

37277

Raport Nr. 37277-AL



**VLERËSIM I SEKTORIT
URBAN NË SHQIPËRI**

19 Janar 2007

**Departmenti për Zhvillim të Qëndrueshëm
Rajoni i Evropës dhe Azisë Qëndrore
Banka Botërore**

Dokument i Bankës Botërore

SHQIPËRIA – VITI FINANCIAR QEVERITAR
1 Janar deri 31 Dhjetor

VLERA E MONEDHËS
(Kursi i Shkëmbimit në 7 Dhjetor 2006)
Monedha = Lek Shqiptar
US\$1.00 = 97.8 lek

SHKURTIME DHE AKRONIME

MBVP	Mjedisi i Biznesit dhe Vlerësimet e Performancës
OBK	Organizata me Bazë Komunitare
MEV	Memorandumi Ekonomik i Vendit
TAB	Tatim mbi të Ardhurat e Biznesit
BERZH	Banka Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim
EAQ	Evropa dhe Azia Qendrore
NJSHIE	Njësia e Shërbimit Informativ Ekonomik
BE	Bashkimi Evropian
NSHSN	Norma/raporti i Shfrytëzimit të Sipërfaqes së Ndërtimit (Tatimi bazë)
SHKIH	Shërbimi Këshillimor për Investimet e Huaja
IRJM	Ish Republika Jugosllave e Maqedonisë
PBB	Produkti i Brendshëm Bruto
FMN	Fondi Monetar Ndërkombëtar
INSTAT	Instituti i Statistikave
ZRPP	Zyra e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
ZHEL	Zhvillimi Ekonomik Lokal
TBVL	Taksë mbi Bizneset e Vogla Lokale
AMSJ	Analiza e Matjes së Standarteve të Jetesës
MPPTT	Ministria e Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacioneve
OJF	Organizate Jo Fitimprurëse
OBZHE	Organizata për Bashkëpunim dhe Zhvillim Ekonomik
RPPB	Rregjistrimi i Përgjithshëm i Popullsisë dhe Banesave
TAP	Tatim mbi të Ardhurat Personale
SZV	Strategjia për Zbutjen e Varfërisë
EJL	Evropa Jug-Lindore
SME	Ndërmarrje e Vogël dhe e Mesme
SMEA	Agjensia e Ndërmarrjeve të Vogla dhe të Mesme
TTHF	Tatim i Thjeshtuar mbi Fitimin
SWOT	Pikat e Forta, Pikat e Dobëta, Mundësitë, Kërcënimet
KRTRSH	Këshilli i Rregullim Territorit të Republikës së Shqipërisë
UBQV	Unioni i Bashkive dhe Qeverive Vendore
PMTU	Projekti i Menaxhimit të Tokës Urbane
KB	Kombet e Bashkuara

Shqipëria Vlerësimi i Sektorit Urban

Tabela e Lëndës

Përmbledhje	viii
Pjesa I. Dinamika demografike dhe ekonomike e zhvillimeve të fundme urbane.....	1
Kapitulli 1.....	2
Zhvillimet demografike dhe tendencat — Shqipëria vazhdon të bëjë progres.....	2
Fenomeni i migracionit.....	2
Urbanizimi.....	4
Konkluzione lidhur me perspektivën demografike.....	9
 Kapitulli 2 Themelet e Dinamikave Ekonomike	
Mundësitë e pritshme demografike	14
Shërbimet, sektori i ndërtimit dhe agrobiznesi në rritje.....	14
Sektorët private dhe informalë në pararojë.....	15
Përqëndrimi hapësinor i pritshëm i aktiviteteve ekonomike.....	16
Urbanizimi krijon mundësi për uljen e varfërisë.....	22
 Kapitulli 3 Kufizimet për një zhvillim efektiv urban- Sfidat përpara qeverive vendore.....	26
Qeverisja e dobët urbane kufizon zhvillimin e biznesit.....	26
Mangësitë e infrastrukturës urbane.....	28
Mungesa e financimeve në infrastrukturën urbane dhe sigurimin e shërbimeve.....	31
Konkluzionet e Pjesës I.....	39
 Pjesa II: Planifikimi Urban dhe menaxhimi i tokës	40
 Kapitulli 4 Tregu i pasurive të patundshme: ndërlikimet në efikasitet dhe mirëqenie.....	41
Procesi i Urbanizimit në Shqipëri: kalimi në fazat e tranzicionit nga një ekonomi e komanduar në një ekonomi tregu.....	41
Vlerësim i gjendjes aktuale të zhvillimit të qyteteve shqiptare.....	43
Procesi i zhvillimit të tregut të tokës në Shqipëri në vitin 2006: reagim nga sektori formal e joformal ndaj rregullave aktuale.....	46
Pengesat që kufizojnë aktivitetin e sektorit formal të pasurive të paluajtshme në Shqipëri....	52
Parametrat e tregut: kërkesa, oferta, çmimet dhe fuqia blerëse	52

Kapitulli 5 Zonat informale në Shqipëri — origjinat, këndvështrimet/përjasjet e mëparshme dhe tendencat e reja	63
Sfondi Historik dhe Situata Aktuale	63
Tipologjitë e Zonave Informale.....	68
Çështjet kryesore	70
Përpjekjet e Qeverisë drejt rregullimit dhe legalizimit	72
Rekomandime për legalizimin dhe integrimin e zonave informale.....	76
Kapitulli 6 Drejt rishikimit të kuadrit ligjor të planifikimit urban dhe menaxhimit të tokës.....	79
Preambula: çështje dhe mungesat në kuadrin ligjor për planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës.....	79
Rekomandime në lidhje me strategjinë urbane, planifikimin urban dhe legjislacionin për zhvillimin e tokës (ndërtimet)	86
Shtojca.....	94
Referencat.....	118

Lista e Ilustrimeve

Figura 1.1 Rritja e popullsisë u zvogëlua gjatë viteve 1990	3
Figura 1.2 Tirana dhe zona qendrore bregdetare janë destinacionet kryesore për lëvizjet e popullsisë. Ndryshimi absolut dhe relativ i numrit të popullsisë, 1989-2001.	4
Figura 1.3 Zhvendosjet e Popullsisë Urbane dhe Rurale, 1945-2001	5
Figura 1.4 Zona e Tiranës së Madhe ndër të parat që shfaq tendencat e urbanizimit....	6
Figura 1.5 Shumica e bashkive në Shqipëri janë shumë të vogla.....	7
Figura 1.6 Shpërndarja e popullsisë sipas bashkive në Shqipëri është e ngjashme me atë në Ish Republikën Jugosllave të Maqedonisë (IRJM)	7
Figura 1.7 dhe 1.8 Shpërndarja sipas përmasave të qyteteve në Shqipëri po i afrohet normave të ekonomisë së tregut	8
Figura 1.9 Popullsia urbane mund të vazhdojë të rritet ndjeshëm edhe në dekadën e ardhshme.....	11
Figura 2.1 Numri dhe xhiroja vjetore e ndërmarrjeve të regjistruara sipas sektorëve, 2001-2004	16
Figura 2.2 Numri i firmave për çdo 1000 banorë në Shqipëri sipas prefekturave, 2005..	17
Figura 2.3 Dinamika e ndërmarrjeve – rrethet me rritjen dhe humbjen më të madhe të sipërmarrjeve	20
Figura 2.4a dhe 2.4b Harta e migracionit neto dhe e varfërisë për frymë brenda Tiranës, e shprehur në përqindje	24
Figura 3.1 Tirana, Durrësi dhe Lezha janë pararoja e padiskutueshme në të ardhurat lokale për frymë.	34
Figura 3.2 Ndikimi në rritje të financimeve të qeverisjes vendore – evolucioni i të ardhurave të përshkallëzuara përkundrajt të ardhurave totale të njësive të qeverisjes vendore në Shqipëri 1998-2004.	35

Figura 3.3 Të ardhurat e qeverisë vendore vazhdojnë të jenë të varura nga vullenti i qeverisë qendrore	36
Figura 3.4 Qeveritë vendore kanë mungesa në drejtimin e burimeve të tyre tek investimet kapitale më të rëndësishme	37
Figura 4.1 Shpërndarja e banesave sipas madhësisë brenda çdo kuintile konsumi në rajonin urban Bregdetar	44
Figura 4.2 Shpërndarja e zonës së përgjithshme të banesave sipas madhësisë dhe kuintile të konsumit në zonat urbane bregdetare	45
Figura 4.3 Vendbanimet tipike informale në Berat.....	46
Figura 4.4 Fier- Zonat e zëna nga vendbanimet informale	48
Figura 4.5 Përfaqësimi skematik i procesit të riciklimit të tokës.....	50
Figura 4.6 Fuqia blerëse për lloje të ndryshme banesash të reja në zonat urbane në rajonet bregdetare (Durrës, Fier, Vlorë).....	59
Figura 5.1 Vendbanimet Informale në Kënetë (Durrës).....	69
Figura 5.2 Vendbanimet Informale në Shkodër.....	71

Lista e Tabelave

Tabela 1.1 Rajoni qendror-bregdetar është pozicioni kryesor i preferuar nga migrantet..4	
Tabela 1.2 Krahasimi i popullsisë i vlerësuar sipas rretheve para dhe pas rregjistrimit të përgjithshëm të popullsisë të vitit 2001	9
Tabela 2.1 Përmbledhje e analizës SWOT nga planet strategjike për ZHEL në 7 qytete	21
Tabela 2.2 Vlerat absolute të varfërisë (per frymë) të shprehura në përqindje në nivel qarku, 2002-2005	23
Tabela 2.3 Ndikimi i shumave të parave të dërguara nga jashtë vendit në aktivitetet e ndërtimit dhe përmirësimit të banesave	25
Tabela 3.1 Çështjet më problematike që pengojnë veprimtarinë dhe rritjen efektive të biznesit	27
Tabela 3.2 Objektivat kryesore të identifikura në strategjitë e ZHEL.....	30
Tabela 3.3 Funkcionet dhe përgjegjësitë e bashkive dhe komunave në Shqipëri	31
Tabela 3.4 Struktura e të Ardhurave të Qeverisë Vendore para dhe pas decentralizimit financiar – të ardhurat e qeverive vendore në milion lekë.....	32
Tabela 4.1 Sipërfaqja mesatare e banimit për frymë e shprehur në m ² sipas kuintileve dhe rajoneve	44
Tabela 4.2 Procesi i riciklimit të tokës	51
Tabela.4.3 Krahasimi i të ardhurave të familjarëve bazuar në pagat tip	57
Tabela 4.4 Tabela e Fuqisë blerëse e bazuar në raportin Çmim – të Ardhura	58
Tabela 5.1 Kostot e përlllogaritura për përmirësimin e vendbanimeve informale dhe sigurimin e infrastrukturës në Shqipëri	75

Lista e Kutive

Kutia 1.1 Historik i shkurtër për Urbanizimin në Shqipëri	5
Kutia 1.2 Parashikimet e INSTAT për shpërndarjen hapësinore të popullsisë deri në vitin 2021.....	12
Kutia 1.3 Shkakut pse qytetet relativisht të mëdha mbeten pikat më të preferuara në aspektin ekonomik dhe social	13

Kutia 2.1 Sfidat dhe perspektivat e industrisë së agro-biznesit në Shqipëri	15
Kutia 2.2 Dinamika ekonomike e Tiranës si zonë metropolitane	18
Kutia 3.1 Planet për investimet lokale i tejkalojnë së tepërmi burimet e disponueshme në nivelin lokal – Raste Studimore: Elbasani dhe Shkodra	38

Shtojca

Tabela A 1.1 Migracioni nga prefektura në prefekturë.	94
Tabela A 2.1 Frekuenca relative dhe sasia mesatare e të ardhurave nga jashtë vendit në gjithë rajonin	98
Tabela A 2.2 Shqipëria – Rrethet dhe Prefekturat kryesore të bazuara në SMSJ 2002.....	99
Tabela A 3.1 Analiza bazë SWOT e planeve të ‘qyteteve’ për investime strategjike...	101
Tabela A 3.2 Investimet prioritare të identifikuara ne Planet Strategjike për Zhvillimin Ekonomik Lokal	104
Tabela A 3.4 Elbasan – shpenzimet kapitale të veçanta të planifikuara dhe identifikuara në planin e ZHEL.....	112
Tabela A 3.5 Shkodër - shpenzimet kapitale të veçanta të planifikuara dhe identifikuara në planin e ZHEL.....	112
Figura A. 3.1 Në Shkodër dhe Elbasan shpenzimet kapitale lokale luhaten çdo vit..	109
Figura A. 3.2 Strategji të ZHEL me ambicie të qarta por me fonde/financime jo të sigurta	109
Figura A. 3.3 Të Ardhurat dhe Shpenzimet Lokale, Bashkia Shkodër	110
Figura A. 4.1 Shpërndarja e Konsumit në vit për çdo familje (zonat urbane bregdetare: Durrës, Fier, Vlorë).....	114
Kutia A. 4. 1 Krahasimi i shpërndarjes së qyteteve sipas faktorit kategori-madhësi si krahasim mes “ekonomive perëndimore” dhe vendeve në tranzicion.....	95
Kutia A. 5. 1 Klasifikimi i vendosjes rajonale të Ndërtesave Individuale të Paligjshme..	115
Kutia A. 6. 1 Master Plani dhe Plani i Vendosjes Rajonale të Varshavës.....	116

FALENDERIME

Ky raport është përgatitur si një analizë e përgjithshme informuese për dialogun e vazhdueshëm dhe programin operacional të Bankës Botërore me Qeverinë Shqiptare, për çështjet e politikave dhe strategjitë që lidhen me zhvillimin urban dhe qeverisjen lokale. Ministria e Punëve Publike Transportit dhe Telekomunikacioneve ka qenë institucioni homolog kryesor në këtë punim. Raporti mbështetet në diskutimet me një sërë institucionesh dhe në vizitat në disa bashki (Berat, Fier, Shkodër, Tiranë dhe Vlorë), s një misioni në Mars 2006, si dhe në vizitat e mëparshme të Drejtuesit të Grupit të punës në bashkitë e Durrësit dhe Lezhës. Studimi u udhëhoq nga Christine Kessides (drejtuese e ekipit). Kreu I u shkrua nga Yan Zhang dhe Stefan Rattensperger. Kreu II u shkrua nga Alain Bertaud (konsulent për tregun e pasurive të patundshme, planifikimin dhe rregullimin urban) dhe Toru Konishi (zonat informale), me kontributin e Edesio Fernandes (Konsulent, Çështje të kuadrit ligjor). Artan Guxho (Banka Botërore) dhe Gjergji Thomai (MPPTT) morën pjesë dhe dhanë këshillime për misionin. Sanjay Sinha për hartat dhe ndihmoi në mbledhjen e të dhënave. Taras Pushak dhe Talip Kilic kontribuan në analizimin e të dhënave të grumbulluara nga sondazhet me familjarët nën udhëheqjen e Andrew Dabalën, si dhe Nand Shani ndihmoi me grumbullimin e të dhënave të ndërmarreve. Rozena Serrano dhe Poonam Rohatgi ndihmuan në prodhimin e dokumentacionit.

Vlerësimi i Sektorit Urban në Shqipëri. Përmbledhje

Deri para 15 vjetesh bota e njihte Shqipërinë kryesisht si një shoqëri shumë të izoluar, ku shteti kishte të përqëndruar titujt e pronësisë dhe kontrollin mbi pronën, e ngjashme me disa vende të tjera socialiste. Që nga ajo kohë Shqipëria ka përjetuar ndryshime të jashtëzakonshme me pothuajse asnjë ngjashmëri me ekonomi të tjera në tranzicion. Në vitet e fundit Shqipëria është dalluar në rajonin EAQ për mbajtjen e një ritmi të lartë të rritjes ekonomike, për suksesin në zbutjen e varfërisë, për shkallën e lëvizjes së popullsisë, si në migracionin e brendshëm, ashtu dhe në atë të jashtëm, si dhe për energjinë sipërmarrëse të shqiptarëve, e treguar kjo në transaksionet formale dhe veçanërisht në ato joformale. Ndikimet e një transformimi të tillë, njëkohësisht të mirë dhe të keq, janë bërë shumë të dukshme në kuptimin fizik ose hapësinor dhe në jetën e pëditshme të njerëzve në zonat urbane, sidomos në ato zona që janë zgjeruar me shpejtësi.

Ky raport fokusohet në tendencat dhe problemet që kanë dalë si rezultat i urbanizimit të shpejtë, dhe decentralizimin e kohëve të fundit që ja ka kaluar përgjegjësitë kryesore qeverive vendore. Arritjet e vazhdueshme dhe trajtimi i problemeve do të kërkojnë ndërmarrjen e veprimeve përkatëse nga qeveritë vendore, dhe po aq të rëndësishme, edhe veprimet e qeverisë qendrore, e cila përcakton kuadrin ligjor dhe rregullator për qeverisjen vendore, dhe po ashtu dhe i jep tonin e lidhshëm politik. Sfidat kryesore që hasin të dyja nivelet e qeverisjes përfshijnë:

- rivendosjen e një ekuilibri më të mirë midis të mirave shoqërore dhe atyre private, si dhe midis interesave publike dhe private, siç tregohet në menaxhimin urban dhe përdorimin e tokës;
- krijimin dhe zbatimin e një forme të zbatueshme të planifikimit dhe rregullimit urban që i shërben ekonomisë urbane dhe kërkesave për pasuritë e patundshme të biznesit dhe banimit;
- kthimin e qeverive vendore në menaxherë më efektive të qyteteve të tyre, dhe me burime financimi të qëndrueshme. Kjo nënkupton që sektori privat të lehtësohet dhe të mos pengohet nga probleme të shmangshme, që lidhen me shërbimet e infrastrukturës lokale ose me detyrime të panevojshme ligjore e fiskale; si dhe,
- ndihmën për qytetarët, të mbetur relativisht mbrapa, për të vazhduar përmirësimin e mirëqenies së tyre, përfshi dhe asetet e tyre të banimit, në zonat urbane.

Dinamika demografike dhe ekonomike e zhvillimeve urbane të kohëve të fundit.

Shqipëria vazhdon të ecë përpara. Në dhjetë vitet e para të tranzicionit, popullsia e Shqipërisë u ul me 3.6 përqind për shkak se popullsia përfitoi nga liria për të udhëtuar jashtë shtetit, dhe ju largua krizave ekonomike dhe politike në vend. Periudha midis regjistrimeve të popullsisë (1989-01) dëshmoi një rishpërndarje të konsiderueshme të popullsisë brenda vendit, me migracion nga rajonet veriore dhe malore, drejt qendrës

dhe bregdetit, dhe sidomos në kryeqytet. Zona e Tiranës së madhe dhe korridori Tiranë – Durrës janë kthyer në qendra të aktiviteteve të reja industriale, tregtare dhe të shërbimeve, ndërsa zonat përreth janë kthyer streha e dhjetra mijëra migrantëve. Treguesi më i dukshëm i rishpërndarjes së popullsisë brenda vendit është urbanizimi, me një popullsi në qytete që u rrit nga 35 në 42 përqind në periudhën midis regjistrimeve të popullsisë. Shumica e bashkive janë shumë të vogla (me më pak se 25 mijë banorë) dhe vetëm dy qytete dytësore kanë rreth 100 mijë banorë (Durrësi dhe Elbasani). Vendosja e njerëzve në zonën Tiranë-Durrës dominon në shpërndarjen e popullsisë urbane.

Megjithëse, i përcaktuar nga shumë faktorë, zhvillimi urban dhe fenomeni i migracionit, që nga periudha e tranzicionit, kanë vazhduar të korrigjojnë atë strukturë hapësinore që u zhvillua nën planifikimin qendror, dhe ju përshtat nga ana tjetër tregut në rritje. Dallga e migracionit, në dukje kaotike dhe spontane, ka reflektuar kundërveprimin e natyrshëm dhe praktik të shqiptarëve drejt gjeografisë së re të mundësive.

Sa pritet të jetë rritja urbane në të ardhmen në Shqipëri, duke krijuar një kërkesë të vazhdueshme për investime publike, shërbime urbane dhe strehimi, si dhe kërkesë për punë dhe kërkesë të konsumatorëve ndaj ekonomisë? Një parashikim i mundshëm tregon se në dy dekadat e ardhshme popullsia urbane mund të shkojë nga 1.7 deri në 2.0 milion, duke supozuar një rritje të qëndrueshme në shkallën e urbanizimit me rreth 54 përqind. Në këtë trajektore, për 30 vjet, Shqipëria mund të arrijë mesataren (aktuale) të urbanizimit të Rajonit të Evropës dhe Azisë Qendrore, me një shkallë urbanizimi 61 përqind, dhe popullsi urbane rreth 2.2 milion në vitin 2030. Ndërsa këto shifra përfaqësojnë përlllogaritje arsyeshme (te mundshme konservative) duke patur parasysh saktësinë e pasigurt të migracionit, ato nënkuptojnë që qytetet në Shqipëri, në të ardhmen, mund të duhet të akomodojnë 400 mijë – 700 mijë banorë të tjerë, nëse do të vazhdohet me modelin demografik tipik për pjesën tjetër të Evropës. Jo të gjithë banorët e rinj të qyteteve do të lëvizin nga vendbanimet e tyre rurale përderisa urbanizimi vjen edhe si rezultat i riklasifikimit administrativ të zonave, duke reflektuar ndryshimin e llojit të tyre, dhe po ashtu për shkak të ritmeve të larta të rritjes natyrore të popullsisë ekzistuese urbane.

Në cilën pjesë të sistemit të qyteteve do të shfaqen shumica e zhvillimeve të reja urbane? Kjo do të varet kryesisht nga tendencat e aktiviteteve ekonomike të cilat do të trajtohen më poshtë. Megjithatë ka shumë mundësi që zona metropolitane Tiranë-Durrës do të vazhdojë të dominojë sistemin ekonomik dhe hapsinor. Parashikimet e INSTAT tregojnë një përqëndrim rajonal në rritje, ku pjesa e popullsisë së vendosur në rrethet e Tiranës dhe Durrësit do të rritet nga pak më pak se një e katërta, në gati një të tretën e popullsisë së përgjithshme, ndërsa popullsia në rajonet e tjera të mëdha (sidomos në veri dhe jug) do të ulet.

Predominimi i vazhdueshëm i grumbullimit të popullsisë në rajonin Tiranë/Durrës nuk duhet nënvleftësuar, por duhet marrë parasysh në politikat urbane. Eksperienca mbarëbotërore dhe kërkimet për gjeografinë ekonomike konfirmojnë se qytetet relativisht të mëdha të çdo vendi janë zakonisht me produktivet, sepse ato kapin dhe gjenerojnë grumbullimin e ekonomive. Zonat metropolitane tentojnë të jenë vendi ku realizohen produktet më të diversifikuara, vendi i firmave novatore me informacion intensiv dhe të sipërmarrjeve të reja, të cilat ofrojnë tregun më të madh të punës dhe mundësitë më të mëdha për shkëmbimin e njohurive dhe ideve. Disavantazhet ekonomike më të

zakonshme në zona me përqëndrim të madh urban, si psh. trafiku rrugor i rënduar, çmimi i lartë i tokës, ndotja e mjedisit, krimi dhe humbja e hapësirave të gjelbërta, nuk janë farë të paevitueshme, sepse shpesh vërtetohet se ato janë pasojë e neglizhencës së politikave dhe investimeve të duhura.

Një program i posaçëm për të nxitur shpërndarjen e popullsisë urbane në Shqipëri, përtej zonës Tiranë/Durrës, do të ishte shumë i vështirë për t'u zbatuar me efektivitet, dhe do të ishte i kushtueshëm, nëse do të zbatoheshin nëpërmjet transfertave fiskale shtetërore, ashtu siç është provuar nga përpjekjet e shumë vendeve për zhvillimin rajonal, të cilat kanë rezultuar me efekte të ndryshme, dhe shpesh herë zhgënjyese. Me rritjen e të ardhurave dhe diversifikimit të sektorit privat, disa nga qytetet dytësore bëhen më të preferuara për firmat dhe punonjësit, dhe bëhen relativisht të rëndësishme në aspektin ekonomik. Decentralizimi i autoritetit politik dhe lehtësimi i kontrollit rregullator për sektorin privat, të cilat janë në zhvillim e sipër në Shqipëri, do të synojnë të nxisin këtë proces në mënyrë të natyrshme, duke zvogëluar stimujt për firmat, që qëndrojnë fizikisht afër Tiranës si një "qendër e fuqisë ekonomike". Sigurimi i një infrastrukture më të mirë, brenda dhe ndërmjet qyteteve dytësore, sigurisht do ta lehtësonte këtë proces. Do të ishte gjëja më e mirë sikur investime të tilla të vinin si rezultat i sinjaleve të lëshuara nga vetë këto qytete dytësore, si provë e kërkesës së tyre efektive ekonomike dhe iniciativës së tyre për ta kthyer këtë energji në burime lokale fiskale.

Zgjerimi i gjeografisë së mundësive ekonomike. Pas procesit epik të urbanizimit qëndron një transformim i plotë strukturor i ekonomisë shqiptare, larg bujqësisë dhe industrisë tradicionale, dhe i orientuar drejt sektorëve më tepër produktivë. Aktivitetet tregtare dhe shërbimet, të cilat në të gjithë vendet shfaqen dhe lulëzojnë si pasojë e grumbullimeve urbane, kanë qenë kontribuesit kryesorë të rritjes së PBB-së që nga fillimet e viteve 1990. Turizmi është një komponent shumë i rëndësishëm (zë rreth 30 përqind) i sektorit të shërbimeve, duke treguar shenja të mundësive në rritje për bregdetin, kulturën dhe eko-turizmin, duke filluar nga një stad mjaft fillestar. Me bum-in e ndërtimeve, sidomos në zonat urbane, sektori i ndërtimit është bërë një nga sektorët më dinamikë të ekonomisë së Shqipërisë. Vëzhgimi i Matjes së Standarteve të Jetesës (VMSJ) tregon se jo më pak se një e katërta e ndërtesave për banim janë ndërtuar pas viteve 1990. Megjithatë sektori i ndërtimit zë vetëm 10 përqind të PBB-së, ai ka qenë burimi kryesor i rritjes së prodhimit që nga viti 1998. Bujqësia ka luajtur tradicionalisht një rol të rëndësishëm në ekonomi, duke zënë 24 përqind të PBB-së dhe 58 përqind të punësimit në vitin 2004. Sfidat e këtij sektori do të jenë zhvillimi i produkteve me vlerë më të lartë, për të cilat kërkesa vendase do të rritet së bashku me të ardhurat, vazhdimi i diversifikimit në fushën e agro-perpunimit dhe rritja e mjaftueshme e cilësisë për të mundësuar konkurrencën në tregjet Evropiane.

Përqëndrimi hapësinor i aktiviteteve ekonomike pasqyron dhe shpjegon shpërndarjen demografike, siç shihet dhe në tre rajone të mëdha/te zgjeruara. Rajoni *Qëndror*, i përqëndruar në Tiranë dhe Durrës, përfaqëson përqëndrimin më të lartë të firmave të rregjistruara (pjesërisht për arsye administrative). Është ky rajon ku gjenden shërbimet moderne dhe aktivitetet prodhuese, shumica e kompanive me kapital të huaj, shumica e sektorit publik dhe bum-i i ndërtimeve, së bashku. Ky rajon është po ashtu qendra e eksporteve dhe importeve, dominon të gjithë portet, transportin ajror dhe trafikun e pasagjerëve në vend.

Zona *Bregdetare* (në veri dhe jug të Durrësit) ka potenciale të pashfrytëzuara për turizmin dhe bujqësinë/agro-biznesin, të cilat do të kërkojnë mbështetje të strukturuar për ti zhvilluar, në mënyrë që të arrihen standartet e larta dhe të perballohet konkurrenca e e një Bashkimi Europian në zgjerim. Ekonomitë lokale të kësaj zone influencuara nga investimet Italiane dhe (në një shkallë disi më të vogël) nga ato Greke, ku të parat janë më të përqëndruara në sektorin e ndërtimit dhe manifakturat për konsum, ndërsa ato Greke janë të fokusuara kryesisht tek tregtia.

Tregtia dhe trafiku i mallrave në *rajonin Bregdetar* përqëndrohet së tepërmi në qendrën e Durrësit, me pak lëvizje drejt aksit veri-jug ose lindje-perëndim që do ta integronin bregdetin më shpejt me pjesën tjetër të vendit. Perspektiva për një lëvizje më të zgjeruar të trafikut varet dhe nga fuqizimi i mundshëm i fqinjëve ekonomike të Shqipërisë (IRJM, Mali i Zi dhe Kosova). Për këtë arsye zona e *Brendshme* nuk ka shtysa/stimuj të rinj për të mos lejuar rënien e sektorit bujqësor, dhe si rrjedhim vazhdon të mbetet mbrapa. Qytetet e Beratit dhe Korçës përbëjnë një përjashtim pozitiv dhe vazhdojnë të ruajnë një dinamike rajonale dhe rritje të sipërmarrjeve.

Urbanizimi ka treguar potencialin e ndikimit të vet në zbutjen e varfërisë. Lëvizja gjeografike e krahut të punës, duke përfshirë edhe lëvizjet e popullsisë brenda zonës urbane, është një nga mekanizmat rregulluese më të rëndësishme që familjarët që të mund të përdorin të përshtatin të ardhurat dhe asetet e tyre për të përballuar varfërinë, si dhe dhe përshkallëzimin e papunësisë. Nga viti 2005 deri në 2005 vëzhgimet e LSMS-së kanë treguar një rënie të theksuar të varfërisë në gjitha dimensionet, në katër rajonet kryesore të vendit. Varfëria urbane është zbutur më shpejt sesa ajo rurale, ku varfëria urbane për frymë ka rënë nga 19.5 në 11.2 përqind (një ulje me 43 përqind), ndërkohë që varfëria rurale për frymë ka shënuar një rënie nga 29.6 në 24.2 përqind (me 18 përqind), gjatë të njëjtës periudhë. Ekzistojnë gjithashtu prova të konvergjencës rajonale në shpërndarjen e varfërisë. Zbutja e ndjeshme e varfërisë në rajonet malore, të cilat janë dhe origjina e shumë migranteve vendas, si dhe numri i të varfërve të papunë janë tregues të përfitimeve nga të ardhurat që vijnë nga emigracioni.

Analiza e varfërisë konfirmon se migracioni nënkupton largimin nga varfëria - në veçanti nga zonat me të varfëra dhe më të largëta të vendit në rrethet relativisht më të pasura të Tiranës dhe të bregdetit. Ekzistojnë gjithashtu dhe tregues të rritjes së varfërisë brenda Tiranës në zonat me dendësi më të madhe të banorëve të rinj. Siç do të trajtohet edhe më poshtë, aksesit në infrastrukturë dhe shërbimet publike themelore është gjithashtu më i dobët në këto zona, se në përgjithësi në qytet.

Pavarësisht nga këto xhepa të varfërisë në kryeqytet dhe faktit që papunësia në Tiranë është më e lartë sesa mesatarja në të gjithë vendin, qyteti ka arritur zbutjen më të madhe të varfërisë për frymë gjatë periudhës 2002-2005 krahasuar me të gjitha rajonet (54.5 përqind), dhe madje ka arritur në nivelin më të ulët të varfërisë (8 përqind në vitin 2005). Kryeqyteti karakterizohet nga mospasuria kryesisht në krijimin e mjedisit të duhur për investimeve (e përshkruar më poshtë), e megjithatë ai siguron tregun me aktiv për vetë-punësim dhe sipërmarrje të reja, duke mbështetur kështu familjet e migruara me të ardhura të ulëta. Pabarazia në sigurimin e të ardhurave në Tiranë nuk ndryshon shumë nga rajonet e tjera të Shqipërisë dhe ka mbetur relativisht e ulët, megjithëse, në vende të ndryshme, nuk është i pazakonte fenomeni i pabarazisë më të madhe në qytetet e mëdha. Duke e përmbledhur, Tirana duket se përmbush premtimin e përmirësimit të mirëqënies, e cila vazhdon të tërheqë banorë të rinj drejt kryeqytetit.

Pengesat dhe sfidat me të cilat përballen qeveritë vendore. Qeveritë vendore janë forcat kryesore në menaxhimin e qyteteve. Por ende shumë nga parametrat, që kërkohen për të siguruar performancën e bashkisë në të mirë të firmave dhe banorëve, varen shumë nga vetë veprimtaria e qeverisë qendrore. Procesi i decentralizimit është në rrugë të mbarë, por ekziston një shkëputje e madhe ndërmjet burimeve të buxhetit dhe kërkesave në nivel bashkiak.

Vëzhgimet e mëparshme për bizneset e karakterizojnë mjedisin e biznesit nëpër qytete, duke përfshirë administratën publike si dhe faktorë të tjerë “soft”, si jo nxitës për të shfrytëzuar avantazhet relative Shqipërisë. Sipas vëzhgimit të BEEPS-it të vitit 2005 Shqipëria *renditet* më dobët se sa fqinjët e saj të Evropës Juglindore dhe rajonit të ECA-së në përgjithësi në shumicën e treguesve të mjedisit të biznesit. Vëzhgimet e tjera në nivel qyteti përforcojnë faktin se problemet vajojnë që nga praktikat antikonkurrese në vlerën e taksave e deri tek mangësitë në furnizimin me energji elektrike. Korrupsioni shfaqet si problem veçanërisht i qyteteve të mëdha, dhe sidomos në sektorin e ndërtimit. Koha dhe kostoja që nevojitet për regjistrimin dhe liçensimin e bizneseve, duke përfshirë dhe dhënien e rryshfeteve, është padyshim e ndryshme në qytete të ndryshme, dhe situata është më e keqe në Tiranë dhe Durrës. Në mënyrë të ngjashme, kostoja e transaksioneve për blerjen e tokës dhe koha e nevojshme për të kryer procedurat administrative për aktivitetet e ndërtimit janë gjithashtu çështje problematike për sipërmarrësit, dhe Tirana përsëri merr një nga vlerësimet më të dobëta.

Në pothuajse të shtatë qytetet dytësore që kanë zhvilluar strategji për zhvillimin ekonomik lokal, mangësitë e infrastrukturës janë subjekt i kritikave – veçanërisht, krahas sektorëve të tjerë, rrugët, furnizimi me ujë dhe kanalizimet, shërbime këto që sigurohen në nivel lokal. Megjithëse përgjegjësitë më të mëdha për menaxhimin dhe mirëmbajtjen fizike të infrastrukturës lokale janë decentralizuar gjatë viteve 2000-2002, qyteteve ju mungojnë kapacitetet dhe mjetet financiare të nevojshme për të përmbushur rolin e tyre në sigurimin e këtyre shërbimeve.

Me miratimin e reformave në fund të vitit 2002, të ardhurat e gjeneruara në nivel lokal (kryesisht pagesat e taksave dhe detyrimet e konsumit) janë rritur në mënyrë të ndjeshme – nga 4.2 përqind të buxheteve totale bashkiake për vitin 1998 në 19.6 përqind në vitin 2004. Taksat e reja mbi biznesin e vogël dhe fitimet u përllogariten në 38 përqind të të ardhurave lokale në vitet 2003-04, ndërsa taksa e pronësisë dhe infrastrukturës mbi ndërtimet e reja (e lëvruar në kohën e miratimit të lejes) u rrit respektivisht me 10 dhe 16 përqind të totalit të të ardhurave lokale. Pjesa dërrmuese e taksave të ndërtimeve dhe ato të biznesit mbledhen në Tiranë dhe disa qytete të tjera të mëdha, megjithatë disa bashki të tjera gjenerojnë më tepër taksa krahasuar me numrin e popullsisë dhe dinamikën ekonomike lokale (si p.sh. Gjirokastra). Në krahasim me vendet që kanë hyrë më parë në Bashkimin Evropian, pjesa e të ardhurave lokale të pavarura në Shqipëri mbetet e vogël. Përmirësimet në taksimin e pronës dhe aktualisht shpërndarja e taksave të ndërtimeve të reja, për investime në infrastrukturën e nevojshme që lidhet me to, do të jenë thelbësore në rritjen e efikasitetit fiskal dhe ekonominë urbane.

Shpenzimet e qeverisë lokale kanë mbetur të fokusuar në kostot bazë operative dhe të mirëmbajtjes, pavarësisht se reformat e decentralizimit u japin bashkive përgjegjësi më të madhe për infrastrukturën lokale. Shpenzimet themelore janë luhatur në 17-20 përqind të buxhetit total që nga viti 1999, dhe financimet nga qeveria qendrore zënë dy-

te-tretat e këtij investimi, në vitet 2003-04. Strategjitë e zhvillimit ekonomik lokal dhe planet e investimeve japin një kuadër më të detajuar të disekuilibrit midis burimeve të vëna në dispozicion dhe ato çka aktorët lokalë i konsiderojnë si përmirësime të nevojshme në qytetin e tyre. Në Elbasan dhe në Shkodër, për shembull, projektet e propozuara shërbejnë më shumë si sinjalizim i shqetësimeve lokale se sa si një udhërrëfyes i prioriteve të investimeve, duke pasur parasysh që lista në çdo qytet do të kërkonte një dyfishim jo real të të ardhurave totale dhe shpenzimeve vjetore të realizuara në vitet e mëparshme. Decentralizimi dhe përfshirja e donatorëve në planifikimin lokal dhe reformat kanë rritur ndërgjegjësimin dhe pritshmëritë e elektoratit lokal. Megjithatë mbetet shumë për të bërë për t'i sjellë qeveritë vendore në një pozicion të tillë që të kapërcejnë mosrealizimet e së shkuarës dhe për të plotësuar kërkesat efektive të shërbimeve në zonat e tyre.

Edhe në qoftë se bashkitë deklarojnë rritje në të ardhurat lokale nga taksat mbi biznesin dhe pronën, këto nuk do të mjaftojnë për të financuar projektet e investimeve, shumë të rëndësishme në planet afatmesme të qyteteve. Si rrjedhojë investimet kryesore në infrastrukturë do të vazhdojnë të jenë në një masë të madhe të varura nga transfertat e qeverisë qendrore ose burimet e jashtme të financimit. Kjo do të thotë që nxitja e vendim-marrjes për investime në infrastrukturë mbetet faktikisht e përqëndruar në nivelin e qeverisjes qendrore, nëpërmjet transfertave të kushtëzuara të kapitalit. Sidoqoftë, qeveritë vendore mund të vënë theksin në përzgjedhjen e tyre për planifikimin e investimeve nga burimet e financimit brenda kufijve të tyre të varësisë, dhe si rrjedhojë të ushtrojnë një autonomi më të madhe në investimet lokale.

Eksperiencat dhe prioritetet në planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës.

Arritjet dhe pengesat në tregun në rritje të pasurive të patundshme. Urbanizimi në Shqipëri ka kaluar nëpër tre faza të ndryshme që prej rënies së komunizmit. Faza e parë u dominua nga sektori informal. Faza e dytë u karakterizua nga konsolidimi i sektorit informal dhe shfaqja e sektorit formal. Faza e tretë dhe ekzistuese konsiston në forcimin e sektorit formal dhe rregullimin e zhvillimevet informale. Objektivi kryesor i qeverisë gjatë fazës së tretë do të ishte legalizimi dhe integrimi i tregut të pasurive të patundshme. Një shqetësim kryesor do të jetë që të sigurohet që familjet me të ardhura të ulta të mos përjashtohen nga procesi i legalizimit.

Ndërtimet e reja dhe urbanizimi në dy fazat e para kanë qenë spontane dhe kanë ndodhur me shumë pak ndërhyrje nga ana e qeverisë qendrore. Në të vërtetë vetë-përshtatja e sektorit privat, gjatë dekadës së parë të tranzicionit, ishte shumë e dukshme, duke pasur parasysh pikën e nisjes: një shpërndarje artificiale hapësinore e popullsisë (65 përqind në zonat rurale), pronësi shtetërore të 70 përqind të inventarit të shtëpive të banimit, dhe kërkesa shumë e kufizuar për strehim (shfrytëzimi i sipërfaqes së ndërtimit ishte vetëm pesë m² për person në zonat urbane, krahasuar kjo me 16 m² në Bullgari në periudhën e tranzicionit). Duke pasur parasysh dobësitë ekonomike dhe administrative në fillimin e viteve '90, ndërtimet informale ishin e vetmja mënyrë praktike për strehimin e popullsisë së zhvendosur. Si rrjedhojë, kjo fazë e parë e urbanizimit të Shqipërisë nuk duhet konsideruar si negative. Ajo kontribuoi në nën-ndarjen dhe në shpërndarjen e tokës, pronë e shtetit, në parcela të vogla brenda një kohë të shkurtër, dhe krijoi një inventar të madh të banesave të përhershme që më pas mund të shiteshin e bliheshin.

Pavarësisht pesëmbëdhjetë viteve të tronditjeve sociale dhe ekonomike, rezultati i një procesi të zhvillimit urban në dukje kaotik në fakt është pozitiv për qytetet, për sa i përket sipërfaqes së ndërtimit dhe numrin e apartamenteve të reja të ndërtuara – përfitime të cilat u ndanë jo vetëm brenda shtresës së mesme në rritje, por edhe brenda shtresave të popullsisë me të ardhura të ulta.¹ Aftësia e shtresave me të ardhura të ulëta për të arritur të blinin shtëpi relativisht të mëdha dhe të ndërtuara me cilësi të lartë (edhe pse në zona periferike pa shërbime urbane) është një arritje e madhe. Në shumë vende me të ardhura mesatare për familje të ngjashme me ato të Shqipërisë, sidomos ato që përjetojnë një migrim të përmasave të mëdha drejt qyteteve, pjesa më e madhe e familjeve në grupin më të ulët zakonisht mund të përballojnë vetëm banesa me sipërfaqe më të vogël se 40 m² në zonat pa shërbime urbane, dhe hendeku midis banesave të të pasurve dhe të të varfërve në zonat urbane është më i madh. Mundësia e barabartë në përdorimin e infrastrukturës dhe shërbimeve sociale, gjithsesi, mbetet një çështje e rëndësishme për Shqipërinë.

Struktura hapësinore e qyteteve të Shqipërisë, që vjen si rezultat i një zhvillimi të vrullshëm e të paplanifikuar, është relativisht efiçente, siç duket dhe nga dendësia mesatare e ndërtimit që varion nga 80 deri në 200 persona për hektar.² Struktura tipike është mjaft kompakte, në shumicën e rasteve monocentrike dhe që ekspozon një model të qartë të përqëndrimit të lartë në qendër dhe uljes progresive të dendësisë në rrethina. Ky gradient në ulje të dendësisë është zakonisht i shoqëruar me një zhvillim të qyteteve të bazuar në kërkesën, që kanë një traditë më të gjatë në ekonominë e tregut. Ndërkohë që në zonat peri-urbane dendësia është dukshëm efiçente (me kursime në kërkesat për truall), një problem kryesor është që rrjeti i qarkullimit lejon trafikun e këmbësorëve, por nuk është i përshtatshëm për lëvizjen e makinave dhe autobuzëve, si dhe nuk ka hapësira të rezervuara për mjedise publike komunitare ose parqe.

Megjithëse familjarët dhe bizneset e ndërtimit kanë luajtur një rol të rëndësishëm në ndërtimin e shumë lagjeve të reja brenda qendrës së qyteteve dhe periferive të tyre, sektori shtetëror ka mbetur prapa në zhvillimin e infrastrukturës dhe në krijimin e një kuadri të qartë ligjor lidhur me tregun e pasurive të patundshme. Për më tepër, bashkitë nuk kanë pasur mundësi të krijojnë një burim të ardhurash të vetat, që do të lejonin mirëmbajtjen e duhur të infrastrukturës të krijuar tashmë. Mungesa e mbrojtjes së mjedisit urban dhe natyror, veçanërisht në zonat bregdetare ka qenë një nga dështimet e mëdha rregullatore. Në disa raste, më dukshëm në Tiranë, bashkitë kanë mundur të rikuperojnë një pjesë të hapësirës publike të humbur nga ndërtimet jo të ligjshme, në parqe dhe brigjet e lumenjve, gjatë viteve '90. Në të ardhmen nevojitet një ndërhyrje më aktive për të udhëhequr zhvillimin urban të trojeve nëpërmjet planifikimit dhe rregullimit.

Që nga krijimi i tregut të ligjshëm të pasurive të patundshme në mesin e viteve '90, në shumë raste ai është ngritur mbi themelet e ndërtimeve informale. Sipas kësaj mënyre

¹ Për shembull, mesatarja e shfrytëzimit të sipërfaqes së ndërtimit për person është rritur nga një nivel shumë i ulët në kohën e tranzicionit në rreth 20m² në qytetet e Zonës Bregdetare si psh në Durrës, Fier dhe Vlorë. Aktualisht tre të katertat e familjeve që i përkasin kuintilës së parë zoterojnë banesa me sipërfaqe që variojnë nga 40 në 100 m² dhe vetëm 18 përqind e familjeve të këtij grupi kanë banesa me sipërfaqe më të vogël se 40m². Zona Bregdetare është përmendur këtu sepse së bashku me Tiranën është rajoni që po përjeton rritjen më të shpejte urbane.

² Bazuar në vëzhgimet e kryera në Vlorë në zonën bregdetare jugore dhe në Shkodër në veri. Këto janë dendësi relativisht të larta për qytete me rreth 100,000 banorë; në pjesë të tjera të Evropës dendësia e qyteteve të këtyre përmasave zakonisht varion nga 40 deri në 60 persona për hektarë.

të “riciklimit të tokës”, një kontraktues i ligjëruar negocion me një grup familjesh që ndodhen në një zonë të caktuar për të marrë tokën për një ndërtim shumëkatësh nga i cili një numër i caktuar apartamentesh do t’u jepet përsëri këtyre familjeve. Pjesa e tyre në këtë ndërtim është përafërsisht 35 përqind e sipërfaqes totale të ndërtimit, dhe pothuajse e barabartë me atë që ndërtuesit duhej të paguanin për truallin në një treg normal. Kjo marrëveshje ka një sërë anësh pozitive: lejon një transferim të ndërsjellte të favorshëm në kontekstin ku informacioni për vlerat e tregut është shumë i varfër; çon në përdorimin me dendësi të lartë të parcelave të tokës ku dukshëm ka një kërkesë në treg; dhe ofron integrim me infrastrukturën, si dhe status të ligjshëm të banorëve fillestarë. Originaliteti i këtij procesi në Shqipëri qëndron në negociatat ndërmjet pronarëve informalë dhe ndërtuesve ligjorë pa ndërhyrjen e shtetit dhe pa përdorimin e një prone të përcaktuar. Krijuar si një reagim oportunist ndaj kërkesës për strehim në një boshllëk ligjor dhe rregullator, kjo praktikë gjithashtu nxjerr në pah rreziqe potenciale, serioze e kontraktuale për palët e përfshira – si rrjedhim, është zgjidhja e dytë më e mirë, krahasuar me transaksionet më ligjore të truallit/tokës.

Ndërkohë që për momentin sektori ligjor i pasurive të patundshme duket që po zgjeron aktivitetin e tij më shpejt se sa sektori informal, progresi i tij kufizohet keqas nga tre faktorë:

- *Mungesa e një “plani rregullues” (plani i përdorimit të truallit) të azhornuar dhe norma të aprovuara specifike për shumicën e qyteteve.* Edhe kur planet ekzistojnë ato i përkasin vetëm disa lagjeve në qendrën e qytetit dhe fokusohen më shumë në projektimin urban se sa në hartimin e udhëzimeve të qarta për përdorimin e tokës dhe vendosjen e rrugëve. Shumë specifikime si kufizimet, gjerësia e rrugëve kryesore, norma e shfrytëzimit të sipërfaqes së ndërtimit dhe lartësia maksimale, duhet të negociohen në veçanti për çdo projekt. Kjo praktikë rrit koston e ndërtimit duke shkaktuar vonesa të gjata, dhe krijon pershtypjen e arbitraritetit dhe mundësive për korrupsion. Sipas ndërtuesve i gjithë procesi administrativ (pa përfshirë projektimin dhe ndërtimin) për zhvillimin e një blloku apartamentesh mund të kërkojë deri në dy vjet kohë përpara fazës së projektimit. Për momentin nuk duket të ketë ndonjë normë rregulluese për nënndarjen e truallit.³ Dekreti ekzistues Nr. 722 (1998) mbi Normat e Urbanistikës ka një pozicion jashtë mase normativ dhe nuk lejon variacione në normat rregulluese të përdorimit të truallit në varësi të qyteteve dhe vendndodhjes.
- *Mungesa e programeve të financuara bashkiake për të ndërtuar infrastrukturën parësore.* Pa patur mundësi të perfitojnë nga planet aktuale të rrjetit të infrastrukturës, ndërtuesit janë të detyruar të ndërtojnë dhe financojnë vetë lidhjet e ndërtimeve të tyre me rrjetin ekzistues, ose shtesat e rrjetit. Kjo çon në copëzimin e sistemit duke e bërë atë joekonomik dhe të kushtueshëm për t’u mirëmbajtur. Ndërtuesit paguajnë në bashki një taksë për lejen e ndërtimit (2-5 përqind të kostos së ndërtimit), e cila bashkohet me të ardhurat e tjera të përgjithshme të bashkisë, në vend që të planifikohet për investime në infrastrukturë.
- *Vështirësia për të siguruar truallin e pashfrytëzuar të ndërtimit, zyrtarisht dhe ligjërisht.* Shumë troje të lira rreth qyteteve janë ose e ngarkuar me konflikte mbi titullin e pronësisë ose kërkesa për rikthim, ose i takon qeverisë dhe si pasojë nuk

³ Normat e nënndarjes të tokës kanë lidhje me ofrimin e hapësirës publike si rrugë, hapësira të lira dhe ambiente të komunitetit, dhe infrastrukturë; ato përshkruajnë standartet që duhet të përdoren për një sërë lehtësirash publike dhe mënyra me të cilën këto do tu transferohen faktikisht autoriteteve lokale ose kompanive të shërbimit.

është në treg. Parcelat e lira të trojeve, bile edhe brenda kufijve ligjorë urbanë (“vija e verdhë”), kërkojnë një leje nga Ministria e Bujqësisë për të ndërtuar në to, dhe nga ana tjetër procedura është e gjatë dhe e pasigurtë.

