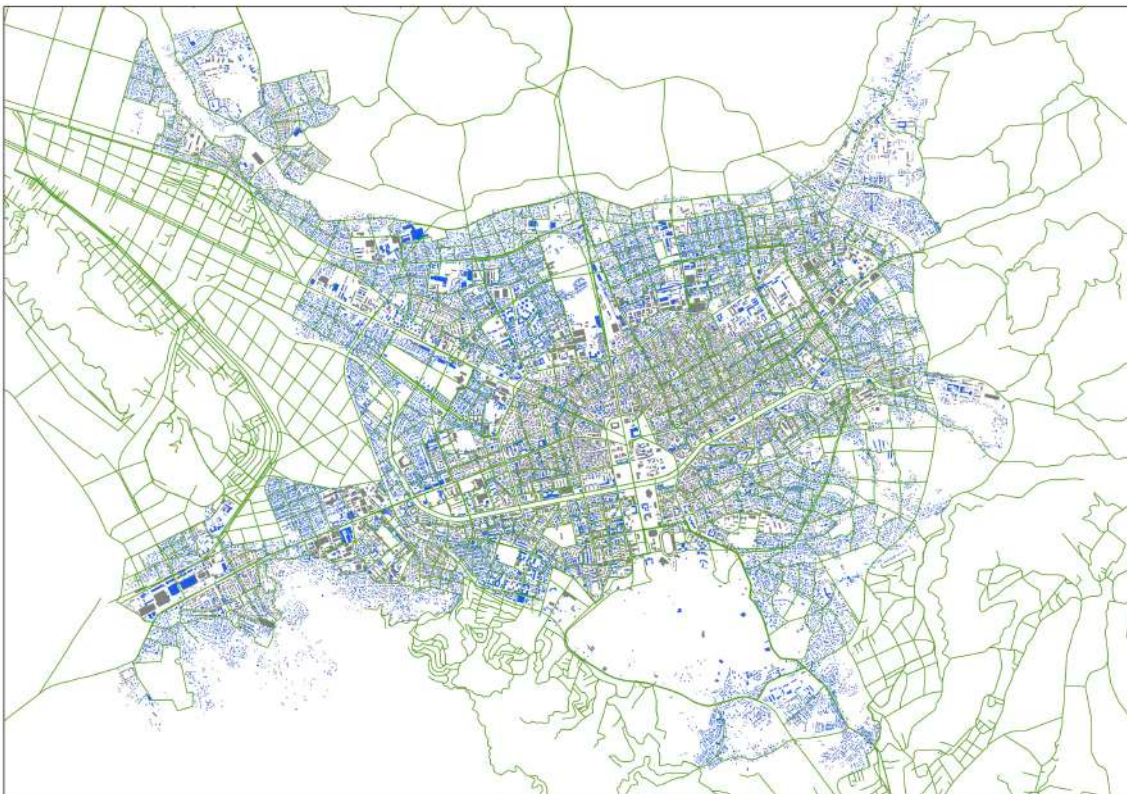


Figura 25 Harta e ndërtimeve të pas vitit '90 në Tiranë

Në 20 vite në Tiranë janë ndërtuar rreth 11,000,000 m² ndërtime komplekse banimi të reja (të shfaqura në figurë me ngjyrë blu). Kjo do të thotë që në 20 vite publiku me politikat, ndërhyrjet dhe veprimet e tij ka krijuar një vlerë të shtuar të tokës prej së paku pothuaj 1 miliard Euro (952,875,000 Euro), por pa arritur të rekuperojë pothuaj asgjë nga kjo vlerë megjithëse është kontributori kryesor në këtë proces. Mjafton të kujtohet që kjo shifër është pak a shumë 1/4 e buxhetit vjetor të gjithë shtetit shqiptar.

Qeveria shqiptare ka miratuar që në vitin 2004 një plan investimi kapital për rajonin e Tiranës të ndarë në 3 faza 5-vjeçare. Bazuar në këtë plan, qeveria planifikone të realizojë rreth 577 milionë

\$USD investime kapitale në disa infrastruktura thelbësore në rajonin e Tiranës. Për realizimin e këtyre investimeve, plani parashikonte një fond prej 71 \$USD për shpronësimet e nevojshme.

Plani Strtegjik i Tiranës së Madhe						
Vlerësim i Kostove Kapitale						
Komponenti	Faza 1 2002-2007	Faza 2 2008-2012	Faza 3 2013-2017	Total lek mln	Total US\$ mln	%
Punime Civile						
Rruge Kryesore	8 124	4 999	3 288	16 411	117	34,5%
Rruge Sekondare	1 571	3 092	1 737	6 400	46	13,5%
Uji i Pijshëm	93	218		311	2	0,7%
Kanalizime	1 549	740		2 289	16	4,8%
Energji Elektrike	582	658	347	1 587	11	3,3%
Telekomunikacion	6 174	2 898	1 036	10 108	72	21,2%
Mbetjet Urbane	539			539	4	1,1%
SubTotal Punime Civile	18 632	12 604	6 408	37 645	269	
Shpronësime Toke						
Rruge Kryesore	3 143	699	809	4 651	33	9,8%
Rruge Sekondare	399	1 947	686	3 032	22	6,4%
Kanalizime	840			840	6	1,8%
Mbetjet Urbane	1 400			1 400	10	2,9%
Sub Total Shpronësime Toke	5 782	2 646	1 495	9 923	71	
Total Kosto Infrastruktura	24 414	15 251	7 903	47 568	340	100,0%
Kontingjence @10%	2 441	1 525	790	4 757	34	
Kontingjence cmimesh	4 312	10 065	10 867	25 244	180	
Interesa gjate ndertimit @7%	1 613	1 007	522	3 142	22	
Kosto Totale	32 780	27 849	20 082	80 711	577	
<i>Perqindje</i>	<i>40,6%</i>	<i>34,5%</i>	<i>24,9%</i>	<i>100,0%</i>		

Tabela 15 Plani i investimeve kapitale të rajonit të Tiranës, PADCO 2004

Plani i investimeve kapitale projektonte edhe burimet e mundshme të financimit të investimeve kapitale. Plani identifikonte qeverinë shqiptare si një nga burimet kryesore me rreth 40% të kapitaleve të nevojshme. Burimi tjetër, në fakt edhe më i rëndësishëm identifikohet si burime nga jashtë përmes asistencës me rreth 50% të nevojave. Vetë ndërmarrjet e infrastrukturës presupozohet të kontribuojnë me rreth 5% të nevojave, ndërsa vetë sektori privat presupozohet

të 'kontribojë' më 5% të kapitalit të nevojshëm. Sektori privat mendohet të jetë në pozitë të kontraktorit dhe jo të sipërmarrësit dhe investuesit në infrastrukturën e lartpërmendur.

Plani Strategjik i Tiranës së Madhe

Plani i Financimit

	Total		Burime	Ndermarrje		Spektori
	(lek mln)	Qeveria	jashtë	Sherbimi	perfitues	Privat
			(50%)	(5%)	(5%)	
KOSTO						
% e kontributit nga burimi						
KOSTO INFRASTRUKTURE						
Rruges kryesore	21 062	12 036	8 205	821		
Rruges Sekondare	9 432	5 592	3 200	320	320	
Uji i Pijshëm	311	296		16		
Kanalizime	3 129	1 408	1 564	156		
Mbetje Urbane	1 939	1 939				
Energji Elektrike	1 587	714	793	79		
Telekomunikacion	10 108					10 108
Total i Kosotove Baze	47 568	21 985	13 763	1 392	320	10 108
Kontingjence @10%	4 757	2 198	1 376	139	32	1 011
Kontingjence cmimesh	25 244	11 667	7 304	739	170	5 364
Interesa gjate ndertimit @7%	3 142		3 142			
Kostot Totale te Projektit (lek mln)	80 711	35 850	25 586	2 270	522	16 483
Kostot Totale te Projektit (US\$ mln)	577	256	183	16	4	118
% mbi Totalin	100,0%	44,4%	31,7%	2,8%	0,6%	20,4%

Tabela 16 Plani i financimit të investimeve kapitale të rajonit të Tiranës, PADCO 2004

Pra nga njëra anë rezulton që publiku duhet të mobilizojë rreth 500 milione Euro për të përmirësuar infrastrukturën e rajonit të Tiranës që akomodon rreth 11 milionë m² vetëm pas vitit 1990, ndërkohë publiku nuk arrin të rekuperojë pothuajse asgjë nga një kontributi i tij prej afro 1 miliardë Euro në vlerë të shtuar të zhvillimit të tokës urbane. Në mënyrë paradoksale, shteti kërkon me shume se gjysmën e kapitalit të nevojshëm për investimet kapitale jashtë sektorit publik.

	TOTALI BURIMEVE TË VETA (tatimore dhe jo tatimore)	TRANSFERTA TË PAKUSHTËZUARA	TOTALI TRANSFERTAVE TE KUSHTËZUARA	DONACIONE SPONSORIZIME	TOTAL
2011	3,501,532	870,786	1,563,989	14,888	5,951,194
2012	3,855,537	875,762	1,614,476	38,490	6,384,264
2013	4,215,414	1,101,276	1,833,060	58,304	7,208,054
2014	4,732,202	1,187,822	2,108,554	20,788	8,049,365

Tabela 17 Të ardhurat e Bashkisë Tirane, burimi Ministria e Financave

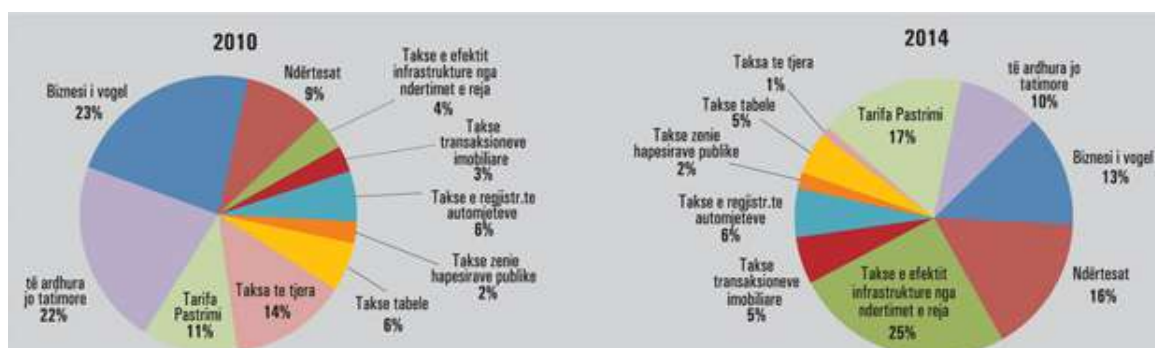


Figura 26 Të ardhurat sipas zërave të Bashkisë Tiranë, burimi Ministria e Financave

Në fakt Bashkia Tiranë ka vuajtur buxhete të pamjaftueshme për t'u përballur siç duhet me nevojat e sektorit të ndërtimit të strehimit për infrastrukturë. Siç thekson Shtetiweb në një vëzhgim për buxhetet e Bashkisë Tiranë, “Të ardhurat totale të Bashkisë Tiranë në vitin 2014 ishin 8 miliardë lekë, apo rreth 57 milionë euro, me një rritje prej 12% me bazë vjetore. Megjithatë, ndikimin më të madh në këtë rritje e ka dhënë zëri i transfertave të kushtëzuara e të pakushtëzuara (fonde që jepen nga shteti)” (Monitor, 2015), ku ndërtimi ka siguruar vetëm 9%-14% të buxhetit bashkiak

Por për shtetin, publikun dhe për pushtetin vendor do të ishte letësisht i financueshëm i gjithë plan ii investimeve kapitale nëse dkema e zhvillimit të tokës do të lejonte rekuperimin e vlerës së shtuar nga vetë publiku në tregun e pasurive të patundshme.

Në fakt, do të mjaftonte vetëm rekuperimi i rreth 50% të vlerës së shtuar prej rreth 1 miliardë Euro për të financuar bindshëm të gjithë planin e investimeve kapitale prej 500 milionë euro.

MIRËQËNJA

Tregu i tokës dhe i banesave ka njohur një dinamikë të konsiderueshme në periudhën e tranzicionit në Shqipëri dhe sidomos në Tiranë. Sipas Koprenca-s (2011) tregu i ndërtimit dhe kryesisht i banesave ka njohur një rritje relativisht stabël në periudhën e tranzicionit.