Gjatë fazës aktuale të urbanizimit bashkitë, me ndihmën dhe nën drejtimin e qeverisë qendrore, do të duhet të marrin një rol të rëndësishëm në hartimin e rregullave të duhura, në zbatimin e tyre, në monitorimin e urbanizimit dhe çmimeve të tregut, në mobilizimin e një baze të të ardhurave vendore për të financuar mirëmbajtjen e infrastrukturës urbane dhe shërbimeve, dhe për të gjetur një mekanizëm për financimin e investimeve në infrastrukturën parësore. Një nga sfidat kryesore në zyrtarizimin e sektorit të pasurive të patundshme është t’u sigurojë bashkive burime fiskale, ndërkohë që realizohet një strukturë e thjeshte normash që nuk paralizojnë tregun në rritje. Për të arritur këtë balancë, bashkitë do të kenë nevojë të kuptojnë më të mirë se si gjenerojnë çmimet e pasurive të patundshme dhe se si funksionojnë tregjet, në veçanti në ofrimin mundësisë së strehimit për familjet me të ardhura të ulëta. Një tjetër synim për fazën aktuale do të jetë krijimi i kushteve që ligjet dhe normat e reja të mundësojnë që gjithë pasuritë e patundshme – si ndërtimet e vjetra ashtu dhe ndërtimet e reja – të legalizohen dhe formalizohen, si dhe të pajisen me infrastrukturën e duhur. Është e rëndësishme të theksohet që kalimi nga informal në atë formal në të shumtën e rasteve duhet jete mbi baza vullnetare – në kushte që si familjet ashtu dhe firmat të mund t’i përballojnë.

Mundësia/ fuqia blerëse po bëhet gjithashtu një problem kyç. Pavarësisht reagimeve të shpejta të sektorëve formalë dhe informalë, tregjet e pasurive të patundshme mbeten nën presion. Përveç trysnisë së rritjes së vazhdueshme në popullsinë urbane, të të ardhurave, dhe furnizimit suplementar nga bankaret ardhurat e emigracionit, Shqipëria po përballlet me një kërkesë këmbëngulëse për troje urbane dhe ndërtime të nxitura nga mungesat e shkuara, të shtëpive me cilësi të dobët, nevojat për godina tregtare dhe zyra, si dhe uljes së numrit të pjestarëve në familje. Industria e ndërtimit duket se është pak a shumë produktive dhe konkurruese, kështu që pamundësia për të ofertuar më shumë duhet të vijë si pasojë e mjedisit të politikave në të cilat ai operon.

Vlerësimi i mundësive për strehim është i vështirë për arsye të të dhënave jo të plota mbi të ardhurat, kështu që është e nevojshme të bëhen llogaritje të perafërta duke ju referuar pagave nominale, dhe duke bërë krahasime ndërmjet rrogave, si dhe konsumit të përgjithshëm i vlerësuar nga studimi i kryer mbi familjet. Duke përdorur të dhëna mbi koston e strehimit nga qytetet në rajonin Bregdetar dhe një kufi të mundësisë për blerje të përcaktuar nga raporti çmim-te ardhura nën 4 (një nivel performance i vëzhguar në tregje efektive të strehimit), rezulton se një apartment me sipërfaqe minimale prej 45 m² në sektorin formal do të mund të përballohej nga një familje që është në kategorinë e katërt të konsumatorëve, ose më lart (80 përqindëshi), në këtë rast 20 përqindëshi më i pasur i familjeve. Megjithatë duke parë kostot e ulëta në sektorin informal një shtëpi me këtë sipërfaqe mund të përballohej nga familje që i përkasin kuintiles së dytë të konsumit (40 përqindëshi më i varfër).

Shumë nga familjet e varfëra të qyteteve po jetojnë në apartamente të cilat ata nuk mund t’i perballonin nis. do t’ju duhej t’i blinin në ditët e sotme. Me më pak tokë në dispozicion për ndërtime informale oferta e shtëpive që mund të përballohen nga të varfërit (më pak se 30 përqindëshi) mund të vijë duke u ulur. Sfida me të cilën përballlet qeveria është të lejojë formalisht ndërtimin e vendbanimeve që imitojnë në shumë

aspekte vendbanimet informale të së shkuarës, duke ofruar nga ana tjetër standarte të arsyeshme dhe fleksibël.

Ligji i ri mbi “programet sociale për strehim”, miratuar në vitin 2004, krijon një shumëllojshmëri instrumentesh që kanë për qëllim promovimin e një strehimi të përbalueshëm. Megjithatë disa nga këto politika nuk janë të hartuara mirë (si psh subvencionet me interes). Politika të tjera janë të hartuara mjaft mirë në parim (psh fatura qiraje), por ndërlikimet administrative dhe fiskale mund të jenë të konsiderueshme. Inkurajimi i një tregu privat të dhënies me qera është një kusht paraprak i domosdoshëm. Kujdes i veçantë do të nevojitet për të siguruar zbatimin e parashikimeve të caktuara në ligj, si “apartamentet sociale” të financuara publikisht për disa tipe të caktuara familjesh, në mënyrë që ato të mos kthehen në humbje fiskale ose një burim shtrembërimi dhe nxitësish negativë për një treg strehimi që duhet t’i përgjigjet nevojave, dhe politikave sociale të mirë drejtuara ndaj grupeve të caktuara. Në mënyrë që të përfshihen familjet që i përkasin grupimeve me të ardhura të ulëta, veprimi më i efektshëm që duhet të ndërmarrë qeveria do të ishte lejimi i ndërtimit të shtesave private formale që i për afrohen ligjërisht vendbanimeve informale aktuale.

Sfida e rregullimit dhe integritit të vendbanimeve informale.⁴ Të arrish të legalizosh këto vendbanime, dhe t’i lidhësh ato me rrjetet urbane, mbetet një nga sfidat më kryesore për Shqipërinë kur bëhet fjalë për modernizimin dhe integrimin e ekonomive të saj urbane. Ka disa shkaqe që kërkojnë të merren masa urgjente: (i) vendbanimet e paligjshme kanë sipërfaqe të konsiderueshme duke përfshirë deri një të katërtën e popullsisë dhe 40 përqind të sipërfaqes së ndërtuar të qyteteve kryesore në të cilat ato ndodhen; (ii) ato i përbalhin shumë nga banorët me vështirësi të dukshme veçanërisht si pasojë e mungesës së shërbimeve të përshtatshme sociale dhe infrastrukturës, (iii) ato përjetojnë një formë hapësinore të përjashtimit shoqëror, që është i dëmshëm për shoqërinë dhe sidomos për brezin e ri; dhe (iv) mungesa e sistemit të duhur të kanalizimeve dhe kullimit rrezikon dobësimin e qëndrueshmërisë mjedisore të zonave urbane. Megjithëse vrulli i zgjerimit të tyre në dukje është ngadalësuar, pikërisht brenda vendbanimeve informale po ndodh rritja hapësinore dhe demografike më e madhe, dhe ku konfliktet ligjore dhe politikat përzihen së bashku.

Ka një kuadër ligjor që ndikon në gjithë aspektet e vendbanimeve informale në Shqipëri. Ligje të ndryshme të miratuara në vitet ’90 percaktuan që tokat urbane të pashfrytëzuara mund të ishin subjekt i kthimit tek pronarët e hershëm, ndërkohë që pretenduesit e tokave bujqësore mund të merrnin një kompensim në të holla, ose tokë të ngjashme, por jo ngastrat e tyre të para. Përveç kompleksitetit në përcaktimin e pronarëve të hershëm dhe të kompensimit të duhur, këto dallime ligjore kanë ndrydhur zhvillimin e mëtejshëm në zgjidhjen çështjes së vendbanimeve informale. Familje të vendosura në troje brenda “vijës së verdhë” urbane nuk kanë mundur të sigurojnë një titull pronësie për shkak të varësisë nga kërkesat për rikthim prone, ndërkohë që familjet e vendosura në zonën periurbane nuk mund të sigurojnë shërbime dhe infrastrukturë përderisa zona është akoma e përcaktuar si tokë bujqësore dhe jo-urbane. Duke qenë se qeveria nuk ka qenë e aftë të zgjidhë gjithë kërkesat për kthim dhe kompensim prone, nuk ka mundur të

⁴ Vendbanimet informale duhet të diferencohen nga ndërtime individuale ilegale siç janë restorantet në zonat e mbrojtura dhe ndërtesat që nuk janë konform lejeve të ndërtimit.

përditësojë planet urbanistike të nevojshme për të miratuar ndryshimet në përdorimin e tokës, nuk ka mundur të financojë investimet në infrastrukturë, në të njëjtin hap me rritjen e popullsisë urbane, vendbanimet informale janë kthyer në kuptimin e plotë të fjalës në “tokë e askujt” në frontin luftës së menaxhimit urban në Shqipëri.

Problemet, dhe si rrjedhojë dhe zgjidhjet, për vendbanimet informale variojnë në natyrë dhe zgjerohen në varësi të llojit të vendbanimit. Në zonat periurbane shqetësimi më kryesor mes banorëve është mungesa e furnizimit të rregullt me ujë dhe kanalizime, energji elektrike, ose transport publik, dhe mungesa, ose distanca nga shkollat dhe qendrat shëndetësore. Brenda kufijve urbane banorët lidhen më lehtë me rrjetet e shërbimeve (qoftë edhe në mënyrë jo të ligjshme), por problemi kryesor në këtë rast është qëndrueshmëria financiare. Bashkia nuk disponon burime për investime në të mira materiale publike dhe ndërmarrjet e shërbimeve kanë nxitës të ulët për t’u zhvilluar, për të legalizuar lidhjet e reja, dhe për të ulur kostot, si pasojë e administrimit të dobët të tyre.

Orvajtjet e mëparshme për rregullimin e gjendjes, si në zonën e Bathores në Tiranë, mbështetur nga një projekt i Bankës Botërore, kanë qënë të pakta, të pjesëshme, dhe të varura nga kushte të caktuara ligjore. Në Maj 2006 u miratua një ligj i ri për lehtësimin e administrimit të pagesave për titullin e pronësisë mbi tokën dhe për legalizimin e ndërtesave pa lejen përkatëse të ndërtimit (duke përjashtuar ndërtesat në zonat e përcaktuara për zona turistike). Ndërkohë që legjislacioni është një element thelbësor për strukturën e legalizimit përfundimtar të vendbanimeve informale, ai përballet me çështje të pazgjidhura që kanë lidhje me zbatimin e tij. Së pari, ka akoma pretendime të përbashkëta mbi të njëjtën pronësi ose kompensim. Së dyti, duke i dhënë prioritet procesit të legalizimit ligji lë për një kohë të mëvonshme urbanizimin e vendbanimeve informale (psh. përcaktimin e të drejtës së kalimit mes pronave). Kjo sekuencë lë të kuptohet që bashkive do t’u duhet të riblejné përsëri tokë për hapësira publike brenda lagjeve me çmim më të lartë se sa banorët do të paguanin për të marrë titullin e pronësisë. Së treti, ligji nuk trajton nevojat e mëdha financiare për infrastrukturën e këtyre vendbanimeve. Bazuar në eksperiencat e para të zhvillimit në Shqipëri, dhe duke ju referuar krahasimisht vendeve të tjera, këto kosto do të vlerësoheshin, pak a shumë, në rreth 3000 USD për familje, ose dhe më shumë, në varësi të distancës nga rrjetet ekzistuese të infrastrukturës.

Ndërkohë që përfitimet ekonomike duket të jenë atraktive, një program i përshkallëzuar do të kërkonte dhënien e kontributeve nga burime të shumta, duke përfshirë këtu përfituesit dhe të dy nivelet e qeverisjes, në një periudhë afat-mesme. Hapi i parë në përcaktimin e prioritetit të programit të masave për integrimin duhet të jetë klasifikimi i nevojave të llojeve të ndryshme të vendbanimeve informale (në mënyrë të veçantë, ato që ndodhen brenda kufijve urbanë e që kanë lidhje me infrastrukturën, përkundrajt atyre që ndodhen jashtë tyre dhe nuk janë të lidhura me rrjetet e shërbimeve). Së dyti, procedurat praktike për përmirësimin duhet të përpunohen nëpërmjet programeve pilote, në zonat e ndryshme. Së treti, duhet të përpunohet një grafik kohor dhe plan i mundshëm financimi, duke ndarë nevojat për financim për kompensimin e ish-pronarëve nga kërkesat për investime përmirësuese. Qeveritë qendrore dhe vendore duhet të përfshijnë të gjithë banorët informale në planifikimin dhe parashikimet financiare për të tilla përmirësime. të identifikosh prioritetet për investim në përmirësimin e vendbanimeve informale duhet të marrësh në konsiderate nevojat për investime për

të zgjeruar ose rehabilituar rrjetet e infrastrukturës parësore dhe dytësore për lagjet e rregullta që janë dendësuar me shpejtësi në periudhën post-tranzitore dhe që kanë zvogëluar mundësitë e shërbimeve ekzistuese.

Drejt një kuadri të riformuluar për planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës

Pavarësisht reformave të shumta legjislativë, 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.

Problemet dhe hallkat që mungojnë në kuadrin ligjor urban. Pjesa më e madhe e debatit mbi ligjin e urbanistikës shqiptare është fokusuar në tre probleme kyçe (rikthimi, regjistrimi dhe rregullimi), por programi i reformës ligjore është shumë më i gjerë se kaq. Me pak fjalë, Shqipëria ka nevojë të shkëputet nga trajtimi aktual që ja ka nënshtruar interesat publike të drejtës private, e ka reduktuar zhvillimin urban vetëm në fushën e ndërtimit, dhe e ka kufizuar planifikimin urban në thjesht projektim fizik. Tipari aktual i zhvillimit urban ka rrjedhur nga një këndvështrim ligjor thellësisht i pakualifikuar, i cili vë mbi çdo gjë të drejtat mbi pronën private, duke kufizuar mundësinë e shtetit për të ndërhyrë nëpërmjet menaxhimit dhe planifikimit urban. Ndërkohë që në dekadën e parë të tranzicionit Shqipëria ka arritur në mënyrë të çuditshme të reagojë mirë ndaj kërkesave të menjëhershme ekonomike dhe sociale, që qytetet i përballojnë nëpërmjet përpjekjeve pothuajse të pakualifikuara private, dekada në vazhdim kërkon një reagim krejt të ndryshëm. Për të siguruar suksesin e ardhshëm të qyteteve – mundësi banimi dhe qëndrueshmëri mjedisore, lehtësi në lëvizje dhe integrim social të popullsisë me të ardhura të ulëta – mund të jete një sfidë akoma më e madhe, sepse kjo kërkon një ekuilibër më të mirë mes iniciativave private dhe publike në zhvillimet e ardhshme urbane.

Në këtë kontekst, rregulli/rendi ligjor urban në Shqipëri duhet ende të zhvillohet në mënyrë të ndjeshme, përtej qëllimit vetë Ligjit për Planifikimin Urban të vitit 1998, dhe amendamenteve të tij, në mënyrë që të trajtohet statusi aktual i çështjeve urbane në një shoqëri në ndryshim të vazhdueshëm. Si Kushtetuta e vitit 1998 dhe legjislacioni civil i vendit kanë një këndvështrim konservator klasik ligjor për tokën dhe të drejtat e pronësisë, gjë që të çon kryesisht drejt një sjellje “laissez faire” (lejoje ta bëjë) për sa i përket zhvillimit urban. Me të drejtën për të ndërtuar, e cila gjerësisht perceptohet si një aksesori i thjeshtë i të drejtës së pronësisë, ka shumë pak vend/qëllim për një ndërhyrje publike nëpërmjet planifikimit rregullues. Masa radikale për shpronësim është alternativa e vetme mundshme dhe ligjore, e njohur nga ana e qeverisë. Duhet të krijohen ose riformulohen mekanizma të reja ligjore (gjerësisht të përdorura në shumë vende të tjera) për të ndërhyrë në trojet urbane dhe tregjet e pasurive të paluajtshme, duke reflektuar kështu nocionin e funksionit shoqëror të pronës. Ligjet urbane duhet gjithashtu të perditesohen për të mbështetur rregullat lidhur me apartamentet e përbashkëta dhe praktikatat e qeramarrjes.

Menaxhimi urban pengohet gjithashtu nga problematika e mardhënieve ndërqeveritare. Ministria e Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacioneve ka një funksion koordinues, nëpërmjet departamentit të vet të planifikimit urban, i cili nuk ka burimet e mjaftueshme, madje as krahasuar me njësitë e planifikimit të disa bashkive. Ka një shkëputje të dukshme midis Ligjit të Planifikimit Urban të vitit 1998 dhe Ligjit për Decentralizimin në vitit 2000, për sa i përket qeverive vendore, të cilat nuk kanë mjetet e duhura financiare për të vënë në jete përgjegjësitë e tyre të reja lidhur me planifikimin urban, ndërkohë që qeveria qëndrore vazhdon të ruajë një rol të madh *'de jure'* në aprovim. Do të ishte e preferueshme që të reduktohet ky funksion mbikqyrës, përjashto rastet kur vërtet është e nevojshme të mbrohen interesat kombëtare, duke shkuar drejt një vlerësimi të shpejtë të tipit “nuk kam kundërshtim”, dhe si rrjedhim të minimizohen vonesat dhe mundësitë për ndërhyrjet politike në planifikimin e bashkive. Koordinimi në planin horizontal duhet gjithashtu të inkurajohet dhe lehtësohet, si midis bashkive të zonës metropolitane të Tiranës dhe midis shoqatave të bashkive, të cilat mund të shkëmbejnë praktikrat dhe e më tej të ndajnë interesat dhe kapacitetet e tyre vendore.

Ka gjithashtu edhe një boshllëk midis rregullit ligjor urban që zbatohet në Shqipëri dhe atij që përdoret në BE, për sa i përket çështjeve sociale. Ndërkohë që ka një mbrojtje të qartë të të drejtave të individëve, ka shumë më pak njohje të të drejtave kolektive, dhe si rrjedhim qëllimi për një shoqëri civile të organizuar është ende i kufizuar. Pjesëmarrja publike në diskutime, dhe në formulimin e planeve publike, nuk kërkohet por po rritet gjithnjë e më tepër veçanërisht në hartimin e planifikimeve strategjike, e së fundmi dhe në iniciativat e hartimit të buxheteve. Kjo pjesëmarrje do të duhet të bëhet një pjesë kryesore/kyçe e zgjidhjes së problemeve të urbanizimit dhe rregullimit sidomos të vendbanimeve/ndërtimeve informale. Gjithashtu i rëndësishëm është kuadri mbrojtës për të drejtat e konsumatorëve, me intensifikimin e mëtejshëm të transaksioneve të pronës/ave.

Rekomandimet për planifikimin urban dhe politikat për zhvillimin urban.

Hapi i parë themelor në reformimin e kuadrit udhëzues është qartësimi i vizionit dhe i strategjisë që synon krijimin e një karakteri mbështetës dhe gjithëpërfshirës të zhvillimit urban. Sugjerohet që për përcaktimin e orientimeve/udhëzimeve më të gjera të politikës mbi përdorimin e tokës urbane (dhe për kuadrin e përgjithshëm rregullues) qeveria, ajo qëndrore dhe lokale, duhet të përcaktojë objektiva të qarta si më poshtë vijon⁵, të cilat do të jenë kyçi për të realizuar një sistem urban eficient dhe të barabartë për të gjithë:

- duhet të realizohet strehimi i ligjshëm e i përballueshëm pa nevojën e subvencioneve, për pjesën më të madhe të popullsisë (70 – 80 përqind është % e pritshme në shumicën e ekonomive të zhvilluara të tregut);
- infrastruktura duhet t'ju vihet në dispozicion të gjithë banorëve, p.sh. furnizim i me ujë dhe kanalizime, rrugë të mira, sisteme të kullimit dhe shërbimeve sociale si janë shkollat;
- çdo vendbanim dhe ndërtim i ri duhet të jete i ligjshëm/formal, ç'ka do të thotë se sistemi duhet t'i lejoje përdoruesve të tokës të kenë një titull pronarie të ligjshëm dhe leje ndërtimi;

⁵ Këto pika nuk përfshijnë sekuencën e prioriteteve, domethënë nuk është gjithmonë e nevojshme të sigurohet pronësia para sigurimit të shërbimeve infrastrukturore.

- qytetet duhet të zhvillojnë hapësirat e tyre në mënyrë kompakte, në mënyrë që të lejojnë përdorimin maksimal të transportit publik, dhe të sigurojnë qëndrueshmëri ekonomike dhe mjedisore.

Puna aktuale për realizimin e këtyre objektivave duhet të ndërmerret nga sektori privat, por kjo duhet të jete e bazuar në kuadrin koherent të rregullimit urban, në investime publike dhe taksat që vendosin stimujt e duhur, dhe i bën rezultatet e dëshiruara të përballueshme.

Së dyti, në përputhje me këto objektiva të gjera kombëtare dhe me vizion lokal, çdo qytet ka nevojë të zhvillojë dhe të përditësojë **planin rregullator (plani i përdorimit të tokës) duke përfshirë dhe planin e ndarjes së zonave**. Kërkesa kryesore është një dokument i thjeshtë, i përgatitur nëpërmjet një diskutimi dhe vlerësimi publik, i cili mund të jete gjerësisht i disponueshëm, i thjeshtë për t'u kuptuar, dhe i zbatueshëm. Detyra kryesore është përcaktimi i zonave ku ndërtimet duhet të kufizohen ose shmangen për shkak të interesave mjedisore ose interesave të tjera publike, si dhe të sigurojë kritere shumë të qarta dhe të thjeshta për përdorimin e tokës, duke përfshirë këtu të drejtat e kalimit për rrugët kryesore për pjesën e tjetër. Një shembull i mirë është plani i ndarjes së zonave i Varshavës në Poloni, i cili mbron zonat delikate historike dhe mjedisore, dhe stimulon zhvillimin e orientuar drejt tregut, si dhe ripërdorimin e pronave që ndodhen në qendër, në mënyrë që të plotësohet kërkesa e tregut duke mbajtur njëkohësisht qytetin sa më kompakt që të jete e mundur.

Planifikimi urban dhe praktikrat rregullatore në Shqipëri duhet të jenë gjithashtu ndryshe nga ç'kanë qënë në të kaluarën, në një sërë aspektesh të rëndësishme:

- (i) Planet lokale duhet të përfshijnë një përcaktim të qartë të **nënndarjeve të rregulloreve** që promovojnë standarte të përballueshme për zhvillimin e ligjshëm të tokës.
- (ii) Theksi që i vihej në të kaluarën **zgjerimit të kufijve urbanë (vijës së verdhë) duhet të zbutet**, meqenëse është zbuluar se ky këndvështrim ka qënë shpesh, sipas eksperiencave ndërkombëtare, antiproduktiv- kufij të tillë nuk pakësojnë presionet e kërkesës për zgjerim urban dhe mund të sjellin kosto më të larta për ndërtimet.
- (iii) Njësitet bashkiake të planifikimit duhet të **monitorojnë rregullisht çmimet e tokës dhe banesave**, ashtu siç duhet të monitorojnë ofertën dhe kërkesën perkatesisht sipas grupeve me të ardhura të ndryshme. Ky funksion mund t'i delegohet sektorit privat. Me anën e një monitorimi më të mirë të vlerave të tregut, bashkitë mund gjithashtu të angazhohen më shumë në **menaxhimin e aseteve të tyre në pasuri të patundshme** (si ndërtesat ashtu dhe tokën)- kjo do të detyrojë kryerjen e regjistrimit të tyre, dhe vlerësimin e vlerës së tyre potenciale për përdorim, dhënie me qera, shitje, qira financiare/leasing dhe të tjera si këto.
- (iv) **Plane rregulluese më realiste dhe më të thjeshta do të jenë mlehtësisht të t'u zbatueshme dhe të realizueshme**, duke zvogëluar theksin që i vë qeveria shkatërimin pas ndërtimit të objektit. Zbatimi i ligjit sigurohet më mirë në këtë rrugë dhe nëpërmjet: (a) planifikimit rregullues dhe ndarjes së zonave që i shërben më mirë dinamikave të tregut, më shumë se sa i pengon ato; (b) pjesmarrja e publikut në formulimin e planeve dhe rregulloreve, si

dhe publikimi i tyre pas përfundimit, në mënyrë që të sigurohet mbështetje e përgjithshme dhe transparence; si dhe (c) një proces lejues i ravigjësuar që redukton kostot e transaksioneve për marrjen e aprovimeve dhe dekurajon sjelljet korruptive të zyrtarëve.

- (v) Ka nevojë për një **riorientim domethënës të sjelljeve dhe arsimit profesional të planifikuesve urbanë. Për** të mundësuar këtë transformim, dhe për të përballuar kërkesën për aftësi/kualifikime në aspektin e planifikimit urban, do të duhen ndryshime në trajnimin formal dhe liçencimin e planifikuesve urbanë, një ekspozim më të gjerë ndaj praktikave më të mira ndërkombëtare për planifikimin e thjeshtëzuar urban dhe të orientuar nga tregu, si dhe përfshirjen e ekspertizës së OJF-ve dhe firmave ndërkombëtare, dhe mbështetjen e donatorëve.

Kolona e **tretë** e kuadrit ligjor urban perbëhet nga **mekanizmat jorregulatorë: investimet në infrastrukturë** dhe përdorimi i **instrumentave fiskale dhe financiare** që mbështesin zhvillimin e tij. Investimet në infrastrukturë janë të domosdoshme për të mbajtur çmimet e shtëpive/banesave brenda mundësive të fuqisë blerëse me kalimin e kohës dhe për t'i shërbyer një ekonomie private efikase. Edhe pse ja vlen të eksplorohet më tej partneriteti private-publik në sigurimin e infrastrukturës urbane, sidomos për shërbimet e bazuara mbi tarifa të caktuara, si p.sh. furnizimi me ujë, burimet që lejojnë investimet në të mira publike lokale (rrugë, kanalizime, drenazhim e kullime dhe hapësira të gjelbra) pa os me potencial farë të vogël për të nxjerrë të ardhura, do të duhet të mbulohen kryesisht nga taksat vendore dhe tarifat. Burimet e disponueshme financiare mund të shfrytëzohen edhe më shumë, për shembull duke aplikuar taksën mbi pronësinë/pronën, tek ai që e ka zënë rastet kur pronësia nuk është e saktësuar, dhe me anë të mbledhjes së vazhdueshme të këtyre . Tatimi mbi pronën mund të ketë edhe përfitime jofiskale, duke dekurajuar spekulimin dhe mospërdorimin e saj.

Siç është vënë re, të ardhurat nga tarifat mbi ndërtimet mund të menaxhohen më mirë duke financuar direkt infrastrukturën, sesa në mbulimin e shpenzimeve të tjera. Në terma afatmesëm, bashkitë duhet të krjojnë mundësinë të financojnë këto investime nëpërmjet kreditimit. Këto janë mundësi të tjera, për forma të reja të partneriteteve publike-private në financim, që mund të eksplorojnë në terma afatgjate, në Shqipëri, për të ndarë në përpjesëtimin e duhur vlerën e fituar nga rivënia në shfrytëzim të tokës.

Si konkluzion...

Transformimet dramatike të Shqipërisë që nga tranzicioni, kanë patur dimensione hapësinore territoriale shumë të qarta. Përqëndrimi në rritje i popullsisë dhe i aktivitetit ekonomik kanë sjellë rritje të mirëqënies për banorët e qyteteve dhe për komunitetet e të ardhurve. Modeli gjeografik i ekonomisë së Shqipërisë është dukshëm i qartë dhe po konsolidohet gjithnjë e më tepër, ndërsa rajoni metropolitan Tiranë/Durrës, mund të vazhdojë të mbetet qendra e gravitetit për gjithë ekonominë. Rritja urbane do të vazhdojë, por në permasa më të vogla, e idhur kjo me rritjen e normës së urbanizimit në nivele të ngjashme me vendet e tjera Evropiane. Strategjitë dhe politikat kombëtare të zhvillimit, ku përfshihen dhe politikat për të fuqizuar dhe përmirësuar klimën e investimeve të firmave për çdo qytet, duhet të njohin dhe punojnë me këto realitete territoriale hapësinore.

Pergjigja spontane e tregut, që u krijua në 10-vjeçarën e parë të tranzicionit, çoi në rritjen masive të kërkesës për prona urbane dhe në përmirësimin e cilësisë së banimit, në

mënyrë dramatike. Por kontributi plotësues publik në sigurimin e të mirave publike dhe shërbimeve nuk pati të njëjtin ritëm me përpjekjet e sektorit privat. Menaxhimi urban mungoi pothuajse krejtësisht, në termat e rolit të një qeverisje të afte në sigurimin e infrastrukturës së nevojshme dhe një kuadri rregullator të mirë-fokusuar dhe fleksibël, që i përshtatët fuqisë blerëse dhe reagueshmërinë e tregut informal. Sfida për qeverisjet qëndrore dhe lokale do të jetë të promovojnë një ekonomi urbane të integruar, që ruan shkathtësinë sipërmarrëse të demonstruar në të kaluarën, ndërsa siguron që qytetet do arrijnë të realizojnë kërkesat e qytetarëve, për një shoqëri të shëndetshme në terma shoqërore dhe mjedisore.

Matrica e Rekomandimeve thelbësore.				
Çfarë: Problemet/çështjet	Pse: Arsyet për ndërryrie	Si: Ndërryret/veprimet e nevojshme	Kush (dhe në çfarë niveli)	Kur
A. Përpunimi i Strukturës Ligjore për Planifikimin Urban dhe Menaxhimin e Tokës.				
Shkëputja në vitet 2000 Ligji i decentralizimit dhe ligji i Planifikimit Urban 1998 – planifikimi urban është ende shumë i centralizuar	‘De jure’ ndërryria në planifikimin e bashkive ka shkaktuar vonesa të panevojshme dhe rjedhimisht rritjen e kostos së jetesës dhe të biznes.	Rishikimi i Ligjit të Planifikimit Urban, që të kordinohet me gjithë procesin e decentralizimit. <ul style="list-style-type: none"> Decentralizimi i vendimmarrjes për të minimizuar vonesat dhe ndërryret e panevojshme në nivelin e planifikimit bashkiak. P.sh. aprovimi “pa objeksion” nga MPPTT. 	Qeveria qëndrore (MPPTT), përmes veprimeve parlamentare, të rishikojë ligjin për planifikimin urban dhe të dekretojë udhëzime kombëtare që do të zbatohen dhe adaptohen nga ligje e rregulla normative në nivel lokal.	Periudhën afatshkurtër (12-18 muaj) dhe afatmesme (18 muaj deri në 3 vjet)
Nocioni i çekuilibruar i të drejtave individuale të pronës dhe detyrimeve shoqërore – ligji dominues privat çon në të drejta të pakufizuara mbi pronën.	Trajtimi aktual ka kufizuar mundësitë për ndërryrien e shtetit përmes planifikimit dhe menaxhimit, duke lënë vetëm instrumentin e pronësisë private/titujve të pronës.	Rishikimi i ligjit të planifikimit urban dhe legjislacionit perkates që të vendoset një ekuilibër ndërmjet interesave private dhe publike (p.sh. lejimin e marrjes së vlerës së shtuar, partneriteteve publike-privat për zhvillimin e tokës, etj.)	MPPTT dhe Parlamenti Shqiptar.	Afatmesëm deri në afatgjatë (më tepër se 3 vjet)—për zbatimin e plotë e këtyre opsioneve.
B. Formulimi dhe Zbatimi i mirë-fokusuar dhe “Market-Friendly” i Planifikimit Urban dhe Politikave Menaxhuese				
Nevoja për vizion dhe strategji me qëllim arritjen e një sistemi urban eficient, të drejte, mbështëtes dhe gjithëpërfshirës.	Te sigurojë rregulla udhëzuese për planet rregulluese urbane dhe legjislacion ose rregulla të tjera urbane për t’u zbatuar.	Zhvillimi i një strategjie kombëtare të sektorit urban. Artikulimi i vizioneve dhe strategjive për zhvillimin urban në bashki.	MPPTT duke udhëhequr konsultime ndërqeveritare dhe duke siguruar pjesëmarrjen e grupeve të interesit. Qeveritë lokale në nivel bashkie, përmes një procesi lokal bashkëpunues.	I menjëhershëm deri në afatmesëm (Strategjitë lokale duhet të jenë pjesë e procesit të zhvillimit të planeve rregulluese)

<p>Mungesa e planeve rregulluese të rrifreskuara dhe të zbatueshme, dhe mungesa e zbatimit ligjor të tyre, që çojnë në:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De facto</i> pamundësinë e zhvillimit formal të tokave të lira, si pasojë e mungesës së planit rregullues dhe /ose mungesës së miratimit të kthimit të tokave bujqësore për përdorim urban. • Ngurtesia e “vijave të verdha” (kufijtë e rritjes urbane), që japin rezultate joproduktive – dështojnë në reduktimin e presionit të kërkesës për zgjerim urban duke çuar në rritjen e kostove të zhvillimit. 	<p>Reduktimi i kostove të mëdha të transaksioneve në projektet urbane, lehtësimi me efikasitet dhe i organizuar i urbanizimit, mbrojtja e interesit publik dhe kufizimi i mundësisë për rryshfete dhe korrupsion</p> <p>Reduktimi i shtrembërimeve të tregut dhe edukimi me urbanizimin e organizuar, që nuk shkakton zhvillim urbanistik të jashtëligjshëm/joformal</p>	<p>Formulimi dhe zbatimi i:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planeve zonale dhe rregulluese. • Rregullat e nënndarjeve zonale <p>Zbut kufijtë e rritjes urbane</p>	<p>Planifikimi në nivel bashkie, përmes një procesi lokal bashkëpunues dhe nën udhëheqjen e Departamentit të Planifikimit Urban në MPPTT</p> <p>Në varësi të Ligjit të Planifikimit Urban; mund të kryhet në baza eksperimentale në nivel bashkiak.</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm.</p> <p>Afatmesëm</p>
<p>Mungesa e informacionit të hapur në dispozicion për:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pronësinë dhe tokën. • Çmimet e tokës dhe shtëpive të banimit • Transaksioneve të pasurive të patundshme 	<p>Te vendosen themelet për mirëfunksionimin e një tregu të pasurive të paluajtshme dhe tokës. Publikimi vlerës së tokës dhe ndërtësive për të informuar operatorët në treg (për të ulur nivelin e riskut) dhe vendosja e parametrave zonale.</p>	<p>Perfundimi i regjistrimit të tokave urbane. Perfundimi i inventarit të burimeve e asetëve publike të tokave (infrastruktura, toka publike, zonat e ndjeshme mjedisore dhe vendet me trashëgimi kulturore, etj.) Monitorimi i çmimeve të tokave dhe banesave duke e bërë informacionin të hapur për publikun.</p>	<p>Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) MPPTT</p> <p>Zyrat e Planifikimit bashkiak dhe MPPTT</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm</p> <p>Afatshkurtër deri në afatmesëm</p> <p>Afatmesëm deri në afatgjatë</p>
<p>Pjesëmarrje e ulët e qytetarëve në formulimin e planeve urbane</p>	<p>Përmirësimi i transparencës në procesin e planifikimit, me qëllim që planet të jenë gjerësisht të kuptueshëm dhe gjithëpërfshirës dhe autoritetet publike të jenë të gatshme për zbatim.</p>	<p>Mbajja e konsultimeve të hershme dhe të gjera me grupet e interesit, në përcaktimin e vizioneve dhe strategjive për planet rregulluese. Mbajja e diskutimeve publike dhe bërija publike e planeve, kur ato të kenë përfunduar.</p>	<p>Zyrat e Planifikimit bashkiak</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm</p>

<p>Pjesëmarrje e ulët e qytetarëve në formullimin e planeve urbane</p>	<p>Përmirësimi i transparencës në procesin e planifikimit, me qëllim që planet të jenë gjerësisht të kuptueshëm dhe gjithëpërfshirës dhe autoritetet publike të jenë të gatshme për zbatim.</p>	<p>Mbajtja e konsultimeve të hershme dhe të gjera me grupet e interesit, në përcaktimin e vizioneve dhe strategjive për planet rregulluese. Mbajtja e diskutimeve publike dhe bërja publike e planeve, kur ato të kenë përfunduar.</p>	<p>Zyrat e Planifikimit bashkiak</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm</p>
<p>Mangësi në menaxhimin e asetëve të pronës publike.</p>	<p>Mundësimi i sektorit publik për të influencuar zhvillimin urban dhe për të rritur investimet privat.</p>	<p>Përmirësimi i menaxhimit të asetëve të pronave publike nëpërmjet alternativave të qera-djënjes, shitjes, Leasingu/qerasë financiare dhe transaksioneve të tjera aktive për tokat.</p>	<p>Zyrat e planifikimit bashkiak nën udhëzimet e aplikueshme në plan kombëtar të MPPTT.</p>	<p>Afatgjate.</p>
<p>C. Sgurimi i Investimeve në Infrastruktura dhe Stimujve, për të Lehtësuar Zhvillimin Urban në Këndvështrimin e Sektorit Privat.</p>				
<p>Ndërtimet jo formale duhet të integrohen në zonat urbane (me rregullat, urbanizimin dhe sigurinë për pronën)</p>	<p>Integrimi i vendbanimeve informale në sistemin më të gjerë social-ekonomik urban dhe strukturën ligjore-institucionale me akses në infrastrukturën normale dhe shërbimet shoqërore</p>	<p>Zhvillimi i normave për zbatimin e legjislationit të ri (Ligji 9402); marrja e masave prioritare sipas tipeve të vendbanimeve joformale dhe/ose joligjore. Nisja e programeve pilot për të zhvilluar procedura praktike për integrim të plotë.</p>	<p>MPPTT dhe Ministria e Drejtësisë (ZRPP) të japin direktivat. MPPTT, në bashkëpunim me bashkitë e zgjedhura</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm Afatshkurtër deri në afatgjatë (për zbatimin e plotë)</p>
<p>Mangësitë e infrastrukturës parësore dhe dytësore, për të krijuar një klimë atraktive për investimet urbane në inegrimin e vendbanimeve joformale</p>	<p>Eliminimi i pengesave kryesore për zhvillimin sektorit privat në nivel lokal dhe integrimi i vendbanimeve joformale.</p>	<p>Investime në infrastrukturën bashkiake (ujë, infrastrukturë hidrosanitare, drenazhim, parqe) dhe shërbime sociale, nëpërmjet buxheteve bashkiake (duke përfshirë tatimin për infrastrukturë të rezervuar për këtë qëllim) dhe transferime kapitale nga qeveria qëndrore. Bashkitë duhet të vlerësojnë dhe të përcaktojnë prioritetet për nevojat për investime në infrastrukturë, duke përfshirë dhe planet e rrjetit të shërbimeve.</p>	<p>Ministria e Financës të bëjë më transparent procesin e planifikimit dhe të realizimit të transferitave ndërqeveritare të kapitalit. Bashkitë nën direktivat kombëtare.</p>	<p>Afatshkurtër deri në afatmesëm Afatshkurtër deri në afatmesëm</p>

<p>Taksat dhe burimet e tjera të financimit të zhvillimit urban janë të kufizuara.</p>	<p>Eliminimi i barrierave kryesore të zhvillimit sektorit privat në nivel lokal Mobilizimi i më tepër burimeve financiare dhe rritja e efikasitetit Mundësimi që vendimmarrja të jete sa më afër përfituesve/përdoruesve të shërbimeve.</p>	<p>Përmirësimi i vlerësimit të pronës aktuale dhe taksimit të pronës. Sigurimi i shpërndarjes së të ardhurave nga taksat e ndërtimit në investime esenciale në infrastrukturë. Kërkimi i mundësive për partneritetin publik-privat në ndërtimin e infrastrukturës dhe realizimin e shërbimeve, sidomos atyre të tarifuara. Sigurimi i opsioneve për financim afatgjatë përmes huamarrjes në nivel lokal.</p>	<p>Bashkitë me direkiva të MPPTT dhe Ministrisë së Financave Bashkitë Qeveria qendrore të zhvillojë një strukturë ligjore për PPP-te Qeveria qendrore të hartuar një kuadër ligjor të përshatshëm për kreditimin në nivel bashkiak, si dhe kërkesa fduciare që bashkitë të arrijnë të kualifikohen</p>
<p>D. Krijimi i Kapaciteteve Njerëzore dhe Institucionale në Planifikimin Urban dhe Menaxhimin e Tokës.</p>			
<p>Trajtimi i planifikimit si një proces fizik projektimi duke kuptuar farë pak forcat që vënë në lëvizje tregun përveç politikbërësve dhe planifikuesve urbane</p>	<p>Rrënjësia e një ndryshimi në mentalitetin e planifikimit të politikbërësve, zyrtarëve të planifikimit dhe planifikuesve urbaniste profesioniste.</p>	<p>Rishikimi i arsimit për planifikimin; Sigurimi i trajnimeve profesionale; Vendosja një sistemi licënsimi për urbanistët profesioniste.</p>	<p>MPPTT, universitetet, institutet e kërkimit dhe shoqatat profesionale</p>
<p>Departamenti i planifikimit urban në MPPTT ka kapacitete të pamjaftueshme.</p>	<p>Udhëzimet e qeverisë qendrore në planifikimin urban dhe menaxhimin është mëse i nevojshëm në nivelet qendrore, në përputhje me decentralizimin e funksioneve kryesore tek bashkitë.</p>	<p>Rekrutimi i stafit të duhur Sigurimi i trajnimeve të specializuara dhe asistencë teknike të përshatshme Ri-orientimi i inspektoriatit kombëtar të ndërtimit (policia e ndërtimit) dhe fuqizimi i aftësisë për inspektim në bashki</p>	<p>MPPTT MPPTT</p>
<p>Mungesa e aftësisë në planifikim dhe kontrollin e zhvillimit në bashkitë.</p>	<p>Permirëso kapitalin njerëzor në planifikimin urban dhe menaxhim, në nivel lokal.</p>	<p>Siguro trajnime të fokusuara dhe thjeshtot direktivat dhe mjetet për të ndihmuar në përgatitjen e planeve rregulluese.</p>	<p>MPPTT, universitetet, institutet e kërkimit dhe OJF në bashkëpunim me Bankën Botërore dhe donatorë të tjerë.</p>

Analiza e Politikës për Sektorin Urban në Shqipëri

Pjesa I. Dinamika demografike dhe ekonomike e zhvillimeve të fundme urbane

Në 15 vitet e shkuara Shqipëria ka bërë një perparim domethënës në tranzicionin e saj nga një ekonomi e ngurte me planifikim qëndror në një ekonomi me bazë tregu. Vendi ka ndërmarrë reforma strukturore me ndikim të gjerë dhe është dalluar si një nga ekonomitë në tranzicion me rritjen më të shpejtë, me një rritje mesatare reale të PBB-së 7.5 përqind në periudhën 1998-2004 (FMN, 2006). Kjo rritje domethënëse është ushqyer nga dërgesat e parave nga emigrantet, të cilat sipas Bankës së Shqipërisë janë vlerësuar në 2004 në 1 miliard USD, ose 13.5 përqind e PBB-së (Hernandez-Coss et al, 2006). Performanca e lartë ekonomike dhe dërgesat nga emigrantet, së bashku me nivelin e ulët të pabarazisë në të ardhura, kanë kontribuar, gjatë këtyre viteve, në reduktimin e nivelit të varfërisë më tepër se në vendet e tjera të Ballkanit Perëndimor⁶.

Tranzicioni ekonomik dhe social është shoqëruar me një rritje të urbanizimit nga 36 përqind në vitin 1990 në 44 përqind në vitin 2003.

Shqipëria mbetet një nga vendet më të varfëra në Evropën Lindore⁷ dhe ka ende rrugë të gjatë për të bërë në zëvendësimin e strukturës ekonomike të socializmit me një sistem produktiv formal të bazuar në bujqësinë e produkteve me vlerë të madhe dhe të perpunimit, industrinë e lehtë dhe shërbimet. Zgjerimi i popullsisë dhe ekonomive urbane ka qenë një element kyç në transformimet e deritanishme, duke mundësuar rritjen e transfertave të brendshme, stokut të kapitalit, industrisë së ndërtimit të banesave dhe rishpërndarjes së forcës së punës në aktivitetet me produktivitet më të lartë. Këto tendenca kanë sjellë rritje domethënëse në përmirësimin e mirëqënies dhe kanë krijuar një treg vibrant për sipërmarrjen e brendshme.

Pjesa e Parë e këtij raporti pershkruan disa nga këto zhvillime duke dhënë karakteristikat e kontekstit të urbanizuar të ekonomisë Shqiptare. Kjo analizë gjithashtu nënvizon nevojën urgjente për modernizimin e qeverisjes, sidomos në nivel lokal, për të arritur që qytetet të mund të funksionojnë me efikasitet dhe mbi parimet e barazisë. Decentralizimi fiskal dhe politik, që filloi në vitin 2000 krijoi kuadrin për qeverisjen lokale, megjithatë dimensionet e rëndësishme të kapaciteteve të financimit nga bashkitë janë ende duke u perpunuar. Vëmendje e veçantë në politikë, duhet t'i kushtohet gjithashtu sfidave të vençanta, që përballojnë qytetet në zonat e planifikimit urban dhe menaxhimit të tokës. Problemet në këto zona ndikojnë në ngatërrimin e të mirave publike dhe private, ose të interesit publik dhe privat, në mjedisin lokal, që përcakton dhe cilësinë e jetesës së pëditshme. Këto çështje janë fokus i Pjesës së dytë të raportit.

⁶ Banka Boterore, Vlerësimi Programatik i Progresit të Vlerësimit të Varfërisë në Ballkanin Perëndimor (2001-2005), Qershor 2006.

⁷ PBB për frymë është ende vetëm 6.5 përqind e mesatares së BE-së 15 anëtarëshe (EIU profili i vendit 2006).

Zhvillimet demografike dhe tendencat - Shqipëria vazhdon të bëjë progres

Fenomeni i migracionit

Shqipëria është unike për sa i përket situatës së saj demografike, sepse është i vetmi vend në Evropë që gëzon një normë të rritjes natyrore mbi 1 përqind përgjatë gjithë viteve 1990 (King dhe Vullnetari, 2003; INSTAT, 2002). Megjithatë, në regjistrimet e përgjithshme të popullsisë ndërmjet viteve 1989 – 2001, Shqipëria ka pësuar një rënie prej 3.6 përqind në shtimin e popullsisë.. Forca kryesore që ka ndikuar ka qenë një shkallë e madhe e emigracionit ndërkombëtar të popullsisë që nga fundi i periudhës së veteizolimit. Në vitin 2001, rreth 600,000 deri në 700,000, apo një e pesta e popullsisë vendase të Shqipërisë, u vlerësua se jetonte jashtë kufijve të vendit, kryesisht në Greqi dhe Itali (Carletto et al, 2004).

Eksodi post-komunist hapi një seri të re etapash të lidhura me momente kritike të vështirësive ekonomike dhe paqëndrueshmërisë politike. Stampini et al (2005) identifikoi katër faza kryesore në këtë evolucion. Duke vazhduar rënien e regjimit komunist në vitet 1990 (regjim në të cilin emigraconi ishte i ndaluar zyrtarisht), trazirat e para politike, pasiguria sociale dhe rënia ekonomike nga viti 1990 deri në 1992 nxiti një valë të madhe emigracioni ndërkombëtar. Periudha midis viteve 1993 – 1996 pa rikthimin e stabilitetit politik, rritjes ekonomike dhe rënies së papunësisë. Pavarësisht nga kjo, migracioni ndërkombëtar vazhdoi të rritej së tepërmi, kryesisht si pasojë e pagave të ulëta dhe diferencimit të pasurisë ndërmjet Shqipërisë dhe vendeve fqinjë, zvogëlimit të sektorit publik, mangesive në infrastrukturë dhe sigurimin e shërbimeve. Në vitin 1997, rënia e skemave piramidale çoi në kulmin e emigracionit të perkohshëm dhe atij të perhershëm. Që nga viti 1999 ekonomia është përmirësuar në mënyrë të qëndrueshme. Rikthimi i stabilitetit politik dhe rigjallërimi i rritjes ekonomike kanë ndihmuar në zvogëlimin e fluksit të migracionit, edhe pse ai vazhdon të mbetet në nivele të larta.

Figura 1.1 Rritja e popullsisë u zvogëlua gjatë viteve 1990

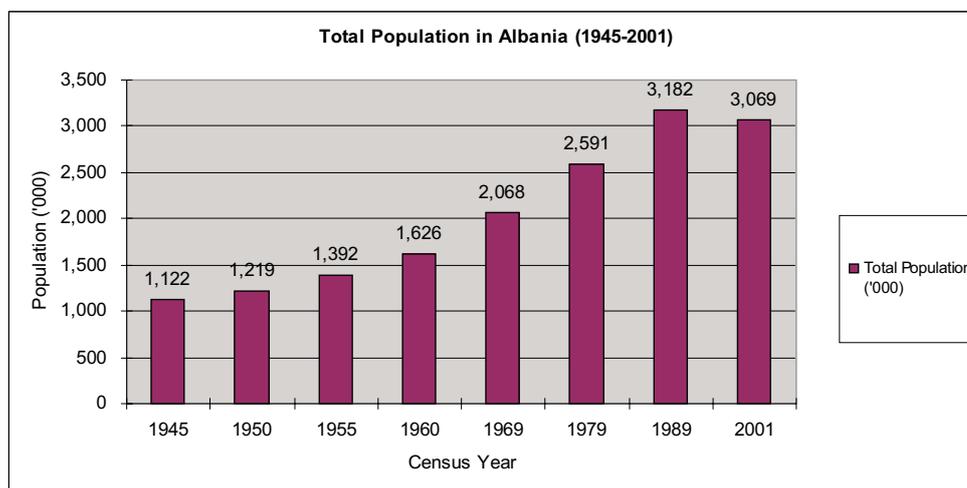
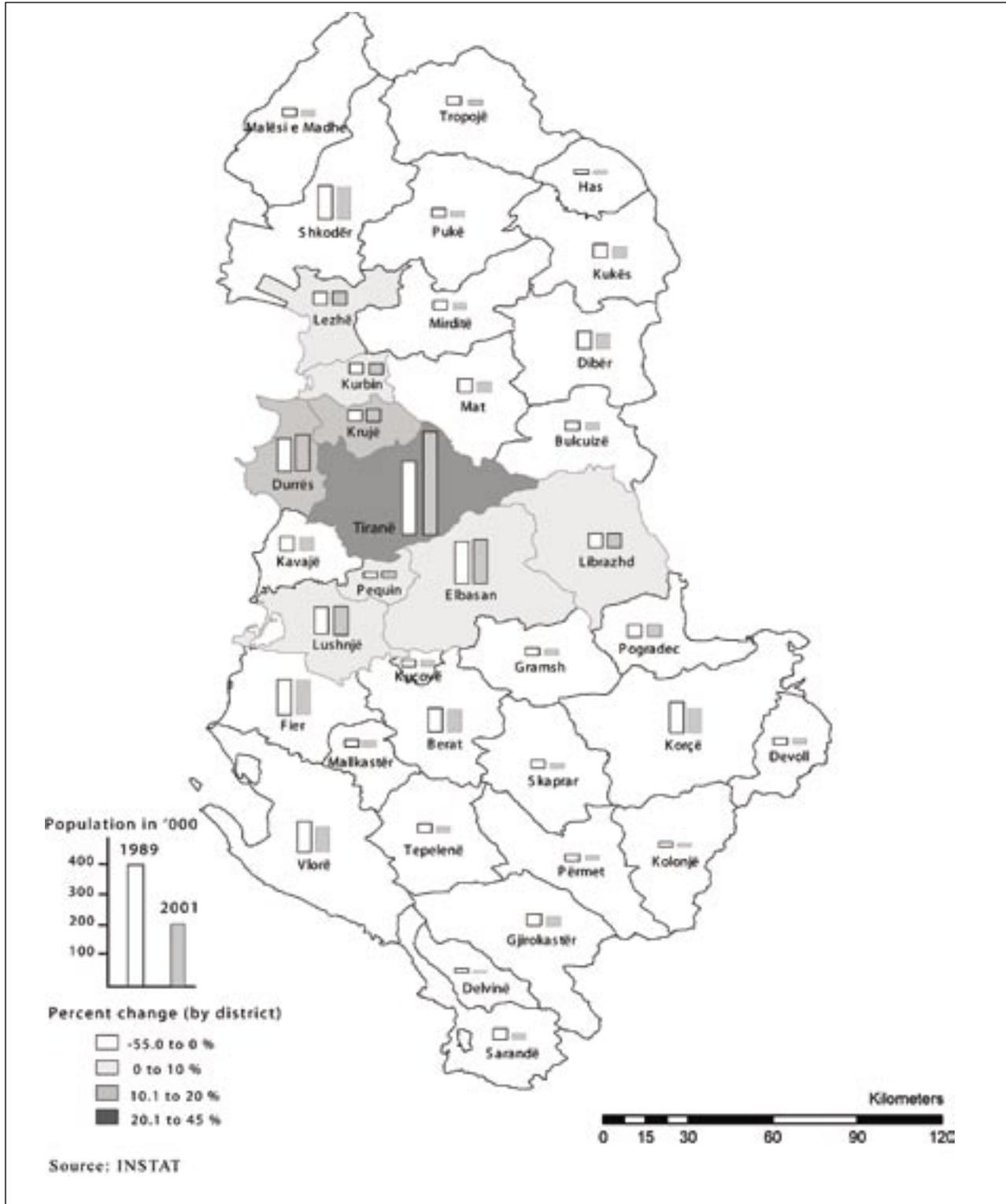


Figura 1.2 Tirana dhe zonat qendrore bregdetare janë destinacionet kryesore për lëvizjet e popullsisë. Numri absolut i popullimit në qytet dhe % e rritjes së numrit të popullsisë në bazë rrethi, 1989-2001



Paralelisht me migracionin ndërkombëtar, Shqipëria post-komuniste ka dëshmuar një lëvizje po aq të madhe të brendshme të popullsisë. Rivendosjet e brendshme hapësinore të popullsisë kanë qenë kryesisht nga rajonet e brendshme dhe ato malore drejt rajoneve qendrore dhe ato bregdetare, nga malësitë drejt vendeve të ulëta dhe nga zonat rurale drejt atyre urbane.

Ashtu siç tregohet edhe në Figurën 1.2 dhe Tabela 1-1, ndërmjet dy Regjistrimeve të Përgjithshme të Popullsisë dhe Banimit (RRPPB) në vitin 1989 dhe 2001, rajonet qendrore dhe bregdetare u bënë destinacionet më të preferuara të migracionit të brendshëm. Midis viteve 1989 dhe 2001, Tirana dhe Durrësi dolën në krye të listës së prefekturave/rajoneve më të populluara që priten migrante, absorbuan afërsisht tre të katërtat e flukseve të përgjithshme të migracionit të brendshëm. Fieri dhe Vlora në zonën bregdetare jugperëndimore, e ndjekur nga Lezha në bregdetin veriperëndimor dhe Elbasani në pjesën qendrore, të cilat gjithashtu priten emigrante por në sasi shumë më të vogla. Vërshimi vinte si apsojë e prapambetjes ekonomike në rajonin veri-lindor (prefekturat e Dibrës dhe Kukësit), në atë perëndimor dhe së tepërmi atë të Jug-lindjes (prefekturat e Beratit, Gjirokastrës, Korçës). Ka gjithashtu edhe vërshime në distanca të shkurtra (kryesisht fikse nga zonat rurale në ato urbane) brenda Shqipërisë qendrore dhe brenda pjesës së Malësisë Veri Lindore.

Tabela 1-1 Rajoni qendror-bregdetar është pozicioni kryesor i preferuar nga migrantet

Shpërndarjet e migracionit ndër-rajonal(1989-2001), numri i personave dhe shpërndarjes në përqindje				
Rajoni i prejardhjes	Rajoni i vendosjes			
	Veri-Lindje	Qëndror-Bregdetar	Jug-Lindje	Totali
Veri-Lindje		107,433	1,465	108,898
Në %		98.7	1.3	100
Qëndror/Bregdetar	2,491		11,721	14,212
Në %	17.5		82.5	100.00
Jug-Lindje	1,273	58,256		59,529
Në %	2.1	97.9		100
Totali	3,764	165,689	13,186	182,639

Burimi: INSTAT Regjistrimi i përgjithshëm i popullsisë 2001.

Urbanizimi

I shumëpritur por të papërgatitur për te, urbanizimi është bërë një tendencë e dukshme dhe e pashmangshme që nga viti 1990, kur u hoqën pengesat për lëvizje të lirë të popullsisë. Nga viti 1989 deri në 2001, pjesa e popullsisë urbane u rrit nga 35 në 42 përqind. Për shkak se popullsia totale ishte në rënie përgjatë dekadës, kjo për shkak të emigracionit përfundimtar, rritja e numrit të banorëve në zonat urbane (rreth 1 përqind në vit) nuk ishte afërsisht aq i madh sa pritej të ishte nga rritja e shkallës së urbanizimit. Shqipëria mbetet një nga vendet më pak të urbanizuara në rajonin e EAQ, ku një mesatare prej 63 përqind e popullsisë është urbane.

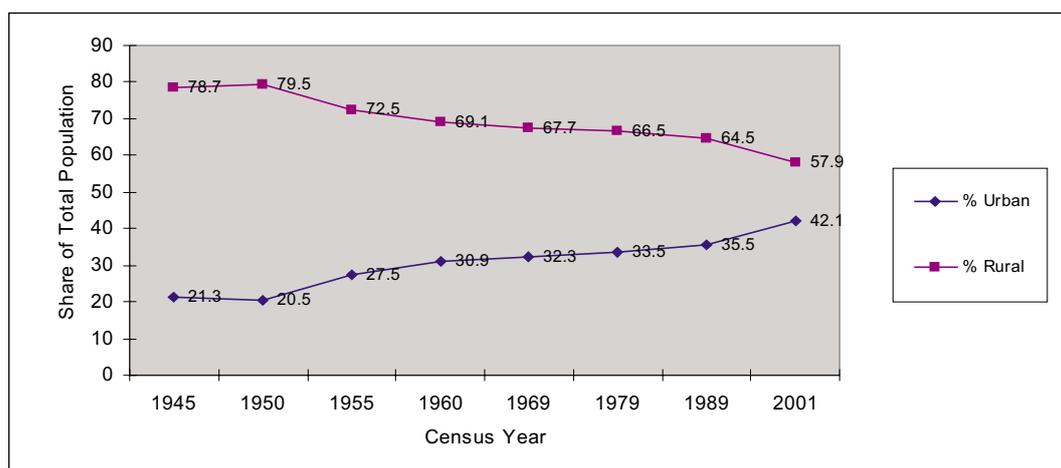
Kutia 0.1 Kutia 1.1 Historik i shkurtër për Urbanizimin në Shqipëri

Nga viti 1945 deri në 1990, urbanizimi në Shqipëri ishte në një kontroll të rrepte nga shteti. Në mënyrë që të ndërtohej një shoqëri socialiste moderne dhe e industrializuar, deri në vitin 1960 udhëheqja e Partisë inkurajonte zhvillimin e industrisë dhe sektorit të ndërtimit. Kjo politikë çoi në rritjen e shpejtë të popullsisë urbane. Ndërmjet viteve 1950 dhe 1955, vendi regjistroi një rritje vjetore të habitshme me 7 përqind të popullsisë urbane. Megjithatë, nga viti 1961 deri në vitin 1990, qeveria ndërroi politikën dhe filloi të kufizonte me forcë urbanizimin. Zhvillimi i qyteteve të vogla u kthye në prioritet dhe qytetet e mëdha u detyruan të zhvilloheshin brenda “vijave të verdha” – kufijtë e qyteteve të vendosura sipas Master planeve.

Ky kufizim në urbanizim ishte pjesërisht për shkak se banorët e zonave urbane gëzonin mirëqenie më të madhe (per shembull, strehim dhe shërbime shëndetësore) sesa banorët e zonave rurale. Në fakt, qeveria nxori pasaporta vendase ose karta identiteti dhe detyroi kufizimet e punësimit në ndërmarrje, në mënyrë që të mbante një rëzitet në fshat. Kjo politikë ishte e ngjashme me vendet e tjera të Bllokut Sovjetik.

Burimi: burime të ndryshme, përfshi KB (2002) Situata e Sektorit të Strehimit.

Figura 1.3 Zhvendosjet e pjesëve të Popullsisë Urbane dhe Rurale, 1945-2001

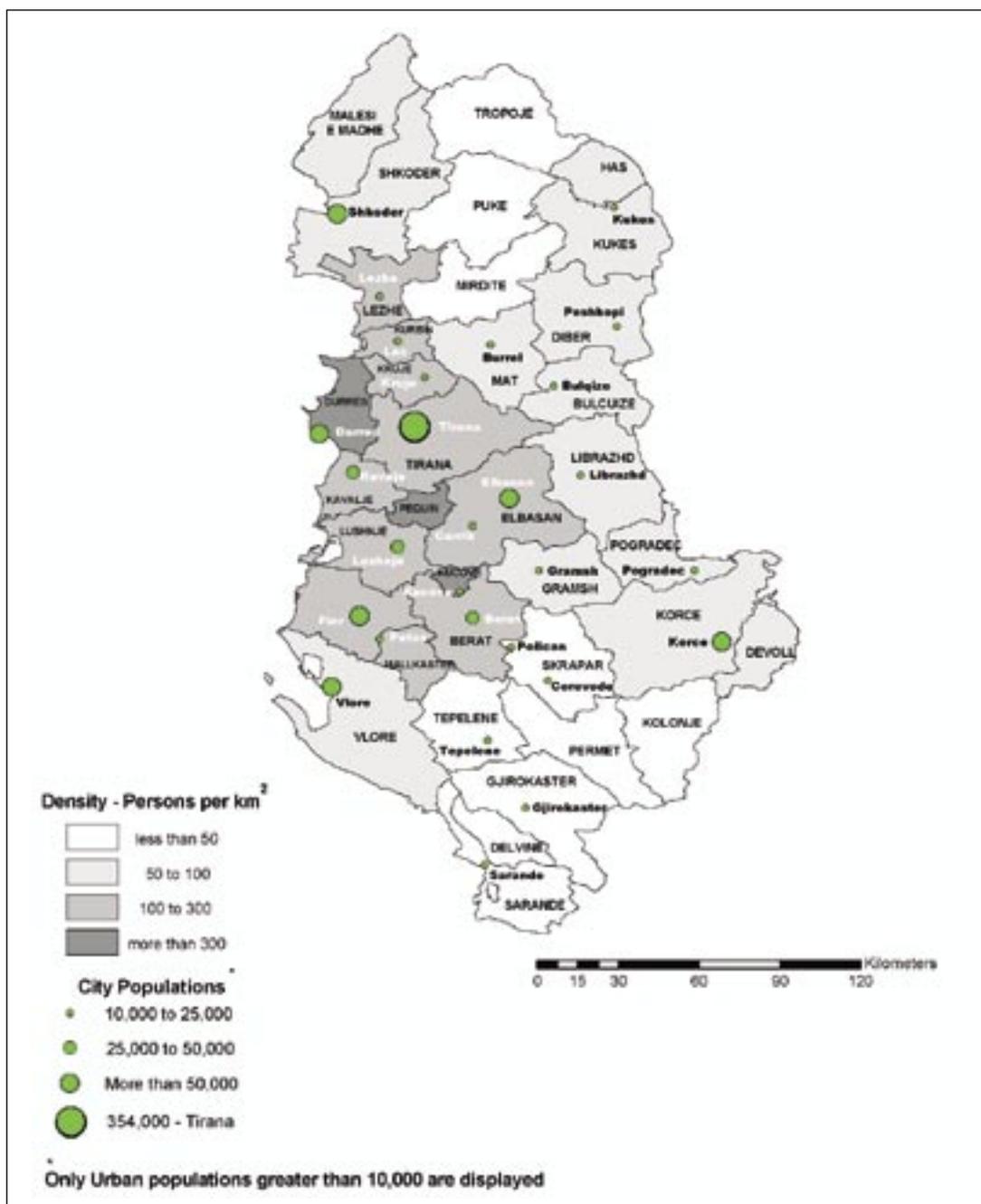


Gjithsesi, rritja e popullsisë urbane ishte shumë e përqëndruar. Në qendër të fenomenit të urbanizimit është rritja shërthyesë e popullsisë dhe zgjerimi urban i zonës së Tiranës së Madhe. Sipas regjistrimit të popullsisë në vitin 2001, bashkia e Tiranës ishte dëshmitare e një rritje dramatike të popullsisë me 43 përqind, nga 238,057 banorë në vitin 1989 në 343,078 në vitin 2001. Megjithatë, afërsisht 850,000 banorë jetojnë në katër rrethet që formojnë Zonën Metropolitane Tiranë/Durrës⁸, pavarësisht se vlerësimet dhe përlllogaritjet janë të ndryshme. Një studim i BE-së⁹ i vitit 2004 deklaroi se popullsia në aglomeratin Tiranë/Durrës llogaritet se i kalon një milion banorë, ose afërsisht 75 përqind të popullsisë së përgjithshme urbane në vend. Ky rajon urban në rritje mund të dallohet më tej nga dy nën-zona kryesore/te mëdha: (i) aksi Tiranë – Durrës, në të cilin janë përqëndruar shumica e aktiviteteve industriale dhe tregtare; dhe (ii) zonat peri-urbane (rreth qendrës) ku janë vendosur dhjetra mijra migrante.

⁸ Kater rrethet janë Tirana, Durrësi, Kavaja, dhe Kruja.

⁹ Programi PHARE i Komisionit Evropian (2005), Shqipëri —Plani Kombëtar për Transportin: Faza 2 e Studimit (ANTP), Raporti Përfundimtar, Louis Berger S.A., Paris dhe Shqipëri

Figura 1.4 Zona e Tiranës së Madhe udhëheq tendencën e urbanizimit
Dendësia e popullsisë dhe qendrat kryesore urbane nëpër rrethe, 2001.



Burimi: INSTAT.

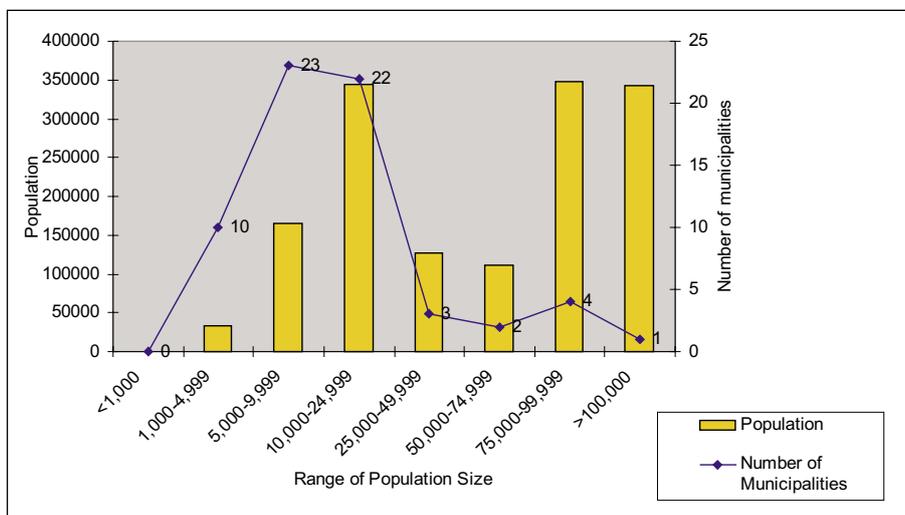
Nga pikëpamja administrative, ka 65 bashki dhe 309 komuna në Shqipëri¹⁰. Shumica e bashkive janë shumë të vogla, ku një e treta (23) e kanë një masë popullsie në rangun e 5,000 deri 9,999 (një mesatare prej 7,184 banorë), ndërsa një e treta (22) kanë një popullsi në shkallën e 10,000 deri në 24,999 (një mesatare prej 15,627 banorë). Në vitin 2001, Tirana ishte i vetmi qytet me një popullsi mbi 100,000 banorë, megjithëse

¹⁰ "Bashkia" kuptohet si njësi administrative lokale, që qeveris një qytet, e cila është më e madhe se një fshat dhe zakonisht përfshin më shumë se 4000 njerëz dhe ka industri. Gjatë kohës komuniste, me qëllim që të industrializohej më tepër vendi, disa vendbanime morën statusin e bashkisë megjithëse përqindja e punëve jobujqësore ishte e vogël.

Komuna kuptohej si njësi administrative lokale, që përfshin disa fshatra, e cila qeveriset nga një kryetar, që zgjidhet nga banorët e komunës për 3 vjet.

Durrësi vlerësohej t'i ishte bashkuar kësaj tendence dhe Elbasani ishte drejt rrugës për të arritur pragun prej 100,000 banorë¹¹. Figura 1.5 më poshtë tregon shpërndarjen e bashkive përmes kuotave të ndryshme në permasat e popullsisë.

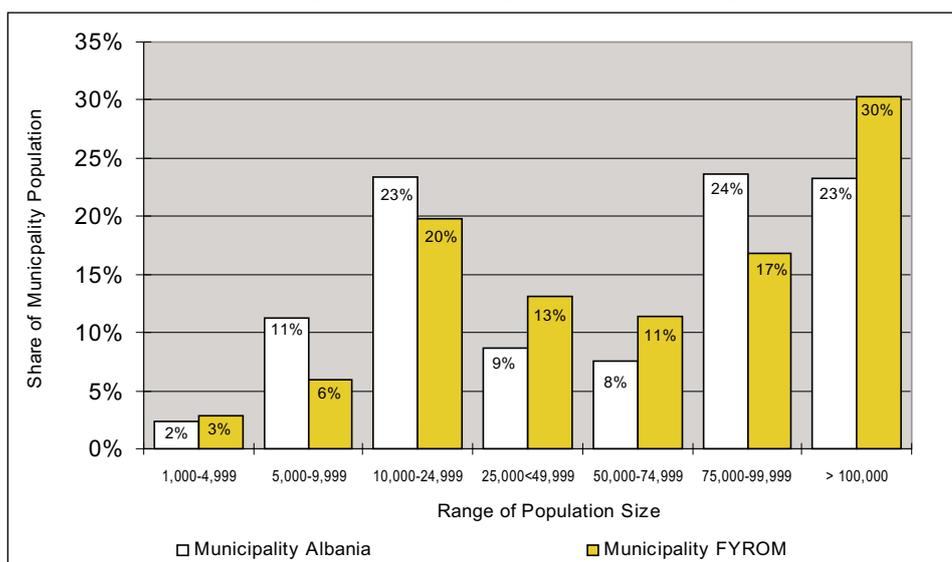
Figura 1.5 Shumica e bashkive në Shqipëri janë shumë të vogla



Burimi: 2001 Regjistrimi i përgjithshëm i popullsisë

Sipas regjistrimit të përgjithshëm të popullsisë në vitin 2001, afërsisht gjysma e popullsisë urbane (47 përqind) është përqëndruar në pesë bashkitë më të mëdha (me më shumë se 75,000 banorë) me 23 përqind të popullsisë urbane që banon në Tiranë. Qytetet më të vogla me 25,000 deri në 50,000 banorë kishin 17 përqind të popullsisë urbane.

Figura 1.6 Shpërndarja e popullsisë sipas bashkive në Shqipëri është e ngjashme me atë në Ish Republikën Jugosllave të Maqedonisë (IRJM)



Burimi: Regjistrimi i përgjithshëm i Popullsisë në vitin 2001 nga INSTAT për Shqipërinë dhe Regjistrimi i përgjithshëm i Popullsisë në vitin 2002 për IRJM.

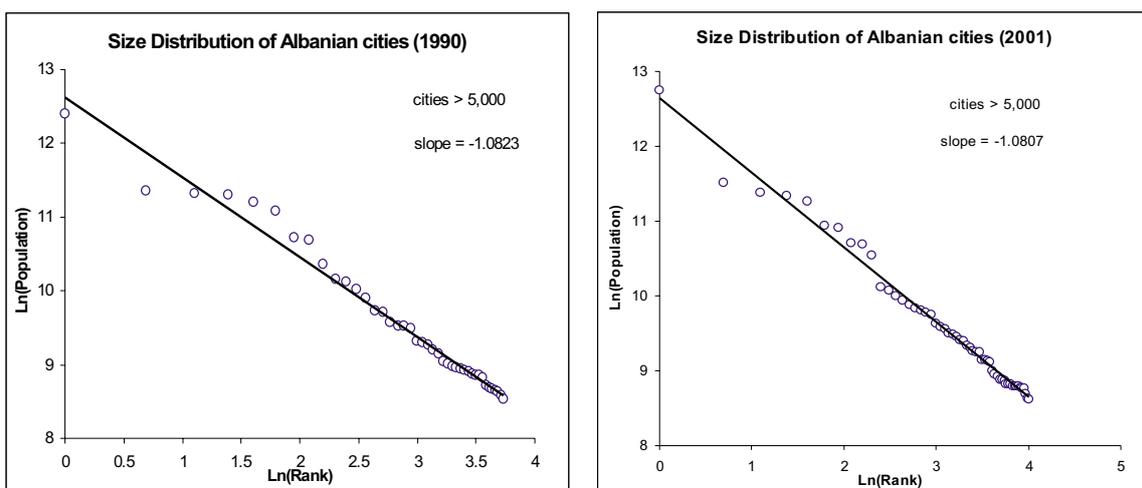
¹¹ Vini re se rrethet, prefekturat, bashkitë dhe qytetet shpesh ndajnë të njëjtin emër p.sh qyteti i Elbasanit drejtohet nga Bashkia e Elbasanit dhe ndodhet në rrethin dhe prefekturën e qarkut Elbasan. Një “qytet” nuk është një klasifikim administrativ zyrtar, ndërsa të tjerat janë. Në këtë raport “qyteti” dhe “bashkia” zakonisht përdoren si zëvendësues. Në këtë rast, qyteti ka një bashki qëndrore (dhe 10 “mini-bashki), ndërsa “Tirana e Madhe”, që është një njësi jozyrtare, mund të përfshijë dhe 7 bashki fqinjë.

Një nga pyetjet më me interes për këtë studim është nëse sistemi urban në Shqipëri është anormal, në lidhje me atë që mund të konsiderohet një model “normal” i një ekonomie tregu.

Një këndvështrim i kësaj pyetje është të ekzaminohet Shpërndarja e përmasave të qytetit në Shqipëri, përkundërt të ashtuquajturit “rregulli: renditje-permasë” (“ligji i Zipfit”) për permasat e qyteteve. Ashtu siç përkrahohet dhe në Shtojcë (Kutia A.1.1), rregullsia e zakonshme në shpërndarjen e madhësisë së qyteteve në kushtet e ekonomisë së tregut, nuk gjendet në ekonomitë e mëparshme socialiste, të cilat përjetonin një ndikim të fuqishëm dhe të vazhdueshëm të planifikimit qendror. Federata Ruse është një shembull klasik ku qytetet më të mëdha tentojnë të zvogëlohen më shumë se ç’parashikohet nëpërmjet renditjes mbi bazen e treguesve ‘qytet-permasë’. Mund të pritët që edhe sistemi i qyteteve në Shqipëri të reflektojë gjithashtu një shtrembërim për shkak të kontrolleve ekstreme, të ushtruara kryesisht gjatë periudhës së regjimit socialist.

Duke përdorur teknikën e shpërndarjes renditje-permasë, janë hartuar dy grafikë të shpërndarjes së qyteteve Shqiptare sipas madhësisë së tyre, perkatesisht në vitin 1989 dhe 2001. Kjo është bërë në mënyrë, që të hidhet drite mbi dinamikën e ndryshimit të sistemit urban të këtij vendi në tranzicion. Në vitin 1989, grafiku tregon se kryeqyteti, Tirana, dhe qyteti i dytë dhe i tretë, më i madh, perkatesisht Durrësi dhe Elbasani janë “shumë të vegjël” në kuptimin se ligji i Zipf-it do të kishte parashikuar shifra më të mëdha për popullsinë. Në vitin 2001, pas një dekade të migracionit të brendshëm dhe reformave strukturore, Shpërndarja sipas renditjes së qyteteve duket se është në një linjë me rregullin e renditjes sipas madhësisë bazëuar kjo mbi tregut. Në veçanti, Tirana i është afruar më shumë kufirit të ligjit të Zipf-it, por nuk e ka kaluar këtë kufi¹². Kështu të pakten sipas këtij standarti, Tirana nuk është “qytet shumë i madh”. Dhe në krahasim me tre vendet e grupit (FYROM, Kroaci dhe Moldavia), Shqipëria duket se i është afruar më shumë kufirit (shikoni dy figurat 0.7 dhe 1.8 më poshtë, dhe Kutinë A.1.1 në Shtojcë).

Figura 1.7 dhe 1.8 Shpërndarja e përmasave të qyteteve në Shqipëri po afrohet me normat e ekonomisë së tregut



Burimi: INSTAT, 1990 dhe 2001.

Ky ushtrim tregon një tendencë të fuqishme, që zhvillimi urban dhe lëvizjet e migracionit kanë përcaktuar një strukturë, e cila është zhvilluar sipas planifikimit qendror dhe

¹² Kjo analizë i referohet qytetit dhe jo popullsisë së zonës së madhe metropolitane.

reflekton rregullime në tregun në zhvillim¹³. Lëvizja dhe rivendosja e përmendur më sipër, megjithëse duket kaotike dhe spontane, ka reflektuar në fakt reagimin natyral dhe praktik të individëve dhe familjeve shqiptare ndaj mundësive të pritshme demografike, ndërkohë që shpaloset tranzicioni epik social-ekonomik.

Konkluzionet dhe lidhjet me prespektivën demografike

Një nga pengesat më madhore në analizimin e tendencave demografike, pas viteve 1990 është se përlllogaritjet e ndryshimeve të popullsisë sipas rretheve, prefekturave ose bashkive, që nga regjistrimi i popullsisë i vitit 2001 nuk janë të disponueshme dhe as të besueshme. Megjithëse përlllogaritje të tilla i janë siguruar INSTAT-it nga bashkitë, një shqyrtim i hollësishëm i këtyre të dhënave nxjerr në pah anomali të mëdha. Për shembull, të dhënat që i janë siguruar misioneve të Bankës Botërore për popullsinë në vitin 2005, tregojnë se shumica e rretheve raportojnë që popullsia e tyre perafrohet me nivelet e përlllogaritura në vitin 2000, para regjistrimit të fundit të popullsisë. Popullsia e përgjithshme në vitin 2000 ishte përlllogaritur në 3.961 milion ndërsa regjistrimi i popullsisë solli një korrigjim të madh të këtij numri, në 3.069 milion për shkak të shtimit të emigracionit.

Përlllogaritjet e vitit 2005, të raportuar së fundmi nga bashkitë sugjerojnë një popullsi totale prej 3.820 milion, e cila do të përfshinte një rritje prej 24 përqind, që nga regjistrimi i popullsisë katër vjet më parë – gjë që është teorikisht e pamundur, përveç rastit nëse do të kishte një rikthim masiv emigrantesh. Arsyet për shifrat e larta nuk janë të qarta, megjithëse ka mundësi, që ato të reflektojnë përpjekjet e qeverive vendore për të fituar permassa më të mëdha fiktive, në mënyrë që të mund të kërkojnë më shumë fonde. Megjithëse përcaktimi i sakte i shifrave për popullsinë në periudhën midis regjistrimeve

Tabela 1-2 Krahasimi i popullsisë i vlerësuar sipas rretheve para dhe pas regjistrimit të përgjithshëm të popullsisë të vitit 2001

Rrethi	Vlerësimi paraprak 01.01.2000	Regjistrimi i popullsisë 2001	Vlerësimi paraprak 01.01.2002	Vlerësimi paraprak 01.06.2005	Ndryshimi 2005/2001
Berat	161,772	127,837	128,410	157,938	24%
Bulqizë	57,409	42,968	42,985	48,453	13%
Delvinë	28,063	10,765	10,859	29,660	176%
Devoll	42,143	34,641	34,744	43,080	24%
Dibër	104,790	85,699	86,144	88,687	3%
Durrës	222,768	181,662	182,988	270,524	49%
Elbasan	265,192	221,635	224,974	246,816	11%
Fier	254,137	199,082	200,154	264,319	33%
Gjirokaster	72,806	35,750	55,991	76,992	115%
Gramsh	50,250	54,647	35,723	35,897	-34%
Has	22,788	19,660	19,842	19,174	-2%
Kavajë	105,346	78,179	78,415	110,531	41%

¹³ Duhet pasur kujdes ndërsa përdoret kjo teknike për parashikimin ekonomik dhe të ardhmen demografike të qyteteve të caktuara. Zhvillimi i qyteteve nuk ka të ngjarë të diktohet vetëm nga korrigjimi i pasaktësive të mëparshme.

10 VLERËSIM I SEKTORIT URBAN NË SHQIPËRI

Kolonjë	29,484	17,161	17,179	27,617	61%
Korçë	196,969	142,909	143,499	180,673	26%
Krujë	71,010	63,517	64,357	67,077	6%
Kuçovë	45,985	35,338	35,571	42,997	22%
Kukës	81,377	63,786	64,054	62,637	-2%
Kurbin	70,078	54,392	54,519	70,393	29%
Lezhë	81,149	67,734	68,218	92,785	37%
Librazhd	82,517	72,387	72,520	72,782	1%
Lushnjë	171,844	143,933	144,351	181,219	26%
Malësi e Madhe	53,213	36,692	36,770	53,492	46%
Mallakaster	50,596	39,529	39,881	44,367	12%
Mat	76,373	61,187	61,906	66,756	9%
Mirdite	50,113	37,056	37,055	41,252	11%
Peqin	37,378	32,964	32,920	34,600	5%
Permet	41,388	25,780	25,837	37,473	45%
Pogradec	86,727	70,471	70,900	89,538	27%
Pukë	46,203	34,386	34,454	39,016	13%
Sarandë	79,947	35,089	35,235	82,864	136%
Shkodër	233,127	185,395	185,794	222,191	20%
Skrapar	53,797	29,845	29,874	39,342	32%
Tepelenë	50,808	32,404	32,465	40,817	26%
Tiranë	626,821	519,720	523,150	630,668	21%
Tropojë	42,317	27,947	28,154	28,117	1%
Vlorë	214,715	147,128	147,267	178,823	22%
Totali	3,961,400	3,069,275	3,087,159	3,819,567	24%

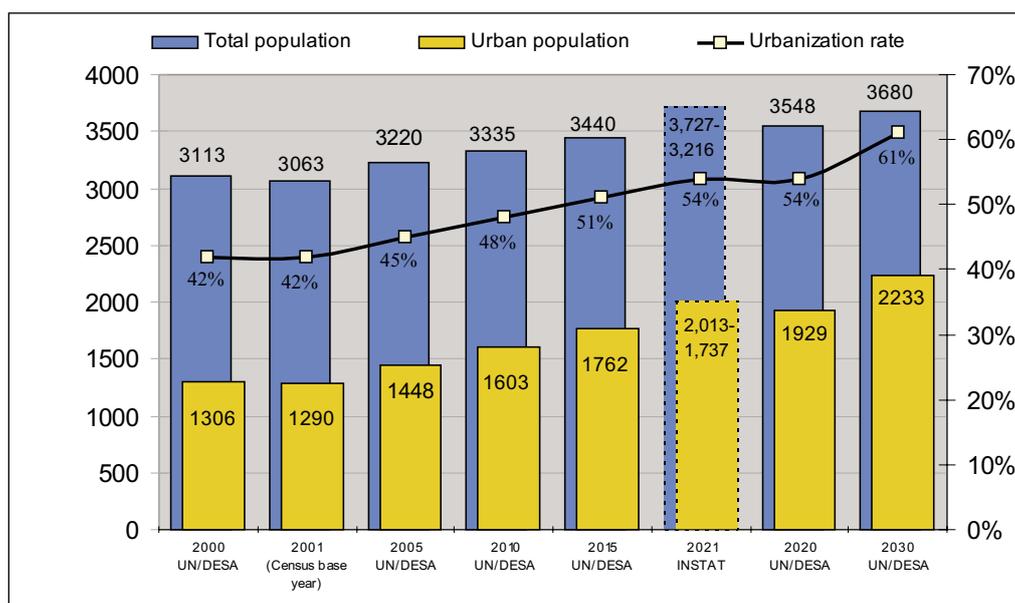
Burimi: Kolona e Regjistrimit paraprak nga të dhënat zyrtare PHC (2001). Vlerësimet e mëpasshme paraprake të raportuara në mënyrë jozyrtare nga bashkitë tek INSTAT dhe të mbledhura për misionet e Bankës në vitin 2006 (te siguruar nga Jolanda Trebicka, Konsulente e BB).

Edhe nëse do të kishte një përaftrim të parrezikshëm të popullsisë në mes të kësaj dekade, do të ishte e vështirë të ngriheshin supozime të qëndrueshme, në lidhje me tendencat e ardhshme të lëvizjes së përgjithshme të popullsisë, apo në veçanti për dimensionet e tyre hapësinore. Për qëllimet thelbësore të politikave të planifikimit të zhvillimit urban dhe reagimit të qeverive vendore, është e nevojshme të merren si të mirëqëna disa nocione të përgjithshme të luhatjes së rritjes së ardhshme urbane dhe vendosjes së saj në linja të përgjithshme.

Një çështje e rëndësishme për politikën e ardhshme, si rrjedhim është në lidhje me sasinë e pritshme të rritjes urbane, që krijon presion të vazhdueshëm mbi investimet publike, strehimin dhe shërbimet urbane. Një tregues i tillë mund të sigurohet nga parashikimet alternative të popullsisë të bëra nga INSTAT dhe Kombet e Bashkuara (Figura 1.9). sipas të dhënave të ofruara nga INSTAT dhe vlerësimi mesatar i KB nëpërmjet 2020/21,

rezulton se popullsia urbane mund të rritet me 1.7 deri në 2.0 milion në dy dekadat e ardhshme – duke supozuar se vlerësimi prej 54 përqind për urbanizimin sipas KB është një parametër i sakte. Në këtë trajektore, Shqipëria mund të arrijë urbanizimin mesatar të EAQ për 30 vjet, me një normë urbanizimi prej 61 përqind dhe popullsi urbane prej 2.2 milion në vitin 2030. Ndërkohë që këto shifra përfaqësojnë vetëm një renditje të hamendësive të arsyeshme, duke marrë parasysh sjelljen e paparashikueshme të migracionit, ato nënkuptojnë se qytetet shqiptare duhet të sigurojnë vendbanim për 400 – 700,000 banorë të rinj në brezin e ri, nëse ky model demografik do të vazhdojë të jete i njëjtë me atë të pjesës tjetër të Evropës.

Figura 1.9 Popullsia urbane mund të vazhdojë të rritet ndjeshëm në dekadën e ardhshme



Mesatarja e rritjes totale vjetore	-0.46	0.00	0.68	0.70	0.62	-	0.62	0.28
Mesatarja e rritjes urbane vjetore	1.01	1.27	2.07	2.03	1.89	-	1.81	1.34

Shënim: Normat e rritjes ju referohen mesatares së pesë viteve të kaluara. INSTAT jep përllogaritje për vitin 201, mbi bazën e një sërë supozimesh në lidhje me migracionin, normën e lindjeve dhe vdekshmërinë. Shifrat e INSTAT-it ju referohen 1 Janarit ndërsa të dhënat e KB deri në mes të vitit, prandaj krahasimet nuk mund të jenë të sakta.

Burimet: INSTAT (2004), KB (2004).

Jo të gjithë këta banorë do të lëvizin nga zonat rurale. Përveç migracionit, norma e urbanizimit në rritje gjithashtu reflekton ripërcaktimin e paevitueshëm administrativ të kategorive rurale në ato urbane (p.sh. nga statusi komunë në status bashki) duke reflektuar kështu rritjet në zmadhimin e dendësisë të zonave ish rurale – veçanërisht ato në periferi të qyteteve – dhe ndryshimet në strukturën e tyre ekonomike, në një strukturë me karakter më urban. Dhe rritja natyrore e popullsisë urbane do të dominojë rritjen demografike, si për shembull qytetet të cilat presin më shumë banorë të rinj me moshë riprodhuese.

Pavarësisht nga kjo, çështja që shtrohet është se *ku* në sistemin urban do të ndodhë rritja e re e qytetit. Seksioni që vijon shqyrton tendencat në aktivitetin ekonomik, të cilat janë percaktuesit më të afërt se ku do të zgjedhin punëtorët dhe firmat të vendosen. Ndërkohë që struktura e ardhshme ekonomike nuk mund të njihet saktësisht me siguri, ka shumë të ngjarë që zona metropolitane Tiranë – Durrës do të vazhdojë të dominojë sistemin ekonomik dhe hapësinor siç njihet dhe nga parashikimet e INSTAT-it. (Kutia 1.2)

**Kutia 1.2 Parashikimet e INSTAT
për shpërndarjen hapësinore të popullsisë deri në vitin 2021**

Sipas INSTAT-it (2004), popullsia në rrethet e Tiranës dhe Durrësit në njëzet vitet e ardhshme do të rritet nga 700,000 në 1,200,000. Kjo rritje prej 70 përqind i dedikohet vendosjes së vazhdueshme të migranteve që vijnë nga pjesa tjetër e vendit, e kombinuar kjo me një rritje natyrore të popullsisë ekzistuese në rajon.

Popullsia në Jug dhe Shqipërinë e mesme (pa përfshirë Tiranën dhe Durrësin) numëruan rreth 1 milion banorë në vitin 2001. Si pasojë e mungesës së migracionit të brendshëm, të dyja do të rriten në 1.2 milion banorë – më pak në Jug dhe më shumë në Shqipërinë e Mesme, si pasojë e riprodhimit diçka më të vogël në ish-rajon. Veriu, një rajon me një numër të madh emigracioni, do të ketë një rënie në popullsinë e tij deri në vitin 2021 në 340,000 banorë, në qoftë se emigracioni vazhdon me ritmet aktuale.

Pjesa e popullsisë në rrethet Tiranë dhe Durrës do të rriten ndjeshëm nga më pak se një e katërta, në më shumë se një të tretën e popullsisë së të gjithë vendit. Rëndësia relative e secilit prej tre rajoneve të tjerë do të bjerë; më pak në Shqipërinë e Mesme, por më shumë në Shqipërinë e Jugut dhe akoma më tepër në atë të Veriut. Më tepër se kurrë popullsia shqiptare do të përqëndrohet në pjesën qendrore të vendit.

Megjithë veçantitë e tipareve të Shqipërisë në migrimin e brendshëm, pritet epersia e vazhdueshme e zonës metropolitane Tiranë-Durrës në sistemin e qytetit, dhe kjo për arsye pozitive (shikoni Kutinë 1.3 më poshtë)¹. Ky avantazh nuk duhet qortuar, por duhet njohur dhe trajtuar në politikën urbane dhe investimet.

Fakti që në shumë nga vendet në zhvillim dhe tranzicon qytetet e mëdha si Tirana vuajnë nga mos-ekonomizimet e mëdha edhe pse gjithë përfitimet e mundshme të përmasave temund të mos jenë kuptuar, është shpesh një tregues që vërteton neglizhimin e politikave urbane. Për shembull, mangesite në shërbimet e transportit publik dhe mungesa e menaxhimit të trafikut duhet të gjejnë shpjegimin së pari tek mbipopullimin serioz dhe jo tek permasat e vetë qytetit. Në mënyrë të ngjashme, neglizhimi i menaxhimit të mbetjeve të ngurta dhe hapësirat e gjelbërta publike çojnë në një humbje të parakohshme dhe të pashmagshme të pjesëve të ambjentit. Çmimet e larta të tokës bëhen të paevitueshme kur oferta për tokën është shumë e rregulluar dhe planifikimi urban është joefektiv.

¹ Për shembull, ajo thote se migrantet Shqiptare në Greqi, të ankëtuar në SMSJ e vitit 2005 raportojnë se ata investojnë të ardhurat e tyre kryesisht në Tiranë, edhe kur ata nuk janë me origjinë nga zona e Tiranës; dhe ndërsa 13 përqind e këtij grupi jetuan në Korçë (pjesa lindore e brendëshme e vendit) para se të migronin, më pak se gjysma e tyre investojnë të ardhurat e tyre në të njëjtin rreth (Kotzamanis 2006).

Kutia 1.3 Shkakut pse qytetet relativisht të mëdha mbeten më të preferuarat në aspektin ekonomik dhe social

Qytetet relativisht të mëdha të çdo vendi janë zakonisht me produktivet për të gjitha arsyet e ekonomive aglomerate. Zonat multi etnike metropolitane kanë tendencën të jenë pikat qendrore për shumicën e prodhimeve të diversifikuara, të industrive dhe shërbimeve risi dhe që kërkojnë shumë informacion, si dhe të ndërmarrjeve sepse ato ofrojnë tregun më të madh të punës dhe mundësitë për shkëmbimin e ideve. (Henderson, Shalizi dhe Venables, 2001).

Kërkimet e kohëve të fundit kanë sugjeruar se pavarësisht nga ulja e kostove të transportit në dekadat e fundit, afërsia fizike është bërë jo më pak e rëndësishme për produktivitetin e firmave. Në fakt, roli në rritje i teknologjive të informacionit dhe prodhimeve që kërkojnë shumë njohuri në sektorë të ndryshëm, duket se favorizojnë një përqendrim më të madh të punonjësve dhe aktiviteteve që përdorin këto aftësi, në kundërshtim me zvogëlimin e vlerës së ndërveprimeve kokë-më kokë që ofrojnë qytetet. (Gasper dhe Glaeser 1998, Glaeser 1998). Provat që dalin si nga teoria (duke përfshirë Gjeografinë e Re Ekonomike) dhe nga kërkimet janë mjaft të bollshme në nxjerrjen në pah të faktit që mbipopullimi është një fenomen i fuqishëm i “zhvillimit të vetë forcimit”, i cili inkurajon firmat të vendosen në afërsi të qyteteve. Shpeshherë, firmat qëndrojnë aty ku ato kanë mundësi të hyjnë në treg madje edhe me shfaqjen e disekonomive si mbipopullimi dhe çmimi shumë i lartë i tokës dhe punës (Venables 2005). Kërkimet e fundit institucionale që janë fokusuar në rëndësinë e rrjeteve të dendura të shkëmbimit personal dhe marrëdhënieve që nxisin risite, konfirmojnë se vlera e sipërmarrësve dhe punëtorëve të arsimuar mbeten të lidhura në hapësirë, dhe tërheqja e tyre e vazhdueshme mbetet për qytetet e mëdha. (Storper dhe Venables, 2004). Ndërkohë që globalizimi ka krijuar mundësi për shpërndarjen e prodhimit përgjatë zinxhirit të furnizimit drejt vendeve të reja, ajo ka synuar të mos zvogëlojë rolin dominant të zonave të mëdha metropolitane të çdo vendi si pika referimi për investimet e brendshme, aktivitetet dhe shërbimet me vlera të mëdha dhe magnetet për krahun më të kualifikuar/arsimuar të punës.

Një politikë e diskutuar për nxitjen e mospërqëndrimit të popullsisë urbane në Shqipëri mund të jete e vështirë të zbatohet në mënyrë efektive dhe është shumë e kushtueshme nëse ushtrohet nëpërmjet financimeve publike, ashtu siç provohet edhe nga politikat zhvilluese zhgënjyese të shumë vendeve në rajon¹. Me rritjen e të ardhurave dhe diversifikimin e sektorit privat, disa nga qytetet dytësore kanë mundësi që të rritin tërheqjen për firmat dhe punëtorët dhe të fitojnë një rëndësi relative ekonomike. Decentralizimi i kontrollit politik dhe lehtësimi i kontrollit rregullator për sektorin privat, siç po ndodh në Shqipëri, do të tentojë të nxisë këtë proces në mënyrë të natyrshme duke reduktuar stimujt për firmat që të qëndrojnë fizikisht pranë Tiranës si “qendra kryesore”. Sigurimi i një infrastrukture më të zgjeruar dhe më të mirë brenda dhe ndërmjet qyteteve dytësore, sigurisht që do ta lehtësonte këtë proces. Kapitulli tjetër pershkruan se si disa nga qytetet dytësore e shohin të ardhmen e tyre ekonomike.

¹ Gjetjet kryesore të studimeve të fundme të politikave rajonale të zhvillimit janë se ekonomite aglomerate dhe aksesit në tregje krjojnë rikthime të fuqishme të fitimit, të cilat kanë tendencën të përforcojnë përqendrimin hapësinor të aktivitetit ekonomik në qytetet dhe rajonet dominante të vendeve. Ky model është shumë i vështirë të ndryshojë sipas politikave fiskale dhe financiare. Shiko literaturën e Marianne Fay, editor, “Zhvillimi Ekonomik në Brazil në nivel Shtetor—(Disa) Leksione nga Ekspëriencia”, Banka Boterore, Rajoni i Amerikës Latine dhe Karaiibeve, Maj 2005 draft. Provat për një shkëmbim tregtar mund të gjenden midis rritjes kombëtare dhe shpërhapjes rajonale në vendet përfituese të Fondit të Kohezionit të BE-së. Irlanda (deri tani) është fokusuar në mënyrë strategjike dhe në investimet publike (duke përfshirë edhe ndihmën rajonale të BE-së) në aglomeratet e saj më të mëdha, të cilat kontribuojnë në rritjen e madhe kombëtare. Në rastin e Spanjës (dhe të Portugalisë), gjithsesi, ndihma rajonale e BE-së është shpërndarë gjerësisht përmes rajoneve duke cuar në një një arritje më të ngadalte drejt mesatares së 15-teshes Evropiane /BE. (Shikoni Davies, Sara, Hallet, Martin, (2002). “Ndërveprimet midis Zhvillimit Kombëtar dhe atij Rajonal.”) Në fakt, ekspëriencia në mbarë BE-në me politikat rajonale tregon një model të ngjashëm: gjate 1980-2000, nivelet e PBB-së për-frymë midisVendeve Anëtare u përputhën, ndërkohë që ato u shfaqën të ndryshme përmes rajoneve administrative brenda secilit vend, duke nënkuptuar pabarazinë në rritje. André Sapir, et al. (2003), “Një Axford për një Evropë në rritje: Ta bësh Sistemin Ekonomik të BE-së të Ofrojë/Funksionjë.”

Themelet e Dinamikave Ekonomike – Mundësitë e pritshme demografike

Shërbimet, sektori i ndërtimit dhe agrobiznesi në rritje

Në sfond të procesit epik të urbanizimit ka ekzistuar një transformim i thellë strukturor i ekonomisë shqiptare larg nga bujqësia tradicionale dhe industria e lehtë në aktivitete të prodhimtarisë së lartë, që përfshijnë sektorin e shërbimeve dhe ndërtimin (BB CEM, FMN 2006).

Aktivitetet e tregtisë dhe shërbimeve, sektori që në të gjitha shtetet zhvillohet dhe rritet nga aglomerimi urban, ka qenë kontribuesi kryesor në rritjen e PBB-së që në fillimet e viteve '90. Në termat e numrit të bizneseve, shitja me shumicë dhe pakicë arrin më shumë se gjysmën e gjithë kompanive të regjistruara në Shqipëri në vitin 2004 (INSTAT). Turizmi është një tjetër pjesë e rëndësishme (rreth 30 përqind) e sektorit të shërbimeve dhe tregon shenja potenciale rritjeje.¹ Shqipëria ka një potencial të rëndësishëm për të tërhequr turistët e huaj për turizmin bregdetar, kulturor dhe ekoturizmin. Në bazë të të dhënave zyrtare, numri i turistëve ka vazhduar të rritet me 49 përqind nga viti në vit në nënte muajt e parë të 2005 duke arritur 622,000 (EIU, 2006). Ndërkohë që numri i turistëve është rritur tre herë që nga viti 2003 dhe investimet janë në rritje, industria e turizmit është ende e vogël në krahasim me vendet e tjera të rajonit.