Çmimet maksimale janë në qytetet Tiranë, Durrës dhe Vlorë, prej viti 1997 deri në vitin 2000 çmimet janë rritur mesatarisht rreth 25 % në vit duke arritur një çmim mesatar të tregut 52 mijë lekë për metër katror, nga 25 mijë lek për metër katror, që ishte në vitin 1996. (Koprencka, 2011)

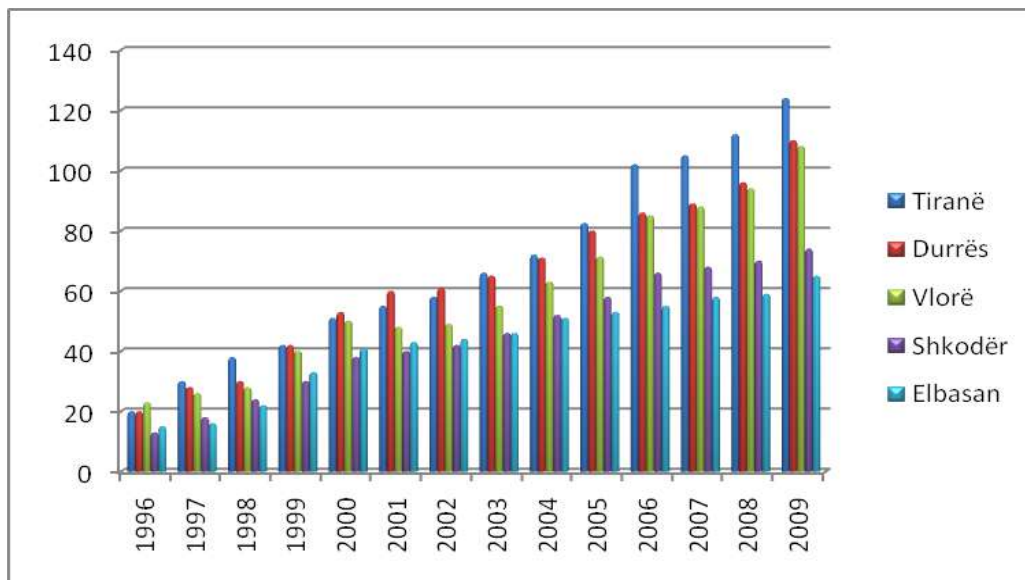


Figura 27 Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të vendit (Koprencka, 2011)

Edhe tregu i Tiranës është relativisht dinamik. Kjo edhe për shkakun se Tirana nuk ka funksionuar si një njësi administrative e izoluar, por ka marrë dhe ka dhënë edhe me territoret sub-urbane. Dhe si rezultat tregu i Tiranës ka patur një lloj diversiteti; Pjesa e konsoliduar e qytetit ka ushqyer kryesisht një shkallë sociale që përballon një kosto relativisht të lartë jetese. Vetëm vitet e fundit po shfaqet një tendencë e largimit të pjesës ekonomikisht më të mirqënë të shoqërisë në drejtim të pjesës jugore të qytetit, në pjesën sub-urbane të Farkës.

Fillimisht pjesa lindore e qytetit por, më pas, pjesa perëndimore e zonës sub-urbane të Tiranës ka strehuar një popullatë që nuk përballon kosto të lartë të ndërtimit të strehimit. Ndërtimet intensive në këtë pjesë të qytetit kanë reflektuar fitimin marginal të sektorit ndëtimor në një treg

banesash me kosto të ulët. Një faktor ndikues në kostot e ulëta të strehimit ka qenë edhe mungesa e infrastrukturës (sidomos në fazën e parë të zhvillimit)

Pjesa veriore e zonës sub-urbane të Tiranës ka reflektuar një tipar tjetër të tregut të pasurive të patundshme. Duke akomoduar edhe kjo zonë një pjesë të mirë të popullatës me të ardhura të ulëta, ka prevaluar modeli i reduktimit të kostove të strehimit përmes mënyrës së ‘vet-shërbimit’, ku vetë banorët kanë ndërtuar me kosto të ulët dhe relativisht cilësi të ulët banesat e tyre. Kjo ka qenë lehtësuar edhe prej faktit që tregu i tokës ka patur një dinamikë më të ulët çmimi duke ndikuar edhe ky faktor në kostot e përballshme të ndërtimit për strehim. Edhe në këtë rast një faktor përcaktues ka qenë niveli i ulët i infrastrukturës që ka ndikuar edhe në tregun e tokës dhe të strehimit.

Për më tepër, ky sistem është provuar që ka ofertuar për shtresa me të ardhura të larta dhe të mesme të popullatës. Në studimin e vet Irida Bushati përmes përballjes së të dhënave mbi shtresat e popullatës me të ardhura të ndryshme me kostot ndërtimore të ofruara nga tregu argumenton dhe provon që sistemi formal i strehimit (përfshirë sistemin e sigurimit të strehimit por edhe ai i kreditimit të strehimit) nuk ka arritur të shërbejë shtresat me të ardhura të ulëta të popullatës. Grafiku i mëposhtëm pasqyron në mënyrë shumë ilustrative këtë gjetje.



Figura 28 Aksesit i shtresave të popullatës me të ardhura të ndryshme në sistemin e strehimit

Në këtë treg dinamik, është interesante të vëzhgohen faktorët që janë përcaktues në vlerën e tokës dhe pasurisë. Elementët kryesore dhe kriteret kryesore në këtë përcaktim kanë rezultuar të jenë;

Vendodhja. Tirana mbetet një qytet në realitet monocentrik dhe kjo gje reflektohet (me pak devijime) edhe në tregun e tokës dhe të pasurive të patundshme. Nga kjo pikpamje vendodhja e tokës dhe banesës është një referencë e fortë në raport me qendrën që përkthehet në nivelin e aksesit në shërbimet kryesore të qytetit si dhe elementëve thelbësorë të jetës në qytet. Vendodhja është përcaktori më i rëndësishëm në procesin e vlerësimit të tokës dhe pasurive të patundshme.

Infrastruktura. Prezenca dhe aksesit në infrastrukturë është një tjetër përcaktor i rëndësishëm në vlerësimin e tokës dhe sidomos të tregut të banesave. Tirana ka trashëguar një sistem infrastrukturor të përlogaritur për një kapacitet popullate rreth 300,000 banorë, ndërkohë që brenda një harku kohor prej 25 vitesh është mbi 3-fishuar në popullatë por jo proporcionalisht në territor dhe sidomos jo-proporcionalisht në infrastrukturë.

Ndërtimi. Cilësia ndërtimore është një tjetër përcaktues në tregun e banesave. Gjithmonë e më shumë tregu është i ndërgjegjshëm për cilësinë ndërtimore dhe vlera e këtij parametri ka rritur peshën në procesin e vlerësimit të pronës.

Siguria dhe përceptimi i saj. Ky është një element që fillimisht nuk ka zënë vënd në faktorët përcaktues të vlerës së objektit, por që, për shkak të problematikave komplekse dhe të komplikuarra të tregut, ka filluar të zërë një peshë të rëndësishme. Siguria ka të bëjë me disa elementë; [i] aftësia financiare, teknike dhe organizative e investitorit për të materializuar produktin e rënë dakord [ii] respektimi i aspekteve ligjore administrative që kondicionojnë materializimin me sukses të ndërtimit dhe regjistrimit të pasurisë së patundshme.

Amenitetet. Ky është një element që përgjithësisht ‘fshihet’ brenda parametrin të Vendodhjes ose Infrastruktura. Ky element ka parasysh pajisjen ose afërsinë e zonës me infrastruktura sociale rekreative që ndikojnë në cilësinë urbane të jetesës. Të tilla janë, lulishtet, këndet e lojrave, gjelbërimi, zonat pedonale etj. Rezulton që ky element, megjithëse i rëndësishëm, ndikon në mënyrë shumë të dobët në vendimarrjen një transaksioni dhe për rrjedhojë në vlerën dhe vlerësimin e tokës dhe pasurive.

Është me interes vëzhgimi i ‘kuantifikimi’ relative i këtyre përcaktorëve në procsin e vlerësimit.

Vlera (në një vlerësim në masë të tokës dhe pasurive), shprehet si një funksion i këtyre parametrave dhe do përmbledhëshe në formulën e mëposhtme

$$V_p = f^*(\Lambda, \Omega, \Delta, \Phi, \lambda)$$

Ku V_p është Vlera e pasurisë, Λ është pesha e vendodhjes në vendimarrje dhe çmim, Ω është pesha e infrastrukturës në vendimarrje dhe çmim, Δ është pesha e cilësisë ndërtimore në vendimarrje dhe çmim, Φ është pesha e sigurisë në vendimarrje dhe çmim, λ është pesha e ameniteteve në vendimarrje dhe çmim.

Në analizë cilësore dhe sasiore të të dhënave të mbledhura rezulton që këto element kanë zënë peshën e mëposhtme në përcaktimin e vlerës së tokës dhe pasurive të patundshme.

V_p	Λ	Ω	Δ	Φ	λ
100%	40%	10%	40%	7,5%	2,5%

Nga të dhënat e mbledhura dhe të përpunuara rezulton që tregu i tokës dhe banesave ka një konfiguracion të shprehur grafikisht në Aneks 2

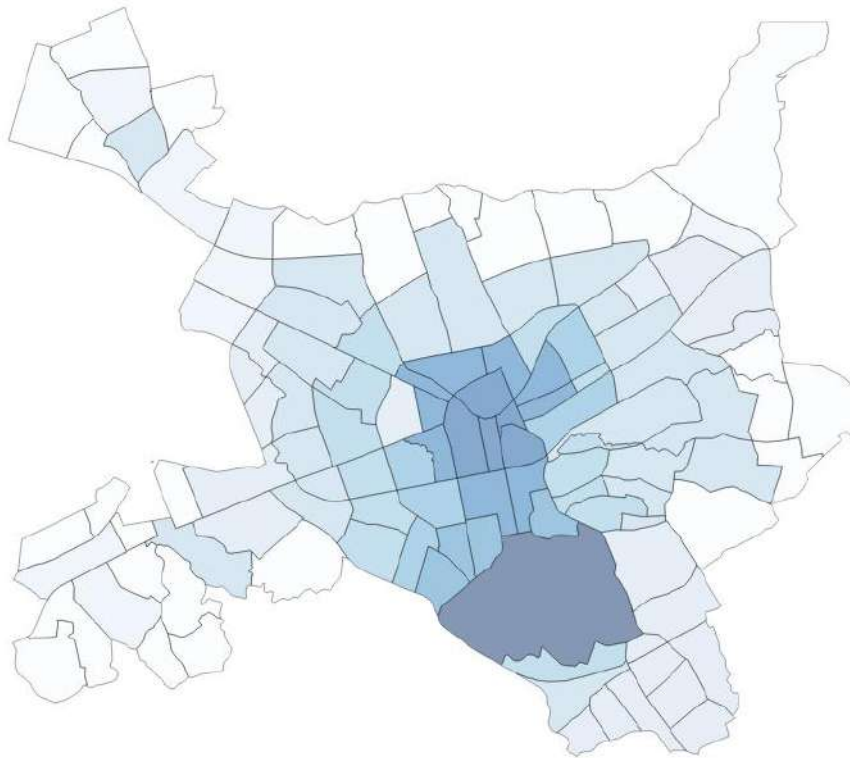


Figura 29 Harta ilustrative e tregut të tokës në Tiranë

Elementi i ‘ameniteteve’ megjithëse në dukje i lidhur dobët me përcaktimin individual të vlerës së ndërtimit për strehim, është një shprehës domethënës i cilësisë urbane dhe urbanistike. Në fakt, qëllimi i planeve urbane dhe i planifikimit duhet të jetë rritja e cilësisë urbane të jetesës përmes disa lloj ndërhyrjeve, ku një nga më të rëndësishmet dhe vizualet është ajo e sigurimit të hapsirave publike për elementë të rekreacionit social që ndikojnë në kohezionin social, rritjen e cilësisë së banimit dhe rritjen e cilësisë së jetesës në përgjithësi. Prezenca e këtyre ameniteteve bëjnë dhe diferencën midis qyteteve kualitative dhe të jetueshme me zona të rëndomta urbane pa cilësi urbanistike.

Nga kjo pikpamje, është vëzhguar dhe studjuar konfiguracioni i përdorimit të tokës për rreth 470 blloqe banimi dhe 116 komplekse dhe rezulton që; duke përfshirë edhe amenitet në rang qyteti prej të cilave nuk përfitojnë drejt-përdrejtë secili bllok banimi, ato përbëjnë vetëm mesatarisht 4,4% të territorit urban çka është një shifër tejet e ulët dhe që shpreh një cilësi ekstremisht të ulët urbanistike. Në Tabelën e dhënë në Aneks 3 janë pasqyruar të dhënat për secilin bllok dhe

kompleks banimi, dhe në ilustrimin e mëposhtëm është dhënë dhe konfiguracioni i kategorizimit të komplekseve të banimit sipas nivelit të prezencës së ameniteteve për secilin kompleks.

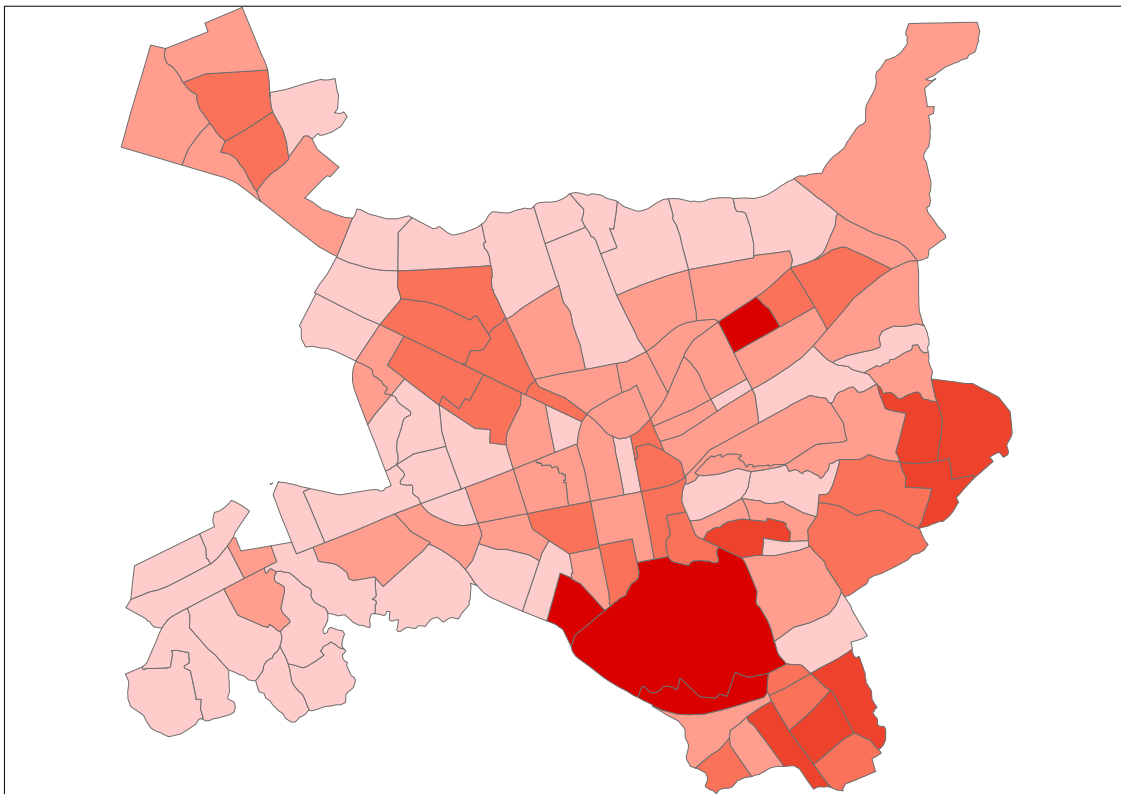


Figura 30 Harta ilustrative e prezencës së ameniteteve në Tiranë

Nga ana tjetër është vëzhguar ekzistenca e ndonjë marrëdhënjeje midis aspektit të fragmentarizimit të pronës/zhvillimit në qytetin Tiranë me aspekte të mundësisë së ameniteteve publike dhe tregut të tokës dhe pasurive të patundshme.