Me bumin e ndërtimeve në zonat kryesore urbane (kryesisht apartamente dhe ndërtesa banimi), industria e ndërtimit është kthyer në një nga sektorët më dinamikë të ekonomisë shqiptare, duke punësuar 17,000 punëtorë (INSTAT).² Studimi i Matjes së Standartit të Jetesës (SMSJ) të vitit 2005 tregon se jo më pak se një e katërta e banesave në Shqipëri është ndërtuar pas vitit 1990. Megjithëse regjistron vetëm 10 përqind të PBB-së, sektori i ndërtimit ka qenë burimi kryesor i prodhimtarisë industriale (dhe i barabartë ose më i rëndësishëm se bujqësia) që nga viti 1998. Sipas anketimit të biznesit lokal të bërë gjatë planeve strategjike të zhvillimit ekonomik lokal (ZHEL) në disa qytete në vitet e fundit (shiko më poshtë), bizneset e konsiderojnë sektorin e ndërtimit si sektori me rritjen më të shpejtë në të gjitha qytetet. Sektori i ndërtimit renditet i pari gjithashtu edhe në termat se ku bizneset do të donin të investonin (DELTA 2004). Ky shperthim në industrinë e ndërtimit mund të shpjegohet gjithashtu nga mungesa e alternativave të sigurta për kursimet.³

Bujqësia tradicionalisht ka luajtur një rol të rëndësishëm në ekonomi duke regjistruar 24 përqind të PBB-së dhe 58 përqind të punësimit në 2004 (FMN Raporti PRSP 2005). Disa strategji ZHEL, psh në Berat, Lezhë dhe Korçë, tregojnë që zhvillimi i një prezence më të fortë të industrive të agro-perpunimit në qytete mendohet të kthehet si një nxitës i

¹ Gjate 2004 vlerësohet të kete gjeneruar \$673 milionë në të ardhura, shënuar me rritje të numrit të vizitorëve dhe shpenzimeve për person.

²Kjo vlerë mund të jete e raportuar më e ulët se realja.

³ Sistemi bankar ka akoma nevojë të fitojë besimin e shtetasve shqiptarë, si pasojë e skemave famëkeqe piramidale të viteve 1997

ekonomisë lokale. të dhënat e fundit statistikore të sipërmarrjeve konfirmojnë që industria agrare po jep rezultate (vlerësohet të jete rritur me 10 përqind në 2005), megjithatë vazhdon të mbetet e fokusuar në prodhime tradicionale me vlerë të ulët (psh prodhime brumi dhe bulmeti) (INSTAT, EIU 2006). Sfida për këtë sektor do të jetë rritja e cilësisë në mënyrë të mjaftueshme për të konkurruar në tregjet europiane, dhe të zhvillohet në produkte të fokusuara me elasticitet më të madh të të ardhurave të kërkesës.

Kutia 2.1 Sfidat dhe perspektivat e industrisë Shqiptare të agrobiznesit.

Në shumë qytete industria e agrobiznesit është nxitësi kryesor i zhvillimit ekonomik lokal. për shembull, në Berat agrobiznesi është sektori më i zhvilluar dhe në të njëjtën kohë dhe më premtuesi për zhvillim të mëtejshëm ekonomik. Rreth 42 përqind e forcës lokale të punës është e punësuar në këtë sektor që përfshin 49 përqind të numrit total të bizneseve. Qyteti i Beratit është baza e më shumë se gjysmës së agrobizneseve të rajonit dhe punëson 59 përqind të punonjësve të këtij sektori. Investimet në këtë sektor kanë sjellë prodhueshmëri më të lartë dhe rritje të të ardhurave në vitet e fundit. Megjithëse shumëllojshmëria e produkteve është ende e kufizuar, dy produktet kryesore, ullinjtë dhe fiqte, janë shumë të njohur në tregjet ndërkombëtare, janë ngritur edhe linjat e reja të prodhimit të pijeve, ushqimeve të konservuara dhe gjithashtu dhe kantinat e verës. Kompanitë lokale janë shpërblyer me medalje ari në panairët ndërkombëtare.

Pavarësisht nga këto arritje, një numër vështirësish mbeten për të lehtësuar një zhvillim të shpejtë të sektorit. Strategjia ZHEL në Korçë, një qytet që gjithashtu ka një industri të rëndësishme të agrobiznesit, nxjerr në pah sfidat mbizotëruese të agrobiznesit që të bëhet konkurrues dhe i mirë drejtuar si në tregun kombëtar dhe atë ndërkombëtar: (i) Një sektor modern agrobiznesi ka nevojë të mbështetet nga agrikulturë modernë, një sektor që ka ende vend për të përmirësuar prodhimtarinë. (ii) Ka nevojë për një ambjent të favorshëm agrobiznesi me infrastrukturë publike dhe shërbime të përshtatshme, si dhe një park agrobiznesi. (iii) Në ndryshim me industrinë e agri-perpunimit në Shqipëri, bizneset e huaja janë përballur me konkurrencë për një kohë më të gjatë dhe kanë prirjen të kenë një epersi konkurruese. Bizneset kanë nevojë të mbështëten dhe inkurajohen në mënyrë që të jenë më të orientuar drejt tregut. (iv) Strategjitë e marketingut të prodhuesve të verës së vendeve fqinjë janë shumë më të sofistikuar. Strategji më konkurruese të marketingut dhe shitjeve janë të nevojshme për të forçuar poziten e produkteve agrikulturore lokale. (v) Vlera të mëtejshme duhet të shtohen me përpunimin e produkteve agrikulturore. Përveç fuqizimit të aftësisë operacionale ekziston potencial për prezantimin e produkteve të reja, që do të vlerësohej menjëherë nga konsumatorët lokalë.

Burimi: Strategjitë ZHEL në Berat dhe Korçë, 2005.

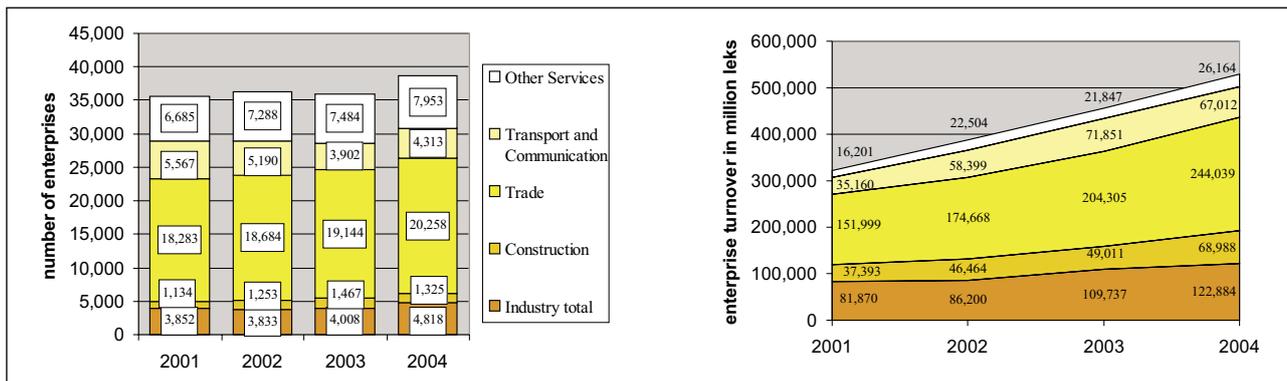
Sektorët private dhe informalë në pararojë

Sektori privat gjithnjë e më shumë po kthehet në forcën drejtuese të ekonomisë duke u zgjeruar dukshëm nga vetëm 5 përqind të PBB-së në vitin 1990 në 75 përqind në vitin 2002. Kompani me 10 ose më shumë punëtorë vazhdojnë të mbizotërojnë ekonominë shqiptare. Ndërkohë që përfaqësojnë vetëm 4.7 përqind të totalit të sipërmarrjeve të regjistruara, firmat e kësaj madhësie përfaqësojnë 58 përqind të punësimit formal dhe 64 përqind të të ardhurave (INSTAT, 2004). Shteti, në mënyrë të drejtperdrejte ose jo të drejtperdrejte nëpërmjet sipërmarrjeve shtetërore, mbetet punëdhënësi i vetëm më i madh.¹ Shërbimet dhe ndërtimi janë dy sektorët më të mëdhenj private të punësimit.

¹ Kjo përfshin punësimin në administratën shtetërore dhe sipërmarrjet shtetërore që operojnë në sektorin jo tregtar (si telekomunikacioni, sigurimet, nafta dhe gazi që është vetëm për konsumin e brendshëm, dhe disa kompani në fushën e minierave).

Sipërmarrjet e vogla, me 1-4 persona të punësuar, përfaqësojnë 34.2 përqind të punësimit total, arrijnë më shumë se 90 përqind të sipërmarrjeve aktive në total të cilat operojnë kryesisht në sektorin e shërbimeve (INSTAT, 2004). Ashtu si dhe në vendet e tjera në tranzicion një pjesë të rëndësishme të bizneseve në Shqipëri operojnë në sektorin informal, kryesisht të angazhuara në sektorët e ndërtimit dhe shërbimeve në zonat urbane. Në varësi të përcaktimeve të përdorura, aktivitetet ekonomike informale vlerësohen në kufijtë nga 30 deri në 60 përqind të PBB-së (Muco et al, 2004).² Sipërmarrjet e vogla dhe të mesme (SME-te) mund të jenë më shumë të ndrydhura nga firmat e mëdha nga sektori financiar ende i pazhvilluar. Sipas SMSJ të vitit 2005, familja dhe shoqëria kanë qënë burimi i vetëm më i rëndësishëm i të ardhurave (përfshirë transfertat e parave) në mbështetjen e SME-ve që operojnë në sektorët formalë dhe informalë. Një studim i emigrantëve shqiptarë në Greqi, të cilët në total përbëjnë 60 përqind të transfertave të parave nga jashtë vendit, i zhvilluar në SMSJ e vitit 2005, zbulon që vetëm pak nga të intervistuarit kanë raportuar që janë perpjekur të krijojnë bizneset e tyre në Shqipëri. Pjesa kryesore e transfertave është e drejtuar në ndërtimin e shtëpive në Shqipëri si dhe për konsumin familjar (Kotzamanis 2006).

Figura 2.1 Numri dhe xhiroja vjetore e ndërmarrjeve të regjistruara sipas sektorëve, 2001-2004



Burimi: INSTAT.

Përqëndrimi hapësinor i pritshëm i aktiviteteve ekonomike

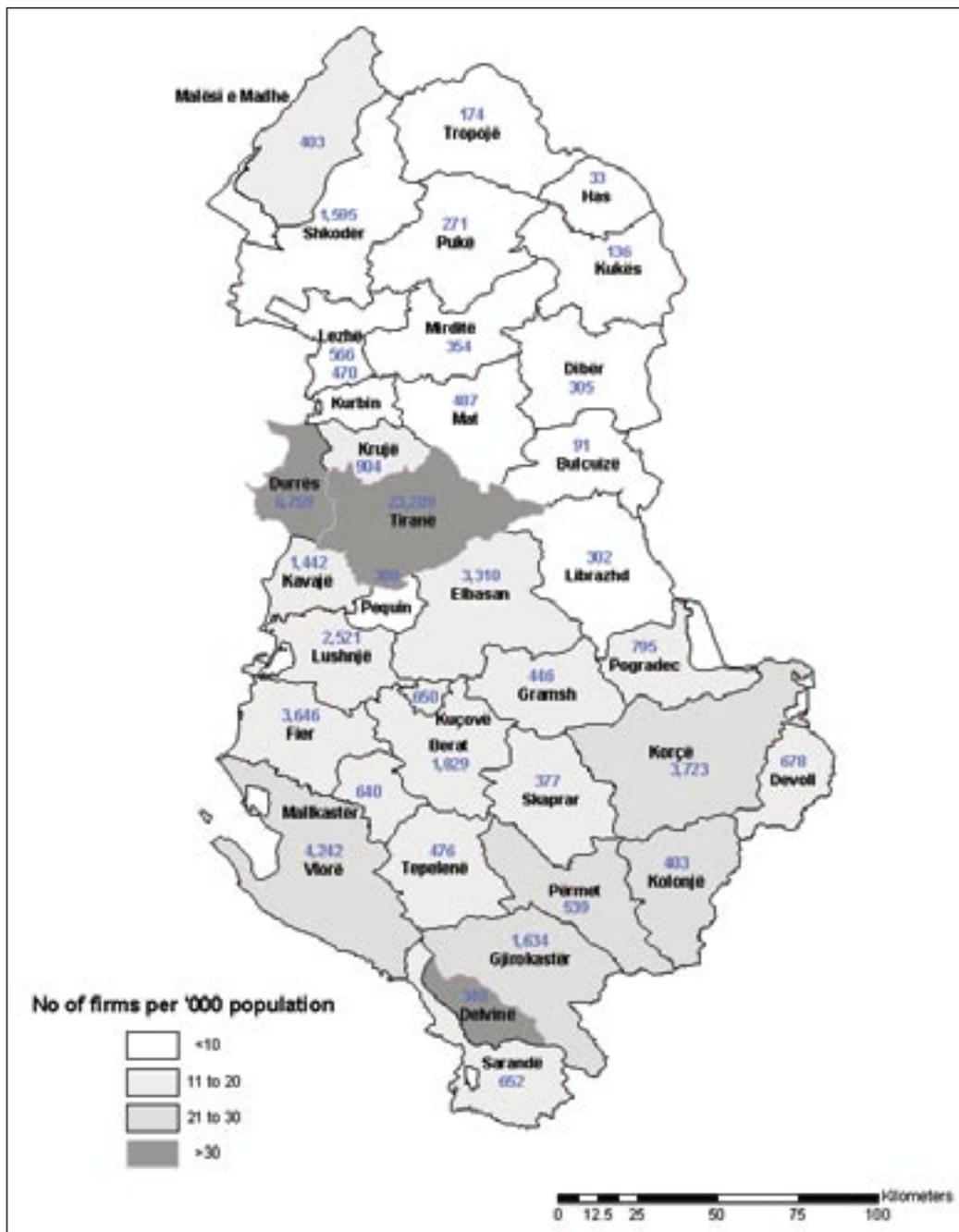
Në përgjithësi, aktivitetet ekonomike dinamike manifestohen në mënyrë hapësinore në tre rajone të gjera, në kuadrin e tendencave dhe perspektivave të zhvillimit të përgjithshëm.

Rajoni qendror, i kryesuar nga kryeqyteti i Tiranës, dhe ai i Durrësit që është dhe porti kryesor i Shqipërisë, përcakton ritmin e aktivitetit ekonomik në vend. Figura 2.2 tregon ndryshimet në përqëndrimin rajonal të sipërmarrjeve të biznesit nëpër Shqipëri. Aktiviteti më i fuqishëm i biznesit gjendet në korridorin Tiranë-Durrës-Fier, ku janë regjistruar perafërsisht 60 përqind e ndërmarrjeve, dhe ku vetëm Tirana përbën 39 përqind të totalit të ndërmarrjeve të regjistruara në gjithë vendin. Rajone të tjera me prezencë të fuqishme janë Korça, Vlora dhe Elbasani. Në veri dhe në jug të vendit aktivitetet e bizneseve janë veçanërisht të ulëta (INSTAT, SMEA 2005).³

² Ky nivel i lartë i ekonomisë informale ushqehet në pjesën më të madhe nga klima e pakënaqshme e biznesit dhe investimeve. PNUD është duke financuar një studim të ri të ekonomisë informale në 2006-2007.

³ Dobësia e sektorit të sipërmarrjes në veri ka disa origjina. Aktiviteti sipërmarrës u ul ndjeshëm gjatë periudhës 1997-1999, kur shkëmbimi ekonomik ndër-kufitar ra në mënyrë të dukshme pas mbylljes së kufirit me Malin e

Figura 2.2 Numri i firmave për 1000 banorë në Shqipëri sipas rretheve, 2005



Burimi: të dhëna e INSTAT-it për ndërmarrjet dhe popullsinë, 2005.

Sektorët modernë të shërbimit dhe industrisë përpunuese po marrin zhvillim në zonën Tiranë/Durrës. Ky rajon metropolitan i vetëm ka tërhequr pothuajse 67 përqind të kompanive me pjesmarrje dhe pronësi të huaj. Si pasojë e largimit në mënyrë spontane të njerëzve nga fshatrat e varfëruar për të kërkuar punë, nivel më të lartë arsimimi dhe shërbime sociale, dhe si pasojë e rikthimit të emigrantëve nga jashtë që kërkojnë

Zi. Kolapsi i firmave piramidale në vitin 1997 dëmtoi më tej aktivitetin e bizneseve, ashtu si dhe kriza e Kosovës. Problematika shtohet edhe nga infrastruktura vecanërisht e shkatërruar në këtë zonë. Shkodra është një shembull i dukshëm i një kryeqyteti rajonal që përjetoi një rënie të ndjeshme ekonomike në vitet '90. Numri i bizneseve të regjistruara ra befas nga 2,594 në 1995 në 944 në vitin 1999 dhe ka arritur vetëm në 1,633 në vitin 2004 (Strategjia ZHEL Shkodër).

të ngrenë biznese në atdhe, bum-i i ndërtimeve që ka përfshirë zonën qendrore dhe bregdetare ka qenë veçanërisht i fuqishëm në jugun e Durrësit dhe si rezultat ka ushqyer ekonomitë urbane dhe rajonale. Në këto zona, sektori publik dhe industria e ndërtimit ofrojnë mundësitë më të mira të punësimit në Shqipëri.

Rajoni Tiranë-Durrës është gjithashtu qendra kryesore e tregtisë së vendit ku në plan të parë është aeroporti i vetëm ndërkombëtar i vendit. Mbi tre të katërtat e volumit total të importeve dhe eksporteve të perpunuara në portet e Shqipërisë në vitin 2004 ka kaluar nëpërmjet Durrësit (EIU, 2006). Duke qenë se 95% e eksporteve të vendit shkojnë në drejtim të vendeve të Bashkimit Europian, ku Italia zë vendin e partnerit kryesor të tregtisë në lidhje me eksportet (81 përqind), dhe duke qenë se vendet e BE-së sigurojnë dy të tretat e importeve, pozicioni i Durrësit si porte kryesore është mjaft i sigurtë (Banka e Shqipërisë, 2006). Kjo rrymë ekonomike e zonës urbane Tiranë-Durrës është gjithashtu e reflektuar në nivelin e lartë të udhëtimeve të pasagjerëve. Në vitin 2004 rajoni regjistroi 63,700 udhëtime pasagjerësh në dite, ose 62 përqind të udhëtimeve ditore të pasagjerëve të raportuara. Norma e rritjes së automobileve në periudhën 2003-2013 parashikohet të jete 11.2 përqind, krahasuar me 9.6 përqind të rajonit bregdetar dhe 6.4 përqind në territorin e brendshëm (ANTP, 2005). Ky momentum ekonomik tregohet në Figurën 2.2, ku rajoni Tiranë-Durrës është në krye në mënyrë të padiskuteshme përsa i përket dendësisë së sipërmarrjeve në Shqipëri. Në përgjithësi është shumë e mundshme që rajoni metropolitan Tiranë-Durrës do të ruajë rritjen më të madhe dinamike në vend.

Kutia 2.2 Dinamika ekonomike e Tiranës si zonë metropolitane

Zona e madhe e Tiranës vlerësohet të perlllogarisë afërsisht gjysmën e ekonomisë totale të vendit dhe të ofrojë të ardhura për frymë të pakten 50 përqind më të larta se mesatarja e vendit (ANTP 2005).

Sektori i ndërtimit të kryeqytetit është duke u zhvilluar me ritme të shpejta dhe vlerësohet të perlllogarisë deri në 25 përqind të punësimit metropolitan. Industria është e mbizotëruar nga firma të mëdha të sektorit formal që ndërtojnë blloqe të mesme me apartamente me çmime të larta në qendër të qytetit, dhe ndërtues informale që ndihmojnë në zhvillimin e shtimit e shtëpive të veçuara në periferite urbane. **Sektori i tregtisë** është duke u rritur me qëndrueshmëri, dhe në mënyrë më të rëndësishme sektori i shitjes me pakicë. Duke marrë parasysh zgjedhjet e limituara për punësim dhe kostot relativisht të ulëta për fillimin e biznesit, vlerësohet që tregtia perbën më shumë se një të dytën e gjithë bizneseve dhe një të tretën e punësimit në Tiranën e madhe. Pothuajse 60 përqind e firmave të reja që nga viti 1990 gjenden në sektorin e tregtisë.

Rritja në **sektorin industrial** ka qenë e ngadalte krahasuar me shitjen me pakicë dhe sektorin e ndërtimit megjithëse rajoni i kryeqytetit ka perfituar pjesën e luanit në investimet e brendshme dhe të huaja në industri (King dhe Vollnetari 2003). Sipërmarrjet shtetërore të industrisë përpunuese u prishën, disa u kthyen në kompani të vogla të suksesshme, ndërkohë që të tjerat u mbyllën perfundimisht dhe shumë prej tyre kanë mbetur prona të papërdorura brenda në qytet. Aktivitetet e montimit në industrite e veshmbathjeve dhe këpucëve potencialisht mund të zgjerohen në lloje të tjera produktesh.

Papunësia bazuar në të dhënat zyrtare vlerësohet të jete 19 përqind e forcës së punës në Tiranë, që është në mënyrë domethënëse më e lartë se mesatarja kombëtare (13 përqind). (Banka Botërore 2005) Forca punonjëse urbane raportohet të jete me nivele

më të ulta pjesëmarrjeje krahasuar me forcën punëtore agrikulurore që është ende e zënë me bujqësi me prodhimtari të ulët si mjet jetese. Nuk është plotësisht e qartë nëse ekonomia e sipërmarrjes formale në Tiranë dhe qytete të tjera është e paaftë të thithë forcën e disponueshme të punës apo shumë sipërmarrës preferojnë më shumë të operojnë në sektorin informal. Vlerësimi i Tregut të Punës nga Banka Botërore e shikon problemin me papunësinë urbane në pamjaftueshmërinë e kërkesës, që reflekton klimën e dobët të investimit. Nuk ka dyshim që sektori informal (dhe vetëpunësimi) janë pikat kryesore të hyrjes në ekonominë urbane për familjet migruese me të ardhura të ulëta në Tiranë.

Pavarësisht mangësive në klimën e investimeve është evidente që tregu i punës në Tiranë siguron mundësi të mjaftueshme për të mbështetur normat më të ulëta të varfërisë, në çdo drejtim, ndërmjet gjithë zonave urbane të vendit sipas SMSJ, dhe në të njëjtën kohë kryeqyteti ka arritur gjithashtu të ulë këto norma të varfërisë akoma më shumë në vitet 2002-2005 (shiko Tabela 2-2). Pabarazia, nga tregues të ndryshëm, nuk është shumë më e ndryshme në Tiranë se në rajonet e tjera të Shqipërisë dhe ka mbetur relativisht e ulët, megjithëse është më e zakonshme për pabarazinë të jete më e lartë në qytete të mëdha se në zona të tjera urbane ose rurale të shumë shteteve. Shkurtimisht, Tirana duket se po jep rezultate të premtimit të shtetit social të përmirësuar që vazhdon të tërheqë banorë në kryeqytet.

Burimet: PADCO, 2001; ANTP, 2005; Banka Botërore (2005)

Zona Bregdetare¹ tregon potencial në sektorin e turizmit dhe atë bujqësor. Zona bregdetare përfshin Shkodrën, Malësinë e Madhe, Lezhën dhe Kurbinin në veri si dhe prefekturat e Fierit (3 rrethe) dhe Vlorë (3 rrethe) në jug dhe prefekturën e Elbasanit (3 rrethe) në kufi me Tiranën.

Me një bazë të fuqishme agrikulurore, shumica e qyteteve në këtë rajon të gjerë të përcaktuar ka agrobiznesin si një shtyllë themelore të ekonomisë lokale, me potencial të pashfrytëzuar për të furnizuar tregun e brendshëm dhe atë ndërkombëtar. Rajoni ka gjithashtu një potencial të fuqishëm për zhvillimin e turizmit, me një kombinim të bukurisë natyrore të vijës bregdetare në jug dhe me një trashëgimi arkeologjike që nga kohët Greke dhe Romake. Zonat bregdetare veriore kanë gjithashtu burime për zhvillimin e një industrie të rëndësishme turizmi kur të krijohet infrastruktura e duhur dhe të ngrihet promovimi i strukturuar i turizmit.

Ekonomitë rajonale në zonën bregdetare janë drejtuar pjesërisht nga Investimet Direkte të Huaja. Investimet Italiane, kryesisht në formën e sipërmarrjeve të vogla dhe të mesme, janë përqëndruar në përditësim të vendit, pranë detit Adriatik.² Investimet Greke mbizotërojnë në jug dhe juglindje të vendit, pranë kufirit shtetëror. Investitorët Greke janë në më të shumtën e rasteve aktive në tregti (98 përqind), dhe pjesa tjetër në industri të tjera si tekstilet, veshmbathje, produkte lëkure dhe duhan.³

Megjithëse ka porte të tjerë në zonën bregdetare jugore, mallrat e tregtuara në rajon hyjnë pothuajse krejtësisht nëpërmjet portit të Durrësit, siç është përmendur dhe më lart. Tregtia e brendshme dhe e jashtme krijon pak trafik në aksin veri-jug jashtë

¹ Duke përdorur klasifikimin e programit PHARE të Komisionit Europian (2005), Shqipëria – Plani Kombëtar i Transportit: Faza 2 Faza e Studimit (ANTP), Raporti Përfundimtar, Louis Berger S.A., Paris dhe Shqipëri

² Janë kryesisht të përfshirë në ndërtim (35 përqind), industria përpunuese tekstile dhe e këpucëve (21 përqind), tregti dhe shërbime (16 përqind), dhe industria e agroushqimit (8 përqind).

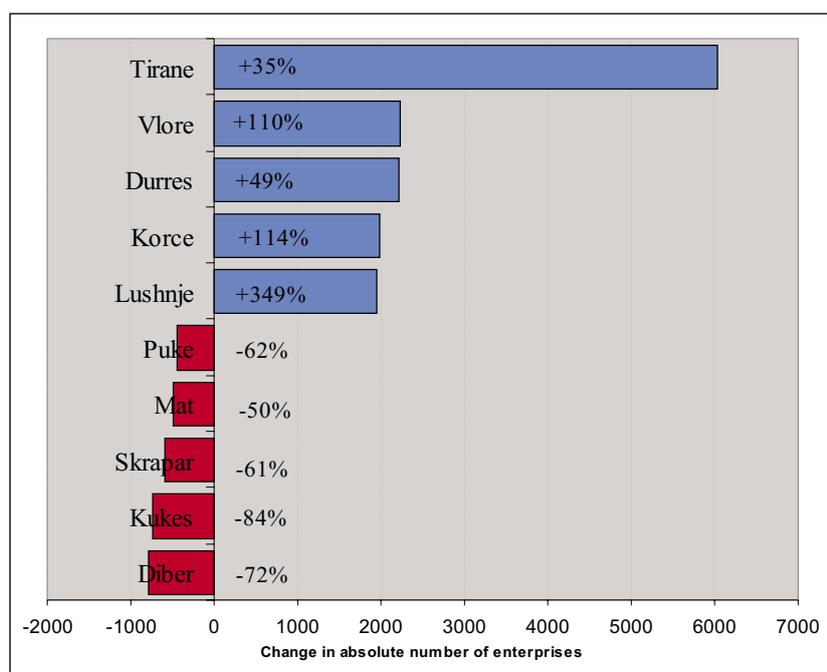
³ Banka Botërore (2004) "Shqipëria: Mbështetja e Rritjes Përtej Tranzicionit." Memorandumi i Bankës Botërore mbi Ekonominë e Vëndit. Njësia e Uljes së Varfërisë dhe Menaxhimit Ekonomik, ECA.

rajonit qëndror, dhe volumi i tregtisë mes Shqipërisë dhe fqinjëve ballkanike është i ulët duke perfaqësuar vetëm 2 përqind të tregtisë totale në vitin 2000, duke u ngritur një 4 përqindësh modest në Janar të 2006 (Banka e Shqipërisë, 2006). Kjo do të thotë që efektet potencial ekonomike të trafikut tranzit veri-jug dhe lindje-perëndim në ekstremitetet e vendit janë të parëndësishme deri në *ditët* e sotme (ANTP, 2005). Strategjia ZHEL në Shkodër identifikon një vizion për rajonin si një porte hyrëse për në Malin e Zi, një rol që ndoshta do të bëhet më i rëndësishëm me pavarësinë e re kombëtare të këtij të fundit.

Dinamika solide e ekonomisë në rajonin qëndror dhe pjesë të zonës bregdetare bëhet veçanërisht e dukshme duke parë dinamikën e sipërmarrjeve në vitet e fundit. Figura 2.3 më poshtë tregon evolucionin e rritjes së sipërmarrjes në terma relative dhe absolute për rrethet më pozitive dhe më të perkeqësuar ekonomikisht.

Figura 2.3 Dinamika e ndërmarrjeve – rrethet me rritjen dhe humbjen më të madhe të sipërmarrjeve

Ndryshimi në sasi absolute dhe relative i ndërmarrjeve sipas rretheve, 1998-2004.



Burimi: INSTAT, shifrat e cituara për ndërmarrjet përfshijnë edhe tregtarët ambulante

Dinamikat ekonomike të *Zonës së Brendshme*¹ vazhdojnë të tregojnë prapambetje.

Zona e brendshme malore në veri dhe juglindje mund të karakterizohet nga pjellori më e varfër bujqësore/agrokulturore krahasuar me zonat bregdetare. Shumë banorë kanë lëvizur drejt rajonit qëndror ose jashtë vendit në dekadën e fundit, siç është përshkruar dhe në Kapitullin 1. Me shterimin e popullsisë rurale dhe me kushte e burime natyrore të pavaforshme, zona e brendshme do të mbetet e pazhvilluar dhe do të vazhdojë të mbetet mbrapa nëq nuk do të merret një vendim i menduar mirë. Qytetet e Beratit dhe Korçës janë një përjashtim pozitiv që ende ruajnë dinamikën rajonale dhe kanë tregues të rritjes së sipërmarrjeve të biznesit. Në përgjithësi rëndësia ekonomike e rajonit ka

¹ Duke përdorur klasifikimin e programit PHARE të Komisionit European (2005), Shqipëria – Plani Kombëtar i Transportit: Faza 2 Faza e Studimit (ANTP), Raporti Përfundimtar, Louis Berger S.A., Paris dhe Shqipëri: Prefektura në veri-lindje Kukës (3 rrethe) dhe Diber (3 rrethe), së bashku me rrethin e Pukës nga Shkodra dhe rrethin e Mirdites nga Lezha; Prefektura në jug-lindje Berat (3 rrethe), Korçë (4 rrethe) dhe Gjirokaster (3 rrethe).

vazhduar të perkeqësohet dhe nuk luan një rol domethënës si një rrugë tranziti ndër-rajonale përderisa tregtia me Kosovën dhe Maqedoninë është shumë e kufizuar. Ky sistem mund ti atribuohet pjesërisht nivelit të ulët të lidhjeve të transportit, por edhe kërkesa efektive e dobët në këtë zonë gjithashtu sjell fitime të ulëta për investimet e reja të mëdha të nevojshme për sektorin e transportit (ANTP, 2005).

Çfarë zbulojnë strategjitë ZHEL për ekonomitë rajonale urbane

Perfundimet në këtë seksion reflektojnë idete, objektivat, dhe veprimet strategjike të shkuara në strategjitë e Zhvillimit Ekonomik Lokal²(ZHEL) për shtatë qytete dhe një Studim Urban për kryeqytetin Tiranë (PADCO, 2001). Në bashkëpunim me aktorët kryesorë një proces i strukturuar planifikimi u ndërmorr nga të shtatë qytetet në periudhën 2004-05. Qëllimi ishte të vlerësonin situatën social-ekonomike të çdo ekonomie lokale duke arritur të identifikonin një vizion dhe objektiva për qytetet si dhe propozime për zgjidhje të përbashkëta për problemet që shqetësonin komunitetin. Planet strategjike rrjedhin nga pikat e forta të perceptuara dhe mundësitë e ardhshme të qyteteve ndërkohë që dobësitë dhe rreziqet e identifikuar kanë nevojë të menaxhohen dhe lehtësohen. Një numër i përbashkët vëzhgimesh nëpër qytetet shqiptare që morën pjesë në këtë analizë SWOT për procesin ZHEL janë përmbledhur në tabelën e mëposhtme.

Tabela 2-1 Përmbledhje e analizës SWOT nga planet strategjike për ZHEL në 7 qytete

Kapitulli Tre shqyrton më tej disa nga perfundimet që këto qytete nxorrën nga ky

<p>1. Pikat e forta dhe mundësitë e qyteteve në pjesën më të madhe burojnë nga gjendja natyrale dhe historike, vendodhja gjeografike dhe një forcë punëtore relativisht e kualifikuar mirë.</p>	<p>1. Infrastruktura fizike e dobët është një shqetësim i madh për të gjithë aktorët e qytetit sidomos për bizneset lokale. Furnizimi i pasigurtë me energji elektrike ishte shqetësimi kryesor, por sistemet e papërshtatshme të kanalizimeve dhe furnizimit me uje janë shumë të përhapura gjithashtu. Infrastruktura rrugore ka nevojë për rehabilitim urgjent dhe ka mungesë të transportit publik në qytetet e mëdha. Qytetet e Lezhës dhe Korçës paraqiten një vlerësim më të mirë të infrastrukturës lokale se sa të tjerët.</p>
<p>2. Në shumë qytete agrobiznesi është një shtyllë themelore e ekonomisë lokale dhe strategjitë e qytetit identifikuan një potencial optimal në zgjerimin e volumit dhe marketingun e sektorit të agrobiznesit për të furnizuar tregun e brendshëm dhe atë ndërkombëtar.</p>	<p>2. Konkurrenca e biznesit informal paraqet një pengesë madhore për komunitetin e biznesit. Zhvillimi i sektorit privat frenohet akoma më shumë nga nivelet e larta të korrupsionit dhe barra e burokracisë së institucioneve publike lokale. Komunikimi dhe bashkëpunimi mes qeverisjes vendore dhe biznesit mungon dhe kjo sjell faktin që bashkitë shumë shpesh shihen më shumë si një pengesë sesa promotore të biznesit.</p>
<p>3. Një tjetër pikë e fortë u identifikua në mjedisin e bukur natyror të vendit si dhe në trashëgiminë e pasur kulturore dhe arkeologjike që janë burime të mëdha për zhvillimin e një turizmi ngazëllyes kur të krijohet infrastruktura e duhur dhe të zhvillohet promovimi i strukturuar i turizmit.</p>	<p>3. Mungesat në ligjin mbi planifikimin urban dhe plani kombëtar hapësinor ishte një pikë e përbashkët kritikizmi, kapaciteti i institucioneve bashkiake në përgjithësi u konstatua si i pamjaftueshëm, mungojnë planet rregulluese urbane dhe regjistrimi i pronave private dhe publike ishte i pamjaftueshëm. Qytete të mëdha si Tirana, Durrësi dhe Elbasani raportojnë të kenë vendbanime të rëndësishme informale që nuk janë integruar në qytet.</p>

² Për qytetet e Durrësit (Zona Qëndrore/Bregdetare), Lezhë, dhe Shkodër (Zona Bregdetare), dhe Berati dhe Korça (Zona e Brendshme), këto strategji u zhvilluan në kuadrin e programit DELTA me mbështetjen e Bankës Botërore,

4. Përgjithësisht u arrit në rezultatin që progreset specifike në krijimin e mundësive për biznesin, si një kooperim më i ngushtë dhe një mbështetje më e mirë nga bashkia, nuk do të përfshinin kosto të mëdha për t'u vënë në praktikë	4. Një rrezik i përbashkët për kapitalin njerëzor është rrjedhja e trurit të profesionistëve që lënë qytetet e tyre ose për Tiranën ose për jashtë vendit.
5. Në lidhje me kapitalin njerëzor, qytetet shqiptare në përgjithësi besojnë që kanë një forcë pune ekzistuese të kualifikuar mirë. të rinjte në përgjithësi kanë një nivel të mirë arsimimi dhe qytetet e mëdha shohin një potencial në fuqizimin e nivelit të tyre të universitetit. Tabloja e përgjithshme e optimizimit u shfaq më e fuqishme në Lezhë, Korçë dhe Berat megjithëse dy të fundit kanë provuar emigrim neto në periudhën 1989-2001.	

vlerësim strategjik përsa i përket prioriteteve për reformën institucionale dhe investimet e nevojshme për të aktivizuar ekonominë e tyre lokale.

Urbanizimi krijon mundësi për uljen e varfërisë

Migrimi dhe urbanizimi janë padyshim fenomenet sociale që kanë pasur ndërlikimet me shtrirjen më të madhe për jetën e shqiptarëve në periudhën post-komuniste. Lëvizja gjeografike e punës, përfshirë lëvizjen urbane të popullsisë, është nga mekanizmat rregulluese më të rëndësishme që përdorin ekonominë shtëpiake për t'u përballur me varfërinë dhe papunësinë. Kjo është veçanërisht kritike ndërkohë që varfëria në përgjithësi – mungesat monetare dhe mundësitë e pamjaftueshme për të përfituar nga shërbimet bazë si uji, shërbimi shëndetësor dhe arsimimi – mbetet e përhapur në shumë pjesë të Shqipërisë.

Ndërmjet viteve 2002 dhe 2005 shqyrtimet e SMSJ kanë zbuluar një rënie të dukshme të varfërisë, në të gjitha drejtimet, në të katër rajonet kryesore të vendit (Tabela 2.2). Varfëria urbane është ulur më shpejt se varfëria rurale, varfëria urbane ka rënë nga 19.5 përqind në 11.2 përqind (43 përqind zbritje), ndërkohë që varfëria rurale ka rënë nga 29.6 në 24.2 përqind (me 18 përqind) në këtë periudhë. Ekziston gjithashtu evidenca për konvergjencën rajonale në shpërndarjen e varfërisë, me pabarazite në nivelet e varfërisë që tkurret edhe në zonat rurale dhe ato urbane.

Një përmirësim veçanërisht dramatik është vënë re në rajonin Malor³, i cili ka pasur nivelet më të mëdha të varfërisë në vend në vitin 2002 por që në vitin 2005 është afruar me mesataren kombëtare rurale. Për ta ilustruar, ndërkohë që në vitin 2002 varfëria absolute e zonës Malore Rurale ishte 50 përqind krahasuar me 30 përqind për gjithë zonat Rurale dhe 25 përqind për vendin në vitin 2005 niveli i Zonës Malore Rurale u reduktua në 28 përqind – shumë më afër përqindjeve të gjithë zonave Rurale me 24 përqind dhe kombëtare me 19 përqind.

Fondacionit Soros dhe FLAG. Strategjite ZHEL u ndërmorën nga bashkita e Elbasanit (Zona Qëndrore/Bregdetare) dhe Fier (Zona Bregdetare) me mbështetjen e konsultimit të CO-Plan-it dhe financuar nga Qeveria Hollandeze. (Banka Boterore nuk mori në zotërim një kopje të dokumentacionit të strategjisë së plote ZHEL për Fierin).

³ Klasifikimi i mëposhtem rajonal është bazuar në shpërndarjen gjeografike SMSJ (2002) dhe ndryshon nga klasifikimi i përdorur për të klasifikuar dinamikën ekonomike rajonale. Për klasifikimin specifik SMSJ (2002) shiko Shtojcën e Kapitullit Dy, Tabela A2.2.

Tabela 2-2 Vlerat absolute të varfërisë (per frymë) të shprehura në përqindje në nivel qarku, 2002-2005

Rajoni		2002	2005	Ndryshimi në %	Pabarazia*
BREGDETAR	Urban	20.2	11.6	-42.6	0.293
	Rural	20.9	19.7	-5.7	
QËNDROR	Urban	19.3	12.5	-35.2	0.278
	Rural	28.5	25.9	-9.1	
MALOR	Urban	24.7	17.1	-30.8	0.254
	Rural	49.5	27.7	-44.0	
TIRANA		17.8	8.1	-54.5	0.286
Totali Urban		19.5	11.2	-42.6	
Totali Rural		29.6	24.2	-18.2	
Kombëtar		25.4	18.5	-27.2	
*koeficienti Gini, 2005					

Shënim: Standarte të tjera të matjes së varfërisë, si hendeku i varfërisë dhe ashpersia e varfërisë, konfirmojnë renditjen gjeografike që është marrë nga varfëria për frymë. Masa të tjera të pabarazisë si Theil gjithashtu konfirmojnë një renditje gjeografike të njëjtë me koeficientin Gini.

Burimi: SMSJ (Raporti i Vlerësimit të Progresit të Varfërisë në Ballkanin Perëndimor, 1 Qershor 2006)

Rënia e papritur e varfërisë në rajonin Malor mund të merret si një tregues i fuqishëm i përfitimeve të transfertave të parave duke pasur parasysh, siç është parë në Kapitullin Një, që ky rajon ka qënë një dërgues i rëndësishëm i migranteve të brendshëm të dhënat SMSJ (shiko Tabelën A.2.1 në Shtojcë) tregojnë që mesatarja e shumës së dhuratave/transfertave të parave dërguar nga familjet në zonat urbane është afërsisht dy herë më e lartë se në zonat jo urbane, dhe Tirana *renditet* si më e larta në mesataren e kryerjes së transfertave të parave. Rreth një e treta e familjeve raportojnë që janë marrës të transfertave të parave të kryera nga jashtë vendit. Shpeshtesia relative është shprehimisht më e ulët në rajonin Malor, ku vetëm 22 përqind e familjeve raporton marrjen e transfertave ndërkombëtare të parave. Sidoqoftë ndërmjet familjeve që marrin transferta parash, ato të rajonit Malor janë në krye me mesataren vjetore të shumës së transfertave ndërkombëtare të parave (217,000 Lekë krahasuar me mesataren kombëtare prej 160,000 Lekë).⁴

Një tregues i mëtejshëm i rëndësisë së transfertave të parave në zhdukjen e varfërisë është që numri i të papunëve në varfëri ra nga 51 përqind ndërmjet viteve 2002-05, pothuajse dy herë sa ulja prej 28 përqind mes të punësuarve të varfër.⁵ Ky përmirësim i perpjestuar në grupin e të varfërve të papunë ka mundësi t'i atribuohet mundësisë së përdorimit të transfertave të parave, përderisa transfertat zyrtare nuk janë një burim shumë domethënës i të ardhurave sipas SMSJ.

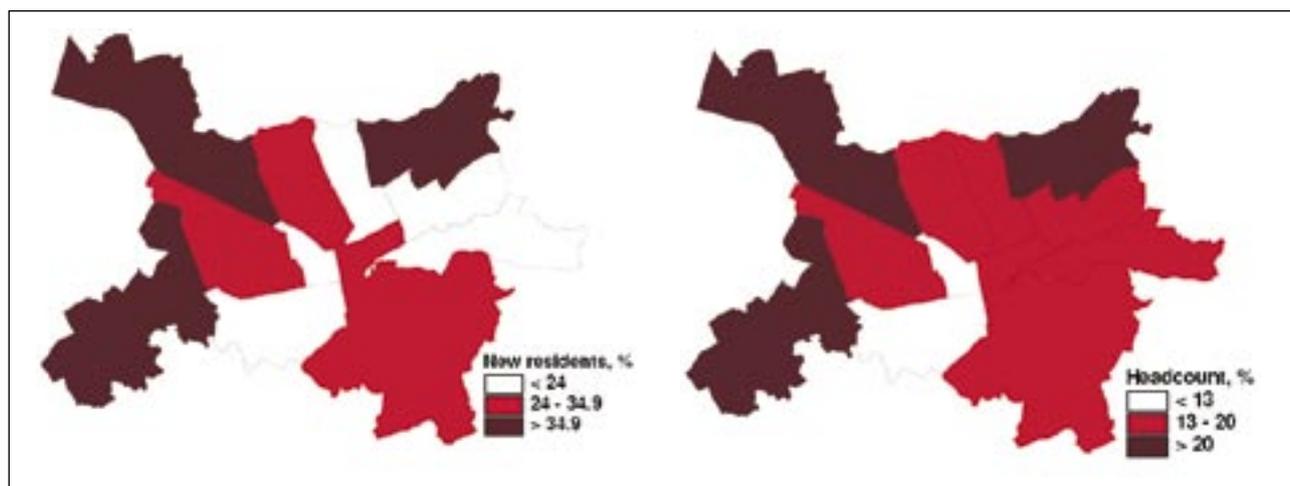
⁴ Drejtimi i pagesave të remitencave kombëtare dhe ndërkombëtare mund të japin më shumë prova për supozimin se lëvizjet migratore fillestare ndërrajonale i remitencave kanë qënë në zonat urbane, ndërsa qytete si Tirana, Durrësi dhe Vlora kanë shërbyer si një trampolinë për migracionin ndërkombëtar.

⁵ "Pasqyra e Vlerësimit Programatik Progresiv për Vafërinë në Ballkanin Perëndimor", Prezantim në Powerpoint, 1 Qershor 2006

Ajo çka del në pah nga analiza të ndryshme është ekzistenca e një drejtimi të qartë të migrimit – në veçanti, nga zonat më të varfëra dhe të largëta të vendit drejt rretheve relativisht më të pasur si Tirana dhe bregdeti. Carletto (2004) parashtron që migrimi i brendshëm është kryesisht i nxitur nga varfëria, në kontrast të fortë me migrimin ndërkombëtar i cili shpesh përfshin personat më të talentuar dhe më të arsimuar (“rrjedhja e trurit”). Regjistrimi i përgjithshëm i popullsisë së vitit 2001 tregon që një pjesë e madhe e migrimit ndërkombëtar nga Shqipëria vjen nga rajoni qendror/bregdetar dhe zonat jugore kufitare asnjëra nga të cilat nuk është veçanërisht e varfër. Sidoqoftë, edhe transfertat ndërkombëtare të parave kanë pasur një ndikim të fuqishëm në varfëri.⁶

Një analizë e shpërndarë hapësinore (hedhja në hartë/skicimi i varfërisë) tregon që xhepa të varfërisë së lartë janë të shpërndara në gjithë vendin. Kjo vlen edhe për rrethet që mesatarisht janë mes atyre më pak të varfëra. Zonat ku varfëria haset më shumë brenda Tiranës janë të lidhura ngushte me ato ku haset niveli më i lartë i banorëve të rinj. (Figurat 2.4a dhe b) (Zezza et al, 2005). Këto janë gjithashtu zonat në periferite e qytetit, ku infrastruktura urbane dhe shërbimet bazë janë relativisht të dobëta.⁷ Hasja e varfërisë mes banorëve të rinj urbanë është shumë e lartë krahasuar me atë mes banorëve më afatgjatë.

Figura 2.4a dhe 2.4b Skicimi i migracionit neto dhe i varfërisë për frymë brenda Tiranës i prezantuar në përqindje



Burimi: Zezza et al. (2005).

⁶Studimi i Tregut të Punës të 2005 raporton në bazë të gjetjeve të SMSJ se më shumë se 60 përqind e individëve që kanë marrë transferta parash nga jashtë vendit do të ishin të varfër në mungesën e këtyre ose transfertave të tjera, dhe më shumë se 40 përqind do të ishin shumë të varfër. Tetëdhjetë përqind e transfertave të parave nga jashtë shkuan drejt familjeve të cilat do të ishin të varfëra pa këto transferta dhe dy të tretat e transfertave të tilla shkuan drejt familjeve që do të ishin shumë të varfëra. Familjet jo të varfëra morën vetëm 20 përqind të transfertave të parave nga jashtë. (Banka Boterore 2005, fq. 48).

⁷Skicimi i varfërisë përdor një kombinim dhe përllogaritje të të dhënave të studimit dhe të regjistrimit të përgjithshëm të popullsisë për të vlerësuar varfërinë e nëngrupeve specifike ose zona me popullsi të vogël. të dhënat e nivelit të shpërndarjes së familjeve janë për momentin të padisponueshme për vendbanimet informale që krijohen rreth Tiranës, megjithëse zona u studiuat në SMSJ të 2005. Për më shumë, të dhënat e SMSJ nuk lejojnë vlerësimin e shpërndarjes hapësinore të varfërisë përtej nivelit makro-rajonar (Qëndror, Bregdetar, Malor dhe Tirana). Në veçanti vlerësimi i varfërisë nuk është i disponueshëm për zona të tjera specifike urbane përveç Tiranës.

Veçoritë e vëzhguara të varfërisë nuk nxjerrin në pah që migrimi rural drejt zonave urbane thjesht ka çuar në zhvendosjen e varfërisë në zonat urbane. Në fakt, urbanizimi i menaxhuar mirë mund të jete një mënyrë efektive për të lehtësuar varfërinë. Ndërkohë që migruesit urbanë mund të jenë midis të varfërve të qyteteve, ata përfitojnë nga mundësitë urbane që kanë mbajtur nivelet e varfërisë të ulta dhe në zbritje dhe që gjithashtu kanë mbajtur të ulur nivelin e pabarazisë në qytete. Dhe janë transfertat e parave që rrjedhin nga punësimi (formal dhe informal) në qytete që ndihmojnë familjet dhe individët e varfër në zonat marrëse të përballen me varfërinë. Evidenca nga SMSJ konfirmojnë që transfertat e parave përdoren në shkallë të lartë për të paguar nevojat jetesore dhe të mirat materiale, veçanërisht në zonat rurale. Për më tepër, Tabela 2-3 më poshtë tregon ndikimin e konsiderueshëm që transfertat e huaja kanë pasur në aktivitetet e ndërtimit të banesave private. 37 përqind e gjithë familjeve të cilat (1) kanë blerë ose ndërtuar një banesë (2) kanë rikonstruktuar ose rinovuar banesën e tyre, raportuan që aktivitetet e tyre të ndërtimit u financuan gjerësisht nga transfertat e parave. të dhënat gjithashtu tregojnë që transfertat e parave nga jashtë vendit kanë ndihmuar veçanërisht në ndërtimin e shtëpive në rajonet urbane.

Tabela 2-3 Ndikimi i shumave të parave të dërguara nga jashtë vendit tek aktivitetet e ndërtimit dhe përmirësimit të banesave

	Rajoni Bregdetar	Rajoni Qëndror	Rajoni Malor	Tirana	Totali		Totali
% familjeve, që kanë kryer ndërtime/rinovime të financuara pjesërisht dhe nëpërmjet transfertave të parave	44.45	37.41	44.40	18.27	47.18	27.15	36.83
% e kostos së ndërtimit/rinovimeve të financuara nga transfertat e parave	85%	86%	79%	64%	79%	86%	-

Shënim: *Termi 'Ndërtime/Rinovime' përfshin të gjitha familjet që kanë blerë ose ndërtuar një banesë si dhe ato që kanë bërë rinovime/rikonstrukcione të banesave të tyre private..