Renditja e blloqeve dhe komplekseve të banimit sipas nivelit të fragmentarizimit është përballur me prezencën e ameniteteve për secilin bllok dhe kompleks. Megjithatë fragmentarizimi është prezent në pjesën dërrmuese të blloqeve dhe komplekseve të banimit, vihet re që me rritjen e sipërfaqes mesatare të parcelës (e cila shpreh nivelin e fragmentarizimit në një marrëdhënie të zhdrejtë), trendi i prezencës së ameniteteve në bllok dhe kompleks të banimit rritet.

Kjo do të thotë që mundësia e sigurimit të hapsirave të nevojshme për vendosjen e ameniteteve në zona banimi rritet me rritjen e indeksit të konsolidimit të pronës dhe ulet me rritjen e fenomenit të fragmentarizimit të pronës dhe zhvillimit.

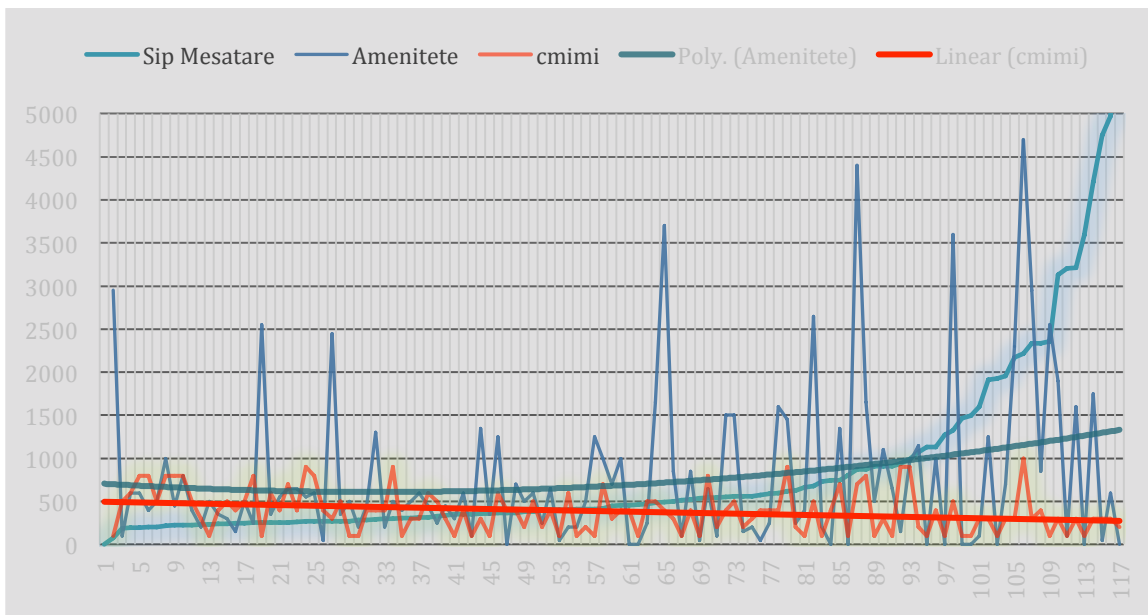


Figura 31 Kombinimi i elementëve të fragmentarizimit, ameniteteve dhe çmimit të tokës dhe zhvillimit

Nga ana tjetër është interesante që kombinimi i këtyre faktorëve dhe fenomenteve të përballat me tendencën e tregut të tokës. Kombinimi i faktorëve të sipërpërmendur nuk vendos një raport të drejtë me tendencën e çmimit të tokës dhe pasurive.

Kjo është e kuptueshme, megjithëse paradoksale, pasi ndër faktorët që ndikojnë fuqishëm në vlerën e tokës dhe pasurisë, elementi i amenitetit është elementi më pak influent. Vlera e pasurisë përcaktohet kryesisht për shkak të vendodhjes në rang qyteti ku ndikojnë amenitetet në rang qyteti, dhe ku amenitetet në rang blloku apo kompleksi banimi kanë një peshë tejet më të ulët si përcaktor i vlerës së tokës dhe pasurisë.

Nga ana tjetër, procesi i urbanizimit ka qenë kaq frenetik, sa mund të konkludohet që procesi i urbanizimit është sponzorizuar nga uria sasiore e tregut për strehim ku elementët cilësor kanë filluar të rëndojnë vetëm në fazat e vona të procesit. Në fakt, në raportin ofertë kërkesë, ka luajtur një rol të rëndësishëm përballueshmëria e çmimit në treg duke bërë që elementët kualitativë të dallueshëm të vetë blloqeve të banimit janë suprimuar.

Për këtë arsye është interesante të ekstrapolohet elementi i ameniteteve si indikator i cilësisë urbanistike të bllokut të banimit nga formula e përcaktorit të vlerës së zhvillimit. Neutralizimi i i ndikimit të faktorëve madhorë dhe primarë në përcaktimin e vlerës së zhvillimit jap një raport më

të drejtë të indeksit të fragmentarizimit, prezencës së ameniteteve dhe vlerës së zhvillimit në tregun e pasurive të patundshme.

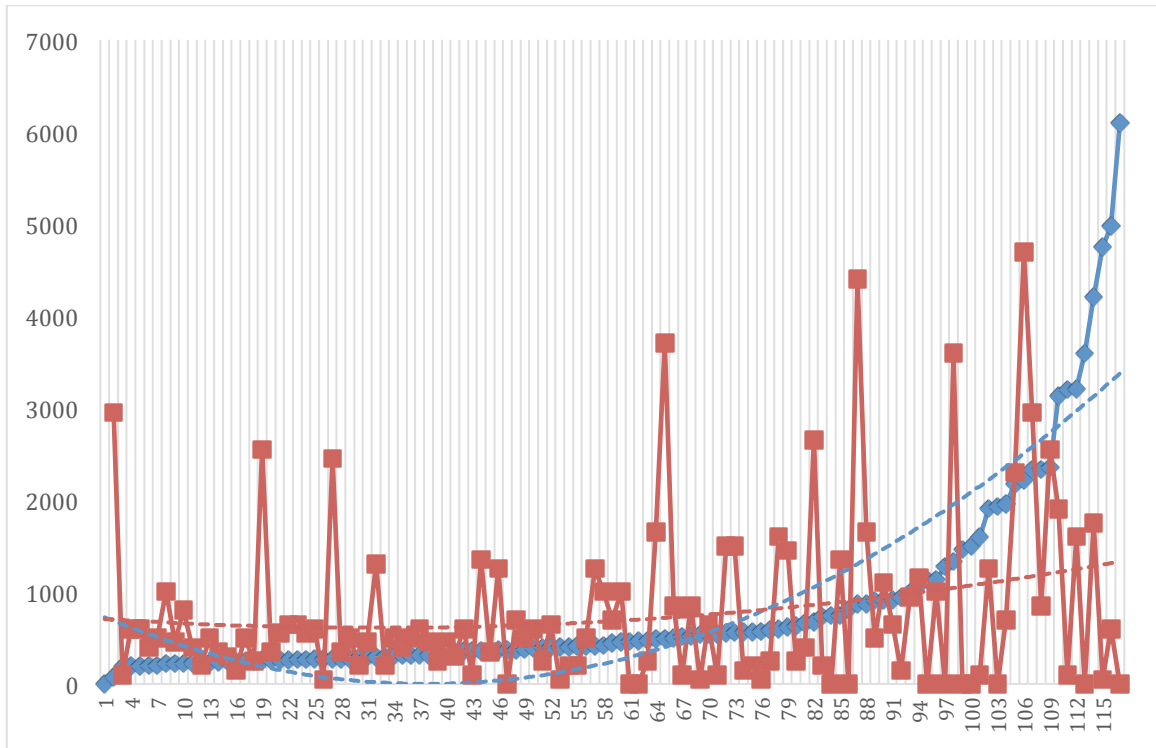


Figura 32 Ndikimi i ameniteteve në vlerën e pasurisë

Nga kjo pikpamje, trendi këtyre tre elementëve në konfiguracionin urban të Tiranës indikon që;

Me prezencën e shtuar të fenomenit të fragmentarizimit të pronës dhe zhvillimit ulen mundësitë për të siguruar hapsirën e nevojshme për kualitete urbanistike si hapsira publike, lulishte, gjelbërim e të tjera amenitete publike që ndikojnë thelbësisht në cilësinë urbane të jetesës.

Niveli i ulët i cilësive urbane dhe urbanistike si hapsirat publike dhe gjelbërimi, megjithëse sfidohen ndjeshëm, nga pikpamja kuantitative, nga uria e tregut për strehim për shkak të sponsorizimit nga një urbanizim frenetik, ndikon në vlerëne tregut të tokës dhe zhvillimit.

Kapitulli IV – Konkluzione dhe Rekomandime

KONKLUZIONE

Në përmbledhje të analizës duhet thënë që;

Tirana si një model përfaqësues për mënyrën se si janë zhvilluar proceset urbanizuese në 25 vitet e fundit dhe për skemën e zhvillimit të tokës urbane (kryesisht për funksione banimi), ka përjetuar krahas një urbanizimi frenetik me trefishim të popullatës dhe rritjes së kërkesës për strehim, dhe një fragmentarizimi të pronësisë mbi tokën. Kjo ka sjellë që parcela për zhvillim të jenë të rendit të rreth 300 m². Rrjedhimisht edhe skema e zhvillimit/ndërtimit të tokës urbane për qëllime banimi ka përjetuar fenomenin e fragmentarizimit.

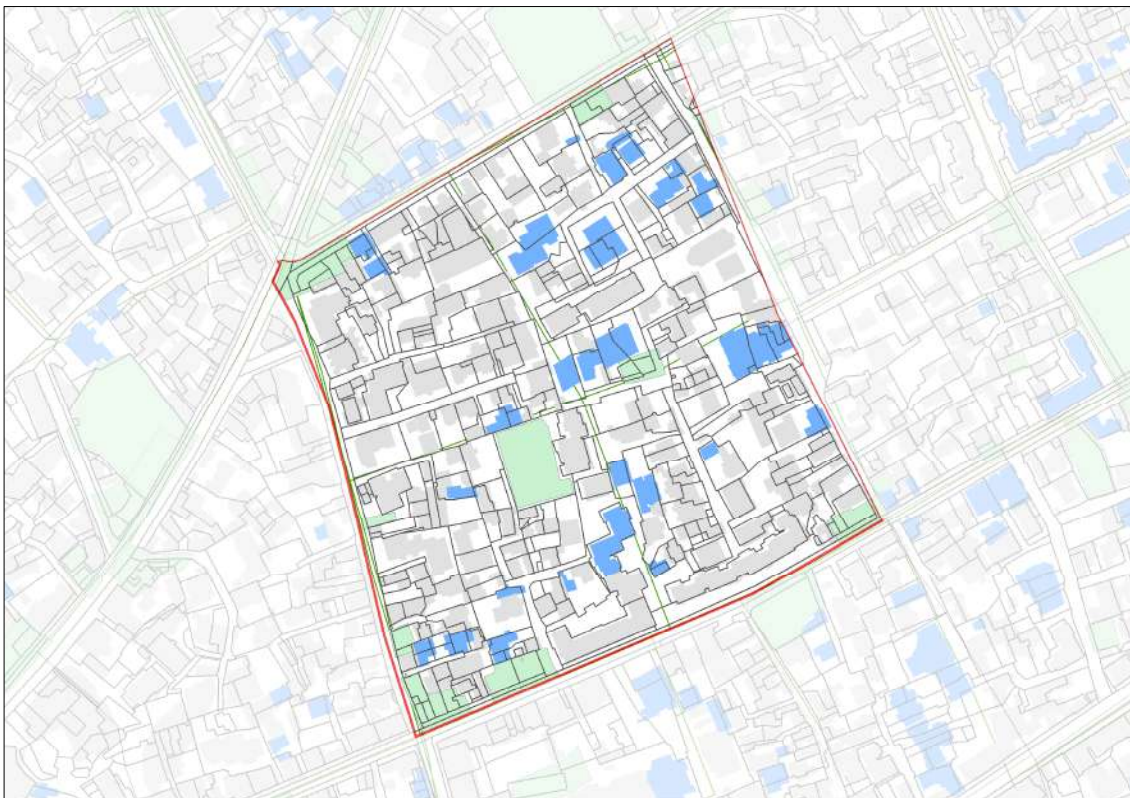


Figura 33 Ilustrim i fragmentarizimit të tokës dhe zhvillimit

Fenomeni ilustrohet edhe me dy raste. Në bllokun e banimit të shfaqur në figurë niveli i fragmentarizimit është i rendit të 190 m² parcela mesatare, çka përbën një nivel shumë të lartë

fragmentarizimi. Ky fenomen reflektohet edhe në procesin e zhvillimit të tokës dhe ndërtimit, gjë që ilustrohet grafikisht në figurë.

Në rastin e dytë ilustrohet mundësia e një zhvillimi më të konsoliduar kur niveli i fragmentarizimit është më i ulët. Në bllokun në ilustrim niveli i fragmentarizimit është i rendit të 1,900 m² mesatarisht çka përkthehet në një nivel të ulët fragmentarizimi. Në këtë rast shihet qartë që niveli i zhvillimeve të reja është më prezent.

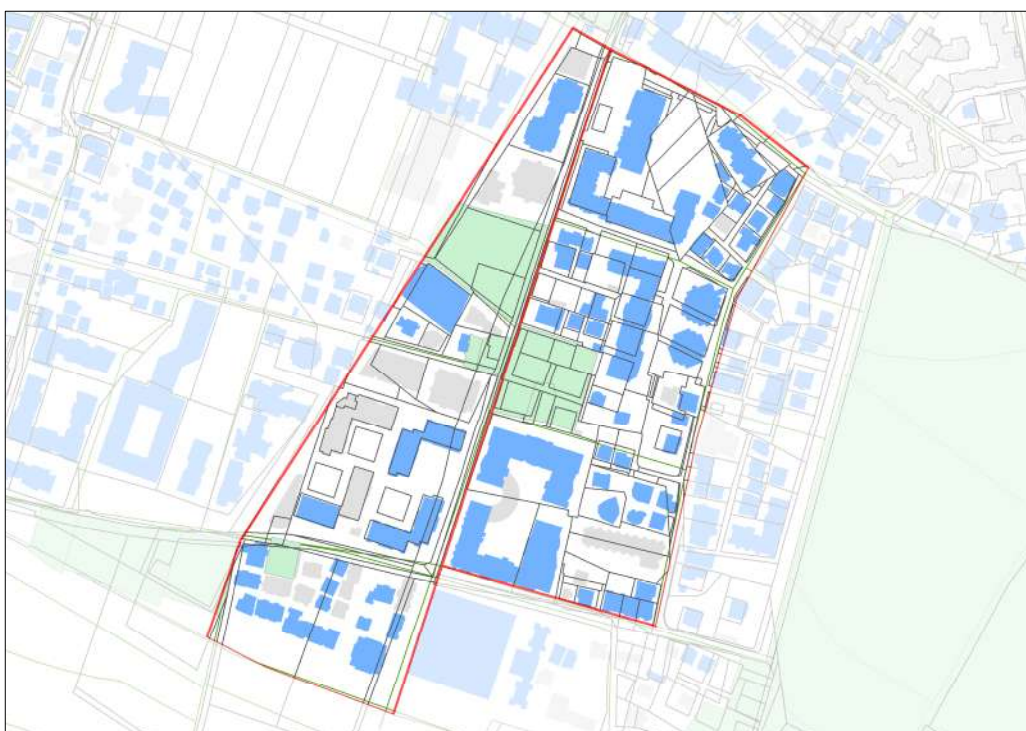


Figura 3.4 Ilustrim i nivelit të ulët të fragmentarizimit

Kjo skemë e fragmentarizuar e zhvillimit të tokës urbane në këtë konfiguracion pronësie gjithashtu të fragmentarizuar, sjell një produkt urban dhe urbanistik jo cilësor dhe që redukton mundësitë për një cilësi urbane të mjedisit të ndërtuar.

Në fakt analiza argumenton dhe provon që tendencialisht që zona me nivel të lartë fragmentarizimi pronësie, reduktohet dukshëm mundësia e krijimit të hapsirave me interes publik ku do alokohen sipërfaqe dhe funksione me interes publik që ndikojnë cilësinë e mjedisit urban (si lulishte, rekreacion, zona pedonale etj). Në rastet e studjuara si indikator i cilësisë së mjedisit urban të ndërtuar është prezantuar koncepti i amenitetit, që është tërësia e hapsirave me

interes publik për aktivitete shoqërore, komunitare, rekreative. Hapsira për amenitete është jetike për zonat e banimit dhe për kohezionin social dhe komunitar.

Raporti i zhdrejtë midis nivelit të fragmentarizimit dhe sigurimit të hapsirave për amenitete publike, nuk është i rastësishëm. Analiza shtjellon dhe provon që skemës së zhvillimit të tokës urbane me qëllime strehimi i mungojnë mekanizmat e duhura për të mobilizuar burimet e duhura financiare për të financuar shpronësimet për interes publik për hapsirat për amenitete.

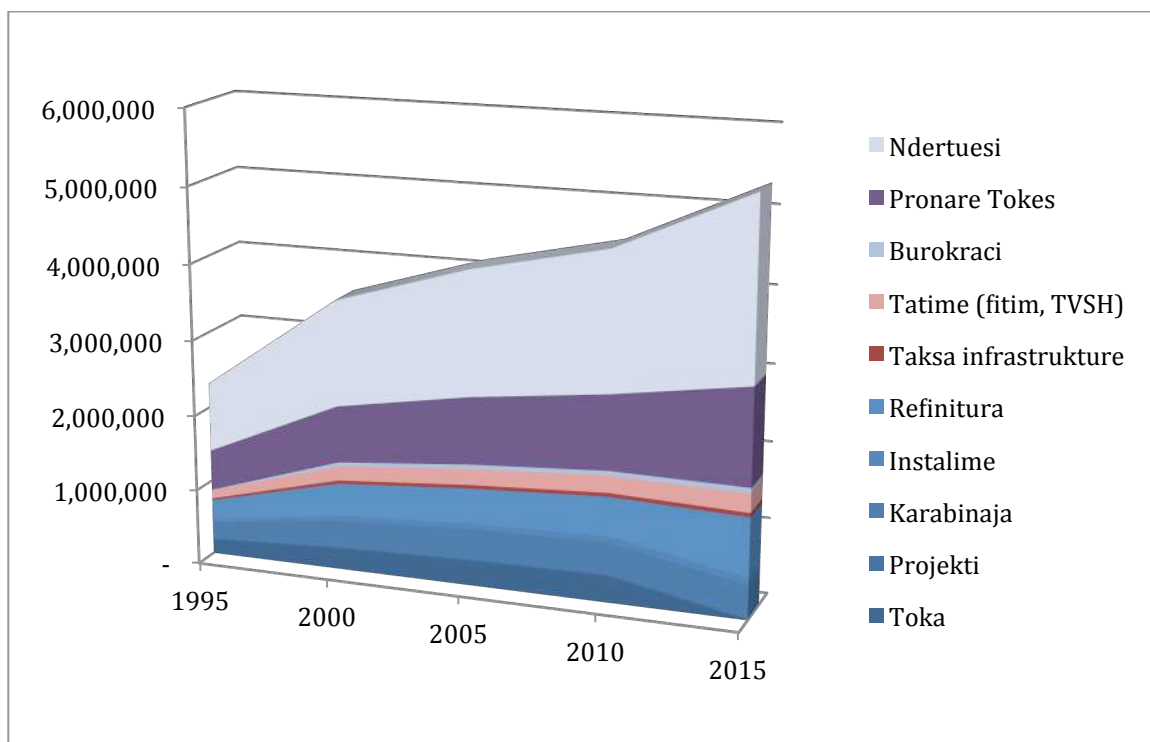


Figura 35 Ilustrim i humbjes së vlerës së publikut

Nga të dhënat e përpunuara të studimit konstatohet që publiku nuk arrin të rekuperojë një vlerë të shtuar (që në skemën aktuale e përfiton pronari i tokës krahas me vetë vlerën e tokës në treg) për të cilën është investuar vetë. Në fakt vlera e shtuar e tokës për shkak të ndërhyrjes së publikut (duke filluar nga planifikimi, investimi në infrastrukturë, etj), ‘humbet’ rrugës duke u përfituar padrejtësisht nga aktorë të cilët nuk janë investuar në krijimin e kësaj vlere të shtuar.

Rezulton që kjo vlerë është e konsiderueshme e rendit të së paku 87-541 Euro/2. Në grafikun më lart është dhënë edhe vizualisht masa e kësaj vlere, si dhe masa e dy vlerave të tjera që janë; taksa e ndikimit në infrastrukturë dhe tatime të përgjithshme (tatim fitim dhe TVSH). Vihet re që

detyrimi ndaj e shtetit me të cilin shteti duhet të përballë investimet në infrastrukturë, është papërfillshmërisht më i ulët (i rendit të së paku 6,25 Euro/m²). Gjithësesi më i ulët është dhe e ardhura e siguruar nga fitimet e këtij aktiviteti (i cili nuk shkon në investimet e infrastrukturës por në shpenzimet e përgjithshme të shtetit). Ajo është e rendit të së paku 28 Euro/m².

Analiza argumenton që publiku përballët me detyrimin e investimit të një vlere kapitale rreth 500 milionë Euro, ndërkohë që i gjithë buxheti bashkiak është i rendit të 57 milionë euro në vit (ku ndërtimi zë rreth 9-14% të tij). Paradoksisht publiku nuk arrin të rekuperojë një vlerë prej së paku 1 miliard Euro dhe që i takon atij për shkak të avksionit të tij publik, ndërkohë që kjo e ardhur humbet ndër aktorë të tjerë në mënyrë spekulative. Në këtë moment skema e zhvillimit të tokës futet në një rrth vicioz, pasi nga njëra anë presupozohet të ketë mekanizma për të nxitur vlera të shtuara të tokës, nga ana tjetër nuk rekuperon as atë vlerë që materializohet për shkak të veprimit të vet publik.

Nuk mund të ketë tregues më të qartë të inefiçencës së zhvillimit të tokës sesa dy elementë; [i] mungesa e gjenerimit të kualitetit urban dhe urbanistik duke mos arritur sigurimin e hapsirës së nevojshme publike për amenitete dhe funksione të tjerë publike, dhe [ii] pa-afhtësia e skemës së zhvillimit të tokës për të gjeneruar burimet e duhura për të mbështetur aksionin publik në shtimin e vlerës së tokës dhe zhvillimit.

Nga kjo pikpamje defektet esenciale të skemës së zhvillimit të tokës nuk mund të gjenerojnë as cilësi jete as mirëqënie.

Nga ana tjetër ka një diskurs mbi bazën e të cilit konsiderohet që sektori i ndërtimit ka qenë dhe ende është një nga sektorët më të rëndësishëm të ekonomisë shqiptare duke kontribuar në punësimin e një pjese të mirë të forcës së aftë për punë. Ky arsyetim gjen mbështetje në evolucionin e tregut të pasurive të patundshme në Shqipëri dhe kryesisht në Tiranë. Rastet studimore argumentojnë gjithashtu që përgjithësisht tregu i pasurive të patundshme ka njohur rritje, gjë që pranohet edhe nga ky kërkim.

Por shtrohet pyetja; A shpreh rritja lineare e vlerës së pasurive të patundshme mirëqënie dhe cilësi jete? A duhet të mjaftohemi me faktin që meqenëse tregu i pasurive të patundshme njeh rritje menaxhimi i territorit dhe urbanistika janë në rrugën e duhur?

Jo pa qëllim, ky kërkim hyn në diskutimin e vlerës dhe raportit të velrave që krijohen në tregun e pasurive të patundshme dhe raporti i tyre me element thelbësorë që përcaktojnë shit-blerjen e një pasurie dhe që janë në themel të arsyetimit që bëjnë blerësit apo përfituesit e këtij sistemi.

Analiza ndërton mbi këtë diskutim dhe shtjellon elementët që ndikojnë në këtë vendimarrje. Për shkak të presionit të madh të urbanizimit dhe 'urisë' së tregut për strehim, tregu i pasurive ka njohur përgjithësisht rritje. Ndaj para popullatës shtrohej fillimisht çështja kuantitative e problematikës para çështjes kualitative. Nga kjo pikpamje disbalanca midis kërkesës së madhe për strehim dhe ofertës së munguar në treg ka favorizuar një treg të tipit 'fito e largohu' ('hit and run'). Ndaj vështrimi sipërfaqësor i rritjes së vlerave të pasurive në treg nuk dëshmon automatikisht për cilësi të mjedisit urbane dhe mirëqënie.

Për këtë qëllim analiza shtjellon lidhjen midis një zhvillimi të fragmentarizuar dhe elementeve që ndikojnë cilësinë e mjedisit urban siç janë amenitetet. Për më tepër analiza investohet edhe në shtjellimin e një lidhjeje midis tregut dhe këtyre elementëve. Ajo tregon qartë që ka një lidhje të drejtpërdrejtë në raport të zhdrejtë midis fenomenit të fragmentarizimit dhe prezencës së elementëve që ndikojnë cilësinë urbane. Në një vështrim sipërfaqësor nuk shihet të ketë lidhje midis tregut dhe vlerave të tokës e pasurive të patundshme në treg dhe fragmentarizimit të pronës dhe zhvillimit. Por në një analizë më delikate rezulton që ka një raport të drejtë midis elementëve që ndikojnë cilësinë urbane, si amenitetet, dhe rritjes së vlerës së tokës dhe pasurive në treg.

Patjetër që kjo lidhje është ende e delikate për shkak të pabalancimit historik të kërkesës së madhe për strehim të një popullate që ka vuajtur për dekada mangësitë në strehim, dhe ofertës së pamjaftueshmë cilësore.