Lëvizjet e mësipërme të popullatës dhe dinamikat themelore ekonomike janë një rezultat i mundësive që qytetet i sigurojnë qytetarëve të tyre dhe komunitetit të biznesit. Për të lehtësuar këto dinamika në zhvillimin e sektorit privat dhe gjithashtu për ti bërë qytetet vende më tërheqëse për të jetuar dhe si vend strategjik për aktivitetin ekonomik, prodhueshmërinë dhe mundësitë për punësim, është e nevojshme të sigurohet cilësi e lartë e qeverisjes vendore, sigurimi i shërbimeve publike efektive dhe klimë e favorshme për investimet. Kapitulli tjetër që vijon pershkruan këto sfida duke i bërë ballë qeverive vendore të decentralizuara së fundmi.

Kufizimet për një zhvillimin efektiv urban - Sfidat përpara qeverive vendore

Ndërsa ekonomia Shqiptare ka patur shumë sukses në dekadën e kaluar për sa i përket rritjes, dhe zhvillimit të sektorit privat dhe reduktimit të varfërisë, mbeten ende një sërë mangësish dhe çekuilibre të shumta. Ky kapitull fillon me këndvështrime mbi disa faktorë “te bute” dhe “te fortë” duke kufizuar rritjen e biznesit të sektorit ekonomik privat. Disa studime të mëparshme, që vlerësojnë klimën e biznesit shqiptar dhe investimeve konfirmojnë se dobësitë dhe kërcënimet e identifikuar në strategjitë e zhvillimit ekonomik lokal për qytetet që janë përmendur në kapitullin e mëparshëm (Tabela 2-1)¹. Analiza më pas pershkruan pengesat madhore për rritjen e biznesit dhe bën dallimet, ku të jete e mundur, ndërmjet kryeqytetit dhe qyteteve të mëdha.

Ndërsa qeveritë vendore janë forcat parësore përgjegjëse për menaxhimin e qyteteve, shumica a asaj që kërkohet për të siguruar një nivel performance në favor të firmave dhe familjarëve, varet shumë dhe nga veprimet e qeverisë qendrore. Procesi i decentralizimit funksional dhe fiskal në Shqipëri filloi në vitin 2000 me kalimin e legjislacionit të ri *Mbi Organizimin dhe Funksionimin e Qeverive Lokale*. Një pjesë e rëndësishme përgjegjësisë qeverisëse, përfshi sigurimin e shërbimeve publike, u transferuan në nivelet e qeverisjes vendore. Megjithatë, procesi në vazhdim i decentralizimit tregon për një numër të madh vështirësish përfshi mospërputhjen ndërmjet përgjegjësive/kompetencave lokale dhe zërave të buxhetit, të diskutuara më poshtë.

Qeverisja e dobët urbane kufizon zhvillimin e biznesit

Studimet e ndryshme të biznesit të diskutuara këtu, karakterizojnë tipare të zhvillimit të biznesit, që derivojnë nga burime natyrore të qytetit, siç mund të jenë nga pozita gjeografike në vlerat turistike ose natyrore dhe burimet bujqësore. Megjithatë, administrata publike dhe po ashtu faktorë të tjerë “te bute”, nuk japin mendime

¹ Shiko për shembull BEEP-in (2005): Studimi i Sipërmarrjes dhe Mjedisit të Biznesit, nga BERZH dhe Banka Boterore, është një iniciativë e përbashkët e të dy institucioneve. BEEPs ishte zbatuar në më tepër rreth vitit 2005 dhe mbulonte virtualisht gjithë vendet e Evropës Lindore dhe Qendrore dhe ish-Bashkimit Sovjetik, po ashtu dhe Turqia. Studimi mbulon një sërë çështjesh për mjedisin e biznesit dhe tregon indikatorë të thjeshte për të gjithë zonat kyc.

Shembulli kryesor i BEEP është e marrë nga një numër i madh firmash ndërmjet shumë aktiviteteve ekonomike në rajone të ndryshme. **ARCS (2004)**: Studimi mbi Koston Rregullatore dhe Administrative, përgatitur nën asistencën e Shërbimit të Këshillimit për Investimet e Huaja (FIAS) të Bankës Boterore shqyrton pengesat administrative të sektorit privat në Shqipëri. Shembulli i studiuar përfshin 500 kompani të lokalizuara në të gjithë Shqipërinë, të cilat ishin grupuar në tre kategori vendndodhjeje: Tirana, 6 qytetet më të mëdha dhe pjesa tjetër. Gjashtë qytetet më të mëdha përfshijnë Durrësin, Elbasanin, Fierin, Korçën, Shkodrën dhe Vlorën. 82 përqind e bizneseve ndodhen në Tiranë 6 qytetet më të mëdha. **DELTA Albania (2004)**: Studimi mbi Mundësitë e Mjedisit Lokal të Zhvillimit të Biznesit u fillua nga Banka Boterore dhe u zhvillua nga Fondacioni për Autonominë dhe Qeverisjen Lokale (FLAG). Vëzhgimi u krye në pesë qytete – Korçë, Berat, Lezhë, Shkodër dhe Durrës me qëllim për të marrë informacion mbi përceptimin e biznesit urban për kushtet dhe rregullat lokale, që ndikojnë mbi to. Pesë përqind e bizneseve të regjistruara në bashki u intervistua, një total prej 353 bizneseve.

ndihmëse, që mund të nxisin shfrytëzimin e këtyre avantazheve. Në përgjithësi, sipas studimit të fundit të BEEPs, Shqipëria, në shumë prej treguesve të mjedisit të biznesit, *renditët* më keq se fqinjët e saj të EJL dhe rajonit e EAQ në përgjithësi (BEEPs, 2005). Në nivel rajonal, mjedisi i mundësimit të biznesit në përgjithësi është përmirësuar ndjeshëm në Korçë dhe Lezhë, ndërsa sipërmarrësit në Shkodër dhe Berat tregojnë se ai ka ndryshuar për keq në vitet e fundit (Delta, 2004).

Tabela 3-1 Çështjet më problematike që pengojnë veprimtarinë dhe rritjen efektive të biznesit

Përqindja e të ankëtuarve që rendisin çështje të caktuara sipas problematikës

Çështjet Problematike	Vendndodhja			Totali
	Tirana	Qytete dytësore	Qytete të vogla	
Praktikat anti-konkurrese	79%	79%	77%	79%
Norma e taksave	78%	74%	56%	72%
Energjia elektrike	65%	81%	53%	70%
Korrupsioni	66%	75%	58%	69%
Paqëndrueshmëria Makroekonomike, ndryshim frekuent i ligjeve	65%	76%	56%	68%
Pasiguria e politikave ekonomike dhe politikave rregullatorëve	57%	66%	47%	59%
Informimi në kohë mbi ligjet dhe rregullimet	47%	66%	34%	53%
Krimi, vjedhjet dhe mungesa e rendit	30%	47%	27%	37%

Burimi: ARCS, 2004.

Shënim: për çdo çështje problematike vendi me përqindjen më të lartë është shënuar me ngjyrë të forçuar

Problemet më të përmendura për aktivitetin e biznesit dhe rritjen janë praktika **anti-konkurrese** (konkurrenca në sektorin informal), norma e taksave, furnizimi me energji elektrike dhe po ashtu korrupsioni (ARCS, 2004). Konkurrenca nga bizneset, që operojnë në sektorin informal është faktori më shqetësues, pergjegjës për një mjedis të pafavorshëm biznesi. Ky është një problem i veçantë për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme (82 përqind), sektori i tregtise (87 përqind) dhe bizneset shtëpiake (84 përqind). **Korrupsioni** shfaqet si një çështje shumë më problematike për bizneset, që operojnë në gjashtë qytetet më të mëdha, sesa ato që operojnë në qytete më të vogla. Mënyra sesi korrupsioni perceptohet varet shumë dhe nga sektori, për ato që operojnë në sektorin e ndërtimit korrupsioni është më problematik (78 përqind)².

² Një sondazh publik perceptimi mbi korrupsionin në Shqipëri, që u zhvillua në vitin 2004 dhe 2005 tregoi se ndërmjet zyrtarëve të pyetur mbizoteronte mendimi se, influencimi i politikës në punësimin dhe promovimin e punonjësve civil ishte më e ulët se ai në sektorët e arsimit dhe të shëndetit. Studimi me qytetarët tregoi se krimi në 10 qytete, ka rënë gjysëm për gjysëm nga viti 2004 në vitin 2005 dhe norma mesatare për qytetet ishte më e ulët se norma mesatare kombëtare (3.6 përqind kundrejt 5.2 përqind, respektivisht). Raporti i reagimeve mbi shërbimet bashkiake është përmirësuar lehtë në vitin 2005 kundrejt vitit 2004. (USAID 2006)

Koha dhe kostot që duhen për të procesuar dhe bërë **regjistrimin** e nevojshëm për të krijuar dhe vënë në funksionim një biznes ndryshon shumë ndërmjet qyteteve dhe industrive. Në vitin 2004, procedura e regjistrimit në Tiranë zgjaste të paktën 36.5 dite, shumë më tepër se 6 qytetet më të mëdha (22.2 dite). Megjithatë, kosto mesatare totale për regjistrimin e një biznesi në kryeqytet është sa gjysma, krahasuar me 6 qytetet më të mëdha (US\$304 kundrejt US\$598). Në vazhdim, Tirana ka një raport të lartë të rryshfetit në procesin e regjistrimit (31.8 përqind) krahasuar me sondazhet në 6 qytetet e mëdha (6.9 përqind). Kjo është konfirmuar gjithashtu nga sondazhi i BEEP në vitin 2005. Në përgjithësi pika më e kushtueshme e procesit të regjistrimit është kostoja për asistencën e jashtme. Nuk ka dallime të dukshme përsa i përket kohës dhe koston mesatare për marrjen e një **liçencë biznesi** sipas vendodhjes, por Tirana është përsëri e karakterizuar nga normat më të larta të mitmarrjes (ARCS, 2004). Një rast i veçantë është Durrësi, ku koha për të marrë gjithë liçensat e nevojshme dhe lejet çdo vit është mesatarisht sa dyfishi i qyteteve të tjera të vëzhguara. Qyteti gjithashtu *renditet* më i keqi përsa i përket sipërmarrjeve, duke gjykuar se duhet një numër “shumë” ditësh të harxhuar me burokraci si dhe si pasojë të papranueshëm (Delta, 2004).

Procesi dhe kostoja për të **blerë tokë**, po ashtu dhe koha e nevojshme për të përmbushur procedurat administrative për aktivitetin e ndërtimit është një tjetër çështje problematike për sipërmarrësit, ku shkalla e problemit varion sipas madhësisë së qyteteve. Koha dhe kostoja mesatare e harxhuar për të bërë tokë dhe ambiente në Tiranë është më e lartë se në çdo vend tjetër. Sasia mesatare e pagesave zyrtare për rrethin e Tiranës është 14 përqind e koston totale, ndërsa pjesa më e kushtueshme e koston është rryshfeti dhe ndihma e jashtme. Duhet të paktën një muaj me një kosto mesatare prej US\$142 për të regjistruar një titull pronësie, ndërkohë që rryshfetet që përdoren për të bërë regjistrimin janë shumë të përdorëshme (39 përqind), me një vlerë mesatare prej US\$161. Rryshfetet në Tiranë janë më të larta se kudo tjetër. Koha e përgjithshme për të përmbushur procedurat administrative për aktivitetin e ndërtimit vetë është rreth 8 muaj mesatarisht, megjithëse procedura administrative është më e ngadalte në Tiranë (274.5 dite krahasuar me 203.4 dite në gjashtë qytetet më të mëdha).

Mangësitë e infrastrukturës urbane

Përmirësimi i infrastrukturës shpesh është konsideruar si faktori kyç për përmirësimin e klimës së biznesit në qytetet ku janë zhvilluar vëzhgimet. Me të njëjtën simptomë, nevoja në rritje për rehabilitimin e infrastrukturës lokale të rrënuar është parë si një shqetësim kryesor nga të gjithë pjesëmarrësit në strategjitë e ZHEL të qyteteve. Përgjegjësitë më të mëdha për menaxhimin dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës fizike lokale janë decentralizuar në vitet e fundit. Siç do të dalë më vonë në vlerësimet e mundësive financiare të bashkive, qytetet aktualisht kanë mungesa të burimeve dhe financave për të përmbushur me sukses rolin e tyre në sigurimin e infrastrukturës dhe shërbimeve.

Furnizimi me energji elektrike mbetet një pengesë kryesore në zhvillimin e aktivitetit të sektorit privat. Përmes gjithë studimeve të klimës së biznesit, furnizimi me energji elektrike është një problem shumë shqetësues. Ai shfaqet shumë problematik në qytetet e mëdha, ku 81 përqind e bizneseve e konsideron këtë si një problem të rritjes së biznesit dhe efektivitetit, krahasuar me Tiranën dhe qytete të tjera më të vogla. Megjithëse mungesat në furnizimin me energji elektrike shihen si një problem kombëtar, pjesë të këtij problemi shihen dhe si çështje rajonale dhe lokale. Përgjatë shumicës së

qyteteve që kanë marrë pjesë në strategjitë ZHEL, mungesa e vazhdueshme e energjisë elektrike perceptohet si strumbullari i pengesave të zhvillimit të biznesit dhe plotësimin të nevojave të qytetarëve. Ndërprerjet janë bërë të zakonshme, ndërkohë që vitet e fundit janë bërë disa përmirësime. Në nivel bashkiak ka një mungesë në rehabilitimin dhe përmirësimin e infrastrukturës elektrike (transmetim dhe shpërndarje), gjë që redukton ndjeshëm mundësinë e furnizimit të konsumatorëve. Në çdo qytet, përveç Lezhës, janë planifikuar në vitet në vazhdim, aktivitete të rëndësishme për përmirësimin e furnizimit me energji elektrike.

Cilësia e infrastrukturës në sektorin e transportit dhe rrugëve urbane është gjithashtu në nevojë të ngutshme për përmirësim. Infrastruktura e rrugëve shihet si një problem tjetër madhor për rritjen dhe efektivitetin e biznesit. Ajo është konsideruar si një problem i madh për 95 përqind të bizneseve në Shkodër, 90 përqind të bizneseve në Korçë dhe 83 përqind të bizneseve në Durrës (Delta, 2004). Cilësia e rrugëve e cila konsiderohet më e keqe në Shqipëri, se në çdo vend tjetër të rajonit³, është një pengesë madhore për zhvillimin e biznesit lokal vendas dhe konkurrencës (turizëm, tregti dhe sigurim shërbimesh). Sistemi lokal i transportit është pothuajse i ngecur dhe ka nevojë për rehabilitim të menjëhershëm. Në qytetet e mëdha si Durrës, Elbasan apo Tiranë përmirësimi i menaxhimit të trafikut urban dhe po ashtu vendosja e një sistemi të mirë transporti janë prioritetet bazë. Liçensimi i transportit publik është decentralizuar dhe do të menaxhohet nga qeveritë vendore. Së fundi, rehabilitimi i ndriçimit të rrugëve është shumë i nevojshëm dhe i kërkuar.

Furnizimi me ujë dhe trajtimi i ujrave të zeza njihen si të pamjaftueshme/jocilësore dhe përfaqësojnë një nevojë emergjente për përmirësim. Rehabilitimi i rrjetit të vjetëruar ujqor dhe po ashtu mungesa e trajtimit të mbetjeve ujore janë identifikuar si sfida madhore në strategjitë ZHEL. Megjithëse janë vënë re disa përmirësime të mundësisë për akses në infrastrukturë dhe një vlerësim pozitiv për kushtet lokale në qytete si Korça dhe Lezha, uji dhe higjiena mbeten prioritet kryesor për pjesën më të madhe të qyteteve të mëdha Shqiptare. Shërbimet komunale të ujërave janë decentralizuar dhe janë vënë re disa përmirësime kohët e fundit në shërbime, por cilësia është e dobët në krahasim me vende të tjera të EAQ dhe krahasues të tjerë me të ardhura të mesme dhe të ulëta. Furnizimi me ujë të pijshëm pothuajse në të gjitha qytetet mbetet i parregullt, dhe vetëm Korça rezultoi nga sondazhi se ka mundësi për 24-orë ujë. Një tjetër kritikë që mund të bëhet është eficienta e ulët e shërbimeve komunale me një nivel të lartë lidhjeve që nuk paguajnë farë faturë uji. Për më tepër, pothuajse çdo strategji ZHEL përfshin planin specifik për përmirësimin e trajtimit të ujrave të mbetura, meqë niveli i cilësisë së ujit është i ulët dhe kanalet e zeza zakonisht derdhen në lumenj të patrajtuara (Strategjitë ZHEL dhe Raporti i Ujit-Higjenës për Shqipërinë). Menaxhimi i mbetjeve të ngurta është vërejtur si një problem në shumë prej qyteteve.

Përmirësimi dhe dëndësimi i zonave urbane informale dhe po ashtu integrimi tyre në sistemin urban është një tjetër sfidë jetesore që identifikohet në disa prej strategjive ZHEL të qyteteve që do të diskutohen më tej në Kapitullin Pesë.

³ Sipas ANTP (2005), rrjeti i rrugëve të shtruara të Shqipërisë duket se është më i dobët se vendet e tij fqinjë (12.4 përqind e rrugëve kombëtare të shtruara kundrejt 63 përqind të Sërbi-Mali i Zi dhe FYR Maqedoni). Kushtet e rrugëve lënë shumë për të dëshiruar: në vitin 2000 vetëm 32 përqind e rrjetit kombëtar të rrugëve u klasifikua si gjendje normale e rrugës dhe 60 përqind e rrjetit të rrugëve urbane u klasifikuan si të këqia.

Per të ilustruar mënyrën se si qytete të ndryshme kanë karakterizuar kufizimet ekzistuese për zhvillimin e një sistemi urban efektiv, tabela e mëposhtme përmbledh reformën urbane dhe planin e veprimeve të investimeve për qytetet e përfshira në procesin e strategjive ZHEL, dhe po ashtu kryeqyteti Tiranë⁴.

Tabela 3-2 Objektivat kryesore të identifikura në strategjitë e ZHEL-it

	Tirana*	Korçë	Elbasan	Lezhë	Durrës	Berati	Shkodra
Përmirësimi i Infrastrukturës Fizike	Rehabilitimi/sistemimi i rrjetit rrugor	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Krijimi i një transporti publik me cilësi të lartë	✓	✓				
	Përmirësimi i furnizimit me energji elektrike	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Përmirësimi i furnizimit me ujë të pijshëm			✓		✓	✓
	Ndërtimi i impianteve për trajtimin e mbejeve		✓		✓	✓	✓
	Ndërtimi i vendgrumbullimeve të reja të mbejeve urbane	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Integrimi i vendbanimeve informale	✓	✓	✓	✓	✓	
	Rehabilitimi i fasadave publike					✓	
	Zgjerimi i zonave të gjelbërta	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Ndërtimi i një "One-Stop-Shop" (te gjitha shërbimet në një vend)		✓		✓	✓	✓
Zhvillimi i Sektorit Privat	Përmirësimi i infrastrukturës së turizmit.	✓			✓	✓	✓
	Zhvillimi i aktiviteteve marketing për turizmin		✓		✓	✓	✓
	Zhvillimi i parqeve industriale	✓	✓			✓	✓
	Krijimi i panairëve lokale		✓			✓	✓
	Përmirësimi i mjeteve të planifikimit urban	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Administrimi Publik	Përmirësimi i procedurave administrative	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Modernizimi i shërbimit të regjistrimit civil		✓				✓
			✓				✓

* Objektivat kyçe për Tiranën janë bazuar tek PADCO (2001) dhe janë të fokusuar mbi infrastrukturën dhe planifikimin urban

⁴ Në dallim nga rasti i qyteteve të tjera, që kanë ndërmarrë planifikimin strategjik ZHEL, informacioni për Tiranën u morr nga një studim strategjik investimesh i realizuar në vitin 2001 nga një firmë konsultuese, PADCO, me financim të Projektit të Bankës Botërore mbi Menaxhimin të Tokës Urbane.

Mungesa e financimeve në infrastrukturën urbane dhe ofrimin e shërbimeve të tjera

Gjendja kryesore e decentralizimit fiskal dhe funksional. Duke patur parasysh, dhënien e përgjegjësive më të mëdha për qeveritë vendore dhe po ashtu identifikimin e nevojave të tyre për investime dhe rehabilitim në infrastrukturë dhe për rritje të shërbimeve bashkiake të ofruara, kapaciteti financiar i qeverive lokale është një çështje kyç për zhvillim. Në këtë kontekst, mund të vëzhgohet pabarazia e madhe ndërmjet përgjegjësive mbi shpenzimet financiare lokale dhe gjenerimit lokal të të ardhurave. Një varësi nga pushteti qëndror do të vazhdojë të ekzistojë për shumicën e bashkive, marrëdhëniet ndërqeveritare duhet të bëhen më të parashikueshme dhe të kenë tipare nxitëse, që inkurajojnë mobilizimin e të ardhurave lokale në mënyra, që të fusin frymën e efijencës ekonomike.

Decentralizimi i infrastrukturës dhe sigurimit të shërbimeve publike ka avancuar dukshëm në vitet 2001 dhe 2002, kur një numër investimesh, përgjegjësi të veprimit dhe mirëmbajtjes, për infrastrukturën dhe për shërbime të tjera publike, iu kaluan autoriteteve lokale. Tabela e mëposhtme tregon funksionet ekskluzive, që iu transferuan qeverive lokale në vitin e kaluar.

Tabela 3-3 Funksionet dhe përgjegjësitë e bashkive dhe komunave në Shqipëri

Kuadri Kohor Ligjor për Zbatimin e decentralizimit Fiskal	Funksionet Ekskluzive të Bashkive/Komunave Infrastruktura dhe Shërbimet Publike
Fillon në 1 Janar 2001 (Neni. 72, Ligji # 8652, 31 Korrik 2000)	<ul style="list-style-type: none"> • Leje ndërtimi • Rehabilitim dhe mirëmbajtje e rrugëve lokale • Trotuare dhe sheshe publike • Ndriçimit publik • Transporti publik • Varrezat dhe shërbimet funerale • Dekorimi i qytetit/fshatit, • Parqet dhe hapësirat publike • Menaxhimi i mbetjeve urbane (grumbullimi, transporti, hedhja/trajtimi) • Lëshimi/dhënia e lejeve të ndërtimit
Fillon në 1 Janar 2002 (Neni. 72, Ligji # 8652, 31 Korrik 2000)	<ul style="list-style-type: none"> • shërbime të furnizimit me ujë • kanalizimet dhe drenazhimi (përfshi kanalet për mbrojtjen nga vërshimet/përmytjet) në zonat e banuara • planifikimi urban, menaxhimi i tokës • strehimi

Burimi: Banka Botërore. 2004. Shqipëria: Decentralizimi në Tranzicion (Vëllimi II): Raporti Analitik.

Megjithëse të gjithë këto funksione duhet të merreshin plotësisht nga qeveritë vendore, disa ligje kyç si rishikimi i “Ligji mbi Planifikimin Urban”, “Ligji mbi Borsxin Lokal” janë vonuar dhe shtyrë. Vetëm disa bashki kanë marrë persipër përgjegjësinë e plotë mbi furnizimin me ujë dhe higjenën nga mesi i vitit 2006.

Tendencat për grumbullimin e të ardhurave. të ardhurat e qeverisjes vendore luajtën një rol shumë të vogël si burim financimi i buxhetit bashkiak, deri sa një pakete

e rëndësishme reforme fiskale u miratua në fund të vitit 2002. të ardhurat lokale ishin vetëm 4.2 përqind e buxhetit total të bashkisë në vitin 1998 dhe u rrit në 9.3 përqind në vitin 2002. Me një shtim të rëndësishëm të autoriteteve vendore mbi taksat dhe tatimet përkatëse vendore, qeveritë vendore kanë burime të reja financimi, që nga fillimi i vitit 2002.

Paketa e re fiskale e decentralizimit përfshiu disa taksa kombëtare, si taksa e pronësisë¹ së ndërtesave dhe tokës bujqësore, taksa e biznesit të vogël dhe taksa e regjistrimit të automjeteve në nivel qeverisjeje vendore. Në vazhdim, u krijuan burime të reja të ardhurash për të përforcuar bazën fiskale të qeverisjes vendore. Kjo përfshinte, ndërmjet të tjerave, dhe taksën e kalimit të pronësisë dhe tatimin mbi fitimin e thjeshtuar (TFT). Megjithëse ligji mbi qeverisjen lokale paraqiti dhe *taksat kombëtare të racionuara*, që përfshinin tatimin mbi të ardhurat personale (TAP) dhe taksën mbi fitimin (taksa mbi të ardhurat e korporates – TAC), asnjë nga këto taksa nuk është ndarë me qeveritë vendore deri më sot, nën argumentin se kjo do të rriste disbalancën e të ardhurave midis juridiksioneve (Banka Botërore, 2004). Tabela 3.4 më poshtë tregon zhvillimin dhe perbërjen e të ardhurave të qeverisjes vendore në vitin e kaluar.

Tabela 3-4 Struktura e të Ardhurave të Qeverisë Vendore para dhe pas decentralizimit financiar – të ardhurat e qeverive vendore në milion lekë

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
Te ardhurat Totale	34,745	33,716	39,343	41,544	46,494	52,811	
I. Totali i të Ardhurave të Gjeneruara Lokalisht	2,269	2,344	2,911	3,833	9,242	10,363	
a. Taksat e mbledhura lokalisht, nga të cilat	327	633	768	1,231	6,080	7,311	
- Taksa mbi pronën	177	185	326	340	728	1,069	1,218
- Taksë ndikimi në infrastrukturë për ndërtimet e reja	60	332	302	732	1,762	1,606	2,298
- Tatimi për biznesin e vogël					1,376	1,204	1,062
- Tatim i Thjeshtuar mbi Fitimin					1,568	2,687	2,538
- Taksa të tjera për aktivitete tregtare	83	81	121	117	66	62	
- Taksë për Rregjistrimin e Mjeteve	7	35	19	22	462	494	502
- Taksa të tjera			1	20	119	188	
b. Totali i Taksave Vendore, nga të cilat	683	838	1,461	1,544	2,144	2,548	2,670
- Taksë pastrimi dhe grumbullimi mbetjeve të ngurta	117	151	465	495	648	751	906
- Kuote regjistrimi për aktivitete të ndryshme	153	194	157	127	219	128	335
- Taksa të tjera	413	494	839	921	1,276	1,669	1,429
c. të ardhurat jo nga taksat, prej të cilave	1,259	872	681	1,058	1,018	505	
- Shitje të pronave	430	361	377	322	455	206	
- Qera për pronën	98	126	106	160	154	169	
- Privatizimet	82	262	137	26	14	5	
- Gjoha dhe kundravajtje	2	13	5	45	37	29	
- Donacione/dhurime	646	110	56	506	359	95	
II. të ardhura nga Totali i Burimeve Kombëtare	32,477	31,372	36,432	37,712	37,252	42,448	
a. Transferat të Pakushtëzuara			5,659	9,276	6,554	6,611	7,300
b. Transferat të Kushtëzuara përfshi pagat	32,477	31,372	30,774	28,435	30,698	35,837	
- Transferat e Përcaktuara pa pagat	20,949	18,437	17,465	14,426	15,748	19,824	18,904
Si pjesë e të ardhurave totale lokale në përqindje							
I. Totali i të Ardhurave të Gjeneruara Lokalisht	6.5	7.0	7.4	9.2	19.9	19.6	
a. Taksat e mbledhura lokalisht, nga të cilat	0.9	1.9	2.0	3.0	13.1	13.8	

¹ Taksa Vjetore mbi pasurinë aplikohet brenda zonave urbane, jo për tokën; ajo paguhet nga pronarët dhe llogaritet sipas madhësisë/përmasave të pronës me disa variacione mbi bazën e llojit të përdorimit, moshës dhe kategorisë së zonës urbane. Vlerat treguese të specifikuar në ligjin aktual janë të ngjashme në natyrë me taksën e sheshte. Normat e mbledhjes së asaj takse janë të ulta dhe taksa nuk aplikohet në të gjitha bashkitë njësoj. Një projekt i Bankës Botërore planifikohet të mbështesë përmirësimet në administrimin e kësaj takse dhe kalimin në një vlerë bazë për të gjithë.

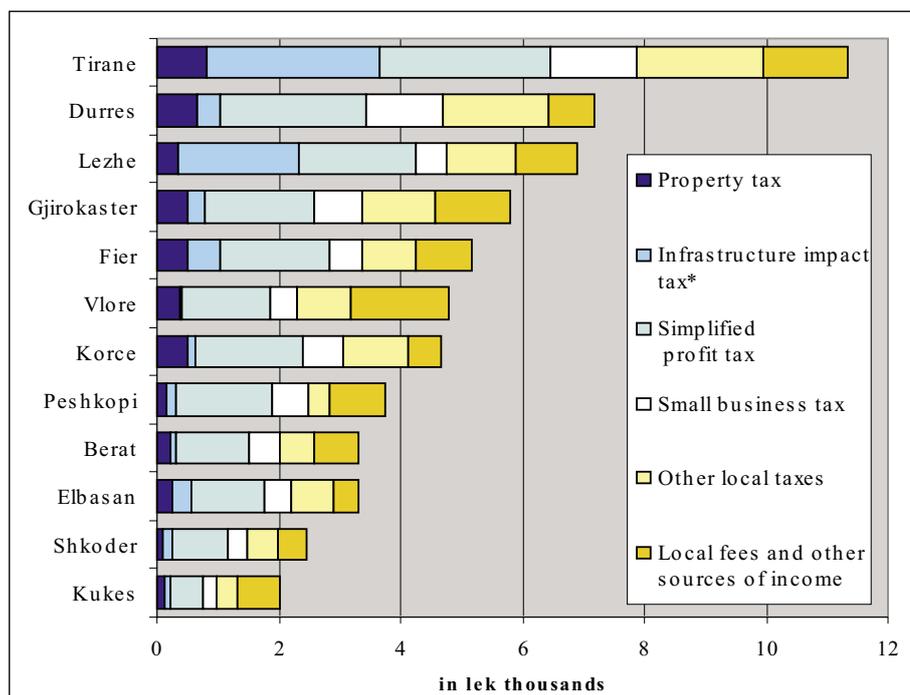
- Taksa mbi pronën	0.5	0.5	0.8	0.8	1.6	2.0
- Taksë ndikimi në infrastrukturë për ndërtimet e reja	0.2	1.0	0.8	1.8	3.8	3.0
- Tatimi për biznesin e vogël	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	2.3
- Tatim i Thjeshtuar mbi Fitimin	0.0	0.0	0.0	0.0	3.4	5.1
- Taksa të tjera për aktivitete tregtare	0.2	0.2	0.3	0.3	0.1	0.1
- Taksë për Rregjistrimin e Mjeteve	0.0	0.1	0.0	0.1	1.0	0.9
- Taksa të tjera	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.4
b. Totali Taksave Vendore, nga të cilat	2.0	2.5	3.7	3.7	4.6	4.8
- Taksë pastrimi dhe grumbullimi mbetjeve të ngurta	0.3	0.4	1.2	1.2	1.4	1.4
- Kuote rregjistrimi për aktivitete të ndryshme	0.4	0.6	0.4	0.3	0.5	0.2
- Taksë për marrjen e lejes së drejtimit të automjetit	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Taksa të tjera	1.2	1.5	2.1	2.2	2.7	3.2
c. c	3.6	2.6	1.7	2.5	2.2	1.0
- Shitje të pronave	1.2	1.1	1.0	0.8	1.0	0.4
- Qera për pronën	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3	0.3
- Privatizimet	0.2	0.8	0.3	0.1	0.0	0.0
- Gjoha dhe kundravajtje	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1
- Donacione/dhurime	1.9	0.3	0.1	1.2	0.8	0.2
II. të ardhura nga Totali i Burimeve Kombëtare	93.5	93.0	92.6	90.8	80.1	80.4
a. Transferata të Pakushtëzuara	0.0	0.0	14.4	22.3	14.1	12.5
b. Transferata të Kushtëzuara përfshi pagat	93.5	93.0	78.2	68.4	66.0	67.9
- Transferatat e Përcaktuara pa pagat	60.3	54.7	44.4	34.7	33.9	37.5

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlogaritjet e stafit të Bankës Botërore. të dhënat për vitin 2005 të paplota nga ky botim

Duke filluar nga viti 2003 vihet re një rritje e madhe në të ardhurat lokale, e cila i dedikohet së tepërmi rritjes së taksave lokale të biznesit dhe taksave për infrastrukturë të ndërtimeve të reja.

Megjithatë, qytetet shqiptare ndryshojnë shumë në aftësinë e tyre për të perfituar nga mundësitë e reja të gjenerimit të të ardhurave. Rritja në taksat e biznesit dhe atyre të ndërtimit percaktohet nga dinamika ekonomike e diskutuar në Kapitullin Dy dhe është më e pranishme në korridorin Tiranë-Durrës, si dhe qytetet e tjera bregdetare. Për shembull, pjesa më e madhe e taksave të gjeneruara nga ndërtimi dhe biznesi mbledhen në Tiranë dhe qytete si Durrës, Elbasan, Fier dhe Lezhë, ku është përqëndruar pjesa kryesore e aktivitetit ndërtimor dhe ku ka patur rritje më të madhe për biznesin. Figura 3.1 e mëposhtme tregon dinamikën e këtyre të ardhurave lokale për frymë dhe tabela 3.3 në Shtojcë tregon një pasqyrë më të detajuar të perbërjes së të ardhurave lokale dhe po ashtu divergjencën e qyteteve Shqiptare në aftësinë për të mbledhur taksat e biznesit dhe ato në lidhje me ndërtimin.

Figura 3.1 Tirana, Durrësi dhe Lezha janë udhëheqësit e qartë në të ardhurat lokale për frymë. Rritja e të ardhurave lokale për frymë në qytetet më të mëdha/kryesore të Shqipërisë, 2004.



Shenim: të ardhurat lokale për frymë bazuar në shifrat për popullsinë sipas INSTAT 2001.

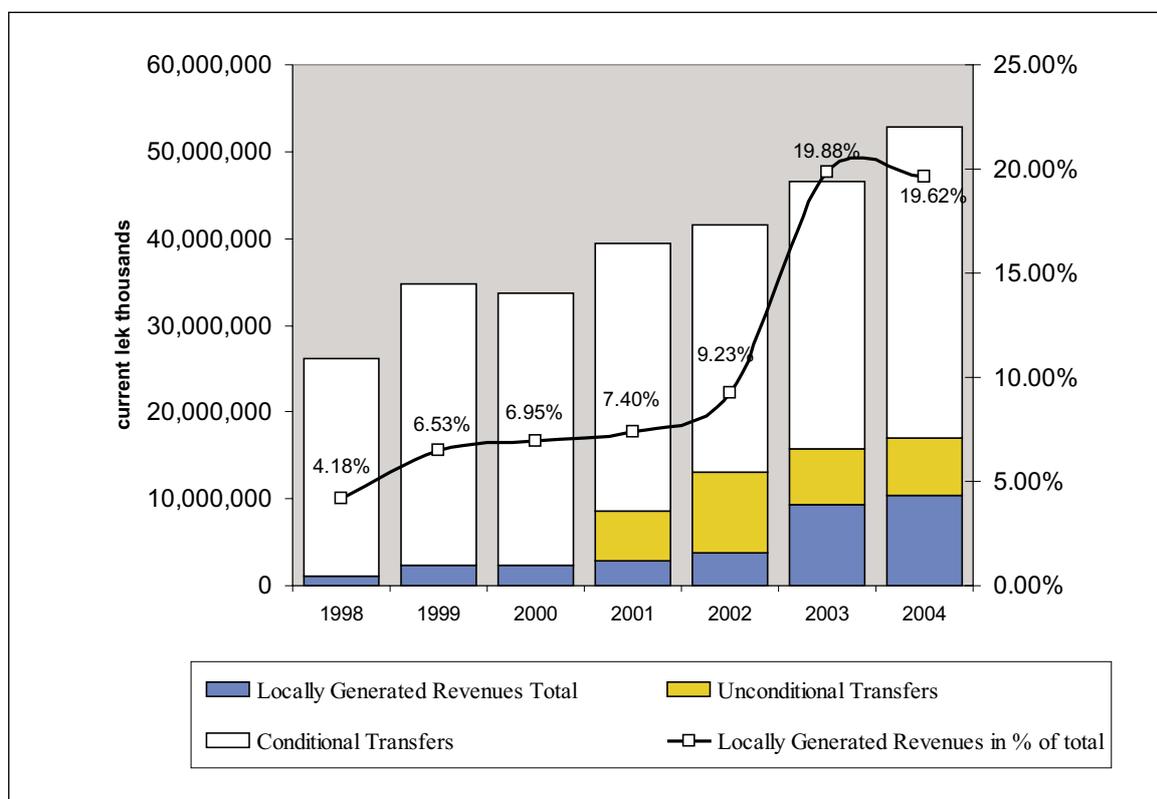
*Taksa e ndikimit në infrastrukturë është paguar për miratimin/dhënien e lejeve të ndërtimit.

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlllogaritjet e stafit të Bankës Botërore.

Në përgjithësi të ardhurat e gjeneruara lokalisht u rriten dyfish në vitin 2002 dhe shënuan rreth 19.6 përqind të totalit të buxheteve lokale në vitin 2004.¹ Rritja në sasinë e të ardhurave të gjeneruara lokalisht është një tendencë pozitive sepse fonde më të mëdha diskrete nënkuptojnë se bashkitë kanë më tepër autonomi në shpenzime dhe si rrjedhim më tepër mundësi për të plotësuar nevojat e qytetarëve të saj – duke supozuar, sigurisht, se vendime të tilla merren përgjegjësisht në harmoni me mirqeverisjen lokale. Megjithatë, ndikimi i taksave specifike është një çështje e rëndësishme. Taksat lokale “per biznesin e vogël” mund të jenë nxitëse të regjistrimit formal të biznesit të ri. “Ndikimi i taksës për ndërtim” është një burim i mundshëm shumë i rëndësishëm për të financuar infrastrukturën që u nevojitet ndërtimeve të reja, por vetëm nëse këto të ardhura përdoren për këtë qëllim dhe jo për mbështetjen financiare të administrimit në përgjithësi.

¹ Kur përlllogariten shifra relative, u përdor shuma totale e buxheteve lokale duke përfshirë transfertat e përcaktuara për pagat. Nëse buxhetet lokale do të ishin reduktuar për transfertat specifike të kushtezuara (p.sh. pagat për arsimin), shifrat relative do të shfaqeshin më të larta.

Figura 3.2 Ndikimi në rritje i financimeve të qeverisjes vendore – zhvillimi i të ardhurave të përshkallëzuara përkundrejt të ardhurave totale të njësisve të qeverisjes vendore në Shqipëri 1998-2004



Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përllogaritjet e stafit të Bankës Botërore

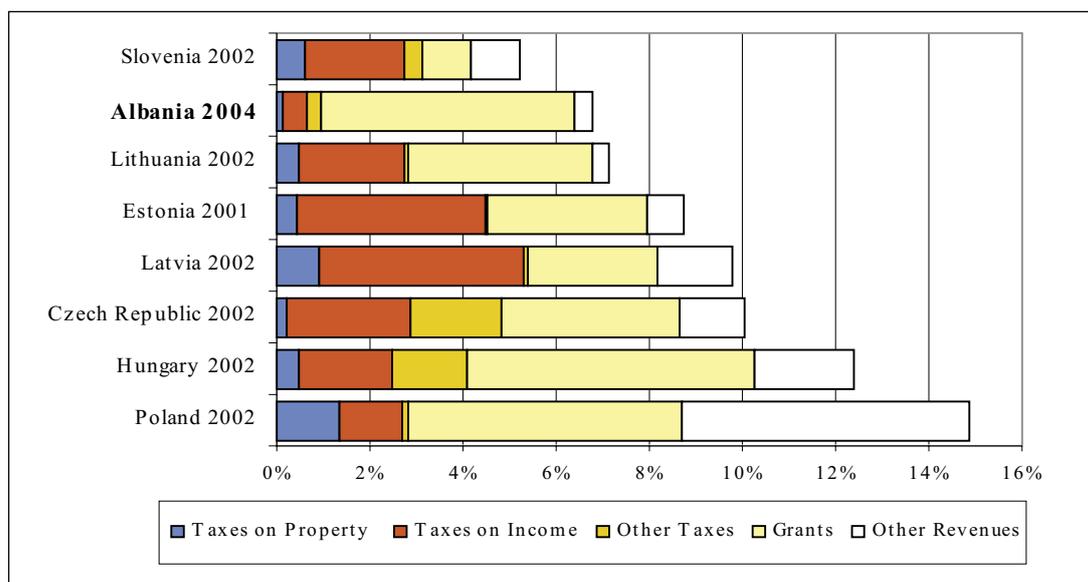
Figura 3.2 tregon tendencën domethënëse në rritje për të ardhurat e gjeneruara lokalisht pas futjes së paketës fiskale në vitin 2003. Megjithatë, pavarësisht nga rritja e buxhetit të bashkive me afërsisht 20 përqind, pjesa e të ardhurave të gjeneruara lokalisht (“në mënyrë diskrete”) mbetet në nivele të ulta. Për më tepër, sasia e pjesës së transfertave të pakushtëzuara¹ për tek qeveritë vendore është ulur që nga viti 2002. Pjesa e transfertave qeveritare të kushtëzuara (ose të ‘paracaktuara’) mbetet burimi më i madh i të ardhurave totale – 68 përqind në vitin 2004.²

¹ Sistemi i transfertave korrente të pakushtëzuara i futur në vitin 2002 lejon qeveritë vendore të shpenzojnë këto fonde sipas prioriteteve të tyre. Shuma totale vjetore për transfertat e pakushtëzuara përcaktohet në procesin e hartimit të buxhetit që bën qeveria dhe kryesisht është një formulë e bazuar në sistemin shpërndarës. Shuma totale vjetore për transfertat e pakushtëzuara vihet në dispozicion të qeverive vendore (këshillave rajonale, këshillave bashkiake dhe komunave) mbi bazën e një procesi me shumë faza. (i) shuma e grantit është ndarë së pari në tre nëndarje - për rajonet/qarqet, bashkitë dhe komunat (83% e totalit në vitin 2004), dhe një “fond kompensimi” (ii) pjesa e vënë në dispozicion të bashkive dhe komunave ndahet më tej në dy nëndarje, ndërkohë që pjesa kryesore e pagesave duhet shpërndarë sipas një formule specifike (93% në vitin 2004); (iii) formula e shpërndarjes bazohet mbi një sërë faktorësh të ndryshëm: një ndarje e barabartë për të gjitha komunat dhe bashkitë - 4%, sipas përmasave relative të popullsisë të juridiksionit - 62.5%, sipas zonës ku ndodhet komuna - 9%, bashkitë e tjera përveç Tiranës të shpërndara për popullsinë relative të këtyre bashkive, pjesa e Tiranës 18%, një rregullim i kapacitetit të taksave, i cili krahasohet me mbledhjen e taksave për frymë në cdo bashki dhe komunë nga kater taksat vendore me një mesatare të arkëtimit të taksave për frymë për të gjithë vendin është një e vetme. (Schroeder, 2004).

² Pjesa e transfertave të kushtëzuara në dispozicion të investimeve kapitale është rritur në vitet e fundit. Rregullat e vënies në dispozicion të këtyre fondeve, gjithsesi, kanë mbetur disi jo transparente dhe ndjekin një këndvështrim të zhvillimit të barabartë rajonal, më shumë sesa të përforcojnë rritjen potenciale të ekonomive në qytete dytësore dhe fokusimin mbi nevojat e përfaqësues së investimeve në infrastrukturë me përmirësimin e planifikimit urban dhe menaxhimin e tokës.

Kur sheh nevojat për shpenzime, mund të vësh re se rritja e të ardhurave të veta nuk është në asnjë mënyrë e mjaftueshme për të mbyllur boshllëqet dhe moskuadrimet financiare ndërmjet kompetencave funksionale dhe bazës së të ardhurave. Në përgjithësi, kjo duhet parë veçanërisht në dritën e një rregullimi të ri që deklaron se shpenzimet kapitale janë të destinuara të bëhen në mënyrë autonome nga autoritetet lokale. Qeveritë vendore në Shqipëri janë gjithashtu shumë të varura nga transfertat e qeverisë qendrore krahasimisht me të ngjashmit e tyre në vendet e sapopranuara në BE (Figura 3.3).

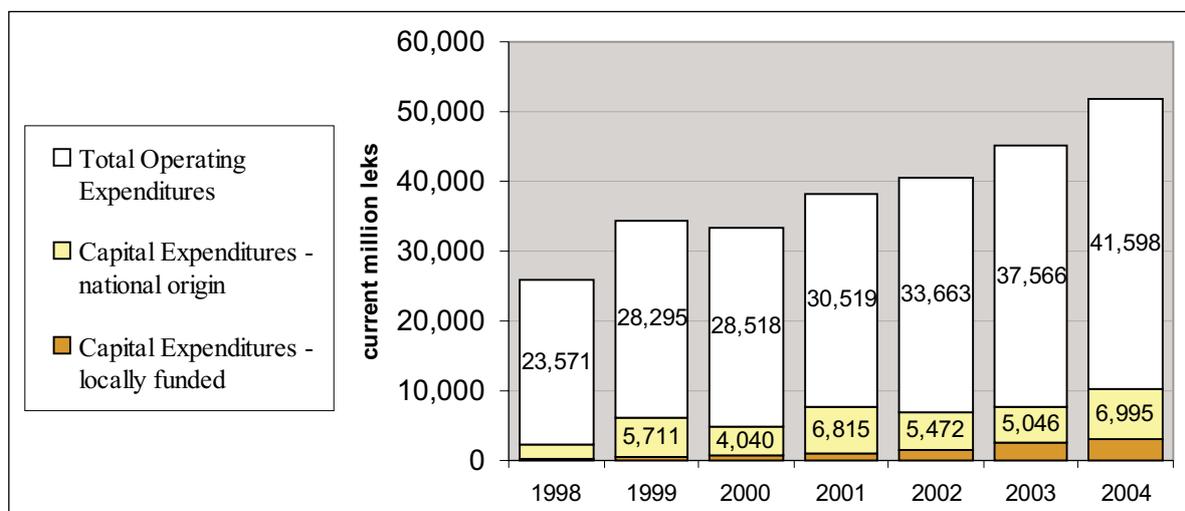
Figura 3.3 të ardhurat e qeverisë vendore vazhdojnë të jenë të varura nga pjekuria e qeverisë qendrore
Struktura e të ardhurave lokale në endet e EAQ ne % të PBB-së.



Burimet: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlogaritjet e stafit të Bankës Botërore (per Shqipërinë) dhe Dillinger, 2005.

Shpenzimet e qeverive vendore. Pjesa thelbësore e shpenzimeve të qeverive vendore shkojnë për shpenzime operationale. Nuk vihet re ndonjë rritje relative në shpenzimet kapitale, me normën e kapitalit të shpenzimeve totale që luhatet rreth 20 përqind. Me pjesën më kryesore të shpenzimeve lokale që shkojnë për pagat aktuale, kontributet shoqërore dhe mirëmbajtjen bazë të ambjenteve ekzistuese, është e qartë se autoriteteve vendore ju kanë mbetur vetëm pak burime për të përmirësuar infrastrukturën fizike lokale dhe shërbimet publike.

Figura 3.4 Qeveritë vendore kanë mungesa në drejtimin e burimeve të tyre tek investimet kapitale themelore
Permbajtja dhe zhvillimi i shpenzimeve të qeverive lokale 1998-2004



Shpenzime Kapitale, origjinë kombëtare	8.3%	16.6%	12.1%	17.8%	13.5%	11.2%	13.5%
Shpenzime Kapitale, të financuara lokalisht	0.8%	1.2%	2.2%	2.3%	3.7%	5.7%	6.1%
Totali i shpenzimeve kapitale lokale	9.1%	17.8%	14.4%	20.2%	17.1%	16.9%	19.6%
Në % të totalit të shpenzimeve lokale							

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përllogaritjet e stafit të Bankës Botërore.

Ashtu siç mund ta shihni edhe në Figurën 3.4, pjesa e kontributit të qeverisë qendrore në shpenzimet kapitale lokale ka qenë pak a shumë e paqëndrueshme në vitet e fundit. Paketa e re e decentralizimit fiskal ka lejuar një rritje mjaft të madhe të kontributit të vetë qeverisë vendore në shpenzimet kapitale që nga viti 2001, por ai mbetet një kontribut shumë modest gjithsesi.

Megjithëse llogaritë financiare për ndërmarrjet e ujësjellësit dhe kanalizimeve nuk janë të përfshira në të dhënat e mësipërme të qeverisë vendore, një studim i kohëve të fundit për sektorin e ujit dhe kanalizimeve konfirmon se shpenzimet publike në këtë fushë janë të drejtuara pothuajse tërësisht drejt kostove korrente (operative dhe të mirëmbajtjes). Për momentin, financimet e vetë ndërmarrjeve nëpërmjet tarifave në mënyrë tipike nuk mjafton për të mbuluar qoftë edhe kostot e tyre të vazhdueshme operationale dhe të mirëmbajtjes. Efektiviteti i veprimtarisë së këtyre ndërmarrjeve dhe performanca financiare ka nevojë të permirësohet ndjeshëm për të rritur perspektivën për financimin e disa investimeve kapitale. Shumica e shpenzimeve kapitale urgjentisht të nevojshme për të përmirësuar infrastrukturën e vjetëruar të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve do të vazhdojë të rezultojë në mënyrë ekskluzive nga qeveria qendrore për të ardhmen e parashikueshme (Banka Botërore 2006).