Por gjetja e një lidhjeje dhe raporti të drejtë midis ameniteteve dhe rritjes së vlerës së tokës dhe pasurive argumenton faktin që skema aktuale e zhvillimit të tokës ia ka dalë të ofertojë në treg dhe të adresojë në mënyrë kuantitative përballimin e problematikës së strehimit, por nuk ia ka arritur të gjenerojë një cilësi urbane dhe urbanistike duke reduktuar shanset për gjenerim të mirëqënies së duhur që duhet të përftohet nga zhvillimi i territorit.

Publiku luan një rol të rëndësishëm në procesin e zhvillimit të tokës urbane. Ai investohet në veprime konkrete që ndikojnë jo pak në vlerën e tokës. Por nuk arrin ta rekuperojë këtë vlerë dhe

ta ri-investojë siç duhet në alokimin dhe sigurimin e elementëve që ndikojnë rritjen e cilësisë së mjedisit urban dhe mirëqënien e komunitetit. E gjitha kjo ndodh për shkak të skemës mbi të cilën bazohet zhvillimi dhe ndërtimi i tokës urbane.

Skema aktuale e zhvillimit të tokës ndikohet dukshëm nga fragmentarizimi i pronës i ndodhur kryesisht në 25 vitet e fundit edhe si rrjedhojë e kompleksitetit dhe, në një farë masë, konfuzitetit që kanë gjeneruar reformat mbi tokën dhe pronën. Ky fenomen ka sjellë edhe zhvillimin e fragmentuar urban. Duke ndjekur konfiguracionin e pronës, edhe zhvillimt dhe ndërtimet nuk kanë arritur të gjenerojnë zhvillime të konsoliduara me parametra urbanistikë.

Ajo që e ka vuajtur më shumë këtë fenomen ka qenë hapsira publike. Në fakt, i gjithë ky zhvillim ka ndodhur në kurriz të interesit publik për hapsira komunitare. Mungesa e këtyre hapsirave, që analiza i përcakton si amenitete, ka ndikuar jo pak në produktin urban, cilësinë e mjedisit urban dhe mirëqënjen e komunitetit.

Ky fenomen, i kombinuar me mungesën e mekanizmave të publikut për të marrë mbarpsht vlerën e shtuar të tokës për të cilën investohet vetë, ka bërë që e gjithë skema të jetë një rreth vicioz që nuk i lejon publikut të prodhojë mirëqënie duke e përdorur produktin urban jo cilësor dhe njëkohësisht mjedisin urban të një cilësie të ulët jetese.

REKOMANDIME

Është detyrë e planifikimit të territorit dhe sistemit të menaxhimit të territorit të promovojë skema që mbrojnë dhe zhvillojnë interesin publik. Nga kjo pikpamje, ky kërkim sugjeron që skema e zhvillimit të tokës duhet reformuar në drejtim të stimulimit të zhvillimit të konsoliduar.

Konsolidimi i pronës urbane ose, të paktën, konsolidimi i zhvillimeve të ndërtimit të strehimit do të krijojë kushtet e nevojshme për të integruar në këto zhvillime nevojën dhe interesin publik për hapsira publike dhe amenitete. Në fakt, kjo do të rriste ndjeshëm jo vetëm cilësinë urbanistike të menaxhimit të territorit, por edhe cilësinë e mjedisit urban. Një mjedis cilësor urban është jetik për jetushmërinë dhe cilësinë e jetës në qytet.

Nga ana tjetër, reformimi i skemës së zhvillimit të tokës duhet të synojë krijimin dhe përf forcimin e mekanizmave që lejojnë publikun që të gjenerojë burime financiare të nevojshme për të përballur investimet e nevojshme publike për zhvillimin e tokës.

Publiku ka interesa të investuara në rritjen e cilësisë së jetesës dhe të mjedisit urban. Në mënyrë që t'i mbrojë dhe t'i zhvillojë këto interesa, publiku duhet të pajiset me mekanizmat e duhura për të mbështetur ato.

Për këtë arsye, skema e zhvillimit të tokës duhet të parashikojë që publiku të jetë 'proaktiv' në procesin e zhvillimit të tokës dhe jo pasiv, në pritje vetëm të zhvilluesve që ndikojnë procesin. Në fakt, publiku dhe shteti janë, në njëfarë mënyre, pjesë të zhvillimit dhe mbartin me vete një pjesë të rolit të zhvilluesit. Prandaj skema zhvillimit të tokës duhet të pajisë shtetin dhe publikun me mekanizma që e vendosin atë në një rol më aktiv.

Shteti duhet të përfshihet aktivisht në procesin e zhvillimit të tokës dhe jo të limitohet që të presë zhvilluesin për të pajisur me leje ndërtimit. Shteti duhet të jetë aktiv në tregun e tokës dhe sidomos në sipërmarrjen e zhvillimit të tokës. Vetëm në këtë mënyrë shteti dhe publiku do të kenë mekanizmat e duhur në dorë për të mbrojtur interesin publik, për të mbrojtur hapsirat publike, për të zhvilluar amenitetet publike që ndikojnë në cilësinë e mjedisit urban.

Interesi publik nuk duhet të vendoset përballë dhe në konflikt me interesin privat të zhvillimit dhe ndërtimit. Përkundrazi, ato duhet të shkojnë bashkërisht përgjatë procesit. Por kjo realizohet vetëm nëse skema e zhvillimit të tokës urbane dhe menaxhimi i territorit në përgjithësi siguron mekanizmat e duhur për të krijuar sinergji dhe jo konflikt midis interesit publik dhe interesit privat.

ANEKSE

Aneks 2

NJ	L	K	B	sip_ha	banore	sip_nder_t	sip_nder_1	sip_nder_2	dendesia_kvizst	intensitet	m2_banim_p	m2_banim_1	dendesia_1	banore_pro	intensitetprojekti	blloku_all	footprint mbi tre kate	volum mbi tre kate	volum banim mbi tre kate	sip lu banim	sip lu shoqerore	sip lu tregetare
2	1	1	Q	18.29	413	98 147	18 703	79 443	23	0.54	45	45	650	11 889	5.48	2-1-1-Q	7557.0	45054.7	17031.1	17.9	182846.9	0.0
2	1	2	1	3.04	-	265	-	265	-	0.01	-	-	550	1 672	4.50	0.0	0.0	0.0	463.2	29783.8	184.6	
2	1	2	Q	2.98	-	28 641	-	28 641	-	0.96	-	-	650	1 937	5.48	2-1-2-Q	6962.8	28640.5	0.0	0.0	29777.1	0.0
2	1	3	1	4.50	1 993	57 280	41 444	15 836	443	1.27	21	21	500	2 250	4.50	2-1-3-1	7636.8	40234.0	32959.0	32658.9	3279.9	9102.1
2	1	3	2	5.17	1 668	71 677	61 871	9 806	323	1.39	37	37	500	2 585	3.18	2-1-3-2	5028.3	41423.7	39269.3	43396.1	791.8	7543.2
2	1	3	3	2.19	960	32 860	29 134	3 726	438	1.50	30	30	500	1 095	3.18	2-1-3-3	5051.9	28394.3	26179.0	17500.0	0.0	4440.3
2	1	4	1	6.56	2 254	115 213	88 363	26 851	344	1.76	39	39	500	3 280	4.50	2-1-4-1	11122.3	85141.5	69384.1	48403.4	1604.1	15609.6
2	1	4	2	3.48	375	30 368	18 905	11 464	108	0.87	50	50	500	1 740	4.50	2-1-4-2	3341.0	16726.8	14499.8	21098.8	11913.5	1823.9
2	1	4	3	4.17	865	47 040	33 971	13 069	207	1.13	39	39	500	2 085	3.18	2-1-4-3	5602.0	28542.6	22958.3	27486.5	5707.4	8459.5
2	1	4	4	5.34	2 220	76 547	69 875	6 672	416	1.43	31	31	500	2 670	3.18	2-1-4-4	8884.1	48569.5	45578.8	39004.5	415.5	14028.2
2	1	4	5	3.55	1 290	48 446	38 724	9 723	363	1.37	30	30	500	1 775	3.18	2-1-4-5	5832.5	36258.6	27452.3	17003.7	202.8	18279.8
2	1	4	6	7.57	2 971	84 618	72 645	11 973	393	1.12	24	24	500	3 785	3.18	2-1-4-6	8368.6	45884.8	41908.0	57039.4	2598.4	16046.3
2	1	4	7	2.36	1 726	40 431	35 798	4 634	731	1.11	21	21	500	1 180	3.18	2-1-4-7	6337.1	38920.6	34408.5	9919.4	83.4	13592.2
2	1	4	S	1.86	158	20 554	3 278	17 276	85	1.10	21	21	-	-	0.00	2-1-4-S	4263.6	19685.8	3003.0	1415.0	17056.3	134.8
2	1	5	1	2.42	846	22 120	19 497	2 623	350	0.91	23	23	500	1 210	3.18	2-1-5-1	1153.2	5090.0	5410.8	20531.5	311.1	3402.2
2	1	5	2	3.21	1 981	30 330	28 255	2 075	617	0.94	14	14	500	1 605	3.18	2-1-5-2	2457.3	13372.8	12379.0	23531.6	0.0	8565.6
2	1	6	1	14.28	16	91 367	1 689	89 678	1	0.64	106	106	650	9 282	5.48	2-1-6-1	8937.4	45203.1	0.0	0.0	142806.3	0.0
2	1	6	2	6.85	1 203	93 438	79 550	13 889	176	1.36	66	66	650	4 453	3.50	2-1-6-2	9205.5	79716.5	71864.9	435.3	68108.3	0.0
2	1	7	1	4.12	268	64 108	28 904	35 204	65	1.56	108	108	650	2 678	3.50	2-1-7-1	10611.7	55696.7	25617.3	0.0	41214.4	0.0
2	1	7	2	8.20	289	187 993	31 209	156 784	35	2.29	108	108	650	5 330	3.50	2-1-7-2	3514.0	30227.8	28194.0	0.0	81983.6	0.0
2	1	7	3	6.80	1 220	148 465	131 731	16 734	179	2.18	108	108	650	4 420	3.50	2-1-7-3	14369.9	140604.0	126456.9	289.1	67734.5	0.0
2	1	8	1	82.68	135	13 234	7 611	5 624	2	0.02	56	-	-	-	0.00	0.0	0.0	0.0	1645.6	82515.4	0.0	
2	1	8	2	45.99	292	20 801	16 517	4 284	6	0.05	57	-	-	-	0.00	2-1-8-2	1944.9	10970.0	9374.8	13.3	459855.4	0.0
2	1	8	3	43.41	173	17 662	9 756	7 906	4	0.04	56	-	-	-	0.00	2-1-8-3	973.6	4868.0	4868.0	2.3	434099.1	0.0
2	1	8	4	52.92	10	17 869	1 047	16 822	0	0.03	105	-	-	-	0.00	2-1-8-4	2426.0	9704.0	0.0	184.9	529041.5	0.0
2	1	8	5	5.17	18	66 464	1 993	64 470	4	1.28	111	111	650	3 361	0.00	2-1-8-5	9541.0	64470.4	0.0	0.0	51737.4	0.0
2	1	9	1	4.57	1 963	74 686	64 006	10 680	430	1.64	33	33	300	1 371	3.00	2-1-9-1	9578.7	57606.4	48070.2	44459.7	1201.6	0.0
2	1	9	2	2.91	1 057	52 771	42 403	10 368	363	1.81	40	40	300	873	3.00	2-1-9-2	5339.0	45645.0	37032.3	14635.7	14506.3	0.0
2	1	9	3	2.40	1 185	48 965	46 082	2 883	494	2.04	39	39	300	720	3.00	2-1-9-3	8555.1	48229.2	43423.8	8504.2	15470.1	0.0
2	1	9	4	4.39	2 020	72 806	67 877	4 930	460	1.66	34	34	300	1 317	3.00	2-1-9-4	9260.6	57355.5	55604.2	542.8	38797.9	0.0
2	1	9	5	3.70	552	27 414	19 597	7 817	149	0.74	36	36	300	1 110	3.00	2-1-9-5	3192.8	15940.7	13572.3	32394.9	4623.5	0.0
2	1	9	6	6.40	3 635	122 832	115 171	7 661	568	1.92	32	32	300	1 920	3.00	2-1-9-6	18094.3	15136.8	108994.2	61588.7	2391.8	0.0
2	1	9	7	1.56	1 019	26 622	24 347	2 276	653	1.71	24	24	300	468	3.00	2-1-9-7	3771.4	20990.0	19580.9	15245.5	328.5	0.0
2	1	10	1	4.17	2 605	86 303	77 529	8 774	625	2.07	30	30	300	1 251	3.00	2-1-10-1	11616.7	73809.2	69781.7	40876.9	761.7	49.6
2	1	10	2	3.13	1 631	47 416	44 348	3 068	521	1.51	27	27	300	939	3.00	2-1-10-2	5904.0	36734.4	34705.0	29469.3	1788.0	83.0
2	1	10	3	2.27	401	12 124	10 077	2 148	177	0.54	25	25	300	681	3.00	2-1-10-3	733.6	5868.8	5868.8	0676.9	4679.7	0.0
2	1	11	1	2.00	524	20 098	18 757	1 341	262	1.01	36	36	300	600	2.00	2-1-11-1	2058.5	12067.0	12067.0	19959.5	0.0	0.0
2	1	11	10	2.58	375	17 213	16 583	630	145	0.67	44	44	300	774	1.44	2-1-11-10	754.5	3176.6	3176.6	25753.4	0.0	0.0
2	1	11	11	2.97	371	16 627	16 251	376	125	0.56	44	44	300	891	1.44	2-1-11-11	439.1	1919.3	1919.3	29707.9	0.0	0.0
2	1	11	12	1.92	270	12 393	12 126	267	141	0.65	45	45	300	576	1.44	2-1-11-12	340.1	1360.4	1360.4	19184.9	0.0	0.0
2	1	11	13	3.02	306	20 030	19 852	178	101	0.66	65	65	300	906	1.44	2-1-11-13	867.4	4167.0	4167.0	30173.7	0.0	0.0
2	1	11	14	2.22	221	14 681	14 333	134	100	0.66	65	65	300	666	1.44	2-1-11-14	1123.4	4889.4	4889.4	21857.7	341.1	0.0
2	1	11	2	1.63	547	20 797	19 532	1 266	336	1.28	36	36	300	489	2.00	2-1-11-2	3357.2	17573.2	16900.1	16278.1	0.0	0.0
2	1	11	3	2.28	905	30 002	22 524	7 478	397	1.31	25	25	300	684	2.00	2-1-11-3	3950.2	20879.9	17562.2	20818.0	2017.1	0.0
2	1	11	4	3.49	1 432	40 820	38 543	2 277	410	1.17	27	27	300	1 047	1.44	2-1-11-4	4661.4	27676.9	26204.8	34581.5	270.3	0.0
2	1	11	5	2.21	200	11 037	9 701	1 337	91	0.50	49	49	300	663	1.44	2-1-11-5	574.0	3256.8	3256.8	21362.3	690.1	0.0
2	1	11	6	2.32	373	13 795	13 341	455	161	0.59	36	36	300	696	1.44	2-1-11-6	472.4	2202.1	2202.1	23214.0	0.0	0.0
2	1	11	7	1.86	796	28 618	28 244	374	428	1.54	35	35	300	558	1.44	2-1-11-7	3474.7	24846.0	24846.0	18554.0	0.0	0.0
2	1	11	8	0.99	104	5 028	4 560	468	105	0.51	44	44	300	297	1.44	0.0	0.0	0.0	9853.7	0.0	0.0	
2	1	11	9	3.50	453	20 958	20 336	622	129	0.60	45	45	300	1 050	1.44	2-1-11-9	370.5	1482.0	1482.0	35032.5	0.0	0.0
2	1	12	1	1.86	-	8 590	-	8 590	-	0.46	-	-	300	558	2.00	0.0	0.0	0.0	325.5	18307.9	0.0	
2	1	12	2	2.03	611	25 167	21 922	3 245	301	1.24	36	36	300	609	2.00	2-1-12-2	3675.4	18743.2	17422.1	16682.5	3597.8	0.0
2	1	12	3	3.04	1 001	40 431	34 617	5 813	329	1.33	35	35	300	912	2.00	2-1-12-3	5851.1	34186.2	29849.2	29504.8	918.3	0.0
2	1	12	4	3.30	1 016	37 432	32 785	4 557	308	1.13	32	32	300	990	2.00	2-1-12-4	4254.4	21385.2	21385.2	31750.7	1277.2	0.0
2	1	13	1	5.06	1 069	55 112	34 500	20 613	211	1.09	32	32	300	1 518	2.00	2-1-13-1	5014.2	25666.5	15208.3	44876.5	5681.0	0.0
2	1	13	2	4.15	513	37 715	24 099	13 617	124	0.91	47	47	300	1 245	1.44	2-1-13-2	2317.1	10822.4	4223.5	39138.8	2365.8	0.0
2	1	13	3	3.99	484	23 721	22 795	926	121	0.59	47	47	300	1 197	1.44	2-1-13-3	382.2	1528.8	1528.8	39882.6	0.0	0.0
2	1	13	4	2.82	416	19 677	18 497	1 180	148	0.70	44	44	300	84								