Kutia 3.1 Planet për investime lokale i tejkalojnë së tepërmi burimet e disponueshme lokale – Raste Studimore: Elbasani dhe Shkodra

Boshllëku financiar midis shpenzimeve të vazhdueshme kapitale dhe nevojave për investimeve në infrastrukturë ilustron më së miri nga Bashkitë e Shkodrës dhe Elbasanit.

Së pari, kontrasti midis nivelit të lartë të shpenzimeve operacionale dhe shpenzimeve të pamjaftueshme kapitale mund të vihet re duke vlerësuar/shqyrtuar buxhetet bashkiake të të dy këtyre qyteteve. Shpenzimet kapitale lokale kanë qenë të luhatura në mënyrë të konsiderueshme në shtatë vitet e fundit (shikoni Figurën A 3.1. në Shtojcë). Në vitin 2005 ato perbënin respektivisht vetëm 11.6 përqind (173.7 milion lek – USD 1.74 milion) të shpenzimeve të përgjithshme lokale në Shkodër, dhe 11.7 përqind (171.7 milion lek – USD 1.72 milion) në Elbasan.

Së dyti, niveli i shpenzimeve kapitale është veçanërisht i ulët në përpjestim me projektet për investimet kryesore kapitale të identifikuar në stragjite e zhvillimit të këtyre qyteteve për vitet që vijnë. Duke ndjekur strategjitë ZHEL, bashkitë kanë hartuar një plan ku specifikohen të gjitha projektet në infrastrukturë, gjë që ishte një rezultat direkt i investimit si dhe nevojat për reforma të identifikuar përgjatë analizës SWOT. Në përgjithësi, projektet synohet të zbatohen brenda harkut kohor 2005 – 2009 dhe variojnë nga rehabilitimi dhe zgjerimi i rrejtit rrugor, furnizimi me energji elektrike dhe rrjeti shpërndarës ujor deri tek sigurimi i lehtësive në mbështetje të biznesit si dhe infrastruktura e turizmit dhe e fushës kulturore.¹

Shuma e përgjithshme e projekteve për investime kapitale e skicuar në strategjinë ZHEL për qytetin e Elbasanit është 4.36 miliard lek (USD 43.6 milion).² për periudhën 2006 – 2009, përgjatë të cilës mendohet se do të zbatohen investimet, vëllimi i buxheteve totale të qeverive vendore (1.47 miliard lek në vitin 2005) është tejkaluar disa herë dhe nuk ka lidhje me shpenzimet kapitale të realizuara në vitin 2005.

Figura A 3.2 në Shtojcë tregon zhvillimin e buxhetit të bashkisë dhe nevojat për investime në të ardhmen për qytetin e Elbasanit, duke e bërë tepër të dukshme boshllëkun financiar. Në rastin e Shkodrës, mosperputhja midis investimeve kapitale të propozuara dhe shpenzimeve kapitale në vazhdim është edhe më i dukshëm (shiko Figura A. 3.3 në Shtojcë).

Nëse strategjitë ZHEL indentifikonin burime potenciale financiare të jashtme për projektet e infrastrukturës të parashikuara (nga qeveria qendrore ose donatorët), kontribut lokal në planet e buxhetit mungon së tepërmi. Për projektet e infrastrukturës me përfitime imediate të komunitetit të biznesit, mund të vihet re një farë gatishmërie për pjesëmarrjen private në investime, megjithëse koncepti i partneriteteve private-publike është lënë pothuajse farë mënjane.

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përllogaritjet e stafit të Bankës Botërore.

Edhe nëse qeveritë vendore ruajnë trashëgiminë e tyre dhe vazhdojnë të rritin të ardhurat lokale nga bizneset apo burime tatimore si taksat mbi pronësinë, vëllimi i të ardhurave nuk do të mjaftojë në asnjë mënyrë për të kontribuar ndjeshëm në financimin e projekteve për investime kapitale esenciale/shumë të rëndësishme të parashikuara në axhendat/planet e qyteteve për vitet e ardhshme. Investimet më të rëndësishme në infrastrukturë si rrjedhim vazhdojnë të jenë të varura nga transferimi i fondeve qeveritare ose nga financimet e burimeve të jashtme. Kjo nënkupton se megjithëse në teori kompetencat janë decentralizuar, fuqia vendim-marrëse për investimet në infrastrukturë mbetet efektivisht e përqëndruar në nivelin e pushtetit qendror. Për këtë arsye është veçanërisht e rëndësishme që sistemi i transferimeve kapitale të kushtëzuara të sigurojë stimuj për

¹Për një liste të detajuar të shpenzimeve kapitale për projektet shikoni Tabela A 3.4 dhe Tabela A 3.5 në Shtojcën për Kapitullin tre.

² Ky është një rregullim i prioriteteve dhe nevojave profesionale të aktorëve lokale, dhe si rrjedhim është subjektiv dhe ka karakterin e një liste dëshirash. Megjithatë, projektet e identifikuar u miratuan bashkarisht nga aktorët e tjerë të qytetit dhe përfaqësojnë thelbin e tij plani veprimi për shpërndarjen e strategjisë së zhvillimit lokal.

investime efçente. Qeveritë vendore mundet gjithashtu të mprehin seleksionimin e tyre në planifikimin urban, brenda limiteve të varësisë së burimeve të tyre financiare dhe si rrjedhojë ato ushtrojnë disa masa të autonomisë për investimet lokale.

Konkluzionet e Pjesës I

Me maturimin e ekonomisë së tregut në Shqipëri dhe fillimin e reformave strukturore në disa nga dekadat e ardhshme, rritja urbane do të vazhdojë, por me një ritëm të kufizuar për shkak se ndryshimet demografike më të mëdha të periudhës së post-tranzicionit do të zvogëlohen. Migracioni i brendshëm nga zonat rurale në ato urbane do të vazhdojë rritjet graduale në pjesën urbane të popullsisë së Shqipërisë (44 përqind) e shoqëruar me zhvillimin ekonomik duke kapur një normë/gjendje të qëndrueshme prej të paktën 65-70 përqind, në mënyrë të ngjashme me vende të tjera të Evropës qendrore/lindore. Disa nga rritjet e shënuara në urbanizim do të shfaqen nga riklasifikimi i ish zonave rurale duke reflektuar dendësinë e tyre të rritur ndjeshëm dhe ndryshimin e karakterit ekonomik. Por meqënëse rritja e popullsisë absolute është e ulët (0.5 përqind në vit), dhe për sa kohë që nuk do të ketë një fluks të madh të emigrantëve të kthyer në atdhe, normat e rritjes urbane në përgjithësi do të vazhdojnë të qetësohen.

Lëvizjet e brendshme të popullsisë, përfshi ato ndërmjet/përmes zonave urbane dhe peri-urbane, pritet të vazhdojnë në funksion të evoluimit të aktiviteteve ekonomike dhe rritjes së kërkesës për tokë dhe mjete. Rajoni metropolitan Tiranë/Durrës ka ngjashmëri të mbetet pika më e fortë tërheqëse dhe kështu të vazhdojë të ketë dhe rritjen më të madhe, sepse ekonomia e tij vazhdon të rritet dhe të tërheqë investime vendase dhe të huaja në industri. Eksperienca globale ka treguar se kryeqytetet dhe qytetet parësore rrallë e humbasin dominimin e tyre dhe shpesh fitojnë me rritjen e rëndësisë së aktiviteteve tretësore, që lulëzojnë në aglomeratat e mëdha. Zonat bregdetare në Jug dhe Veri do të kenë një urbanizim të mëtejshëm, veçanërisht në aktivitetet e agrobiznesit dhe ato turistike.

Qeveria Shqiptare, e zënë me reformat ekonomike dhe strukturore, në fillim të viteve të tranzicionit, nuk ishte e përgatitur për t'u përballur me lëvizje të tilla hyrëse dhe dalëse përmes rajoneve. Autoritetet lokale nuk ishin në gjendje apo të pajisura për të ndaluar këtë rrymë të migrantëve të rinj. Kështu që këto flukse migrimi u zhvilluan në një mënyrë të tensionuar dhe të paplanifikuar, duke i lënë zonat e reja peri-urbane të veçuara nga qendrat e qyteteve dhe duke i ngarkuar së tepërmi në infrastrukturë dhe shërbime urbane.

Duke lehtësuar një shmangie të vazhdueshme në prodhim, nga aktivitetet prodhuese të ulëta në aktivitete më produktive, duke përfshirë shërbimet moderne dhe turizmin, industrinë e lehtë përpunuese të orientuar nga tregu dhe përpunimin bujqësor me vlerë të shtuar, të gjitha këto do të kërkojnë një menaxhim urban më të fuqishëm. Në veçanti, fleksibiliteti më i madh do të duhet në riorganizimin e përdorimit të tokës dhe vënien në dispozicion të pasurive të patunshme urbane, të cilat të mund të jenë të përballueshme nga firmat dhe sigurimi i mundësisë/fuqisë blerëse të tokës dhe strehimit nga ana e banorëve. Pjesa II e këtij raporti do të trajtojë këto çështje me më shumë hollësi.

Planifikimi Urban dhe menaxhimi i tokës

Dy nga eksperiencat percaktuese të Shqiptarëve në pesëmbëdhjetë vitet e fundit kanë qenë hapja e ekonomisë ndaj sektorit privat dhe rivendosja hapësinore e popullsisë. Një nga ndërlikimet më të mëdha të këtyre ndryshimeve shumë të rëndësishme ka qenë rritja e kërkesës për tokë urbane për strehim dhe për ambiente biznesi, si dhe shmangia radikale në përdorimet e tokës brenda ose jashtë zonave urbane. Qeveria e vendit në mënyrë të dukshme e kishte të pamundur të manovronte me rritjen e shpejtë të qyteteve gjatë viteve 1990. Me decentralizmin, shumica e kompetencave për planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës urbane i janë kaluar formalisht qeverive vendore, të cilat ende nuk janë pajisur në mënyrën e duhur me burime financiare apo njerëzore, për të përballuar sfidat – dhe as nuk kanë mbështetjen e një kuadri të qëndrueshëm dhe udhëzues ligjor dhe administrativ për planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës. Mundësitë që ekzistojnë për të trajtuar këto çështje influencohen së tepërmi nga historiku i kohëve të fundit – jo vetëm trashëgimia nga periudha e socializmit, por gjithashtu edhe eksperiencat e viteve të hershme të tranzicionit. Kapitulli Katër merr në shqyrtim disa nga zhvillimet më kryesore në procesin e urbanizimit dhe zhvillimit të tokës urbane në kontekstin historik, duke u fokusuar në rritjen e tregut të tokës dhe disa nga ndërlikimet e dukshme për efikasitet dhe mirëqenie. Kapitulli Pesë pershkruan zhvillimin e vendbanimeve/ndërtimeve informale në terma më specifikë dhe jep alternativa dhe rekomandime për rregullimin e këtyre vendbanimeve apo ndërtimeve, duke përfshirë edhe sigurimin e nevojshëm të infrastrukturës. Kapitulli Gjashtë propozon prioritetet për reforma në sektorin e planifikimit dhe rregullimit urban si dhe identifikon disa nga çështjet ligjorë që mbeten për t'u zgjidhur, ndërkohë që Shqipëria ecën drejt një kuadri më të gjerë e strategjik për menaxhimin e tokës urbane. Kjo perspektivë e ardhme fokusohet mbi qëllimin e përgjithshëm për sigurimin që qytetet do të zhvillohen në mënyra që mbështesin tregjet formale të tokës dhe një ekonomi formale vibrante me shërbime dhe pajisje të disponueshme dhe të përballueshme nga të gjithë banorët dhe firmat.

Tregu i pasurive të patundshme: ndërlikimet në efikasitet dhe mirëqenie

Urbanizimi në Shqipëri ka kaluar në tre faza të rëndësishme që nga rënia e komunizmit. Faza e parë ishte dominuar nga sektori informal. Faza e dytë pa zhvillimin e sektorit informal dhe lindjen e sektorit formal. Faza e tretë dhe aktuale perbëhet nga konsolidimi i sektorit formal dhe disiplinimi i sektorit informal. Objektivi kryesor i qeverisë gjatë kësaj faze të tretë është formalizimi i funksionimit të tregut të pasurive të patundshme. Hartimi i rregulloreve të reja dhe procedurat e urbanizimit, përfshi dhe planet për përdorimin e tokës duhet të marrin në konsideratë këtë proces historik në dy fazat e para. Një çështje kyçe është që të sigurohet përfshirja e familjeve me të ardhura të ulëta në procesin e formalizimit.

Ndërtimet e reja dhe urbanizimet në dy fazat e para janë bërë shpesh në mënyrë spontane dhe janë bërë shpesh pa ndërhyrjen e qeverisë. Në kontrast me te, gjatë fazës aktuale, qeveritë vendore duhet të luajnë një rol të rëndësishëm në hartimin e rregulloreve të duhura, zbatimin e tyre, monitorimin e urbanizimit dhe çmimin e tregut, krijimin e një baze takse lokale për të financuar funksionimin dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës dhe shërbimeve urbane dhe së fundmi, krijimi i një mekanizmi për të financuar infrastrukturën primare. Një nga objektivat kryesore për formalizimin e sektorit të tregut të pasurive të patundshme është sigurimi i burimeve financiare për bashkitë duke zbatuar një set rregulloresh që nuk paralizon funksionimin e tregut formal që po lind të pasurive të patundshme. për të përmbushur këtë rol, bashkitë duhet të kuptojnë si gjenerohen çmimet e tregut të patundshëm dhe si funksionojnë tregjet, veçanërisht në sigurimin e strehimit për familjet me nivel të ulët të ardhurash.

Ky kapitull kërkon të pershkruajë, në mënyrë të perafërt dhe paraprake (duke patur parasysh kufizimet në të dhëna), mënyrën e funksionimit të tregut urban të pasurive të patundshme, se si i është pergjigjur kërkesës efektive brenda një mjedisi ku nuk zbatohen plotësisht tiparet institucionale dhe ligjore të ekonomive të tregut më në zhvillim. Qëllimi i analizës është të identifikojë dhe të fillojë të vlerësojë, të pakten në mënyrë të supozuar, disa nga implikimet e praktikës për efikasitetin dhe mirëqenien ekonomike. Një mesazh kryesor i kapitullit është se zhvillimi spontan dhe informal i pasurive të patundshme ka arritur të vlerësojë me perafërsi se si një treg duhet të kishte ecur në një ekonomi formale.

Në të njëjtën kohë, është shumë e rëndësishme për një vend që të nxisë një sistem më të matur me më shumë mbrojtje dhe mundësi për përdorimin e tokës që mund të perballohet financiarisht, në përputhje me integrimin formal të ekonomisë.

Procesi i Urbanizimit në Shqipëri: kalimi në fazat e tranzicionit nga një ekonomi e komanduar në një ekonomi tregu

Per të kuptuar strukturën aktuale hapësinore të qyteteve shqiptare - përfshi mundësitë dhe problemet e tyre- është e nevojshme të rishikojmë fazat pasuese të urbanizimit

që u kanë dhënë formë qyteteve për të arritur aty ku janë sot. Alternativat e politikës praktike për zhvillimin e mëtejshëm urban percaktohen nga strukturat ekzistuese urbane dhe mundësitë që ofrojnë për zhvillim.

Faza e parë e urbanizimit: roli i padiskutueshëm i sektorit informal në krijimin e tregut të pasurive të patundshme. Faza e parë e urbanizimit, mes vitit 1991 dhe vitit 1997, u dominua nga migrim i brendshëm masiv nga zonat verilindore dhe fshatare të vendit drejt zonës perëndimore dhe atyre bregdetare, ashtu siç është përmendur në Pjesën I. Përpara vitit 1991, kontrolli i rrepte ligjor mbi migrimin e brendshëm rezultoi në një shpërndarje joeficiente territoriale të popullsisë. Në fillim të tranzicionit, popullsia e Shqipërisë ishte 75 % fshatare —një përqindje tepër e lartë për një popullsi fshatare në fund të shekullit të XX. Regjimi socialist kishte shtypur ashper nevojat për strehim. Deri në vitin 1991, apartamentet me qera pronë shtetërore perbënin 70 % të ofertës urbane për strehim. Shfrytëzimi/konsumi i sipërfaqes së banimit ishte rreth 5 m² për person në zonat urbane (në krahasim me, p.sh, 16 m² për person në Bullgari në kohën e tranzicionit).

Migruesit nga zonat rurale u vendosën shpejt rreth qyteteve kryesore në pjesën perëndimore të vendit. Pasiguria e zoterimit të tokës dhe boshllëqet në kornizën ligjore të krijuar nga rënia e regjimit komunist e bëri më të lehtë të kërkonin menjëherë një pjesë toke të pazënë në periferi të qyteteve. Dhe vërtet, në mungesë të rregullave dhe ligjeve, e vetmja mënyrë për të zhvilluar tokën dhe për të ndërtuar shtëpi ishte që ta bënë atë në mënyrë informale. Migruesit e rinj sollën me vetë pak aftësi/profesionë që mund t'i përdornin në zonat urbane, me përjashtim të aftësisë për të ndërtuar shtëpi me hapësirë dhe të forta, me çfarëdolloj materialesh që mund të gjenin në vend.

Nuk ishte për t'u habitur që qytetet që prisnin fluksin e migruesve të mos ishin gati të zhvillonin tokën në sasi të mjaftueshme për të pritur të ardhurit e rinj. Brenda vetë qyteteve, po bëheshin ndryshime drastike në përdorimin e tokës për të pritur ekonominë e re të tregut. Zona të mëdha të një hapësire të re ndërtimi duhet të ndërtoheshin për të akomoduar bizneset dhe shërbimet që duheshin për të hapur vende të reja pune. Gjithashtu, një numër familjesh urbane që jetonin në apartamente të vegjël, në shtëpi që ishin pronë e shtetit, filluan të kërkonin apartamente me më shumë hapësirë ose shtëpi të ndërtuara me standarte më moderne. Një fluks i ri pagesash emigrantesh e nxiten këtë bum ndërtimesh. Zhvillimi dhe ndërtimi i tokës gjatë kësaj faze të parë të zhvillimit ishte praktikisht e gjitha informale. Bashkitë nuk kishin autoritetin e duhur, burimet apo personelin për të zhvilluar rregulloret e duhura dhe institucionet për të ofruar infrastrukturën e duhur dhe kuadrin ligjor për të mbështetur ose drejtuar urbanizimin.

Kjo fazë e parë në urbanizimin e Shqipërisë në periudhën postkomuniste nuk duhet nënvlerësuar. Ajo ka kontribuar në nëndarjen dhe shpërndarjen e tokës shtetërore në parcela të vogla menjëherë dhe krijoi një rezervë të madhe strehimi me shtëpi të forta, që më pas do të shiteshin, duke krijuar embrionin e tregut të pasurive të patundshme.

Faza e dytë e urbanizimit: konsolidimi i sektorit informal dhe lindja e sektorit formal. Faza e dytë pa konsolidimin dhe rregullimin e pjesshëm të zonave të sektorit informal (te diskutuar në kapitullin 5). Bashkitë filluan të organizoheshin më mirë dhe kishte mundësi të rimerreshin disa parqe publike dhe brigje lumenjsh, të cilat ishin

zënë dhe ishin zhvilluar në mënyrë të paligjshme si toka publike. Faza e dytë pa edhe lindjen e sektorit formal të pasurisë së patundshme, pas krijimit të profesioneve të reja që varionin nga komisionerët/brokerat e pasurive të patundshme që nuk ekzistonin në Shqipëri, nën ekonominë e komanduar.

Gjatë fazës së dytë, sektori formal filloi të operonte kryesisht në qendër të qyteteve duke rihvilluar tokën e zënë nga ndërtesa të vjetra. Shumica e ndërtesave të ndërtuara nga sektori formal ishin apartamente shumëkateshe ose ndërtesa me zyra dhe biznese. Ndërkohë, sektori informal vazhdoi të rriste rezervën për shtëpi në formën e shtëpive të ndara në periferi të qyteteve. Deri më sot, sektori formal i pasurive të patundshme është akoma në vështirësi akoma për shkak të natyrës së pjesshme të ligjeve dhe rregulloreve urbane dhe zbatimit të pamjaftueshëm.

Faza e tretë e urbanizimit: formalizimi i zhvillimit të pasurive të patundshme.

Qytetet shqiptare janë tashmë në fillim të fazës së tretë të urbanizimit, gjatë së cilës ligjet dhe rregulloret duhet të zhvillohen dhe të zbatohen në mënyrë që e gjithë pasuria e patundshme – rezervë ekzistuese apo në ndërtim – do të bëhet krejtësisht formale. Hartimi i rregullave të reja të përshtatura për Shqipërinë do të jetë sfidë. Vetëm kopjimi i rregulloreve dhe proceseve të planifikimit urban nuk mjafton. Çdo rregullore e re urbane duhet të marrë në konsideratë të ardhurat familjare dhe rezervën/pjesën e madhe të sektorit informal ekzistues. Nëse nuk merret në konsideratë specifika e urbanizimit shqiptar, veçanërisht duke hartuar apo miratuar rregullore që nuk marrin në konsideratë të ardhurat e familjarëve do të rezultojë në rritje të sektorëve informalë dhe një kthim/fitim të mundshëm të ‘gjithçkaje falas’ që karakterizoi fazën e parë të urbanizimit. Është e rëndësishme të vihet në dukje që tranzicioni nga statusi joformal në formal duhet të bëhet kryesisht në mënyrë vullnetare. Asnjë qeveri nuk mund të zbatojë ligje që kërkojnë kosto në kohë dhe para dhe që shumica e familjeve dhe kompanive nuk mund t’i përballojnë. Për shumicën e familjarëve dhe firmave duhet të ketë një mjet nxitës për të zgjedhur sektorin formal ndaj atij joformal.

Vlerësim i gjendjes aktuale të zhvillimit të qyteteve shqiptare

Qytetet shqiptare në 15 vjeçarin e fundit kanë përjetuar një fazë zhvillimi të vrullshëm ekonomik dhe social. Kuptohet se transformimi hapësinor i këtyre qyteteve nën presionin e tronditjeve politike dhe ekonomike nuk ka ndjekur një rrugë tranzicioni të planifikuar si duhet. Megjithatë, rezultati i këtij procesi më të dukshëm kaotik, ishte shumë pozitiv. Qytetet shqiptare duken pa dyshim më mirë sesa para 15 vitesh; sasia e hapësirës së re banuese të ndërtuar dhe numri e cilesia e banesave të reja që iu shtuan tregut të shtëpive në një kohë tepër të shkurtër, ishte i mahnitshëm. Për shembull, konsumi mesatar i hapësirës së banimit për person është rritur nga minimumi prej 5 m² për person në kohën e tranzicionit, në rreth 19.62 m²,¹ në qytetet në zonën bregdetare, si Durrës, Fier dhe Vlorë². (Table 4-1) më pak se 10 përqind të të gjithë familjeve të intervistuar në zonën bregdetare banojnë në banesa më të vogla se 40 m², ndërsa rreth një e treta janë në kategorinë e masës 40-69 m² ose 70-99 m² (Figura 4.2 më poshtë).

¹ SMSJ (Studimi për Matjen e Standarteve të Jetesës) 2005.

² Në këtë kapitull analiza e tokës dhe strehimit në raport me mirëqënien do të fokusohet kryesisht në zonën urbane bregdetare (e cila përfshin kryesisht qytetet e Vlorës, Durrësit dhe Fierit). të dhëna nga SMSJ janë gjithashtu të disponueshme në zonat urbane si përmbledhje agregate në pjesën qendrore (veçanërisht duke përfshirë Shkodër, Elbasan, Berat, Korçë) dhe zonën malore, si dhe për Tiranën. Meqënëse zona Malore nuk ka zona të rëndësishme, nuk përfshihet më tej këtu. Zona bregdetare që ka përjetuar rritjen më të madhe (përfshi Tiranën), kështu duket

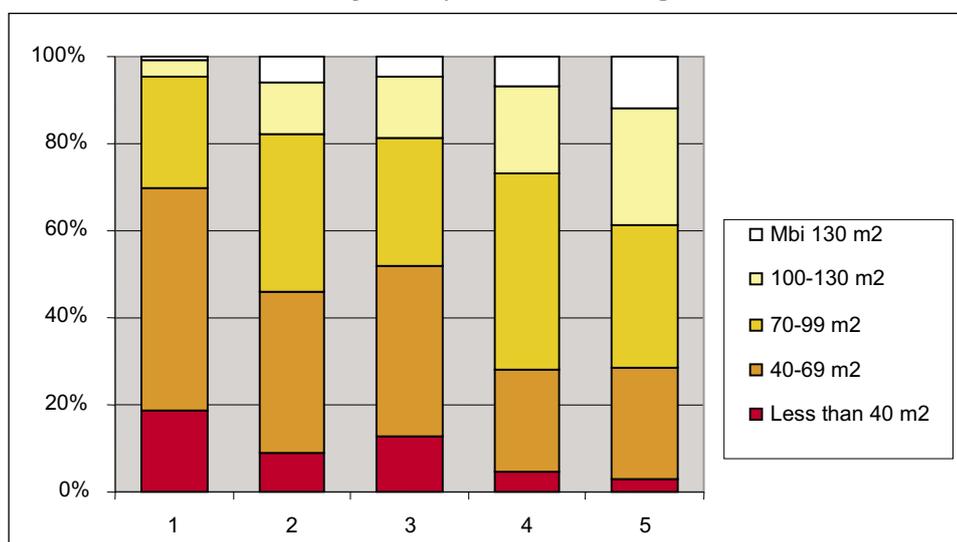
Table 4-1 Sipërfaqja mesatare e banimit për frymë e shprehur në m² sipas kuintileve dhe rajoneve

Rajoni	Kuintile					mesatare
	1	2	3	4	5	
Bregdetar	11.24	17.18	17.50	23.78	28.42	19.62
Qëndror	13.09	16.95	20.01	23.15	29.53	20.54
Malor	10.17	14.14	16.61	21.76	25.08	17.55
Tiranë	10.80	14.82	19.66	23.10	32.13	20.10

Burimi: 2005 LSMS

Cilësia e shtëpive dhe sasia e konsumuar e hapësirës së banimit është përmirësuar për të gjitha grupet e të ardhurave, edhe pse nuk disponohen të dhëna të hollësishme në hark kohor. Shpërndarja e hapësirës mesatare të banimit në qytetet e zonës bregdetare tregojnë se pjesa më e madhe e familjeve të varfëra, brenda kategorisë së parë të shpërndarjes së konsumit urban, kanë mundur të marrin një sasi të konsiderueshme të hapësirës së banimit për shtëpi. Për shembull, siç tregohet edhe në Figurën 4.1, tre të katërtat e familjeve në kategorinë e parë kanë banesa mes 40 dhe 100 m² dhe vetëm 18 përqind të familjarëve në këtë grup kanë banesa nën 40 m². Kjo tablo është shumë e ngjashme në zonën Qëndrore, ndërsa Tirana, pjesa e kategorisë së parë në njësitë me mase më të vogël është disi më e madhe (26 përqind). për pasojë, sektori informal ka qënë shumë i suksesshëm në shpërndarjen e tokës dhe strehimit në mënyrë të barabartë.

Figura 4.1 Shpërndarja e banesave sipas masës për çdo kategori konsumi me çdo rajon urban bregdetar



Burimi: 2005 LSMS

Grafiku në figurën 4.2 tregon shpërndarjen e kategorisë së konsumit brenda çdo kategorie banesash. Edhe pse banesat më të vogla janë zënë kryesisht nga dy kategorite më të varfëra dhe banesat 100+ m² nga dy kategorite më të pasura, siç mund të pritët, ka

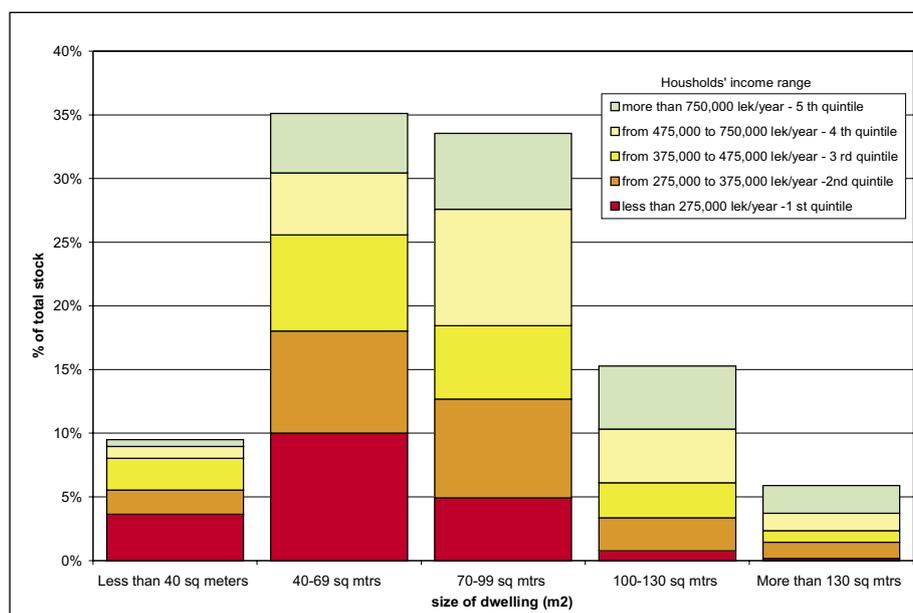
se është e dobishmja në debatin për tregun e pasurisë së patundshme për t'u fokusuar në këto zona urbane. Si qytete dytesore, ata përballen gjithashtu edhe me sfida ekonomike dhe institucionale deri diku të ndryshme nga ato të kryeqytetit. Fokusi tek këto tre qytete bregdetare këtu, për pasojë, nuk ka për qëllim të sugjerojë që ato janë domosdoshmërisht qytetet më tipike mes qyteteve të rangut të dyte, por ato shërbejnë si shembull dhe janë me interes të veçantë për qëllime analizash dhe politikash.

një shpërndarje më të barabartë të kategorive të mesme (dhe dominuese) të shtëpive. Modeli grafik është thujse i njëjtë për zonën qendrore urbane dhe për Tiranën.

Dy variabla të tjerë të kushteve të strehimit për LSMS janë me interes këtu. Së pari, përsa i përket moshës së banesës, shtëpitë shumë të vjetra (te ndërtuara përpara vitit 1945), janë kryesisht në kategorinë më të varfër, më shumë në qendër dhe në Tiranë. Banesat e ndërtuara në kohën e tranzicionit (pas viteve '90), prirën drejt grupeve më të pasura, veçanërisht në Tiranë, ku kategoria 4 dhe 5 përbëjnë më shumë se gjysmën e totalit dhe kategoria e parë përbën vetëm 8%. Megjithatë, ndarja e konsumit të banorëve në shtëpitë e reja në zonën bregdetare është shumë më proporcionale, sesa në Qendër. Së dyti, sistemi i kanalizimeve është i përbashkët për kategorite në zonën bregdetare dhe qendrore, por është më i përqëndruar në kuintilet me të larta në Tiranë. Nuk është për t'u çuditur se tre të katërtat e shtëpisë me sistem kanalizimesh të jashtëm janë në kuintilet më të ulëta në të gjitha zonat urbane.

Ndërsa thujse të gjitha ndërtesat janë të perbëra nga materiale të forta e të qëndrueshme, cilësia e infrastrukturës për shtëpitë me masë identike nuk është aq e njëtrajtshme. Familjet më të varfra mund të kenë shtëpi relativisht të mëdha, por në zona pa shërbime në periferi të qytetit, ndërsa grupet me të ardhura më të larta kanë mesatarisht ndërtesa pak më të mëdha, por në zona ku ofrohen shërbime të plota. Aftësia e grupeve më të ardhura më të ulëta për të patur akses në ndërtesa relativisht të mëdha, të ndërtuara mirë, - edhe pse në zona pa shërbime – është një arritje e rëndësishme. Në shumë vende me të ardhura familjare të ngjashme me ato të Shqipërisë, pjesa më e madhe e familjarëve në quintile më të ulët zakonisht mund të përballojnë banesa vetëm nën 40 m² në zonat pa shërbime dhe hendeku mes banesave të varfërve dhe të pasurve është shumë më i thellë. Ndërsa është rritur pabarazia në asetet e strehimit/shtëpive që nga tranzicioni në krahasim me nivelin shumë të ulët në kohën e socializmit, përfitimet e një hapësire më të madhe jetese janë përfitohen në shkallë të gjerë gjerësisht nga familjet urbane edhe gjatë kësaj periudhe të një rritje shumë të vrullshme, e cila është shumë e ndjeshme.

Figura 4.2 Shpërndarja e hapësirës totale të ndërtimit sipas kategorisë quintile të masës dhe konsumit në zonat urbane bregdetare



Burimi: 2005 LSMS

Sasia e cilësia e zyrave të reja e ndërtesave të bizneseve, tepër të pakta në kohën e tranzicionit, po i pergjigjen qartë kërkesës. Struktura hapësinore në rritje e qyteteve të Shqipërisë që rezulton nga kjo rritje krejt e paplanifikuar është kompakte dhe shumë efiçente, ashtu siç shihet nga dendësia mesatare e ndërtimeve mes 80 deri në 200 p/ha.¹

Merita/Shkaku për këtë zhvillim pozitiv, veçanërisht për rritjen në numër të njësive të banimit urbane, ishte shpirti sipërmarrës i sektorit privat shqiptar –formal dhe joformal – që u çlirua pas rënies së ekonomisë së centralizuar në 1991. Ndërsa familjarët dhe ndërtuesit kanë luajtur një rol kryesor në ndërtimin e lagjeve të reja brenda qendrës së qytetit dhe periferisë, sektori publik shpesh ka mbetur pas në zhvillimin e infrastrukturës dhe në krijimin e një kuadri ligjor të qartë për industrinë e pasurive të patundshme. Gjithashtu, bashkitë nuk kanë qënë të afta të krijojnë një fluks të ardhurash që do të mundësonin mirëmbajtjen e duhur të infrastrukturës së krijuar tashmë. Mungesa e mbrojtjes së mjedisit natyror dhe urban, ka qënë nja nga defektet më të mëdha rregullatore. Megjithatë, disa ndërhyrje nga bashkia ishin të suksesshme; qyteti i Tiranës arriti me sukses të rimëkëmbej dhe të mirëmbante tokën publike të humbur nga privatet që kishin pushtuar parqet publike dhe në brigjet e lumit në vitet '90.

Gjatë viteve '90. Për shkak të kuadrit ligjor të paqartë që vinte si pasojë e tranzicionit nga ekonomia e komanduar në ekonominë e tregut, sektori informal – sipas përkufizimit funksiononte në kufijtë e ligjit – ka luajtur rol kyç në zhvillimin e qyteteve shqiptare. Ndërsa disa parcela toke ende zhvillohen në mënyrë joformale në një numër qytetesh, sipërmarrësit formalë po luajnë rolin kryesor si ofrues të hapësirës së re për strehim dhe biznes. Këta sipërmarrës gjithnjë e më tepër po përdorin burimet e ofruara nga sektori i ri financiar dhe si rrjedhojë janë të nxitur të operojnë brenda një kuadri ligjor për të siguruar garanci të forta kolaterali. Problemi kryesor është pasja e një aksesit ligjor në tokën e re urbane lidhja me një rrjet infrastrukture primare urbane që nuk mund të zhvillohet në mënyrë private.

Pas 15 vjet rritje të paplanifikuar, struktura territoriale e qyteteve shqiptare është relativisht kompakte, kryesisht monocentrike dhe shfaqet një model i qartë me dendësi të lartë në qendër dhe progresivisht me ulje të dendësisë në periferi. Kjo rënie graduale e dendësisë, e konsideruar efiçente dhe e nxitur nga kërkesa, zakonisht shoqërohet me struktura urbane në qytetet me një traditë më të gjatë në ekonominë e tregut. (Bertaud dhe Renaud, 1997) Kombinimi i një procesi të zhvillimit spontan informal me “riciklimin e tokës” të bërë nga biznesmenë private, siç është përshkruar më poshtë, po imiton efektin e një tregu që funksionon mirë.

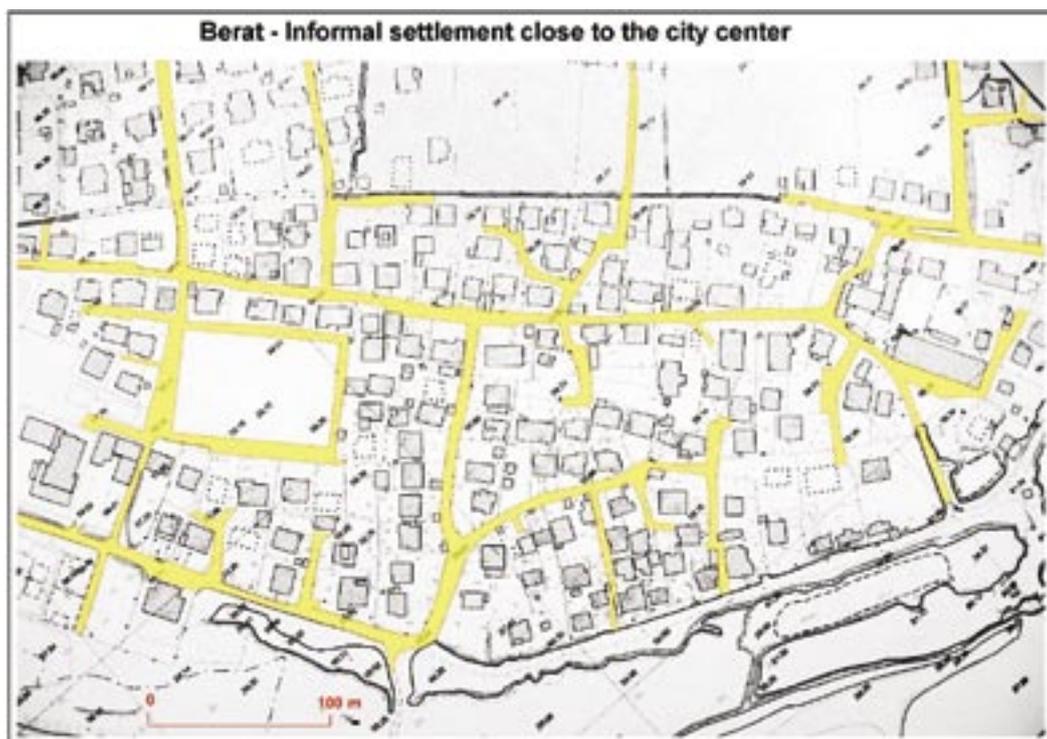
Procesi i zhvillimit të tokës në Shqipëri në vitin 2006: reagim nga sektori formal e joformal ndaj rregullave aktuale

Lagjet e zhvilluara në mënyrë joformale gjatë fazës së parë të urbanizimit ende përbëjnë një pjesë të rëndësishme të rezervës ekzistuese. Një pjesë e madhe e ndërtimeve të reja gjatë viteve '90 ishin informale dhe përbëheshin nga shtëpi

¹ Përshembull, dendësitë mesatare të zonave të ndërtuara, në bazë të imazheve të satelitit të zonave të ndërtuar, janë 128 persona/ha për Fierin (me një zonë të ndërtuar prej 642 ha) dhe 84 person/ha për Vlorën (zona e ndërtimeve në 834 ha), në zonën Bregdetare; dhe 161 person/ha për Shkodrën (me një zonë të ndërtuar në 683 ha), në Qendër. Këto dendësi janë shumë të larta për qytete të kësaj madhësie, me rreth 100,000 banorë; në pjesë të tjera të Evropës, dendësia e qyteteve të kësaj mase zakonisht varion nga 40-60 persona/ha (Burimi: vlerësime të misionit).

individuale të ndërtuara nga migrues të rinj nga zonat rurale ose nga familje, që jetojnë tashmë në apartamente, të cilët donin një shtëpi të veten. Në atë kohë zhvillimi i tokës së pazënë në mënyrë formale dhe ligjore ishte – dhe në një masë të madhe është ende – praktikisht e pamundur. Toka urbane bosh në periferi të qyteteve ose ishte zyrtarisht pronë e qeverisë dhe për pasojë nuk ishte për shitje, ose ishte e ngrirë deri në momentin pretendimet e bëra nga familjet që u ishte marrë toka në regjimin e kaluar, të vlerësoheshin dhe të zgjidheshin në gjykatë. Familjet e reja të migruesve i zunë këto zona të lira në periferi të qytetit dhe menjëherë filluan të përcaktonin kufijtë e parcelave dhe filluan të ndërtonin shtëpi me gurë, tulla ose blloqe çimentoj. Pamja e një ndërtimi informal në Berat tregohet në Figurën 4.3.

Figura 4.3 Një ndërtim tipik informal në Berat



Shënim: Harta e mësipërme tregon një paraqitje tipike të një zone me ndërtime informale në Shqipëri. Dendësia është rreth 100 njërez për hektarë, e cila është një dendësi efektive normale (duke kursyer kërkesat për truall/tokë). Megjithatë, ndërsa rrjeti spontan i rrugëve që përfaqëson rreth 13% të zonës totale të zhvilluar është i përshtatshëm për qarkullimin e kalimtarëve dhe për të siguruar infrastrukturën bazë, është i papërshtatshëm për makina dhe qarkullim të autobusëve. Për më tepër, nuk është rezervuar asnjë hapësirë për mjediset e komunitetit dhe hapësirë. Një zone e madhe rezidenciale brenda kësaj shkalle dendësie do të kërkonte rreth 18 % të tokës së rezervuar për rrugë dhe 10 % për ndërtesa të komunitetit, për të siguruar një akses minimal për makinat, autobuzët dhe kopshtet dhe shkollat fillore.

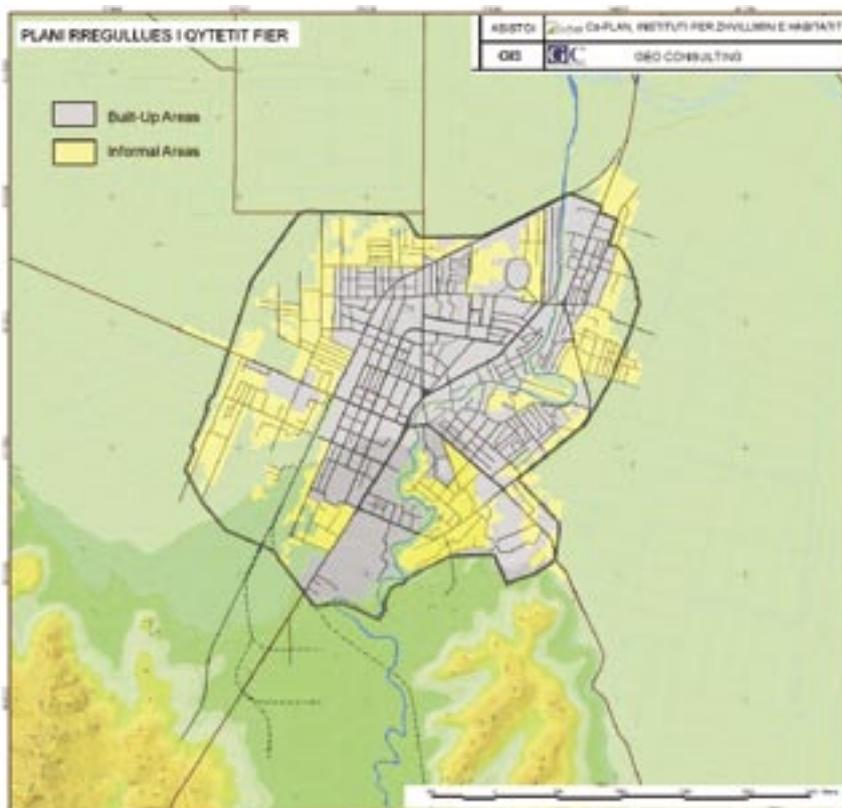
Këto shtëpi informale, shpesh me më shumë se 100 m² hapësirë në të dy katet, ishin shumë më të mëdha dhe të ndërtuara më mirë sesa apartamentet ekzistuese ku jetonin shumica e banorëve urbanë. Madhësia e parcelave të tokës varioje nga 300 deri në 600 m². Sasia e tokës e pretenduar nga çdo familje ishte e kufizuar në zonën e tokës që mund të rrethonin dhe të ndërtonin me burime shumë të kufizuara. E vetmja mënyrë për të mbajtur këtë pretendim për tokën ishte që të jetonin mbi atë vend dhe të ndërtonin aty. Ky proces siguronte që asnjë familje nuk mund të kërkonte më shumë tokë sesa mund të ndërtonte dhe të zinte. Në një farë mënyre, procesi informal ishte i ngjashëm me një sistem racionimi ose një mekanizëm vetrregullues për të shpërndarë tokën “secilit sipas nevojave”. Meqënëse sigurimi i posedimit të tokës *de facto* po rritej me të njëjtin proporcion me ndërtimin e shtëpive dhe dendësia e komuniteteve të reja po rritej, kjo

krijonte një nxitje të fuqishme për zhvillimin e shpejtë të tokës së re dhe për rritjen e furnizimit/ofertes për shtëpi të reja. P.sh., në Tiranë, zonat me ndërtime u rriten më shumë se dy herë mes vitit 1990 dhe 2000 (PADCO 2001)¹.

Shumë e kanë dënuar karakterin anarkik dhe ilegal të zhvillimeve të reja urbane që kanë shperthyer në mënyrë spontane rreth qyteteve shqiptare. Në fakt, ky proces spontan mund të ketë qenë mënyra më e mirë dhe efektive e shpërndarjes së tokës në mënyrë të shpejtë e të barabartë mes banorëve. Ndërtesat që u ndërtuan në mënyrë informale ishin të forta dhe perbënin një shtesë për rezervën e strehimit urban, i cili ishte shumë i nevojshëm pas vitesh mungesa investimi në regjimin e kaluar. Strukturat ishin ndërtuar duke përdorur punën e fqinjëve, e cila, në atë kohë, kishte kosto të ulët oportune.

Figura 4.4 më poshtë tregon një tjetër shembull në Fier, ku zonat informale perbënin rreth 38% të zonës totale të ndërtimeve. Duhet patur parasysh që pjesa më e madhe e zonës informale është ndërtuar në mënyrë kompakte brenda kufijve zyrtarë të bashkisë, e ashtuquajtura “vijë e verdhë”. Megjithatë, në zonat informale, shumica e rrugëve, nuk janë shtruar dhe disa shtëpi nuk kanë lidhje me rrjetin e ujës-jellësit. Megjithatë, shtëpitë e ndërtuara në zonat informale janë të forta dhe përbëjnë një aset të vërtetë për qytetin. Gjatë kalimit nga ekonomia e komanduar në atë të tregut, do të ishte shumë e vështirë të zhvillohej formalisht kjo zonë toke dhe të ndërtoheshin kaq shumë shtëpi në një periudhë kaq të shkurtër kohe.

Figura 4.4 Fier- Zonat e zëna nga ndërtimet informale



¹ Dendësia minimale e përdorur për të identifikuar një zone urbane ne reporting e PADCO 2001 ishte was 1 deri ne 2 njësi banimi për hektare, e cila ishte ndoshta me e ulet sesa ajo e përdorur ne vitin 1995. Kjo mund të çojë ne mbivleresim të zonave të ndërtuara. Zona administrative e Tiranës ishte 10.6km² ne vitin 1950 dhe është bere 31km² qe prej vitit 1970 (te dhena të Përgjithshme për Qytetin e Tiranës, <http://www.tirana.gov.al/?cid=2,74>).

Mungesa e infrastrukturës dhe hapësira e pamjaftueshme për rrugët dhe ambientet e komunitetit janë problemet kryesore për këto lagje informale. Ky ndërtim me faza i rrjetit bazë të infrastrukturës nga qeveria lokale, si në Bathore (rrethi i Tiranës), i diskutuar në kapitullin pasues, ka treguar se këto zona të reja informale mund të bëheshin komunitete funksionale me një minimum investimesh publike. të drejtat e kalimit të rrugëve kryesore mund të zgjerohen me pjesëmarrjen e komunitetit dhe tokat e godinat e ndërtuara për shkolla dhe mjedise të tjera të komunitetit.

Shkurtimisht, këto zona të zhvilluara në mënyrë informale kanë sjellë si rezultat një model shumë efektiv zhvillimi urban përsa i përket investimeve private, edhe pse mungon një program i mirëplanifikuar dhe i mirëfinancuar i infrastrukturës publike që në vitin 1990 ishte i pamundur. Sasia e madhe e hapësirës së banimit të ndërtuar nga të ardhurit e rinj e rriti ndjeshëm konsumin mesatar të hapësirës së ndërtimit për person në qytetet shqiptare, si dhe siç, u tha më lart, në lehtësimin e problemeve në strehim. Në mënyrë paradoksale, në rastin e Shqipërisë, migrimi masiv ka kontribuar në rritjen e hapësirës banuese për person në vend që ta uli ate, siç është rasti i vendeve me lëvizje të lartë migruese. Shpërndarja spontane e tokës në periferi në parcela të vogla ishte një mënyrë e shpejtë e shpërndarjes së aseteve reale për migruesit e varfër, duke bërë të mundur që ata të integroheshin më shpejt në ekonominë urbane. Kjo shpërndarje informale e aseteve të tokës bie ndesh me ata çka ndodh në vendet me të ardhura mesatare ku migruesit mbesin në streha të perkohshme dhe nuk arrijnë të akumulojnë asete reale për dekada të tera.

Në vitin 2006, zonat e zëna nga ndërtimet informale formonin një pjesë të rëndësishme të zonave të ndërtuara të qyteteve shqiptare, edhe pjesë të këtyre lagjeve informale janë të pajisura me infrastrukturë. Këto zona informale kanë dendësi që varion nga 80 deri në 120 njërez për hektar. Kjo është një dendësi shumë e lartë për zonat periferike, duke treguar që këto, që tregon se zonat informale e kanë shfrytëzuar tokën me efektivitet. Kjo shkallë dendësie do të bëjë të mundur që transporti të operojë në mënyrë efektive në të ardhmen. Ashtu siç mund të shihet në hartën e Fierit) zona e ndërtuar këtu, ashtu si shumica e qyteteve më të vogla dytësore në Shqipëri, është shumë kompakte. Pasi të rregullohen/permirësohen, dendësia e lagjes informale do të jetë disi më e vogël sesa kur rrugët kryesore të zgjerohen dhe të ofrohen hapësirë dhe mjedise për komunitetin. Dendësia pas zhvillimit, mund të jete mes 70 dhe 100 p/ha¹, një dendësi ende efektive që do të ndihmojë që qytetet shqiptare të mos çënojnë tokën bujqësore ose zonat natyrore.

Spektori formal i pasurisë së paluajtshme në vitin 2006. Në pak vitet e fundit, ka lindur një sektor i ri strehimi dinamik formal. Aktualisht, zhvilluesit formalë përballen me të njëjtat probleme me të cilat janë përballur migruesit në vitet '90: si të kishin akses ligjor për tokat e pazhvilluara. Edhe në vitin 2006 është praktikisht e pamundur për të blerë ligjërisht tokë të pazënë në qytete ose periferi të tyre për shkak të pasigurisë në zotërimin e tokës ose për shkak të mungesës së infrastrukturës në afërsi të saj. Një numër rregulloresh gjithashtu kontribuojnë në pamundësinë e zhvillimit të tokës së pazënë ligjërisht. Për shembull, toka që ishte caktuar si “tokë bujqësore” nuk mund të ndahet më tej dhe të zhvillohet pa lejen e Ministrisë së Bujqësisë në Tiranë, edhe kur toka ndodhet në periferinë urbane, brenda “vijës së verdhë”.

¹ Për të bërë krahasim, periferite amerikanë kanë një dendësi tipike që varion nga 5 deri 20 persona/hektare, një dendësi shumë më e ulët sesa limiti që lejon operimin eficient të transportit publik.

Zhvilluesit formalë kanë ndërtuar shumicën e godinave me apartamente nga 4 deri në 6 kate të larta. Zhvilluesit formalë normalisht nuk konkurojnë me zhvilluesit informalë, të cilët ndërtojnë shtëpi të shkëputura në periferi në toka me status të paqartë ligjor. Por, duke qenë se zhvilluesit formalë nuk kanë mundësi të blejnë tokë të pazënë, ata duhet të blejnë tokën e nevojshme për të ndërtuar apartamente nga pronarët e shtëpive të ndara, mbi zona që dikur kanë qenë informale. Zoterimi i tokës, nëse nuk është e familjarëve që kishin zhvilluar tokën në mënyrë informale, legalizohet përpara se të kalojë nga familjarët informalë tek zhvilluesit. Zhvilluesit, arrijnë, disa herë, të “riciklojnë”, zonat e zëna nga blloqe publike banimi të privatizuara, por në gjëndje të keqe, të ndërtuara në kohën e komunizmit. Në shumë raste, toka këmbëhet me hapësirën e re të apartamentit, me negociata mes zhvilluesit dhe familjes që ka në pronë shtëpinë informale. Objekti i shkëmbimit është përqindja e zonës totale të dyshemesë së zhvilluar që do të kthehet tek pronarët e banesave informale.

Shembulli i thjeshtë i treguar në Figurën 4.5 dhe tabelën 4.2 ilustron “procesin e riciklimit të tokës. Në këtë rast të thjeshtë, një grup parcelash individuale, që zinin një sipërfaqe totale prej 2025 m² dhe, që përmbanin pak shtëpi të ndara me një sipërfaqe totale prej 500 m², shkëmbehet me një ndërtues/zhvillues në këmbim të 11 apartamenteve në një ndërtesë të re me një sipërfaqe të përgjithshme prej 1417 m², që perbën 35 % të sipërfaqes totale të banimit të ndërtuar mbi zonën prej 2025 m². Në këtë shembull, familjet informale e rrisin më shumë se dy herë sipërfaqen e banimit që kanë në pronë (nga 125 në 354 m²) dhe fitojnë apartamente të reja me nyje sanitare dhe kuzhinë moderne. Zhvilluesi nuk disburson cash për të blerë tokën, por kostoja e përfshirë e tokës, që perbën 35% të hapësirës së banimit, është gati e barabartë me atë që do të paguante një zhvillues/ndërtues për tokën urbane në një vend ku tregu i tokës funksionon në mënyrë efektive (në shumicën e ekonomive të tregut kostoja e tokës urbane të zhvilluar perbën 25 deri në 50% të çmimit total të shitjes së shtëpive të reja).

Figura 4.5. Paraqitja skematike e procesit të riciklimit të tokës

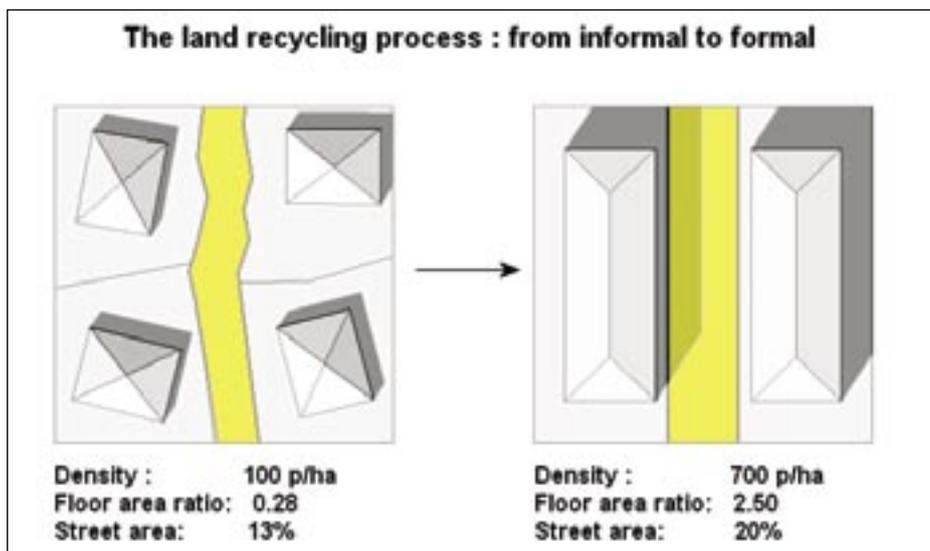


Figura 4.5 ofron një shfaqje skematike të transformimit të një zone informale me dendësi të ulët në një zonë formale me dendësi të lartë. Pronarët e shtëpive origjinale në zonat informale janë rivendosur në apartamente të reja dhe janë kompensuar me anë të apartamenteve të reja për shtëpinë dhe tokën me të cilën ata kontribuan për projektin. Zhvilluesi/ndërtuesi gjithashtu fut infrastrukturën formale dhe të drejtën e kalimit, në

marrëveshje me bashkinë. E veçanta e këtij procesi në Shqipëri është se ai ndodh me anë të negociatave mes pronarëve informale dhe zhvilluesve/ndërtuesve formale, pa ndërhyrjen e qeverisë dhe pa përdorur zoterime të caktuara.

Tabela 4-2 Procesi i riciklimit të tokës

The land Recycling Process : the barter between developers and informal dwellers				
	Informal housing households		Developer	
Before and after Land Use parameters				
Total Land Area	2,025.00	m2	2025	m2
Percent of street area	13%		20%	
Total street area	263.25	m2	405	
Private lot area	1761.75	m2	1620	
% footprint of buildings	28%		50%	
number of floors	1.00		5	
Total floor space	500	m2	4050	m2
% of common areas (staircases, corridors)			10%	
Total net apartment area			3,645	m2
Number of houses/apartments	4		29	
Average floor area per dwelling	125	m2	126	m2
Average plot size per dwelling	440.44	m2		
The barter between informal households and developers				
Negotiated Share of land owners	35%			
Number of apartments provided as payment for land			11.3	apartments
Total area of apartments provided as payment for land			1417.5	m2
Increase in the floor area per informal household			184%	
Number of apartments sold on the market			17.7	apartments
Land use efficiency before and after				
People per dwelling	5		5	
Population	20	persons	145	persons
Net residential Density	99	people/ha	716	people/ha
Far	0.28		2.50	

Tabela 4-2 më sipër ilustron transformimin në përdorimin e tokës edhe më në detaj. Në këtë shembull, zhvilluesi formal kompenson familjet që kanë zënë të katër shtëpitë fillestare që duhet të shkatërrohen duke u dhënë atyre 1417 m² sipërfaqe në këmbim të 500 m² që ato kishin zënë në fillim. Fitimi i biznesmenit vjen nga shitja e 18 apartamenteve shtesë të ndërtuar mbi të njëjtin vend. Kjo tabelë tregon se ky operacion riciklimi është financiarisht i mundur vetëm brenda kufijve të parametrave të përdorimit të tokës. P.sh., në këtë shembull konkret, nëse rregulloret e përdorimit të tokës do të kufizonin raportin e sipërfaqes së banimit, (FAR)¹ në 2.0, riciklimi i tokës nuk do të ishte financiarisht i mundshëm, ose banuesit informale do të detyroheshin që të pranonin një kompensim shumë më të vogël për tokën e tyre.

¹ Raporti i sipërfaqes së ndërtimit (FAR) është raporti i pjesës së truallit ku është ndërtuar një ndërtesë me hapësirën e përgjithshme të truallit/zonës së ndërtimit. Për shembull, nëse “projekti” i ndërtesës do të zinte 50 përqind të truallit të ndërtimit të të njëjtit projekt, atëherë pjesa përpjestimore FAR do të ishte 2.5. Rregullat e përdorimit të tokës mund të përcaktohen për sa u përket raporteve të truallit të projektimit (0.5 në këtë rast), ose për sa i përket numrit të kateve të lejuara apo lartesisë së ndërtesës, ose vetë FAR. Sidoqoftë, FAR e lejueshme ka ndërlikime shumë të mëdha për kostot e ndërtimit/zhvillimit të tokës dhe fuqinë blerëse/përballuese.

Sistemi i rihvillimit të tokës nga informale në formale i përshkruar më sipër, ka tre avantazhe kryesore:

- a. *Kapitali*: Ai shmang informacionin asimetrik i cili ekziston rëndom kur një biznesmen blen tokë nga një pronar i vogël toke i pasofistikuar. Në këtë rast, nuk është e rëndësishme të dish çmimin e tokës në zonë për të bërë pazar, vetëm të negociosh një përqindje të kapitalit në ndërtesë. Ky kapital është totalisht likuid; sapo ndërtesa të perfundohej, ish pronari i tokës mund ta shesë apo ta japë me qera apartamentin e tepërt. Gjatë ndërtimit, ndërtuesi, paguan qeranë e familjeve toka e të cilëve po përdoret.
- b. *Efektiviteti në përdorimin e tokës*: toka riciklohet me një përdorim dhe me dendësi më të lartë – në këtë shembull dendësia fillestare neto ishte 100 p/ha dhe bëhet 700 p/ha pas ndërtimit².
- c. *Rregullimi i pronësisë informale*: së fundmi, ky operacion formalizon pronësinë e tokës për të gjithë ata që kanë zënë apartamentet e ndërtesave dhe si rrjedhojë, pronarët formalë të shtëpive informale marrin një tapi/titull pronësie formal për apartamentet e tyre.

Ky proces – “riciklimi” i zonave informale nga ndërtuesit private duke i dhënë një pjesë të kapitalit të zhvillimit formal banuesve informale – duket se është unik për Shqipërinë. Në shumicën e vendeve të tjera, ndërtuesit e riciklojnë tokën duke blerë prona formale dhe duke i rihvilluar/ndërtuar ato. Çka është unike për Shqipërinë është se transformimi nga informaliteti në formalitet është bërë nga ndërtuesit private pa ndërhyrjen e qeverisë.

Kjo praktikë nuk nxitet nga qeveria, por është zhvilluar në mënyrë spontane dhe është iniciuar nga marrëveshje kontraktore private mes ndërtuesve formalë dhe banorëve informale. Sistemi i riciklimit ka lehtësuar procesin formal të ndërtimit në Shqipëri si e vetmja mënyrë ligjore e mundshme që ndërtuesit formalë të gjejnë tokë. Ndërsa ka shumë avantazhe, ka gjithashtu shumë kufizime, ashtu siç shihet më poshtë. Ajo mund të përfshijë disa rreziqe kontraktuale për familjet, veçanërisht në rastin e një ndërtuesi të paskrupullt ose dikujt që del nga biznesi përpara sesa të kryhet kalimi i pronësisë së tokës.

Pengesat që kufizojnë aktivitetin e sektorit formal të pasurive të paluajtshme në Shqipëri

Ndërsa sektori i pasurive të patundshme duket se po zgjerohet aktualisht më shpejt sesa sektori informal, zgjerimi i tij, gjithsesi, është i kufizuar nga tre faktorë kryesorë:

- Mungesa e një plani rregullues për shumicën e qyteteve (në terminologjinë shqiptare, një plan për përdorimin e tokës, që njihet në vende të tjera si Master plan) dhe rregullore të miratuara në nivel lokal.
- Mungesa e programeve të financuara nga bashkia për të ndërtuar infrastrukturën parësore.

²Dendësia rezidenciale neto, numri i njerëzve të ndarë sipas zonave të banimit. Kjo nuk duhet ngaterruar me dendësinë e lartë të përmendur më sipër. Dendësia e rritur artificialisht është përlllogarit duke pjestuar numrin e njerëzve me totalin e zonave urbane, duke përfshirë rrugët, parqet e vogla, ambientet e përbashkëta e komunitetit dhe zonat jo të banuara.

- Pamundësia reale për të gjetur tokë të pandërtuar, në mënyrë zyrtare dhe ligjore për ndërtim.

Mungesa e një kuadri ligjor rregullues. Procesi i rihvillimit i përshkruar më sipër në mënyrë të thjeshtuar është në të vërtetë shumë më kompleks. Në fakt, në shumë raste (p.sh. në Shkodër dhe Vlorë), në mungesë të një plani rregullues, ndërtuesit i kërkohej që të përgatisë një plan për të gjithë bllokun, edhe nëse ai/ajo nuk ndërton të gjithë bllokun, planifikuesit urbanë në bashki mund madje t'i kërkojnë ndërtuesit të përgatisë disa plane alternative, nga të cilat të zgjedhin. Ky është një rregullim i çuditshëm; ndërtuesi punon si konsulent për autoritetin lokal të cilit ai/ajo i kërkon leje ndërtimi! Ato pak Master plane që ekzistojnë datojnë që në kohën e komunizmit dhe nuk përputhen me kërkesat e kohës për përdorim toke si dhe i janë keqpërshtatur ekonomisë së tregut.

Kur ekzistojnë planet, ato janë vetëm për pak blloqe në qendrën e qytetit dhe janë të fokusuara kryesisht në planet urbane sesa permbajnë rregulla të sakta për përdorimin e tokës dhe pozicionin e rrugës. Për shkak se rregulloret për përdorimin e tokës nuk përfshihen në planin e aprovuar dhe të botuar, shumë rregullore si pengesa, gjerësia e rrugëve kryesore, raporti i sipërfaqes së banimit dhe lartësia maksimale duhet të negociohen për çdo projekt. Kjo praktikë rrit kostot e ndërtimit duke krijuar vonesa të gjata dhe krijon pershtypjen e arbitraritetit dhe ndoshta korrupsionit. Sipas ndërtuesve, i gjithë procesi administrativ (përfshi dizenjimin dhe ndërtimin) për zhvillimin e një blloku apartamentesh mund të kërkojë deri në 2 vjet përpara fazës së dizenjimit.

Aktualisht, nuk duket se ka rregullore për nënndarjen e tokës³. Nënndarja e tokës është thelbësore për zgjerimin urban në periferinë e qytetit. Standardet e përdorura në rregulloret për nënndarjen duhet të jenë të lidhura ngushte me faktin se sa i përballueshëm është financiarisht blloku i ri që po ndërtohet dhe sa afër ndodhen lagjet e reja me transportin publik.

Një kuadër ligjor për përgatitjen e planeve urbane është përcaktuar me Dekret të Këshillit të Ministrave, nr. 722 (19 Nëntor 1998). Ky dekret përcakton permbajtjen e një “Master Plan”, “Studim për Planifikimin Urban Rajonal dhe Mjedisor”, “Studim i Përgjithshëm për Planifikimin Urban”, “Studim i pjesshëm i Planifikimit” dhe “Planit të përgjithshëm të Shesheve të Ndërtimit”. Megjithatë, duket se ka pak ose asnjë plan të përgatitur në bazë të përkufizimeve në këtë dekret, i cili duket më i përshtatshëm për një ekonomi të komanduar sesa për një ekonomi tregu si Shqipëria. Dekreti ka një përjasje normative ndaj Shqipërisë në lidhje me planifikimin dhe nuk lejon ndryshime në rregulloret për përdorimin e tokës në bazë të qyteteve dhe vendeve. Për shembull, dekreti vendos 14.5 m² për person për hapësirë konsumi hapësira për ndërtim në zonat e banuara dhe një indeks përdorimi uniform të tokës mes 0.70 dhe 0.85 për zonat e banuara në qendrat e qytetit.⁴ për fat të mirë, duket se asnjë planifikues në Shqipëri nuk po i merr parasysh këto norma kur jep leje ndërtimi.

³ Rregulloret për nëndarjen e tokës ndryshojnë nga rregulloret e zonës, sepse përfshijnë dispozita për hapësira publike, si rrugët, hapësirë, hapësirave të lira/te hapura dhe mjedise për komunitetin, dhe infrastrukturën , të cilat më pas u jepen autoriteteve lokale. Rregulloret për nëndarjen e tokës përshkruajnë standartet që do të përdoren për ambjente të ndryshme publike dhe mënyrën se si ato do t'i transferohen autoritetit lokal ose kompanisë së shërbimeve

⁴ Ajo që quhet me dekret “ indeks i përdorimit të tokës” është norma “bazë/dysheme” e një ndërtese mbi tokën e vet. Për ndërtesat njëkateshe, indeksi i përdorimit të tokës është FAR-i (norma e sipërfaqes totale të banimit në ndërtesë me token ku është ndërtuar ndërtesa), siç është shpjeguar më sipër.

Duhet të përgatitet sa më shpejt një kuadër i ri ligjor për të përcaktuar planet rregulluese në Shqipëri, mundësisht me një dekret të ri. Ky kuadër duhet të jete shumë më i thjeshtë sesa Dekreti nr. 722, i cili madje specifikon edhe numrin e hapësirave të parkimit që duhen ofruar në qendrat tregëtare/te biznesit dhe kinemate. Ai duhet të marrë parasysh faktin që Shqipëria është një ekonomi tregu dhe planet rregulluese duhet të përcaktojnë vetëm kuadrin e gjerë rregullues territorial hapësinor, brenda të cilit sektori privat mendohet të zhvillojë dhe të rihvillojë qytetet ekzistuese. Normat e konsumit të tokës ose sipërfaqes së ndërtimit, nuk duhet të percaktohen asnjëherë në nivel kombëtar. Dokumenti më i rëndësishëm që ndodhet brenda një plani rregullues është ai i planifikimit të ndarjes në zona, që përcakton rregulloret që duhet të zbatohen nga sektori privat në ndërtimin mbi tokë private (asnjë plan i ndarjes zonale nuk është përmendur në Dekretin Nr. 722). Në përgatitjen e planeve të ndarjes së zonave, bashkitë duhet të përcaktojnë nivelin maksimal të raportit të shfrytëzimit të sipërfaqes së ndërtimit (FAR), që duhet të lejohet brenda një zone të caktuar. Brenda të njëjtit qytet, FAR mund të variojë nga 0.2 deri në 10. Vendndodhja, çmimi i tokës, infrastruktura dhe ndonjëherë faktorët mjedisore dhe historike mund të ndikojnë në vlerën e FAR në një zonë të caktuar. Lidhja e FAR-it të caktuar me koston dhe faktin se sa perballohet financiarisht një tokë e ndërtuar, duhet të monitorohen si pjesë e zbatimit dhe rishikimit të implementimit të planifikimit.

Mungesa e infrastrukturës bazë/primare. Qytetet shqiptare nuk kanë burime për të nisur një program afatgjatë për zhvillimin e rrjetit të infrastrukturës. Për shkak se projektet e ardhshme janë të pasigurta dhe varen nga qendra, aktualisht nuk ka një mënyrë sistematike të rikuperimit të kostove të tyre përmes zhvillimit apo rihvillimit të tokës. Për shembull, një ndërtues/zhvillues që parashikon të rrisë dendësinë shtatëfish, si në shembullin e mësipërm, duhet të lidhë projektin e tij me rrugët ekzistuese, kanalin e ujërave të bardha dhe të zeza. Meqënëse linjat ekzistuese të rrjetit mund të mos jenë afër pronës ku po ndërtohet, – në shumicën e rasteve nuk janë – ndërtuesit janë shpesh të detyruar që të ndërtojnë me koston e tyre një infrastrukturë informale që të lidhë projektin me rrjetin ekzistues. Kjo kosto e rregullimit të territorit rrethues mund të shërbejë në të ardhmen për një zonë më të gjerë sesa projekti që po zhvillohet, por në mungesë të një plani të infrastrukturës dhe koston së rikuperuar, kostoja e infrastrukturës së ambjentit rrethues do të perballohet direkt nga ndërtuesi. Për këtë arsye, ndërtuesit ndërtojnë vetëm për kapacitetin që kanë nevojë për projektin. Në rast se ka një projekt tjetër në tokën ngjitur, duhet të lidhet me infrastrukturën ekzistuese me një linjë shtesë. Kjo praktikë është joekonomike dhe do të rezultojë, me kalimin e kohës, në një rrjet që është i shtrenjte për t'u mirëmbajtur, veçanërisht rrjeti i ujësjellësit.

Ndërtuesit aktualisht po ju paguajnë bashkive një tarifë ndikimi që varion nga 2 deri në 5 % të koston së ndërtimit. të ardhurat nga kjo tarifë shkojnë në buxhetin e rregullt të bashkisë, por mund të përdoren për të financuar një fond të investimeve kapitale për të paguar infrastrukturën bazë.

Pamundësia 'de facto' e zhvillimit formal të tokës së pazënë. Ashtu siç kemi parë, zhvilluesit formalë në mënyrë ekskluzive e rihvillojnë tokën që ka qenë e zhvilluar me parë në mënyrë informale, ose që ka qenë e zhvilluar ligjërisht në të kaluarën në regjimin komunist. Në Shqipëri, zhvilluesit formalë nuk mund të gjejnë tokë bosh për ta blerë e zhvilluar sepse shumica e tokës bosh rreth qyteteve është ose mbytur nga

mosmarrëveshjet për të drejtën e pronësisë ose kërkesat për rikthim, ose i përket një ministrie/organizate dhe nuk shitet. Nëse zhvilluesit/ndërtuesit nuk mund të gjejnë tokë bosh në mënyrë ligjore, ata do përballen me dy pengesa të tjera, (i) pjesa më e madhe e tokës së pazënë – edhe brenda vijës së verdhë – kërkon leje nga Ministria e Bujqësisë që të zhvillohet dhe procedura është e zgjatur dhe e pasigurt dhe (ii) bashkitë nuk kanë rregullore për nënndarjen. Si rrjedhojë, në rastin kur toka mund të blihet dhe të merret dhe leja, zhvilluesit përballen me pasigurinë e të negociuarit të standarteve të zhvillimit me planifikuesin urban të bashkisë. Në mungesë të standarteve të botuara dhe realiste të zhvillimit, p.sh., dimensionet minimale të tokës, gjerësisë së rrugës, norma e shfrytëzimit të sipërfaqes së banimit, etj., çmimi i tokës së pazhvilluar do të ishte i vështirë për t'u përcaktuar. Shpallja e rregulloreve të qarta të përdorimit të tokës, përfshi dhe rregulloret për nënndarjen e tokës, do të reduktonin shumë pasigurinë dhe riskun në tregun e tokës, duke mundësuar një treg më të integruar dhe duke eliminuar mundësinë për korrupsion.

Parametrat e tregut: kërkesa, oferta, çmimet dhe fuqia blerëse

Kërkesa dhe oferta për tokë dhe strehim. Në shumicën e qyteteve jashtë Tiranës, popullsia është rritur ngadalë që nga viti 2000. P.sh., Shkodra, është rritur me një ritëm 1.2 % në vit, ndërsa popullsia në Berat ka qëndruar konstante. Megjithatë, ka ende një kërkesë të lartë për tokë urbane dhe ndërtimi, e nxitur kjo nga një kombinim faktorësh: cilësia historikisht e dobët në vite e strehimit, kërkesa për zyra të reja dhe për ambiente biznesi në qendër të qyteteve dhe së fundmi, rënia në numrin e anëtarëve të familjeve (e cila ra nga 3.98 to 3.92 persona për të gjitha zonat urbane në vitet 2002-2005 LSMs⁵). Pagesat e emigrantëve gjithashtu po nxisin aktivitetet në sektorin e ndërtimit dhe kërkesa për strehim është normalisht elastike/e varur nga të ardhurat.

Në këtë moment, oferta për shtëpi të reja është thuajse e gjitha private dhe vjen kryesisht nga sektori formal dhe ai informal. I vetmi përjashtim për ofertën private është shkalla tepër e ulët e ndërtimeve të shtëpive shtetërore, në bazë të programit të “Shtëpive sociale”, në bazë të Ligjit për Strehimin Social të vitit 2004, të diskutuar më poshtë. Sektori formal, i shpjeguar më sipër, është i kufizuar në rizhvillimin e tokës ku është ndërtuar tashmë nga sektori privat, ose mbi tokë e cila është zënë nga ndërtesa të vjetra. Ky “riciklim i tokës” nga sektori privat është i mundur vetëm kur dendësia e raportit të shfrytëzimit të sipërfaqes së ndërtimit e lejuar është shumë më e lartë sesa ato të ndërtuara. Për pasojë, sektori formal po shton hapësirën e banimit, sipërfaqja e ndërtimit kryesisht në vendndodhje qendrore.

Sektori informal nuk zhvillon aq tokë sa zhvillonte më parë në vitet '90, kur kishte ende një lëvizje të madhe migruese; megjithatë, në vitin 2006 ka ende tokë që zhvillohet/ndertohe dhe shtëpi që ndërtohen nga sektori informal, zakonisht në periferinë e qyteteve. Nuk ka të dhëna për pjesën relative të shtëpive të reja të ofruara çdo vit nga të dy sektorët.

Kostot dhe Çmimet. Kostoja e ndërtimit për apartamentet formale është 30,000 lekë për m². Ky është një çmim relativisht i ulët, duke patur parasysh cilësinë aktuale

⁵ Madhësia mesatare e familjeve është më e ulëta në zonat urbane qendrore dhe ka rënë edhe më shumë, mes anketimeve, nga 3.84 në 3.79, dhe në zonën bregdetare ka rënë nga 3.90 në 3.84. Masa mesatare e familjeve në Tiranë u rrit lehtë, nga 3.81 në 3.83.

të ndërtimit në sektorin formal dhe PBB-në e Shqipërisë dhe sugjeron/tregon që kjo industri po bëhet produktive dhe konkurruese.

Çmimi i shitjes në apartamentet formale është rreth 60,000 lek për metër katror.⁶ Diferenca mes kostos së ndërtimit dhe çmimit total perbëhet nga rreth Lek 20,000 për tokën dhe 10,000 Lek për dizenjimin, mbikqyrjen, shpenzimet e përgjithshme koston fikse, kostot financiare dhe fitimin e ndërtuesit. Norma e komponenteve të ndryshëm të çmimeve sugjeron gjithashtu që industria e ndërtimeve operon në një mjedis konkurrues. Rrjedhimisht, problemet e leverdisshmërisë financiare të diskutuara më poshtë nuk kanë të bëjnë me pamundësitë e industrisë në pjesën e ofertes, por më shumë me mjedisin e politikave ku ajo operon.

Kostot e ndërtimit në sektorin informal janë të vështira për t'u vlerësuar sepse shumë familje punojnë vetë ose marrin të afërm për të punuar me çmime që nuk janë të tregut. Këtu mund të supozohet që kostot e ndërtimit mesatarisht në sektorin informal janë gati sa gjysma e atyre në sektorin formal – kjo jo për shkak të inferioritetit strukturor, por për shkak të diferencës në instalimet sanitare dhe rifiniturat.

Fuqia blerëse/Perballueshmëria ekonomike. Është e vështirë të vlerësosh perballueshmërinë ekonomike të rezervës aktule të strehimit dhe të shtëpive dhe apartamenteve të ndërtuara në vitin 2006, në lidhje me të dhënat për pagat, për shkak të efektit të dërgesave të emigrantëve dhe mbizoterimit të të ardhurave nga sektori informal. Si praktikë standarte në shumicën e analizave të standarteve të jetesës dhe varfërisë, shifrat e vlerësuara të konsumit familjar nga LSMS 2005 shërbejnë si tregues mirëqënieje në fushën e të ardhurave. Një pikë që ia vlen të theksohet është që masat e konsumit të LSMS bazohen në të ardhurat familjare pa përfshirë vlerën e strehimit, për të cilën shumë familjarë nuk bëjnë pagesa qeraje apo hipoteke dhe nuk atribohet asnjë vlerë për konsumin e strehimit. Shifrat e moshfrytëzimit të sipërfaqeve të banimit, për pasojë, mund të nënvlerësojnë mirëqenien ekonomike të familjeve që janë “te pasura në pronësi shtëpish”, por “te varfëra në të holla/kesh”, një status jo i pazakonshëm në ish vendet socialiste ku strehimi jepej në bazë të kriterëve politike dhe administrative.

Meqënëse analiza e perballueshmërisë ekonomike do të ishte pa dyshim e perafërt, për shkak të mangësive në të dhënat që disponohen, këtu ofrohen dy alternativa të mundshme. (Tabela 4.3). Metoda e parë lidh kostot e strehimit me nivelet e supozuara të të ardhurave urbane, në bazë të disa standarteve të pagave që i korrespondojnë aftësive të ndryshme. Për qëllime ilustruese, këto standarte janë marrë si rrogë bazë e një mësuesi shkolle, një punëtori të pakualifikuar, një punonjës i nivelit të mesëm dhe punëtori me aftësi. Kemi supozuar se një familje me këto kategori pune do të marrë 1.5 paga bazë në vit (një i rritur që punon me kohe të plotë, një i rritur tjetër që punon me gjysëm orari). Për qëllime studimi, mendohet se këto nivele të pagës zbatohen në mënyrë të barabartë në zonën urbane bregdetare ashtu si dhe në Tiranë ose në zonat kryesore urbane. Metoda e dytë i lidh këto nivele “standarte të ardhurash” me përqindjet e shpërndarjes së konsumit të marrë nga LSMS⁷ 2005 (shih Figurën A.4.1 në Shtojcë).

⁶ Parashikimet e bëra në mars 2006 varionin nga rreth L60,000/m² në qendër në Durrës dhe Vlorë, ose rreth L50,000/m² pranë detit; në rreth L70,000/m² në “mesin e unazës” së Tiranës (rreth një km larg nga qendra, edhe pse çmimet në qendër për apartamente cilësore mund të jete dyfish më i larte). Madhësia mesatare e një apartamenti në tregun formal në Tiranë është rreth 125 m², me minimum prej 70 m².

⁷ Shpërndarja e konsumit është llogaritur nga kuintilet e grupit të SMSJ, por duhet të kontrollohet.

Kjo nuk do të thotë që standartet e perafërta të pagës këtu perkthehen menjëherë në nivele konsumi për shkak të kualifikimeve të vëna re më sipër (të ardhurat nga familjet mund të jenë më shumë sesa pagat formale dhe nivelet e konsumit mund të mbivlerësohen duke mos ia atribuar komponentet e strehimit). Megjithatë, të lidhësh të ardhurat e perafërta dhe konsumin me kostot e strehimit ndihmon në mbështetjen e “eksperimentit të menduar/supozuar” të mëposhtëm.

Tabela.4-3 Nivelet e të ardhurave të familjeve në bazë të rrogave tipike

Households' income and benchmark salaries			
	Salary Lek/year	Total Hh. income Lek/year	Percentile on Consumption distribution LSMS 2005 coastal area
Number of salaries per household		1.5	
School teacher	210,000	315,000	28
Unskilled laborer	240,000	360,000	37
Middle level employee	480,000	720,000	78
Skilled labor	600,000	900,000	86

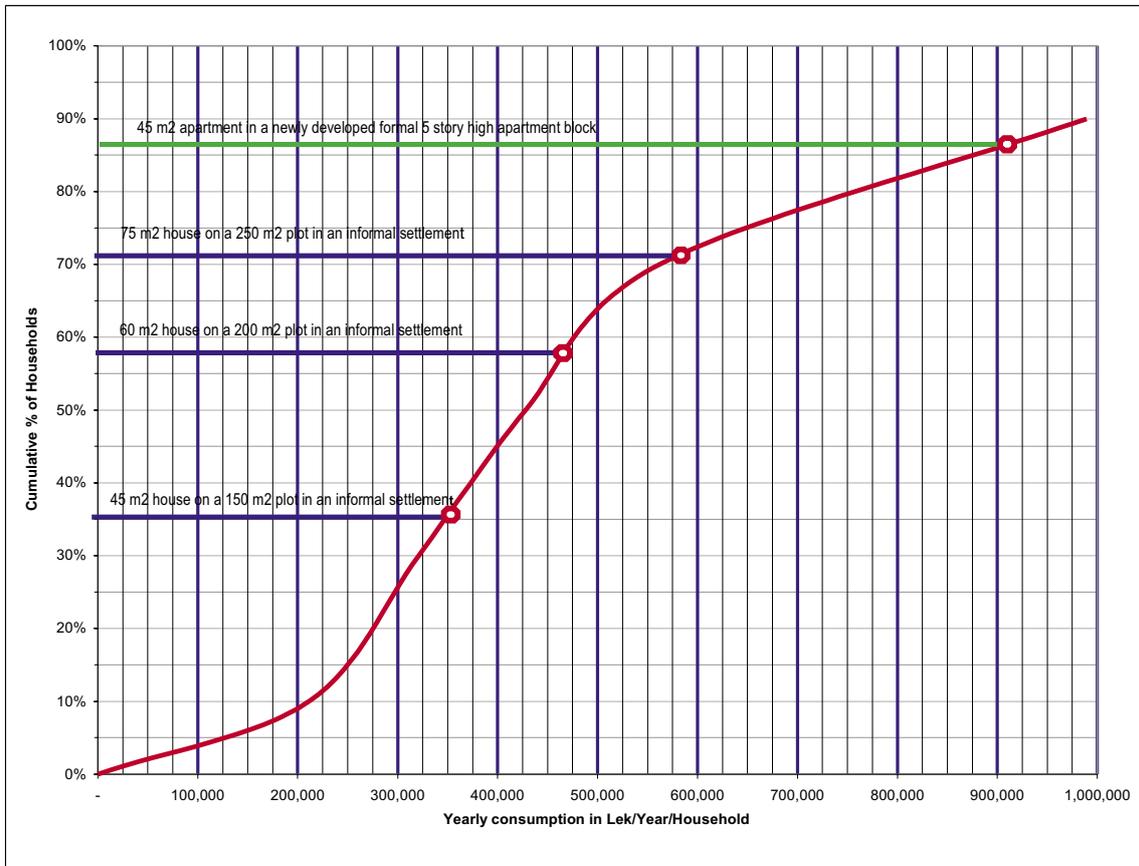
Shënim: Kolona e katërt i referohet shpërndarjes së parashikuar të konsumit vjetor të familjeve të dhënë në Shtojcë, në Figurën A4.1 dhe Figura 4.6, nga të dhënat LSMS 2005.

Një shifër e përballeshme ekonomike për rezervën aktuale të strehimit është llogaritur në mënyrë të ndarë për strehimin informal dhe formal për madhësi të ndryshme toke, shtëpi dhe apartamente në Tabela 4-4 më poshtë. Kjo përballeshmëri bazohet në raportin: çmim i shëpisë/ të ardhurat vjetore familjare. Një raport çmim/te ardhura nën 4 konsiderohet i përballeshëm dhe tregues i një tregu eficient të strehimit. (Banka Botërore 1993). Rezultatet e llogaritjeve të leverdisshmërisë janë paraqitur në Figura 4.6.

Tabela 4-4 Tabela e Fuqisë Blerëse e bazuar në raportin Çmim – të Ardhura

Tentative Affordability table corresponding to prices and salaries in secondary cities in Albania in 2006													
1 US\$= 100 lek													
A. Detached Houses in Informal settlements													
Floor space	m2	45	60	75	90	105	120	135	150	165	180		
F&R		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3		
Land net area	m2	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600		
Cost of construction	lek/m2	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000		
Cost of land	***	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500		
Total construction Cost	Leq	675,000	900,000	1,125,000	1,350,000	1,575,000	1,800,000	2,025,000	2,250,000	2,475,000	2,700,000		
Land cost	*	375,000	500,000	625,000	750,000	875,000	1,000,000	1,125,000	1,250,000	1,375,000	1,500,000		
Total housing cost	*	1,050,000	1,400,000	1,750,000	2,100,000	2,450,000	2,800,000	3,150,000	3,500,000	3,850,000	4,200,000		
Price income ratio		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Household's Yearly income		350,000	466,667	583,333	700,000	816,667	933,333	1,050,000	1,166,667	1,283,333	1,400,000		
Approximative H/I income percentile		35	56	77	83	87	90+	90+	90+	90+	90+		
Household's Income based on Salaries													
Number of salaries per household	Salary Leq/year	Total Hh. income Leq/year		Price Income Ratio									
Schoolteacher	210,000	315,000		3	4	6	7	8	9	10	11	12	13
Unskilled laborer	240,000	360,000		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Middle level employee	480,000	720,000		1	2	2	3	3	4	4	5	5	6
Skilled labor	600,000	900,000		1	2	2	2	3	3	4	4	4	5
B. Apartment in formal sector development													
Floor space of apartment	m2	45	60	75	90	105	120	135	150	165	180		
Cost of construction	lek/m2	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000		
Cost of construction/apartment	Leq	1,350,000	1,800,000	2,250,000	2,700,000	3,150,000	3,600,000	4,050,000	4,500,000	4,950,000	5,400,000		
Land cost	30% Leq	578,571	771,429	964,286	1,157,143	1,350,000	1,542,857	1,735,714	1,928,571	2,121,429	2,314,286		
Subtotal	*	1,928,571	2,571,429	3,214,286	3,857,143	4,500,000	5,142,857	5,785,714	6,428,571	7,071,429	7,714,286		
Site preparation	6%												
Infrastructure	15%												
Design and admini	6%												
Profits	10%												
Total sale price		2,741,183	3,654,940	4,568,638	5,482,365	6,396,063	7,309,821	8,223,548	9,137,276	10,051,003	10,964,731		
Price income ratio		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Household's Yearly income		919,728	1,216,303	1,522,879	1,827,455	2,132,031	2,436,607	2,741,183	3,045,759	3,350,334	3,654,910		
Approximative H/I income percentile		86	90+	90+	90+	90+	90+	90+	90+	90+	90+		
Household's Income based on Salaries													
Number of salaries per household	Salary Leq/year	Total Hh. income Leq/year		Price Income Ratio									
Schoolteacher	210,000	315,000		9	12	15	17	20	23	26	29	32	35
Unskilled laborer	240,000	360,000		8	10	13	15	18	20	23	25	28	30
Middle level employee	480,000	720,000		4	5	6	8	9	10	11	13	14	15
Skilled labor	600,000	900,000		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Figura 4.6 Fuqia blerëse e llojeve të ndryshme të strehimit në zonën urbane në zonën bregdetare (Durrës, Fier, Vlorë)



Burimi: LSMS, 2005. Çmimi i shtëpive në bazë të të dhënave të mbledhura nga misioni.

Duket se në vitin 2006, kostoja¹ (rreth 1 milionë lekë) e një shtëpie më të vogël informale prej 45 m² mbi një tokë rreth 150 m², do ishte në limitin e përballueshmërisë për një familje mesuesish dhe për një familje punonjësish të pakualifikuar, ose do të ishte e përballueshme për familjet me të ardhura mbi 350,000 lek në vit (35 % në kurbën e shpërndarjes së konsumit). Një familje me punonjës të nivelit të mesëm mund të perballojë një shtëpi prej 90 m² në një tokë 300 m² (madhësia më e zakonshme e shtëpive dhe ngastrave të tokës që ndeshen në nëndarjet informale, ndërsa një familje me punonjës të kualifikuar/me aftësi mund të perballonin një shtëpi prej 120 m² mbi një tokë prej 400 m².

Në të kundërt, në sektorin formal, një apartament me madhësi minimale prej 45 m² nuk do të ishte i përballueshëm as për mësuesin e shkollës, për punëtorin e pakualifikuar dhe as për nëpunësin e nivelit të mesëm dhe do të përballohej me zor nga një punonjës i kualifikuar (te ardhurat 900,000 lek/vit ose 86 përqind). Pjesa më e madhe e apartamenteve në tregun formal urban duket se janë të përballueshme për familjet mbi nivelin 80 % (ose rreth 15 % të familjeve të pasura).

¹ Në bazojmë llogaritjen e përballueshmërisë në bazë të koston, meqënëse nuk ka të dhëna aktuale për transaksionet në ndërtimet informale. Çmimet e tregut sigurisht duhet të jenë më të larta se kostot e ndërtimit.

Edhe pse shifrat e mësipërme janë të perafërta, shumë të perafërta ndoshta janë të vërteta.² Shtëpitë në sektorin informal janë të vetmet, standartet e të cilave janë aq fleksibël sa të përballohen nga grupet me të ardhura më të ulëta. Masa mesatare e apartamenteve në sektorin formal është rreth 80 m² – nuk përballohet nga asnjë nga grupet bazë – dhe apartamentet minimale zakonisht nuk janë nën 65 m². Është e mundur që kur sektori privat të arrijë ngopjen, tregu për grupin me të ardhura më të larta do të fillojë të ndërtojë apartamente më të vegjël. Në shembujt e riciklimit të tokës të diskutuara më sipër, ndërtuesi privat kompenson familjet informale duke i dhënë atyre 50-100% më shumë hapësirë ndërtimi sesa kanë aktualisht, por kjo teknike nuk është pergjigja kryesore ndaj kërkesës për shtëpi të këtij grupi të popullsisë.

Anketimi LSMS 2005 pa se hapësira mesatare e banimit për familjet është në grupin e parë kuintile të konsumit (275,000 lek/vit, d.m.th. shumë më pas sesa standarti i të ardhurave të mësuesit të shkollës) është rreth 56 m². Me mungesën e tokës së disponueshme për ndërtime të reja informale rreth qyteteve kryesore, kostoja e strehimit mund të rritet për familjet me të ardhura të ulëta. Rritja spektakolare në konsumimin e sipërfaqes së banimit për rritjen e ndërtimeve informale në dekadën e kaluar, po pakësohet për të varfërit. Një numër i madh familjesh të varfra kanë zënë shtëpi që nuk mund t'i kishin përballuar t'i blenin nëse do t'i kishin marrë/blerë në vitin 2006. Duke patur gjithnjë e më pak tokë të disponueshme për zhvillim informal dhe me një rritje në përqindjen e zhvillimit formal, rezerva e shtëpive të përballueshme ekonomikisht për të varfërit (nën 30 % ose nën 325,000 lek në vit), rrjedhimisht po bie. Sfida me të cilën përballlet qeveria është të lejojë në mënyrë formale zhvillimin e ndërtimeve të cilat imitojnë në shumë aspekte, banesat informale në të kaluarën.

Strehimi për familjet me të ardhura të ulëta. Një nga problemet kryesore për familjet me të ardhura të ulëta në Shqipëri dhe për familjet e reja në përgjithësi është përqindja shumë e vogël e shtëpive me qera në treg.³ Kjo përqindje e ulët mund të shpjegohet nga mungesa e ligjeve që mund të lejojnë pronarët të nxjerrin qeramarrësit jashtë në rast mospagese të qerasë. Në të ardhmen, politika e qeverisë duhet të nxisë më shumë dhënien me qera të shtëpive, duke siguruar kuadrin e plotë ligjor.

Ligji i kohëve të fundit për strehimin social (Ligji 9232, *Mbi Programet Sociale për Strehimin e Banorëve Urbanë*, 2004) ofron një gamë të gjerë të subvencioneve për strehim dhe masat mbështetëse, përfshi zhvillimin e tokës publike, (shpesh e quajtur “sheshe dhe shërbime” - investime publike në infrastrukturën bazë për të përgatitur sheshet për ndërtim vete-ndihmëse), vërtetime apo fatura të shtëpive, pagesa për strehim, subvencione të normave të këmbimit dhe strehimit social. Ndërtimi i shtëpive i financuar në mënyrë publike (i financuar nga grante shtetërore për bashkitë), perbehej në vitin 2005 nga një ndërtesë me 24 apartamente në Berat dhe Vlorë⁴, p.sh., me një kosto prej L 25,000-35,000/m² (duke marrë një minimum prej 70 m²).

² Disa burime të mundshme gabimi mund të anullojnë njëri-tjetrin: siç shpjegohet më sipër, me shifra të të ardhurave apo të konsumit mund të kete shifra të nënvlerësuara, ndërsa përdorimi i të dhënave të koston mund të mbivlerësojë përballueshmërinë ekonomike.

³ Nuk njihet raporti i sakte, por disa burime citojnë shifra rreth 5% të rezervës së strehimit në Shqipëri. Në pjesën më të madhe të ekonomive të tregut, pjesa me qera është mes 30 dhe 50%- të të gjithë strehimit total. Shumë ekonomi tranzicioni aktualisht nuk kanë mundësite e duhura për qeradhënie për shkak të theksit që i vihet privatizimit dhe pronësisë (Dubel, Brzeski dhe Hamilton 2006).

⁴ Në krahasim me kriteret e vlerësuara të kualifikimit për 1400 familje në Vlorë dhe 1100 në Berat, sipas bashkive.

Duke marrë eksperiencën e tregjeve të vendeve të tjera, disa instrumenta të përcaktuara këtu kanë provuar të jenë më efektive — i fokusuar në nevojë, i përballueshëm nga ana fiskale, deri në një farë mase i imitueshëm, moshtrembërues i tregut të strehimit — sesa të tjerat. Kështu, sheshet dhe shërbimet dhe faturat e strehimit janë menduar nga shumë eksperte të politikave të strehimit si të preferueshme ndaj subvencioneve të normave të interesit ose strehimit social me këto kritere (Banka Botërore 1993).

Ligji social i strehimit në Shqipëri është ende i ri dhe ka të ngjarë që edhe për një farë kohe, nuk do përmbushen kriteret administrative apo fiskale për zbatimin e masave, veçanërisht përsa i përket pjesmarrjes së bashkive. Shumë dispozita të ligjit të hartuar janë të shëndosha në parim, p.sh.m kushtet bazë për kualifikimin e familjeve bazohen në vlerësimin e aftësisë për të paguar për strehimin në treg me një limit të arsyeshëm (normalisht 25 % të të ardhurave familjare). Megjithatë, bashkitë e vizituara nga misioni dukeshin se i kuptonin “nevojat e strehimit social”, më shumë në aspektin e të dejtave në bazë të karakteristikave apo rrethanave të familjes, si familje të prekura nga vendimet për rikthim pronash.

Në një vend me PBB-në e Shqipërisë, strehimi social i dhënë nga qeveria duhet të jete i kufizuar në raste sociale – familje me shumë pak mundësi fitimi për shkak të moshës apo paaftësisë. Qeveritë nuk kanë mundësi të subvencionojnë strehimin për një segment të gjerë të popullatës i cili është nën nivelin e të ardhurave fikse, ashtu siç është bërë në disa vende më të pasura të Evropës. Duke patur parasysh çmimet konkurruese për shtëpitë në sektorin formal dhe joformal në Shqipëri, zgjidhja e dukshme për strehimin social do të ishte një sistem faturash/kuponash, ashtu si në Kili dhe në shumë vende të Evropës Perëndimore (Boelhouwer 1997). Në bazë të këtij sistemi, përfituesit marrin një pagesë qeraje që përfaqëson një pjesë apo të gjithë qeranë dhe janë të lirë të përdorin këtë pagesë për të blerë apo për të dhënë me qera këtë banesë në treg. Kjo është një zgjidhje shumë më racionale sesa programi tradicional i programit social, ku qeveria qëndore ose bashkitë ndërtojnë dhe menaxhojnë blloqe shtëpish për familjet me të ardhura të ulëta. Megjithatë, një treg privat i dhënies me qera duhet të nxitet fillimisht, për të lejuar funksionimin e sistemit të faturave.

Është e qartë se ligji për strehimin social nuk mund të jete pergjigja kryesore në masat për t’iu pergjigjur problemeve të përballueshmërisë për pjesën më të madhe të familjeve me të ardhura të ulëta. Duhet kujdes për t’u siguruar se zbatimi i disa dispozitave, si investimet publike në një numër të vogël apartamentesh, ose subvencionet për interesat e hipotekës (te cilat më mirë të shmangen plotësisht), nuk do të shterojë fondet apo të bëhet një burim shtrembërimi dhe politikash nxitëse negative ndaj një tregu të strehimit që reagon mirë dhe një politike sociale e fokusuar siç duhet, ashtu si ka qënë eskperienca e hidhur e shumë vendeve të tjera.

Per të shkuar/shqyrtuar tek familjet në grupin e të ardhurave më të ulëta, si mësuesit e shkollës dhe punonjësit e përmendur më sipër, qeverisë i duhet të lejojë zhvillimin e nëndarjes formale private, e cila do të jetë një kopje ligjore e ndërtimeve aktuale informale. Kjo nuk do të kërkonte subvencione, por standarte të nëndarjes së tokës të përshtatura me të ardhurat e familjeve me të ardhura të ulëta. Kjo pikë është e zhvilluar më tej në seksionin e rekomandimeve në Kapitullin 6.