NJ	L	K	B	sip_ha	banore	sip_nderi	sip_nder_1	sip_nder_2	dendesia_ekzist	intensitet	m2_banim_p	m2_banim_1	dendesia_1	banore_pro	intensiteti projekti	blloku_all	footprint mbi tre kate	volum mbi tre kate	volum banim mbi tre kate	sip lu banim	sip lu shoqerore	sip lu tregetare
2	1	19	2	6,13	629	34 572	27 610	6 962	103	0,56	44	44	100	613	0,38	2-1-19-2	1909,4	9165,5	3632,4	60483,0	847,0	0,0
2	1	19	3	9,35	838	39 595	37 464	2 131	90	0,42	45	45	100	935	0,38	2-1-19-3	1291,2	5344,7	5344,7	84674,9	8819,4	0,0
2	1	19	4	4,74	114	5 734	5 062	671	24	0,12	44	44	100	474	0,38		0,0	0,0	0,0	19938,8	27499,9	0,0
2	1	19	5	10,81	836	38 753	37 181	1 571	77	0,36	44	44	100	1 081	0,38	2-1-19-5	489,9	2131,1	2131,1	101238,5	6854,6	0,0
2	1	19	6	3,48	39	3 563	1 743	1 820	11	0,10	45	45	100	348	0,38		0,0	0,0	0,0	34836,6	0,0	0,0
2	1	19	7	7,24	436	19 692	19 409	283	60	0,27	45	45	100	724	0,38	2-1-19-7	143,8	575,2	575,2	71860,8	534,7	0,0
2	1	19	8	8,10	319	14 971	14 173	798	39	0,18	44	44	100	810	0,38		0,0	0,0	0,0	66226,4	14776,7	0,0
2	1	19	9	16,82	444	24 513	18 745	5 768	26	0,15	42	42	100	1 682	0,38	2-1-19-9	1667,3	8139,9	6337,5	52261,5	115913,9	0,0
2	1	20	1	14,28	130	7 556	5 243	2 313	9	0,05	40	40	100	1 428	0,38	2-1-20-1	480,8	1923,2	976,0	61503,0	81284,8	0,0
2	1	20	2	3,11	293	12 053	11 630	423	94	0,39	40	40	100	311	0,38	2-1-20-2	733,2	2932,8	2754,6	31018,0	42,2	0,0
2	1	20	3	8,27	521	25 174	22 131	3 043	63	0,30	42	42	100	827	0,38	2-1-20-3	284,4	1422,0	1422,0	78581,3	4079,8	0,0
2	1	20	4	14,56	1138	55 404	50 305	5 099	78	0,38	44	44	100	1 456	0,38	2-1-20-4	1986,1	7944,4	6642,9	144807,6	774,6	0,0
2	1	21	1	4,56	391	20 357	17 769	2 588	86	0,45	45	45	100	456	0,38	2-1-21-1	1311,4	5663,2	4152,3	40582,3	5044,1	0,0
2	1	21	2	5,53	134	6 189	6 189	-	24	0,11	46	46	100	553	0,38	2-1-21-2	211,8	1059,0	1059,0	16584,6	38722,9	0,0
2	1	21	3	5,42	432	22 164	19 629	2 535	80	0,41	45	45	100	542	0,38	2-1-21-3	843,2	4377,6	4377,6	45463,3	8727,2	0,0
2	1	21	4	5,44	100	5 287	4 550	737	18	0,10	45	45	100	544	0,38	2-1-21-4	153,2	612,8	612,8	18316,6	36047,0	0,0
2	1	21	5	5,01	47	2 403	2 096	307	9	0,05	45	45	100	501	0,38	2-1-21-5	178,7	714,8	714,8	39252,0	0,0	0,0
2	1	21	6	3,21	16	671	671	-	5	0,02	42	42	100	321	0,38		0,0	0,0	0,0	3648,5	28454,8	0,0
2	1	21	7	5,73	397	18 129	15 461	2 668	69	0,32	39	39	100	573	0,38	2-1-21-7	583,6	3302,2	3028,2	49601,4	7655,9	0,0
2	1	22	1	3,99	186	12 579	10 484	2 095	47	0,32	56	56	100	399	0,38	2-1-22-1	979,2	4176,8	3668,8	9,7	39905,1	0,0
2	1	22	2	4,70	76	13 186	4 499	8 686	16	0,28	59	59	100	470	0,38	2-1-22-2	1756,4	7025,6	1788,8	0,0	46980,2	0,0
2	1	23	1	5,66	27	20 755	1 730	19 025	5	0,37	64	64	100	566	0,38	2-1-23-1	1552,6	6210,4	0,0	7703,9	48919,1	0,0
2	1	23	2	4,34	16	12 740	1 010	11 730	4	0,29	63	63	100	434	0,38	2-1-23-2	1267,6	8502,8	0,0	3420,4	39947,8	0,0
2	1	23	3	5,30	270	17 695	16 969	726	51	0,33	63	63	100	530	0,38	2-1-23-3	248,0	992,0	992,0	40575,1	12388,5	0,0
2	1	23	4	3,98	156	13 577	9 792	3 785	39	0,34	63	63	100	398	0,38	2-1-23-4	153,1	612,4	612,4	23102,0	0,0	0,0
2	1	24	1	5,31	168	11 073	10 575	498	32	0,21	63	63	100	531	0,38	2-1-24-1	454,3	1817,2	1817,2	23875,1	29229,3	0,0
2	1	24	2	3,64	206	12 470	12 111	359	57	0,34	59	59	100	364	0,38		0,0	0,0	0,0	31262,0	5107,1	0,0
2	1	24	3	4,27	355	19 859	15 348	4 511	83	0,47	43	43	100	427	0,38	2-1-24-3	333,9	1335,6	1335,6	40796,2	1854,5	0,0
2	1	24	4	3,40	-	-	-	-	-	0,00	-	-	100	340	0,38		0,0	0,0	0,0	272,8	33771,4	0,0
2	1	24	5	4,89	155	6 232	6 084	149	32	0,13	39	39	100	489	0,38		0,0	0,0	0,0	18470,4	30438,3	0,0
2	1	24	6	4,95	455	20 486	17 905	2 582	92	0,41	39	39	100	495	0,38	2-1-24-6	650,2	2600,8	2600,8	31252,3	18282,8	0,0
2	1	25	1	4,72	174	7 260	6 842	418	37	0,15	39	39	100	472	0,38	2-1-25-1	163,5	654,0	654,0	20518,4	26681,9	0,0
2	1	25	2	4,10	237	9 696	9 251	446	58	0,24	39	39	100	410	0,38	2-1-25-2	227,6	938,1	938,1	27449,4	13523,2	0,0
2	1	25	3	3,23	270	12 333	10 589	1 744	84	0,38	39	39	100	323	0,38	2-1-25-3	176,7	883,5	883,5	31064,3	1194,2	0,0
2	1	25	4	4,44	18	838	698	140	4	0,02	39	39	100	444	0,38		0,0	0,0	0,0	8254,3	36131,2	0,0
2	1	25	5	4,38	279	11 261	10 890	371	64	0,26	39	39	100	438	0,38	2-1-25-5	144,3	721,5	620,5	43758,4	1,8	0,0
2	1	25	6	3,71	329	14 332	12 834	1 498	89	0,39	39	39	100	371	0,38	2-1-25-6	198,7	794,8	794,8	37058,3	0,1	0,0
2	1	26	1	6,94	344	25 415	21 648	3 767	50	0,37	63	63	100	694	0,38		0,0	0,0	0,0	55869,8	13550,8	0,0
2	1	26	2	6,64	39	2 690	2 483	207	6	0,04	64	64	100	664	0,38		0,0	0,0	0,0	11516,8	54862,2	0,0
2	1	26	3	11,09	113	7 418	7 162	257	10	0,07	63	63	100	1109	0,38	2-1-26-3	257,7	1030,8	1030,8	19010,9	91935,2	0,0
2	1	27	1	4,51	92	6 274	5 788	486	20	0,14	63	63	100	451	0,38		0,0	0,0	0,0	45135,8	0,0	0,0
2	1	27	2	6,39	44	2 826	2 748	78	7	0,04	62	62	100	639	0,38		0,0	0,0	0,0	63887,6	0,0	0,0
2	1	27	3	7,50	150	10 391	9 524	867	20	0,14	63	63	100	750	0,38	2-1-27-3	126,0	504,0	504,0	49686,4	25324,3	0,0
2	1	28	1	4,70	334	19 270	18 778	492	71	0,41	56	56	100	470	0,38		0,0	0,0	0,0	45521,0	1461,6	0,0
2	1	28	2	5,70	46	3 054	2 951	103	8	0,05	64	64	100	570	0,38		0,0	0,0	0,0	16877,0	40151,5	0,0
2	1	28	3	5,87	161	11 717	10 109	1 608	27	0,20	63	63	100	587	0,38	2-1-28-3	227,7	910,8	910,8	33111,6	25550,6	0,0
2	1	29	1	3,43	9	508	508	-	3	0,01	56	56	100	343	0,38		0,0	0,0	0,0	1411,6	32841,6	0,0
2	1	29	2	6,51	77	4 419	4 323	95	12	0,07	56	56	100	651	0,38		0,0	0,0	0,0	16394,6	48711,5	0,0
2	1	29	3	5,99	26	1 479	1 479	-	4	0,02	57	57	100	599	0,38		0,0	0,0	0,0	15264,1	44674,3	0,0
2	1	29	4	6,26	441	29 492	24 784	4 708	70	0,47	56	56	100	626	0,38	2-1-29-4	309,1	1236,4	1236,4	61576,5	1011,0	0,0
2	1	29	5	3,88	224	16 744	12 612	4 133	58	0,43	56	56	100	388	0,38	2-1-29-5	1615,8	6718,5	3347,7	38397,1	420,3	0,0
2	1	29	6	3,33	202	12 514	11 382	1132	61	0,38	56	56	100	333	0,38	2-1-29-6	205,9	823,6	823,6	29667,2	3681,1	0,0
2	1	30	1	3,42	10	577	577	-	3	0,02	58	58	100	342	0,50		0,0	0,0	0,0	0,0	34161,8	0,0
2	1	30	2	3,42	1	52	52	-	0	0,00	52	52	100	342	0,50		0,0	0,0	0,0	0,0	34222,8	0,0
2	1	30	3	8,70	20	1 221	1 112	109	2	0,01	56	56	100	870	1,00		0,0	0,0	0,0	0,0	86981,4	0,0
2	1	30	4	4,63	171	10 881	9 625	1 256	37	0,24	56	56	100	463	1,00	2-1-30-4	383,9	2303,4	2303,4	0,0	46281,0	0,0
2	1	30	5	5,00	312	21 603	17 556	4 047	62	0,43	56	56	100	500	0,38	2-1-30-5	1077,5	4709,0	2714,0	112,3	49894,5	0,0
2	1	30	6	5,32	226	15 942	12 718	3 224	43	0,30	56	56	100	532	0,38		0,0	0,0	0,0	321,0	52908,9	0,0

Aneksi I

		njesia_adm	nennjesia_	lagje	kompleksi	oid_1	row_id	Sip_kompleksi_m2	Sum_amenit	SumSip_Par	Count_parc	mes_sip_pa	Perq_amenit	
111,0	Tiranë	2	I	18	2 739,0	2739	273 395,2	161 948,6	832,5	11,0	76,0	59,0	2 950,0	
19,0	Tiranë	2	I	5	2 720,0	2720	56 352,9	882,7	56 352,4	295,0	191,0	2,0	100,0	
65,0	Tiranë	8	I	2	2 779,0	2779	285 732,7	33 028,6	285 721,9	1 469,0	195,0	12,0	600,0	
67,0	Tiranë	9	I	5	2 713,0	2713	269 577,4	33 215,9	269 579,0	1 379,0	195,0	12,0	600,0	
46,0	Tiranë	8	I	1	1 846,0	1846	203 771,4	16 163,3	203 781,9	1 011,0	202,0	8,0	400,0	
57,0	Tiranë	8	I	3	1 841,0	1841	209 315,7	21 801,2	209 436,2	1 032,0	203,0	10,0	500,0	
85,0	Tiranë	10	I	5	2 689,0	2689	90 903,5	18 274,7	90 435,6	411,0	220,0	20,0	1 000,0	
50,0	Tiranë	9	I	7	2 716,0	2716	191 523,7	17 784,5	191 522,8	861,0	222,0	9,0	450,0	
80,0	Tiranë	10	I	3	2 685,0	2685	164 185,7	26 588,5	164 143,1	727,0	226,0	16,0	800,0	
49,0	Tiranë	2	I	10	2 726,0	2726	95 798,2	7 600,2	93 229,5	408,0	229,0	8,0	400,0	
29,0	Tiranë	3	I	4	2 767,0	2767	224 879,1	9 244,0	88 411,8	383,0	231,0	4,0	200,0	
60,0	Tiranë	6	I	11	2 803,0	2803	275 540,0	28 533,3	343 758,0	1 480,0	232,0	10,0	500,0	
43,0	Tiranë	5	I	9	2 795,0	2795	272 659,3	18 842,2	543 652,4	2 268,0	240,0	7,0	350,0	
41,0	Tiranë	2	I	9	2 727,0	2727	259 311,4	16 473,7	257 397,3	1 054,0	244,0	6,0	300,0	
26,0	Tiranë	2	I	11	2 731,0	2731	329 679,3	8 784,7	327 519,4	1 336,0	245,0	3,0	150,0	
61,0	Tiranë	5	I	7	2 791,0	2791	218 814,1	22 190,6	332 408,3	1 358,0	245,0	10,0	500,0	
36,0	Tiranë	10	I	4	2 688,0	2688	113 431,5	5 305,1	113 430,7	448,0	253,0	5,0	250,0	
108,0	Tiranë	1	I	4	2 758,0	2758	320 829,8	164 757,3	27 050,6	106,0	255,0	51,0	2 550,0	
42,0	Tiranë	7	I	9	2 820,0	2820	230 627,8	17 048,7	230 536,4	899,0	256,0	7,0	350,0	
64,0	Tiranë	3	I	2	2 765,0	2765	385 200,1	43 817,6	385 269,1	1 505,0	256,0	11,0	550,0	
75,0	Tiranë	5	I	4	2 789,0	2789	164 358,9	21 775,3	165 843,6	647,0	256,0	13,0	650,0	
74,0	Tiranë	1	I	1	2 754,0	2754	596 543,6	77 452,1	596 297,3	2 266,0	263,0	13,0	650,0	
63,0	Tiranë	9	I	6	2 714,0	2714	217 447,8	24 199,7	219 097,5	822,0	267,0	11,0	550,0	
69,0	Tiranë	2	I	3	2 718,0	2718	118 728,1	14 662,8	118 728,8	441,0	269,0	12,0	600,0	
15,0	Tiranë	2	I	15	2 736,0	2736	61 448,2	550,1	60 893,2	225,0	271,0	1,0	50,0	
107,0	Tiranë	2	I	21	2 744,0	2744	349 021,0	169 970,7	21 151,3	78,0	271,0	49,0	2 450,0	
45,0	Tiranë	2	I	12	2 733,0	2733	102 381,0	6 968,1	102 146,7	374,0	273,0	7,0	350,0	
55,0	Tiranë	1	I	3	2 757,0	2757	255 351,8	24 921,1	183 929,5	673,0	273,0	10,0	500,0	
33,0	Tiranë	4	I	3	2 772,0	2772	607 047,6	27 081,7	602 415,7	2 104,0	286,0	4,0	200,0	
53,0	Tiranë	2	I	13	2 734,0	2734	160 128,5	13 888,6	160 092,9	559,0	286,0	9,0	450,0	
94,0	Tiranë	11	I	12	2 702,0	2702	439 363,6	115 313,1	434 817,6	1 472,0	295,0	26,0	1 300,0	
28,0	Tiranë	3	I	3	2 766,0	2766	449 076,6	19 087,4	450 890,1	1 512,0	298,0	4,0	200,0	
56,0	Tiranë	10	I	2	2 680,0	2680	289 715,3	30 233,5	289 603,7	968,0	299,0	10,0	500,0	
47,0	Tiranë	6	I	4	2 781,0	2781	110 667,7	8 532,3	116 435,9	380,0	306,0	8,0	400,0	
62,0	Tiranë	7	I	3	2 812,0	2812	184 995,0	17 994,3	183 175,6	592,0	309,0	10,0	500,0	
71,0	Tiranë	7	I	8	2 815,0	2815	268 406,9	31 641,9	268 600,8	850,0	316,0	12,0	600,0	
52,0	Tiranë	2	I	4	2 719,0	2719	348 954,6	29 771,4	348 953,0	1 100,0	317,0	9,0	450,0	
38,0	Tiranë	7	I	6	2 771,0	2771	359 773,2	19 770,3	362 233,3	1 096,0	331,0	5,0	250,0	
51,0	Tiranë	6	I	15	2 793,0	2793	502 514,6	45 143,7	999 109,4	2 938,0	340,0	9,0	450,0	
40,0	Tiranë	11	I	6	2 696,0	2696	386 661,6	21 810,8	368 590,5	1 057,0	349,0	6,0	300,0	
66,0	Tiranë	9	I	4	2 712,0	2712	496 841,4	61 964,8	496 876,1	1 404,0	354,0	12,0	600,0	
22,0	Tiranë	8	I	6	2 787,0	2787	177 872,4	3 053,5	166 041,9	468,0	355,0	2,0	100,0	
96,0	Tiranë	4	I	5	2 774,0	2774	435 527,9	116 490,2	435 529,5	1 218,0	358,0	27,0	1 350,0	
44,0	Tiranë	11	I	4	2 694,0	2694	228 453,8	16 919,6	226 596,4	627,0	361,0	7,0	350,0	
93,0	Tiranë	5	I	3	2 788,0	2788	277 615,4	70 084,1	277 692,4	756,0	367,0	25,0	1 250,0	
12,0	Tiranë	7	I	5	2 814,0	2814	252 998,1	-	248 002,8	674,0	368,0	-	-	
79,0	Tiranë	4	I	1	1 789,0	1789	472 921,0	67 836,7	472 921,9	1 283,0	369,0	14,0	700,0	
59,0	Tiranë	11	I	7	2 697,0	2697	574 042,9	58 411,5	536 565,3	1 413,0	380,0	10,0	500,0	
68,0	Tiranë	7	I	10	2 821,0	2821	239 230,2	29 491,9	241 021,1	626,0	385,0	12,0	600,0	
37,0	Tiranë	6	I	7	2 799,0	2799	510 335,9	25 718,0	435 944,0	1 090,0	400,0	5,0	250,0	
73,0	Tiranë	8	I	4	2 782,0	2782	422 858,0	53 007,9	420 776,1	1 048,0	402,0	13,0	650,0	
14,0	Tiranë	9	I	3	2 711,0	2711	617 000,2	4 715,2	604 946,6	1 498,0	404,0	1,0	50,0	
32,0	Tiranë	5	I	6	2 790,0	2790	218 831,3	7 908,3	220 696,9	543,0	406,0	4,0	200,0	
31,0	Tiranë	8	I	5	2 785,0	2785	595 269,6	23 833,2	586 851,0	1 436,0	409,0	4,0	200,0	
54,0	Tiranë	4	I	6	2 775,0	2775	246 524,0	23 978,3	245 889,5	595,0	413,0	10,0	500,0	
91,0	Tiranë	2	I	19	2 741,0	2741	737 958,1	183 295,6	850 965,0	2 057,0	414,0	25,0	1 250,0	
87,0	Tiranë	5	I	2	2 761,0	2761	191 226,4	37 470,2	191 343,4	459,0	417,0	20,0	1 000,0	
78,0	Tiranë	2	I	16	2 737,0	2737	624 555,8	85 411,2	624 279,6	1 403,0	445,0	14,0	700,0	
86,0	Tiranë	11	I	11	2 701,0	2701	468 818,4	93 790,3	468 817,9	1 029,0	456,0	20,0	1 000,0	
11,0	Tiranë	7	I	4	2 813,0	2813	287 806,9	-	270 361,0	590,0	458,0	-	-	
1,0	Tiranë	9	I	2	2 707,0	2707	180 195,0	532,9	179 091,1	384,0	466,0	-	-	
39,0	Tiranë	5	I	8	2 792,0	2792	339 340,0	17 231,5	645 900,2	1 369,0	472,0	5,0	250,0	
102,0	Tiranë	11	I	13	2 704,0	2704	286 219,1	94 843,0	285 257,3	584,0	488,0	33,0	1 650,0	
114,0	Tiranë	3	I	1	1 768,0	1768	204 932,9	151 223,6	204 884,8	415,0	494,0	74,0	3 700,0	
82,0	Tiranë	3	I	5	2 768,0	2768	605 420,6	104 071,6	448 823,2	893,0	503,0	17,0	850,0	
20,0	Tiranë	4	I	2	1 788,0	1788	505 601,8	11 738,6	498 553,6	970,0	514,0	2,0	100,0	
83,0	Tiranë	1	I	2	2 755,0	2755	555 183,0	92 138,6	488 846,3	940,0	520,0	17,0	850,0	

Ndikimi i Rregjimit të Pronësisë në Modelin e Zhvillimit të Tokës

Si ndikon Fragmentarizimi i pronës në zhvillimin urban

	njesia_adm	nemjesia_	lagje	kompleksi	oid_1	row_id	Sip_kompleksi_m2	Sum_amenit	SumSip_Par	Count_pare	mes_sip_pa	Perq_amenit
13,0	Tiranë	II	I	10	2700,0	2700	401693,2	3264,9	361409,8	670,0	539,0	1,0
76,0	Tiranë	5	I	1	2756,0	2756	304906,6	38534,6	305493,7	563,0	543,0	13,0
18,0	Tiranë	II	I	8	2698,0	2698	325171,0	5305,3	307296,9	563,0	546,0	2,0
98,0	Tiranë	II	I	5	2695,0	2695	310083,8	94346,0	310083,6	564,0	550,0	30,0
99,0	Tiranë	7	I	7	2770,0	2770	308426,4	92711,8	309037,0	555,0	557,0	30,0
25,0	Tiranë	6	I	1	2778,0	2778	378755,6	11260,9	386035,6	688,0	561,0	3,0
27,0	Tiranë	2	I	20	2743,0	2743	402119,2	15992,0	401850,8	715,0	562,0	4,0
16,0	Tiranë	6	I	12	2805,0	2805	458948,7	2656,5	544888,7	953,0	572,0	1,0
35,0	Tiranë	9	I	1	2709,0	2709	801272,5	36965,2	799618,7	1361,0	588,0	5,0
101,0	Tiranë	2	I	17	2738,0	2738	518660,2	165476,3	356325,4	594,0	600,0	32,0
97,0	Tiranë	2	I	2	1764,0	1764	60222,0	17303,1	60221,8	97,0	621,0	29,0
34,0	Tiranë	II	I	9	2699,0	2699	386409,7	21025,1	463848,9	736,0	630,0	5,0
48,0	Tiranë	II	I	2	2691,0	2691	480299,3	40739,5	149699,9	225,0	665,0	8,0
110,0	Tiranë	2	I	14	2735,0	2735	241737,0	128539,6	240932,0	355,0	679,0	53,0
30,0	Tiranë	5	I	10	2796,0	2796	604228,6	22947,1	693925,4	947,0	733,0	4,0
4,0	Tiranë	7	I	II	2822,0	2822	142678,0	288,3	155376,5	209,0	743,0	-
95,0	Tiranë	2	I	7	2722,0	2722	191239,9	52169,9	190948,6	256,0	746,0	27,0
2,0	Tiranë	6	I	2	2777,0	2777	286593,2	-	188647,9	234,0	806,0	-
115,0	Tiranë	5	I	5	2764,0	2764	236704,5	208549,3	241629,1	278,0	869,0	88,0
103,0	Tiranë	2	I	6	2721,0	2721	211373,7	68704,0	211373,5	242,0	873,0	33,0
58,0	Tiranë	II	I	3	2692,0	2692	662064,3	63208,8	400576,0	442,0	906,0	10,0
89,0	Tiranë	4	I	4	2773,0	2773	192285,9	41866,8	192096,5	211,0	910,0	22,0
72,0	Tiranë	4	I	7	2776,0	2776	2004808,8	254452,1	1908966,2	2093,0	912,0	13,0
24,0	Tiranë	10	I	1	2679,0	2679	11105,7	2961,1	110924,4	118,0	940,0	3,0
84,0	Tiranë	2	I	1	2717,0	2717	182880,8	34770,6	182880,3	184,0	994,0	19,0
90,0	Tiranë	II	I	1	2690,0	2690	457912,1	103607,1	435097,7	405,0	1074,0	23,0
3,0	Tiranë	6	I	3	2780,0	2780	159732,5	-	77075,8	68,0	1133,0	-
88,0	Tiranë	7	I	1	2810,0	2810	391206,9	76643,8	390256,6	344,0	1134,0	20,0
5,0	Tiranë	6	I	6	2798,0	2798	445796,3	-	433922,1	340,0	1276,0	-
113,0	Tiranë	2	I	30	2753,0	2753	304918,2	220246,9	307822,4	232,0	1327,0	72,0
6,0	Tiranë	6	I	8	2800,0	2800	219602,4	-	219602,5	150,0	1464,0	-
8,0	Tiranë	6	I	10	2802,0	2802	393384,9	-	399001,5	267,0	1494,0	-
23,0	Tiranë	6	I	14	2807,0	2807	439577,3	9034,7	542937,4	340,0	1597,0	2,0
92,0	Tiranë	2	I	22	2745,0	2745	86907,0	21340,7	85938,6	45,0	1910,0	25,0
7,0	Tiranë	6	I	9	2801,0	2801	299081,0	-	299081,0	155,0	1930,0	-
77,0	Tiranë	2	I	27	2750,0	2750	184052,3	25043,5	184052,5	94,0	1958,0	14,0
106,0	Tiranë	2	I	24	2747,0	2747	264633,3	121700,3	91191,0	42,0	2171,0	46,0
116,0	Tiranë	2	I	8	2742,0	2742	2301760,3	2155445,7	2131991,5	963,0	2214,0	94,0
112,0	Tiranë	2	I	26	2749,0	2749	246772,2	146814,7	244911,7	105,0	2332,0	59,0
81,0	Tiranë	2	I	29	2752,0	2752	294084,9	49798,5	294084,6	126,0	2334,0	17,0
109,0	Tiranë	1	I	5	2762,0	2762	625076,3	316805,1	185979,1	79,0	2354,0	51,0
105,0	Tiranë	2	I	28	2751,0	2751	162691,4	62065,6	162691,5	52,0	3129,0	38,0
21,0	Tiranë	6	I	5	2797,0	2797	469096,6	10083,7	380977,8	119,0	3201,0	2,0
100,0	Tiranë	2	I	25	2748,0	2748	245655,8	78418,0	173368,5	54,0	3211,0	32,0
9,0	Tiranë	6	I	13	2806,0	2806	230025,3	-	226239,1	63,0	3591,0	-
104,0	Tiranë	2	I	23	2746,0	2746	192810,9	66954,4	172483,0	41,0	4207,0	35,0
17,0	Tiranë	6	I	16	2808,0	2808	187262,8	1687,2	123418,6	26,0	4747,0	1,0
70,0	Tiranë	6	I	17	2809,0	2809	142927,4	16749,5	114398,6	23,0	4974,0	12,0
10,0	Tiranë	7	I	2	2811,0	2811	342967,4	335,2	347483,3	57,0	6096,0	-

BIBLIOGRAFI

Bertaud, Alain. Bertaud, Marie-Agnes. Wright, James O. Jr. (1988): Efficiency in Land Use and Infrastructure Design, An application of the Bertaud Model. World Bank

Bertaud, Alain. (2007): Urbanization in China: land use efficiency issues.

Lewis, Arthur W. (1977): The Evolution of the International Economic Order. Princeton, N.J.: Princeton University,

Linn, Johannes F. (1982): The costs of urbanisation in developing countries. World Bank

Auziņš, Armands (2013): Measuring Land-Use Efficiency in Land Management. Advanced Material Research - Riga Technical University

Serag El Din, Hamam. Shalaby. Ahmed. Elsayed, Hend Farouh. Elariane, Sarah A. (2012): Principles of urban quality of life for a neighborhood. HBRC Journal, Elsevier

McGill, Ronald. (1998): Urban management in developing countries. Pergamon/ Elsevier

Farvacque, Catherine. McAuslan, Patrick (1992): Reforming Urban Land Policies and Institutions in Developing Countries. World Bank

Davey, Kenneth J. (1993): **Elements of Urban Management**. World Bank

Faludi, Andreas (2009): European spatial planning: past, present and future. European Planning Studies.

Payne, Geoffrey (2011): Setting the global urban agenda – a personal view by Geoffrey Payne. Global Urbanist Debates, London.

Payne, Geoffrey. Durand-Lasserve, Alain. Rakodi, Carole. (2007): Social and economic impacts of land titling programmes in urban and peri-urban areas: A review of the literature. World Bank Urban Research Symposium Washington DC.

Dowall, David E. (2003): Land Into Cities: Urban Land Management Issues and Opportunities in Developing Countries. Lincoln Institute of Land Policy

Banka Botërore. (2007): Vleresimi i Sektorit Urban ne Shqiperi.

Cullingworth, B. and Nadin, V. (2006): Town and Country Planning in the UK. Fourteenth edition. Routledge, London

Koresawa, A. and Konvitz, J. (2001): "Towards a New Role for Spatial Planning". In: Organisation for Economic Co-operation and Development (2001). Towards a New Role for Spatial Planning. OECD, Paris

European Commission (2008): Spatial Planning, Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition. ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, UNITED NATIONS New York and Geneva

European Commission (1997): The EU Compendium of Spatial Planig System and policies. Luxembourg; Office for Official Publications of the European Communities

Allmendinger, Philip. (2002): Plannig Theory, Towards a post-positivist typology of planning theory. SAGE Publications

Faludi, Andreas. (2009): European spatial planning: past, present and future.

Chakrabarty B. K. (2001): Urban Management Concepts, Principles, Techniques and Education. Elsevier Science Ltd

van Dijk, Meine Pieter. (2008): Urban Management and Institutional Change: An Integrated Approach to Achieving Ecological Cities. IHS Working Paper

Rondinelli, Dennis. (1990): Decentralizing urban development programs. USAID

Evans, Alan W. (2004): Economics and Land Use Planning. Blackwell Publishing

Galloway, Tomas D. Mahayni, Riad G. (1999) Planning Theory in Retrospect; The Process of Paradigm Change. Journal of the American Plannig Association

Hightower Henry C. (1969): Planning theory in contemporary professional education. Journal of the American Institute of Planners

Waterhout, Bas. (2008): The Institutionalisation of European Spatial Planning. IOS Press BV

Hall, Peter (2001): Urban and Regional Planning. British Library Cataloguing in Publication Data

Allmendinger, Philip. (2002): Planning Theory. Palgrave

Taylor, Nigel. (2006): Urban Planning Theory since 1945. SAGE Publications

Osberg, Lars. (1998): The Measurement of Economic Well-Being. The Centre for the Study of Living Standards

Gaffney, M. Mason. (1962): Land and Rent in Welfare Economics in In Marion Clawson, Marshall Harriss and Joseph Ackerman (eds.) Land Economics Research. Baltimore. The Johns Hopkins University Press

Kaplow, Louis. Shavell, Steven. (2002): Fairnes versus Welfare. Harvard University Press

Booth, A. Philip. (2012): The Unearned Increment; Property and the Capture of Betterment Values in Bretain and France. Linkoln Institute of Land Policies.

Hong, H. Brubaker, B (2010): Integrating the proposed property tax with the public leasehold system in China's local public finance in transition. Lincoln Institute of Land Policies

Ingram, Gregory K. Hong, Yu-Hung. (2012): Land Value Capture: Types and Outcomes. Lincoln Institute of Land Policies

Shapiro, Perry (2012): Takings and Givings: The Analytics of Land Value Capture and Its Symmetries with Takings Compensation. Lincoln Institute of Land Policies.

McConnell, Virginia. Walls, Margaret. (2005): The Value of Open Space: Evidence from Studies of Nonmarket Benefits. Resources for the Future.

Bolund, Per. Hunhammar, Sven. (1999): Ecosystem services in urban areas. Elsevier

Cheshire, Paul. Sheppard, Stephen. (1998): Estimating the demand for housing, land, and neighbourhood characteristics. Oxford Bulletin of Economics and Statistics

Guy Garrod, Kenneth G. Willis. (1999): Economic Valuation of the Environment.

Jim C.Y., Chen, Wendy Y. (2005): Consumption preferences and environmental externalities: A hedonic analysis of the housing market in Guangzhou

King, Peter. (2005): Understanding Housing Finance. New Fetter Lane, London

Garnett, David. Reid, Barbara. Riley Helen. (1991): Housing Finance. Halow, Institute of Housing.

Baharoglu, Deniz. Linclfield, Mike. (2000): Housing Finance Guidelines. IHS.

Payne, Geoffrey. Fernandes, Edesio. (2001): Legality and Legitimacy in Urban Tenure Issues. Lincoln Institute of Land Policy.

Case, Karl E. (2005): The Value of Land in the United States: 1975–2005. Lincoln Institute of Land Policy.

Bromley, Daniel W. (2007): Land and Economic Development: New Institutional Arrangements for the 21st Century. Lincoln Institute of Land Policy

de Soto, Hernando. (2000): Mystery of Capital

Sokoloff, K. L. Zolt, E. M. (2005): Inequality and the evolution of institutions of taxation: Evidence from the economic history of the Americas.

Bird, Richard M. Slack, Enid. (2007): Taxing Land and Property in Emerging Economies: Raising Revenue . . . and More?. Lincoln Institute of Land Policy

Demetriou, D. (2004): The Development of an Integrated Planning and Decision Support System for Land Consolidation. SPRINGER

Zyra e Bankës Botërore në Shqipëri. (2006): Statusi i Reformës së Tokës dhe i Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri. Banka Botërore.

Lushaj, Sherif. Papa, Dhimiter. (1998): Fragmentimi dhe konsolidimi i tokës në Shqipëri

Wheeler, Sabates Rachel. Waite, Myrtha. (2003). Albania country brief: property rights and land markets. LTC.

Ingram, Gregory K. Brandt, Karin L. (2013): Global Infrastructure: Ongoing Realities and Emerging Challenges. Lincoln Institute of Land Policy

Song, Yan (2013): Infrastructure and Urban Development: Evidence from Chinese Cities. Lincoln Institute of Land Policy

Leigh, Nancey Green (2013): Strengthening Urban Industry: The Importance of Infrastructure and Location. Lincoln Institute of Land Policy.

Clarke, George R. G. (2013): How and Why Does the Quality of Infrastructure Service Delivery Vary?. Lincoln Institute of Land Policy.

Bahl, Roy W. Linn, Johannes F. Wetzel, Deborah L. (2013) Financing metropolitan governments in developing countries. Lincoln Institute of Land Policy.

Bushati, Irida (2004): Access to Housing System in Albania. Issues to be taken in consideration. IHS.

Kuçi, Flamur (2004): Planning why bother; Does Urban Planning really matter? IHS.

Blakely, Edward J. Bradshaw, Ted K. (2002): Planning Local Economic Development, Theory and Practice, Third Edition. Sage Publication

ILD (2007): Program for the Transition to the rule of law and the inclusive market economy in Albania. Diagnosis of Extralegality in Albania.

Koprencka, Luçiana (2011): Zhvillimi dhe problematikat e tregut të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

Ministria e Drejtësisë (2013): Strategjia ndërsektoriale, Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë.

http://www.drejtesia.gov.al/files/userfiles/Strategjite_ndersektoriale/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te-pronesise.pdf

Haley, Patsy (1997): Collaborative Planning. Palgrave

Ward, Stephen V. (2004): Planning and Urban Change. Sage publications.

Davidson, F. (1996). "Planning for Performance, Requirements for Sustainable Development." Habitat International 20: 445-462.

EU (2003). Albania Stabilization and Association Report 2003, EU. Brussels

McAuslan, P. (2003). "Land and Natural Resource Law in Albania." al-98-05-02, Tirana

Ministry of Economic Cooperation and Trade (2000). Business in Albania, Country Factsheets.

World Bank (2003). Albania Poverty Assessment., 26213-AL Tirana

van den Berg, Leo. Braun, Erik. (1999): Urban Competitiveness, Marketing and the Need for Organising Capacity. Urban Studies, Vol. 36.

Martin Neil Baily and Douglas J. Elliott, (2009): The US Financial and Economic Crisis: Where Does It Stand and Where Do We Go From Here? Business and Public Policy

Smith, Adam (1937): The wealth of nations.

United Nations (2008): Spatial Planning, Key instrument for Development and Effective Governance with special reference to countries in transition.

Kendrick, John W. (1961) Productivity trends in the United States. Princeton University Press.

Banka Botërore 2005; Rritja ekonomike në vitin 1990: Mësime nga Dekada e Reformës

Tsenkova, Sasha: Housing on Transition and Transition in Housing 2000

PADCO (2004). Plani Strategjik i Tiranës së madhe

Monitor (2014): Buxheti i Bashkisë Tiranë 2007-2014.

<http://shtetiweb.org/2015/06/17/buxheti-i-bashkise-se-tirane-2007-2014/>