Per të perfunduar, ky kapitull ka përshkruar dhe vlerësuar funksionimin e tregut të vërtetë të pasurive të patundshme me karakterin e tij informal dhe formal që

nga tranzicioni. Vlerësimi është, në thelb shumë pozitiv, dhe konkludon se një treg sipërmarrës dhe në pjesën më të madhe të tij, i parregulluar, ka arritur të thithë një rritje masive të kërkesës për prona urbane dhe të permirësojë cilësinë e produkteve të strehimit në mënyrë të ndjeshme. Megjithatë, është e qartë se roli publik, në pjesën më të madhe të tij, ka munguar si përsa i përket investimeve në infrastrukturën publike dhe kuadrit rregullues të mirë-fokusuar dhe jo të ashper, por me takt, gjë që do të lejonte një treg më të integruar të pronës, një ndarje më të madhe të benefiteve dhe mbrojtje të interesit publik. Kapitulli tjetër shtjellon më me hollësi sfidat e veçanta që ndeshen në zgjidhjen e nevojave të ndërtimeve informale. Kapitulli i fundit paraqet disa nga pikat bazë dhe elementet të propozuar për një rol të rishikuar, por të fokusuar mirë të rregullimit dhe planifikimit publik. Duke e angazhuar në këtë rol qeverinë (qëndrore dhe lokale), mund të ndihmohen më mirë qytetet për t'u bërë më të qëndrueshëm nga pikëpamja mjedisore, shoqërore dhe fiskale, dhe të afte për të mbështetur suksesin ekonomik të vendit.

Zonat informale në Shqipëri — origjinat, këndvështrimet/përqasjet e mëparshme dhe tendencat e reja

Kapitulli paraardhës shpjegonte se në kontekstin e nevojës së Shqipërisë për të përballuar me shpejtësi ndryshimin ekonomik dhe masiv në fillim të viteve '90, ndërtimet informale ishin një pergjigje natyrale, praktike dhe tepër e suksesshme. Në krahasim me vendet e tjera në të njëjtin nivel të të ardhurash dhe zhvillimi institucional, ndërtimet përbëjnë një investim më solid/te qëndrueshëm të strehimit dhe nuk shfaqet ndonjë provë e qartë e rritjes së problemeve mjedisore apo sociale përveç zhvillimeve spontane informale në këto vende. Edhe pse ritmi i zgjerimit ka rënë dukshëm, rregullimi i këtyre ndërtimeve, si ligjërishit ashtu edhe nëpërmjet lidhjes me sistemet urbane, mbetet një nga sfidat kryesore për Shqipërinë.

Si qeveria qendrore dhe lokale janë të ndërgjegjshme për nevojën e gjetjes së zgjidhjes për ndërtimet informale për disa arsye:

- ato përbëjnë një pjesë të rëndësishme të popullsisë dhe hapësirës urbane (përbëjnë deri në një të katërtën e popullsisë në disa nga qytetet ku janë vendosur),
- ato kanë vështirësi të mëdha për shumë banorë, veçanërisht për shkak të mungesës së shërbimeve sociale dhe të infrastrukturës,
- Ato krijojnë/sjellin si pasojë një formë të përjashtimit/marxhinalizimit territorial që dëmton shoqërinë dhe veçanërisht brezin e ri,
- dhe në mungesë të higjienës së duhur, ata rrezikojnë të dobësojnë qëndrueshmërinë mjedisore të zonave urbane.

Rritja demografike dhe territoriale po ndodh pikërisht në ndërtimet informale dhe aty permbledhen/bashkohen politikat dhe konfliktet ligjore.

Sfondi Historik dhe Situata Aktuale

Trashëgimia ligjore që ndikon mbi vendbanimet urbane. Në Shqipëri, ndërtimet informale në dhe perreth qendrave urbane filluan të lindin menjëherë pas rënies së komunizmit në vitin 1991, me heqjen e kufizimeve për lëvizjet e brendshme. Ashtu siç tregohet dhe në Kapitullin një, shumë njëerëz në zonën veriore/verilindore, kryesisht Kukës, Pukë, dhe Tropojë, migruan në qytetet bregdetare-qendrore, veçanërisht në Tiranë. Ndërsa industria socialiste kishte krijuar një numër të vogël industrish, si minierat në verilindje, pjesa më e madhe e tyre nuk funksiononin më në vitin 1991. Për shkak të kushteve të rënda/ashpra të klimës dhe pozicionit malor, ky rajon nuk është i pershatshëm për bujqësi dhe mundësitë për punë ishin shumë të kufizuara. Për pasojë, njëerëzit u shperngulën drejt qyteteve më të mëdha, kryesisht në kryeqytet, për të kërkuar mundësi ekonomike.

Në bazë të formës ekstreme të socializmit shqiptar, i gjithë strehimi urban ishte pronë shtetërore. Me privatizimin e plotë të shtëpive urbane në vitin 1992, në zonën urbane nuk kishte oferte/rezervë shtëpi të reja të ofruara në zonën urbane, sepse zhvillimi i sektorit privat të ndërtimit të shtëpive nuk ekzistonte për shkak të mungesës së kapitalit. Qeveria krijoi një Agjenci Kombëtare të Strehimit (AKS) në vitin 1992, për të nxitur rezervën e ndërtimeve urbane, por AKS ndërtoi afërsisht 500 shtëpi në zonën e Tiranës gjatë periudhës 1992-1995, e cila ishte vetëm një pjesë e vogël e kërkesës për shtëpi të krijuar nga të ardhurit e rinj. Kapitulli 4 shpjegon se ndërtimet informale ishin një reagim i pashmangshëm, dhe tepër i suksesshëm i kërkesës spontane të tregut ndaj kësaj mungese të ofertes.

Por ndërsa dispozitat për ndërtimet informale janë të kudondodhura/ të njohura në vendet me të ardhura të mesme dhe të ulëta që përjetojnë rritje të vrullshme urbane, zhvillimi në Shqipëri ka një histori komplekse përsa ligjore në vitet e para të tranzicionit, i cili vazhdon të kufizojë mundësitë për zgjidhje. Në vitin 1991, toka bujqësore u transferua në dy mënyra të ndryshme (ligji Nr. 7501, *Mbi tokën*): fermat e kooperativës u privtizuan nga ish-punonjësit, ndërsa ish-punonjësve të fermave shtetërore iu dha vetëm e drejta e përdorimit të tyre. Ndërkohë që qëllimi ishte të rikuperohej prodhimi bujqësor sa më shpejt që të ishte e mundur, probleme të tjera teknike dhe institucionale në këtë sektor ishin pengesë për këtë objektiv dhe shumë njëzë (që kishin zënë këtë tokë) filluan të hiqnin dorë nga puna në fermë dhe filluan të ndërtonin shtëpi dhe të kërkonin një mjet tjetër jetese. Së shpejti, shumë nga personat që kishin zënë tokën bujqësore e transferuan tokën e tyre, si atë ish të kooperativës dhe ato shtetërore, tek të ardhurit e rinj në zonat perreth zonave urbane që po terhiqnin të ardhurit,; këta të ardhur e ndanë më tej tokën dhe ndërtuan shtëpi më solide dhe më të forta. Në disa raste, toka iu dha bashkive dhe u caktua si zonë urbane.

Në vitin 1993, doli në pah çështja e rikthimit të tokës të ish pronarit parasocialiste, që rezultoi në miratimin e dy ligjeve të reja.¹ Në bazë të ligjit, toka e pazhvilluar urbane mund të rikthehej të pronarët fillestarë, ndërsa ata që kërkonin toka bujqësore do të merrnin kompensim në para dhe tokë me të njëjtën produktivitet, por jo tokën origjinale. Ky dallim rezultoi të ishte shumë problematik. Ai i nxiti më tej mosmarrëveshjet mbi atë që mund të quhej tokë urbane dhe tokë bujqësore (kur përdorimi aktual ishte larguar shumë nga klasifikimi formal i tokës), dhe nëse përkufizimi “urban” apo “bujqësor” vlente për kohën e transferimit fillestar të tokës, në kohën kur u zbatua ligji, apo kur u bë kërkesa për rikthim. Ligji i rikthimi të tokave përmbante gjithashtu boshllëqe që lejonin të ngriheshin pretendime të pakufizuara në të ardhmen.

Këto defekte krijuan konfuzion të madh mbi pronësinë/posedimin e tokës të ndërtimeve informale si në zonat urbane, ashtu edhe në ato peri-urbane. Në zonat peri-urbane, ku toka ishte caktuar si tokë bujqësore, ish-pronarët e interesuar kanë zgjedhur të mos bëjnë kërkesa për rikthim deri në momentin që toka bujqësore të klasifikohet si tokë urbane, sepse perndryshe atyre do t'u jepej tokë bujqësore në një vend tjetër me të njëjtën prodhimtari (dmth tokë dhe kodër) diku tjetër brenda vendit. Ndërkohë, qeveria nuk ka mundur të sigurojë për banorët e qendrave informale shërbime të infrastrukturës për sa kohë që kjo tokë është destinuar/ caktuar si tokë bujqësore. Në fund të vitit 1995, pati disa incidente dhe viktime mes policëve dhe banorëve të banesave informale kur policia

¹ Ligji Nr. 7698, *Mbi Rikthimin dhe Kompensimin e Pronave për Ish-Pronarët* (1993); dhe Ligji Nr 7699, *Për Kompensimin në Vlerë për Ish Pronarët e Tokës Bujqësore* (1993)

u perpoq që të shembte disa shtëpi në Bathore, zonë jashtë Tiranës. Pas kësaj, qeveria hoqi dorë nga çdo përpjekje për të kufizuar ndërtimet informale.

Pas vitit 1995, ndërtimet informale kanë vazhduar të rriten vazhdimisht, por më shumë në ish fermat shtetërore jashtë zonave urbane, ku toka ende është caktuar për përdorim bujqësor dhe me më pak mundësi për konflikte për rikthim pronash. Megjithatë, qeveria dhe bashkitë nuk janë të afta të sigurojnë shërbime infrastrukture për këto toka, sepse ato janë përcaktuar si “bujqësore”. Shkurtimisht, migruesit ishin në mes kërcënimeve dhe rreziqeve dhe konflikteve mes rikthimit të mundshëm nëse janë të vendosur në zonat e caktuara urbane dhe pamundësisë për të patur shërbime infrastrukture nëse vendosen në zona të caktuara si bujqësore. Banorët ekzistues të ndërtesave informale kanë një gamë të gjerë të statusit të pronësisë që varion me origjinën e tokës së tyre si fermë shtetërore apo kooperativë, mënyrën e fitimit dhe llojin e dokumentacionit të fituar, nëse ka. Meqënëse qeveria nuk ka mundur të zgjidhë kërkesat për rikthim apo kompensim, as të përfitësojë të gjitha planet urbane të duhura për të njohur ndryshimet në përdorimin e tokës, dhe as të financojë investimet në infrastrukturë në përputhje me rritjen në pupullsinë urbane, ndërtimet informale janë bërë “një tokë e askujt”, në kufijtë e sfidës së menaxhimit urban në Shqipëri.

Iniciativat në të kaluarën për të rregulluar dhe përmirësuar ndërtimet informale. Në mes të viteve 1997, ky bllokim krijoi tension të madh social në ndërtimet informale në periferi të zonave urbane, veçanërisht në Bathore. Deri në atë kohë, popullsia e Bathores kishte arritur në rreth 10,000 persona, shumica e të cilëve kishin akses tepër të kufizuar në infrastrukturë si dhe shërbimet sociale. Me anë të politikës së dialogut mes Bankës Botërore dhe Qeverisë, Qeveria vendosi të fillonte rregullimin (urbanizimin) e ndërtimeve informale duke siguruar akses për infrastrukturën urbane dhe shoqërore, kryesisht në Bathore, dhe nisi zbatimin e Projektit të Menaxhimit të Tokës Urbane (ULMP), të financuar nga Banka Botërore. Në fillim të vitit 1998, si një parakusht për këto përmirësime, u kalua një ligj i veçantë në Bathore dhe në një zonë tjetër të rrethit të Tiranës, Lapraka, për të përjashtuar këtë zonë nga rikthimi i tokës të ish-pronarët.²

Projekti pati një sukses modest. Në aspektin pozitiv, ai luajti një rol katalitizator në urbanizimin dhe në integrimin e mëvonshëm të Bathores përmes përcaktimit të së drejtës së tokës brenda ndërtimeve informale, dhe duke mundësuar zgjerimin e rrjetit të infrastrukturës si rrugët, kanalën e ujit të pijshëm dhe të ujërave të zeza. Në të njëjtën kohë, projekti s donatorë të cilët dhanë fonde për shkollat dhe kopshtet. Projekti gjithashtu siguroi një demonstrim në praktikë të zhvillimit të ndërtimeve informale dhe zhvilloi një bazë të dhënash për banorët aktualë për t’i ndihmuar ata me legalizimin e saj në të ardhmen. Megjithatë, nga ana tjetër, projekti nuk mundi t’i ndihmojë banorët e zonave informale për të marrë një titull të qartë pronësie të tokës, sepse u pa që kishte shumë lloje të okupimit të tokës dhe nuk mund të miratohej një udhëzim/ përkufizim i vetëm për t’i legalizuar ato. Kostot e civilizimit dhe integrimin, kryesisht për punë civile për rrjetin e infrastrukturës, ishin të rëndësishme, por jo jashtë modelit të eksperiencës së vendeve të tjera në këtë lloj investimi (e diskutuar më poshtë).

Me përfundimin e projektit të vitit 2005, çështja më e mprehtë urbane e identifikuar në të gjithë palët e interesit, ishte pajisja me shërbime të infrastrukturës. Ndërsa e gjithë

² Ligji mbi Bathoren dhe Laprakën, Ligji Nr. 8398, shtator 1998

popullata e Bathores ka vazhduar të rritet, (aktualisht, në shifrën 30,000 banorë), duke rritur dhe përgjegjësinë përkatëse të Bashkisë së Kamzës për pajisjen me këtë shërbim, baza fiskale e bashkisë nuk është rritur me të njëjtin ritëm. Gjithashtu, në bazë të decentralizimit të vazhdueshëm, qeveritë vendore, përfshi edhe Bashkinë e Kamzës, kanë përgjegjësinë për ofrimin e arsimit dhe shërbimeve mjekësore. Niveli i shërbimit të ofruar është tmerrësisht i ulët, dhe nëse nuk ka një mekanizëm që të lidhë popullatën me burimet fiskale, është e qartë se bashkia nuk do të arrijë të japë shërbimin e duhur për banorët e saj. Kjo çështje do të dikutohet më në detaj në seksionin pasardhës.

Zona të tjera të mëdha informale. Përveç Bathores, zona të tjera informale gjenden në të gjithë qytetet e tjera të mëdha, si Durrës, Shkodër, Elbasan, Fier dhe në një shkallë më të vogël, Vlorë.³ Banorët në këto zona informale janë relativisht të varfra në krahasim me ata në zonat formale urbane. Nuk ka të dhëna anketimi zyrtare për familjet e zonave informale,⁴ por disa të dhëna jo shumë të sakta/përgjithshme të mbledhura pak OJF si dhe disa anketime të shpejta të bëra nga ULMP sugjeronin që: (a) ndërsa niveli i të ardhurave varionte nga pagesat e emigrantëve në familje, anëtarët e tjerë të familjes kanë punë jo të qëndrueshme dhe marxhinale, shpesh herë në punë një ditore që u ofroheshin nga firmat e ndërtimit në qytet⁵, dhe (b) likuiditeti i aseteve të familjes është i ulët, sepse këto familje shpesh e kanë vënë të gjithë pasurinë në shtëpitë e tyre dhe janë shumë të ekspozuar/ në raste krizash që mund të kërkojnë para.

Vendbanimet më të mëdha informale janë përmbledhur si vijon.

Kënetë (Durrës). Zona e Kënetes ka filluar vonë (1997), kur u pa se nuk kishte më tokë bosh që nuk kishte konflikte të pazgjidhura tokë diku tjetër. Kjo zonë ka qenë një moçal i thatë jashtë Bashkisë së Durrësit dhe historikisht nuk ka patur pronarë origjinalë toke⁶. Kështu që edhe pse kjo tokë ka tendencë të preket nga rreziqe natyrore (përmytje), shpernguljet informale u bënë atje për të shmangur rreziqe të tjera (rikthimin). Deri në këtë moment, kur shifra e raportuar e personave që jetojnë atje është mbi 10 mijë, ata kanë akses shumë të kufizuar në shërbimet e infrastrukturës, sepse zona e tyre nuk është klasifikuar si zonë urbane. Aksesit në infrastrukturë është shumë i kufizuar sepse të drejtat e kalimit nuk janë përcaktuar qartë. Brenda kësaj zone nuk ka asnjë shkollë dhe rreziku i veçimit social/marxhinalizimit është i konsiderueshëm. Duhet ndërmarrë hapa të menjëhershëm për të integruar ndërtimet informale përmes rregullimit/formalizimit.

Ksamil (rrethi Sarandë). Zona informale në Ksamil filloi në fillim të viteve 1990, mbi ish fermën shtetërore me ullinj, e vendosur ngjitur me parkun Kombëtar të Butrintit. Situata këtu është tepër komplekse. Ligji Nr. 7501, nuk e privatizoi këtë tokë, sepse toka u konsiderua me vlerë. Ndërkohë, me një vendim të padiskutueshëm të qeverisë,

³ Bazuar mbi një studim të bërë nga Instituti I Kërkimit të Tokave, llogaritet se ndërtimet informale kanë zënë rreth 20,000 ha në total në nivel kombëtar (Bardhi – burim i sakte).

⁴ Duhet patur parasysh që SMSJ 2005 përlllogaritit familjet urbane/përiurbane në Tiranë, kështu që shpresojmë se analiza që këtij burimi duke përcaktuar sa më afër kushtet e disa ndërtimeve informale, do të dalë në fund të vitit 2006.

⁵ Norma për punë ditore në Durrës në muajin mars 2006 u raportua të ishte 1000 lek /dite. Duke supozuar 20 dite/muaj pune, vetëm të ardhurat vjetore nga ky burim do të ishin 240,000 e cila është (teorikisht) nën 20%^{te} kurbës së shpërndarjes së konsumit (shiko Figura 4.6). Sigurisht, këta familjarë nuk varen domosdoshmërisht nga të ardhurat e pagës së një personi.

⁶ Ka probleme të rikthimit të tokave për pjesën e Kënetes që janë pranë detit.

rreth 350 familje, kryesisht nga Tepelena, kishin marrë tokë dhe kishin ndërtuar shtëpi. Toka shtetërore rrjedhimisht ishte rikthyer. Aktualisht ka konflikte të rënda mes ish pronarëve, ish punëtorëve të fermës dhe banorëve/pushtuesve.

Shumica e banorëve kanë të pakten një anëtar familje që punon në Greqi, që i dërgon para familjes. Numri aktual i banorëve në zonat informale vlerësohet të jete 4,000 njëjërëz. Ndërsa bashkia, e cila numëron një shifër prej 4,000 banorësh të tjerë në zonën formale, ka filluar të urbanizojë pjesë të zonës informale, legalizimi do të jetë tepër i vështirë për shkak të problemit kompleks të pronësisë së tokës. Zonat informale janë përkeqësuar përsa i përket shërbimeve të infrastrukturës, të cilat, për shkak të mungesës së mirëmbajtjes dhe riparimeve në linjën kryesore të infrastrukturës, ishin që më parë të dëmtuara përpara se të krijoheshin zonat informale.

Shkodra. Rreth 5,000 familje (ose 25% të popullsisë së përgjithshme në qytet), që zënë një hapësirë prej 7 zonash dhe 150 hektarësh, kanë status informal. Pjesa më e madhe e zonave informale janë zhvilluar mbi ish tokë të fermave shtetërore os ish-kooperativave gjatë fillimit të viteve '90 dhe këto ndërtesa iu bashkuan qytetit në fillim të vitit 1994. Të shtatë zonat informale në kufi/ që rrethonin zonën formale, duket se janë asimiluar nga ajo. Dendësia ka arritur nivel të njëjtë me atë të ndërtimeve formale (rreth 40 shtëpi për hektarë), dhe janë përcaktuar të drejta të qarta të kalimit. Ndërsa mungon infrastruktura sociale brenda zonës informale, ka një akses normal/arsyeshëm të infrastrukturës. Megjithatë, shërbimet e infrastrukturës, të ofruara nëpërmjet lidhjeve të jashtëligjshme, janë rreptesisht të kufizuara. Bashkia nuk ka informacion për situatën e mbajtjes /pronësisë së tokës.

Fieri. Ndërtimet informale filluan në vitin 1992 dhe janë përqëndruar në të dy anët e rrugës kryesore kombëtare. Ka më shumë ndërtime të paligjshme në hyrjen e qytetit dhe në anën tjetër të tij, kur shkon për në qytetin e Vlorës dhe Patosit. Llogaritet se ndërtimet informale në këtë zonë mbulojnë rreth 250 ha ose 38% të zonës totale të ndërtuar.

Elbasani. Rreth 5,000 familje (ose 20% të popullsisë totale të qytetit), mbi dy zona me sipërfaqe totale 180 hektarë, konsiderohen si zona me status informal. Ashtu si në Shkodër, zonat informale kanë nisur në fillim të viteve 1990 dhe janë bërë pjesë e Bashkisë. Megjithatë, ndryshe nga Shkodra, zonat informale janë zhvilluar gjerësisht përgjatë një zone të gjerë. Për këtë arsye, aksesit në infrastrukturë është në përgjithësi më i keq, sesa p.sh, Fieri dhe nuk ka rrjete kryesore aty pranë. Ndërsa bashkia synon të zgjerojë infrastrukturën e rrjetit, kjo gjë do të ishte e kushtueshme. Bashkia nuk ka informacion për situatën e zoterimit/pronësisë të tokës.

Duhet të theksohet se është ngadalësuar zhvillimi i ndërtimeve të reja informale, veçanërisht pas vitit 2003, kryesisht sepse nuk ka tokë bujqësore në zonat periferike urbane për t'u zënë. Urbanizimi ka hyrë në një fazë të vështirë nëpërmjet (a) dendësimit/ rritjes së ndërtimeve ekzistuese informale, (b) zhvillimi i vrullshëm i ndërtesave të larta në qendrën e qytetit (i përshkruar në Kapitullin 4), dhe (c) ndërtimet sporadike mbi tokë bujqësore. Pjesa e mbetur e këtij kapitulli fokusohet mbi zhvillimin e ardhshëm të këtyre zonave informale.

Ashtu siç është shpjeguar më sipër, shumë nga "vërshimet në tokën bujqësore ndodhen për shkak të politikave të shtrembëruara nxitëse të krijuara nga kuadri i rikthimit/

kompensimit të pronave. Por me urbanizimin dhe rritjen e qyteteve, të cilat, ashtu siç thuhet dhe në kapitullin 1, ashtu si në rastin e Shqipërisë, presioni ekonomik për shndërrimin në periferinë urbane për të përmbushur kërkesat për tregjet komerciale dhe rezidenciale, u rrit. Është shumë e rëndësishme që ky transformim të bëhet nëpërmjet një plani modern që është fleksibël, që i përgjigjet tregut dhe transparent, ashtu siç diskutohet dhe në Kapitullin 6.

Tipologjitë e Zonave Informale

Ka disa ose pak tipologji të zonave informale në Shqipëri nga pikëpamja e madhësisë, pozicionit dhe posedimit të tokës. Ndërsa këto tipologji kanë sfonde dhe implikime/ndikime të ndryshme sociale dhe ekonomike, është e rëndësishme të kuptojmë tipologjitë për të zhvilluar masa realiste dhe praktike për të vijuar legalizimin. Ky seksion jep një përshkrim të shkurtër të çdo tipologjie të identifikuar të ndërtimit informal.

Së pari, ndërtimet informale duhet të diferencohen qartë/prerë nga ndërtesat individuale të jashtëligjshme (shih Shtojcën 5.1), si shtëpitë mbi toka bujqësore, restorante në zonat e mbrojtura dhe ndërtesat që nuk janë konform lejeve të ndërtimit (p.sh. ndërtesat me më shumë kate sesa lejohen). Ndërtimet informale në Shqipëri janë më shumë një fenomen social dhe sistematik, me pasoja të konsiderueshme sociale, ekonomike dhe mjedisore dhe kërkojnë vëmendje serioze.

Së dyti, nga pikëpamja e vendndodhjes, ndërtimet informale mund të klasifikohen gjerësisht në dy kategori⁹: (a) peri-urbane (në rrethinat e qendrës), dhe (b) brenda zonave urbane, që kanë pasoja të ndryshme në lidhje me zotërimin e tokës dhe çështjet e infrastrukturës. Kështu, rruga për legalizimin dhe integrimin përfundimtar është e ndryshme. Shkurtimisht, problemet kryesore për ndërtimet informale peri-urbane janë mungesa e infrastrukturës dhe integrimin social, ndërsa problemet për ndërtimet urbane pronësia e komplikuar e tokës problemet (e rikthimit) të cilat janë dukshëm pengesat kryesore për legalizimin. Më poshtë vijon një përshkrim i detajuar i secilës kategori.

Vendbanimet Informale në zonat periurbane (rrethinat e qendrës). Deri në Mars 2006, ka ende pak zona informale në zonat peri-urbane kryesisht në qytetet kryesore, si Kamzë, Selita dhe Shkoza (Tiranë), Durrës, Fushë Krujë, Kurbin, Lezhë, Elbasan, Shkodra, Fier, Vlorë dhe Sarandë. Këto ndërtime u ndërtuan mbi ish-tokat e fermave shtetërore dhe të ish kooperativave, por dendësia nuk është aq e lartë sa ato të urbanizohen zyrtarisht. Megjithatë, ka patur një rritje në dendësi, nëpërmjet veprimeve informale (kryesisht me familjet në farëfis ose me bashkëfshatarët) veçanërisht gjatë pesë viteve të fundit. Sot shumica e ndërtesave në këto zona informale, janë struktura të qëndrueshme betoni, me shumë kate, zakonisht mbi një hapësirë toke 300 – 400 m². Megjithatë, për shkak të faktit që ndërtimet janë pranë atyre që quhen zona urbane, dhe që ende quhen si “bujqësore”, këto zona kanë akses të limituar në shërbimet e infrastrukturës. Meqënëse këto zona nuk kanë rrjet të afërt infrastrukture, zgjerimi do të ishte shumë i kushtueshëm për bashkitë. Për shkak të distancës nga zonat formale

⁹ Ligji aktual 9402 *Mbi Legalizimin, Planifikimin Urban dhe Integrimin e Ndërtesave të Paligjshme* (miratuar në maj 2006) përkufizon ndërtimet informale si më poshte: (Neni 3): (a) zonë informale – zonë me më shumë se 5 hektarë e mbuluar me ndërtime të paligjshme (b) bllok informal banimi (nga 1deri në 5 hektarë, përfshi), dhe (c) ndërtesa informale të izoluar (më pak se 1 hektarë).

urbane, këto komunitete nuk mund të përballojnë të bëjnë lidhje të paligjshme, ashtu siç mund të shihet shpesh në ndërtimet informale brenda zonës formale. Aksesit në infrastrukturën sociale (p.sh. shkollat) është gjithashtu i kufizuar, sepse nuk ka shkolla apo kopshte brenda kësaj zone dhe fëmijëve u duhet të ecin një farë kohe deri në ambientet më të afërta në zonat formale urbane. Për këtë shkak, shkalla e frekuentimit të shkollës është shumë më e ulët sesa në zonat formale.

Problemet e pronësisë së tokës ndryshojnë nga rasti në rast, por në përgjithësi, këto probleme janë më pak të komplikuar sesa për zonat informale brenda zonave urbane. Ndërsa ekzistonte një diferencë në procedurat fillestare të privatizimit mes ish fermave të kooperativës dhe fermave shtetërore në bazë të ligjit 7501 siç u shpjegua më lart, pronësia e të dy tipeve të tokës u privatizua më pas me Ligjin 8053 në vitin 1995.¹⁰ Megjithatë, ka raste kur ish punonjës kooperative kanë marrë më shumë sesa i takonte me ligjin Nr. 7501. Kjo situatë është komplikuar me shumë nëse këto shit-blerje/transaksionet janë bërë që në privatizimin e parë (siç ndodh shpesh), me blerësit “me mirëbesim”

Vendbanimet Informale brenda zonave urbane. Ndër zonat e para ku u shperngulen të ardhurit nga zonat verilindore pas vitit 1991, ishin fermat shtetërore dhe të kooperativës që ishin në kufi me qytetin. Në Tiranë, këto ishin ferma shtetërore dhe kooperativa të mesme, si Alias, Mihal Grameno, dhe Selita. Këto ferma u urbanizuan menjëherë brenda pak vitesh dhe shumë zona janë kthyer formalisht në zona urbane në 1994. Në shumë qytete dytësore, rreth 20–25 % të banorëve vlerësohet se jetojnë në zona të tilla informale. Në shumicën e këtyre ndërtimeve, janë përcaktuar të drejtat e kalimit dhe aksesit i nevojshëm në infrastrukturë, përfshi edhe përmes lidhjeve informale (te jashtëligjshme). Për këtë arsye, problemet kryesore në këto zona nuk janë aksesit në infrastrukturë, por: (a) mungesa e kontributeve fiskale të banorëve për bashkitë dhe (b) çështja e pazgjidhur e pronësisë së tokës, e komplikuar nga kërkesat për rikthim prone.

Figura 5.1 Vendbanimet Informale në Kënete (Durrës)



¹⁰ Ligji 8053, *Mbi Transferimin e Tokës Bujqësore në Pronësi pa Kompensim* (dhjetor 1995) lejonte kalimin nga të drejta të përdorimit në pronësi për ish fermat shtetërore jashtë zonave urbane.

Ndërsa banorët janë akses në shërbimet e infrastrukturës, shumica prej tyre nuk kanë lidhje formale dhe nuk paguajnë për kompanitë e shërbimeve. Në mungesë të një sistemi funksional të taksave për zhvillimin e infrastrukturës, bashkitë përkatëse nuk kanë burime të mjaftueshme financiare për të zgjeruar rrjetet e infrastrukturës dhe të finalizojnë aksesin në infrastrukturë. Është shumë e rëndësishme të krijohet një mekanizëm që siguron kontributin e banorëve për investimin, operimin dhe mirëmbajtjen e rrjetit të infrastrukturës.

Pronësia e tokës mund të jetë shumë konfliktuale brenda zonave urbane. Ndërsa Ligji 8053 u jepte ish punonjësve të fermave shtetërore të drejta të plota pronësie për tokën e ish fermave shtetërore brenda zonës urbane, ai gjithashtu parashikonte që rikthimi ishte i mundshëm për ish fermat shtetërore *brenda zonës urbane*. Ky ligj ka krijuar konflikte serioze mes atyre që kanë zënë tokën dhe pronarëve fillestarë¹ në të njëjtën kohë, ky ligj ka nxitur gjithashtu lulëzimin/shtimin e ndërtimeve informale jashtë kufirit urban, ku problemi i pronës së tokës është i qartë.

Gjithashtu, janë disa zona të caktuara ish-industriale, në zonat e caktuara si urbane, ku ndërtimet informale janë zhvilluar në mënyrë krejt të jashtëligjshme në fillim të viteve 1990. Këto zona nuk u privatizuan me ligjin 7501 dhe iu kthyen më pas ish pronarëve, duke çuar në konflikte dhe mosmarrëveshje mbi pronësinë e tokës. Ligji Nr. 9402, *Mbi Legalizimin, Planifikimin Urban dhe Integrimin e Ndërtesave të Paligjshme* në maj 2006, mund të komplikonte më tej çështjen tashmë të komplikuar të pronësisë, për shkak se në tekst nuk përmendet se si do zbatohet ligji në rastet e këtyre mosmarrëveshjeve.²

Çështjet kryesore

Ashtu siç u tha dhe më lart, ndërtimet informale në zonat peri-urbane dhe urbane po shkaktojnë probleme primare serioze urbane, kryesisht: (a) akses shumë i kufizuar në infrastrukturë dhe përjashtim i mundshëm social dhe (b) barrë fiskale për bashkitë. Gjithashtu, në mungesë të një tregu formal të tokës dhe të shtëpisë, përdorimi i tokës së pakët urbane është shpesh nën optimalen.

¹ P.sh., në Mihal Grameno (Tirane), 46 familje po jetojnë në tokë që i është kthyer 28 pronarëve përmes vendimit të komisionit të kthimit të pronave. Ka gjithashtu edhe 124 familje që jetojnë në toka për të cilat janë bërë kërkesa për rikthim.

² Drafti u hodh poshte nga Presidenti në mars 2006, sepse ligji mund të konsiderohej si antikushtetues, sepse do të "shpronësonte" tokat që ishin pronë e pronarëve origjinale të tokës në përfitim të banorëve aktuale. Kushtetuta shqiptare parashikon se të drejtat e pronës mund të kufizohen vetëm për përfitim të përgjithshëm publik.

Figura 5.2 Vendbanimet Informale në Shkodër



Akses i kufizuar në infrastrukturë. Ky është një problem serioz mes banorëve. Shumica e zonave informale në zonat peri-urbane kanë përcaktim të kufizuar/jo të plotë të të drejtave të kalimit dhe nuk kanë akses formal në shërbimin e ujësjellësit apo elektricitetit. Rezidentet shpesh koordinohen me fqinjët për të ndërtuar linja të lidhjeve të paligjshme me infrastrukturën më të afërt. Kjo ka shkaktuar probleme të tjera të kostove të përgjithshme të ulëta të riparimit dhe rënie të standarteve të shërbimit për kompanitë e shërbimit. Duhet të theksohet se këto lidhje të paligjshme janë të lidhura edhe më menaxhimin e dobët të firmës përkatëse të shërbimit, sepse ato bëhen shpesh në bashkëpunim më vetë punonjësit apo kompanitë.

Mungesa e aksesit të duhur të shërbimeve shoqërore, kryesisht, arsimimit, është një tjetër çështje. Në Bathore, ku mendohet se jetojnë 20,000 banorë, shkolla e parë u hap vetëm në vitin 2,000. Shkolla e dytë u hap në vitin 2005 dhe të dyja janë të mbipoplluara. Në Bathore nuk ka shkollë të mesme dhe nxënësve u duhet të shpenzojnë më shumë se një orë për të shkuar deri në shkollën më të afërt të mesme, të cilat janë gjithashtu të tejmbushura. Shifrat e braktisjes së shkollës janë më të larta se në zonën urbane, por nuk është bërë një studim konkret. Shumë familje kanë jetuar në zonat formale për një kohë të gjatë, shpesh për më shumë se 10 vjet, gjë që mbart një risk serioz të veçimit social për brezin tjetër të të ardhurve, që tani janë të rinj dhe fëmijë.

Ngarkesë/barrë fiskale për bashkitë. Ndërtimet informale kanë ‘pushtuar’ buxhetet e bashkive përkatëse që janë përgjegjëse për ofrimin e shërbimeve bashkiake. Në Shqipëri, bashkitë nuk kanë ende të krijuar një bazë të fortë fiskale si taksa mbi pronën dhe pjesa më e madhe e buxhetit bashkiak, përfshi kostot e operimit dhe mirëmbajtjes, bazohen ende në transfertat nga qeveria qendore (shih Kapitullin 3). Ndërsa ka patur një rritje të ndjeshme në banorët e disa bashkive gjatë 10 viteve të fundit (si Kamza, e cila përfshin Bathoren, ku numri i banorëve është rritur nga 5,000 deri në 100,000), transfertat nga qeveria qendore janë rritur shumë më pak. Aktualisht, Bashkia nuk ka burimet e duhura për të zhvilluar rrjetet e reja të infrastrukturës ose madje dhe të operojë dhe t’i mirëmbajë ato. Të tjera Bashki si Durrësi, nuk kanë shumë politika nxitëse fiskale apo politike për të alokuar burimet e tyre të pakta njerëzore dhe monetare për

të përgatitur një plan urban, për të zgjeruar rrjetin e infrastrukturës dhe përmirësuar dhënien e shërbimeve, pa siguruar më parë fitimin e duhur nga taksat.

Mungesë e tregut formal të tokës dhe strehimit. Duke gjykuar nga vëzhgimet mbi dendësinë dhe nivelet e rritura të investimeve në strehim, është e qartë që tregu i tokës informale ka disa vite që është krijuar dhe ka një farë sigurie të pronësisë së tokës. për pasojë, zhvillimi i një tregu toke dhe strehimi nuk është shqetësim kryesor i banorëve apo bashkive. Megjithatë, zona peri-urbane do të bëhet një pjesë integrale e qytetit sapo të sigurohet investimi i infrastrukturës dhe zhvillimi i një tregu formal toke dhe strehimi do të ishte i nevojshëm për të siguruar përdorimin ekonomik të tokës urbane. Gjatë viteve të fundit, zyrat e regjistrimit të tokës kanë bërë rreth 30,000 veprime/transaksione, nga të cilat 3,000-3,500 ishin për toka bujqësore dhe pjesa tjetër për tokë urbane.

Përpyjekjet e Qeverisë drejt rregullimit dhe legalizimit

Rregullimi dhe legalizimi i ndërtesave informale ka benefite/përfitime të konsiderueshme për zhvillimin urban.¹ Këto benefite përfshijnë: (a) integrimin e ndërtimeve informale në strukturën e qytetit dhe parandalimin e përjashtimit social (b) promovimin e përdorimit ekonomik të tokës urbane, (c) forcimin e bazës fiskale për bashkitë përkatëse dhe (d) zgjidhja e kërkesave të prapambetura për rikthim të tokës. Kjo pjesë hedh një vështrim të shkurtër në përpjekjet e bëra në të kaluarën, të ndjekura nga hapat konkrete që duhen bërë për rregullimin dhe legalizimin e plotë.

Në fakt, nuk ka patur përpjekje serioze nga qeveria për të legalizuar ndërtimet informale deri në vitin 1998. E para përpjekje e rëndësishme ishte miratimi i ligjit Nr. 8398, *Mbi kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore në Laprakë dhe Bathore në shtator 1998*, i cili jep të drejta të zënies së tokës për banorët e ndërtimeve informale në Bathore e Laprakë dhe parashikon kompensimin monetar për pronarin origjinal të tokës. E parë pozitivisht, ky ligj u ka dhe banorëve besim në sigurinë e pronësisë së tokës duke shmangur mosmarrëveshjet e mundshme mes ish pronarëve dhe banorëve. Me investimet në infrastrukturë të ofruara nga projekti i financuar nga Banka Botërore, kjo zonë është urbanizuar në një pjesë të madhe të saj. Megjithatë, ky ligj është konsideruar një rast i veçantë dhe përpjekje të ngjashme nuk janë bërë për zona të tjera të ndërtimeve informale. Gjithashtu, pjesa e Ligjit që i jep të drejte pronarit origjinal të tokës të marrë kompensim monetar nuk është zbatuar kurrë për shkak të mungesës së fondeve në buxhetin e shtetit. Në të njëjtën kohë, qeveria nuk është futur kurrë në dialog me pronarët e tokave ose me banorët për të përcaktuar një sasi kompensimi në para dhe çmimin e tokës që duhet të paguhet nga banorët aktualë për legalizimin.

Në tetor të vitit 2004 u miratua Ligji 9304 për Legalizimin dhe Planifikimin Urban të Zonave Informale, me qëllim për të vënë në zbatim projektin e financuar nga Banka Botërore. Ligji ka si qëllim në përgjithësi legalizimin e ndërtesave të paligjshme, duke përfshirë edhe ndërtesat në zonat informale, me kusht që pronarët e ndërtesave të paguajnë çmimet e tregut. Ligji parashikon për legalizimin procedurat e mëposhtme:

¹ Për një grup strategjik dhe politika të suksesshme që kontribuojnë në sfidën e integritetit eficient të ndërtimeve informale në strukturën urbane, duke përmirësuar jetën dhe mundësitë e të varfërve shih, p.sh, Projektin e Mijëvjeçarit UN Millennium Project (2005).

- Dorëzimin e një deklaratë nga ana e pronarëve për ndërtesat e paligjshme;
- Shqyrtimin dhe marrjen e vendimit për legalizimin e çdo rasti nga bashkitë përkatëse;
- Përgatitjen e një plani urban, në rast se është i zbatueshëm, nga bashkitë përkatëse;
- Vlerësimin e tokës dhe vendosjen e çmimit të tregut për tokën;
- Pagesa e çmimit të tokës nga pronarët.

Ndërkohë që janë dorëzuar afro 57,000 kërkesa, pjesa më e madhe e kërkesave janë bërë ose nga ata persona të cilët nuk kanë pronësi të tokës (p.sh. kanë ndërtuar në tokën e pronarit, por pa leje ndërtimi) ose zotërojnë ndërtesa komplet të paligjshme p.sh. kanë ndërtuar në pronën publike). Shumë pak banorë të zonave informale kanë paraqitur këtë kërkesë². Ligji nuk u përgatit duke u konsultuar me palët e interesuara, veçanërisht me banorët në zonat informale (te cilët do të jenë përfituesit kryesorë të ligjit). Banorët ishin veçanërisht të interesuar për detyrimin që kanë për të paguar tokën sipas çmimit të tregut.

Hartimi i metodologjive në shkallë kombëtare për vlerësimin e çmimit të tokës u konsiderua nga ana politike shumë i ndjeshëm dhe subjektiv dhe perfundimisht përpjekja u ndërpre për shkak të mungesës së burimeve. Në verën e vitit 2005, përpjekja për të vënë në zbatim ligjin dështoi si shkak i zgjedhjeve dhe ndryshimeve pasuese në qeveri.

Në shtatorin e vitit 2005, Qeveria e re tregoi një angazhim të spikatur për ta ndryshuar ligjin, me qëllim për të filluar zbatimin e legalizimit, veçanërisht për vendbanimet informale. Ligji u rishikua dhe u riemërtua si Ligji Nr. 9402 (*per Legalizimin, Planifikimin dhe Integrimin Urban të Ndërtesave të Paligjshme*) dhe u miratua në maj të vitit 2006 siç u tha edhe më sipër. Më poshtë jepet një përmbledhje e ndryshimeve kryesore nga ligji i mëparshëm:

- përjashtimi i ndërtesave të paligjshme brenda zonës së përcaktuar turistike (kryesisht zona bregdetare) nga legalizimi;
- lehtësimi i administrimit të pagesës për tokën e përcaktuar dhe rritja perballimit nga ana e pronarëve të ndërtesave pa leje, duke thjeshtuar jashtë mase metodologjitë dhe duke zvogëluar çmimin në fuqi për metër katror. Ligji nuk kërkon me vlerësimin e tregut për tokën përkatëse ose një studim të detajuar për tokat e zaptuara. Ligji parashikon një listë të pagesave totale për banorët, gjë e cila varet edhe nga zona (urbane/periferike-urbane) dhe permasat e tokës (e madhe, mesatare, e vogël). Çmimi për metër katror është zvogëluar shumë në krahasim me ligjin e mëparshëm.³

Për të specifikuar pagesën sipas një tarife të përcaktuar, ligji i ri nuk ka si qëllim përputhjen me çmimet e tregut dhe në lidhje me këtë mund të duket se i fal ndërtesat e paligjshme. Sidoqoftë, tarifa e përcaktuar u zgjodh për t'i bërë pagesat pa debate për vlerësimin e tokës, dhe për të zvogëluar në maksimum rastet e korrupsionit gjatë procesit.

² Për shembull më pak se 10 përqind e familjeve në Bathore i kanë dorëzuar kërkesat.

³ Për shembull, pronari i një ndërtese të paligjshme me 500 m² në Bathore do të paguajë 400,000 Lekë të barazvleshme për legalizimin, duke përdorur çmimin e tokës prej 800 lekë/ m², ndërtesa vlere e tregut do të varioje nga 4,000-5,000 Lekë /m².

Ndërkohë që ligji i ri mund të jetë një kuadër i mundshëm për legalizimin përfundimtar të banesave informale, ai përmban edhe të meta, të cilat mund të shkaktojnë vështirësi serioze në zbatimin e tij. Të metat mund të jenë si më poshtë vijon:

- *Pranimi i datës së ndërtesave të paligjshme.* Meqë ligji parashikon se ndërtesat e paligjshme të ndërtuara pas miratimit të ligjit nuk do të legalizohen, realiteti do të jetë i vështirë pasi shumë nga ndërtesat e paligjshme kishin ngritur vetëm themelet në kohën e miratimit të ligjit. Në fakt, një sërë zyrtarësh treguan një rritje të ndjeshme të ndërtimeve të paligjshme, pasi personat shpresonin për legalizimin e mundshëm të tyre sipas ligjit.
- *Kontributi i pamjaftueshëm financiar nga pronarët e ndërtesave të paligjshme ndaj kompensimit të pronarëve të vërtetë të tokës.* Meqënëse ligji i ri e ka zvogëluar shumë pagesën e pronarëve të ndërtesave, kjo gjë do të krijojë shumë më pak fonde të mundshme për kompensimin e pronarëve të vërtetë të tokës. Një analizë ilustruese e kryer për Bathoren (13 hektarë) tregon se kontributet nga familjet nuk do të arrijnë më shumë se 1.3 milionë dollarë, duke marrë parasysh edhe të drejtën e rrugës (rreth 20 përqind e zonës së përgjithshme), duke nënkuptuar 10 dollarë për hektarë. Kjo është një çështje e diskutueshme, nëse pronari i vërtetë i tokës do të jetë i kënaqur me këtë nivel kompensimi, edhe në rastin kur banorët aktualë e paguajnë menjëherë tarifën.
- *Rastet me mosmarrëveshje ndërmjet banorëve dhe pronarëve të tokës.* Ligji i ri nuk i trajton rastet, në të cilat ekzistojnë konflikte ndërmjet pronarëve të dëmshperblyer të tokës dhe banorëve. Në fakt, ligji parashikon se banorëve duhet t'u jepet prioritet. Pavarësisht refuzimit nga ana e Presidentit për raste të mundshme anti-kushtetuese, ky seksion ka mbetur i paprekur. Ekzistojnë një sërë rastesh të tilla brenda vijës së verdhë (zona urbane) dhe në realitet, për bashkitë, të cilat do të jenë përgjegjëse për zbatimin, do të jetë e vështirë legalizimi i këtyre rasteve, për shkak të presioneve sociale dhe politike.
- *Rendi i urbanizimit dhe legalizimit.* Ndryshe nga ligji i mëparshëm, i cili parashikonte si fillim kryerjen e urbanizimit dhe së dyti legalizimin, ligji i ri parashikon legalizimin e ndërtesave të paligjshme në fillim. Kjo gjë do të çojë në hasjen e vështirësive në lidhje me sigurimin e të drejtës së rrugës për infrastrukturën dhe facilitetet publike, ku sipas ligjit mund të jete e nevojshme edhe shpronësimi i tokës. Bashkitë përkatëse do të kenë një nxitje negative për legalizimin, pasi atyre do t'u duhet në fillim të legalizojnë ndërtesat e paligjshme me një çmim jashtë mase të ulët, dhe më pas ta përvetësojnë tokën me çmimet e favorshme të tregut.
- *Sigurimi i infrastrukturës dhe fuqia blerëse/përballimi.* Së fundmi, ligji nuk parashikoi nevojat e mëdha financiare për ofrimin e rrjeteve të infrastrukturës së bashku me legalizimin. Vlerësimi social i kryer pas përfundimit të ULMP sugjeron se banorët në zonat informale janë shumë të shqetesuar për mungesën e infrastrukturës, dhe presionet e tyre do të rriten edhe më shumë me legalizimin. Kostoja tipike e infrastrukturës për përmirësimin është përcaktuar duke u bazuar në analizimin e rasteve aktuale në ULMP (Tabela 5.1).

Tabela 5-1 Kostot e përlogaritura për përmirësimin e vendbanimeve informale dhe sigurimin e infrastrukturës në Shqipëri

Elementet e Kostos	Kosto për hektar (US\$)
Skicimi/projektimi Urban	2,000 – 3,000
Rrugët me çakull	15,000 – 25,000
Furnizimi me ujë (përfshi bazën)	15,000 – 35,000
Drenazhimi/kanalet e ujrave të zeza (përfshi bazën)	20,000 – 30,000
Energjia elektrike (dytësore)	15,000 – 20,000
Ndricimi i rrugëve	7,000 – 10,000
TOTALI për hektarë	74,000 – 123,000
Permasat e tokës (metra katror)	300
Dhënia e të drejtës së kalimit	20%
Kosto për familje	2,664 - 4,428

Shënim: e bazuar në koston aktuale sipas ULMP.

Siç tregohet edhe në Tabela 5-1 përmirësimi i zonave informale dhe sigurimi i infrastrukturës së nevojshme do të kushtojë 74,000 deri në 123,000 dollarë për hektarë. Për një shtëpi prej 300 m², kostoja e parashikuar do të arrijë në afërsisht 3,000 dollarë ose 300,000 lekë (me një mesatare prej 25 shtëpi/hektarë). Gama e gjerë e kostos vjen si rezultat i faktit se rrjetet e infrastrukturës kryesore janë të domosdoshme për disa zona si për shembull për Bathoren dhe Këneten. Këto shifra përkojnë me gamën e përgjithshme të këtyre kostove për projektet e fundit të përmirësimit në vendet e tjera, duke patur parasysh edhe dendësinë e shtëpive/zonës së tokës.⁴

Është parashikuar se shumë shtëpi në zonat informale nuk do të kenë likuiditete të mjaftueshme, në rast se do t'u kërkohet të kontribuojnë për zhvillimin e infrastrukturës në kohën e legalizimit. Gjithashtu, përvoja sipas ULMP sugjeron se për zhvillimin e infrastrukturës do të duhen shumë vite, pasi kjo gjë kërkon konsensusin dhe kontributin e komunitetit, edhe në rastet kur kjo gjë do të kufizohet për t'u financuar nga banorët (per shembull 20 përqind).

Gjithashtu, është e dukshme që bashkitë nuk zotërojnë kapacitetin e duhur fiskal për investime kaq të mëdha (shikoni Kapitullin tre). Për shembull, kjo gjë do t'i kushtojë Shkodrës afërsisht 10 milionë dollarë për të urbanizuar krejtësisht zonat informale dhe për të siguruar infrastrukturën, ndërsa buxheti i qytetit për investimet ka qënë afro 1.5 milionë dollarë në vit. Meqënëse kostot për përdorimin dhe mirëmbajtjen e rrjeteve të furnizimit me ujë dhe energji elektrike do të mbulohen nëpërmjet pagesave të përdoruesve (me përjashtim të disa shtëpive, të cilat mund të jenë shumë të varfra

⁴ Bazuar në komunikimet me stafin teknik të Aleancës së qyteteve, maj 2006, dhe të dhënat krahasuese të projektit.

për të paguar dhe kërkojnë asistencë), atëherë bashkitë përkatëse do të financojnë për përdorimin dhe mirëmbajtjen e rrugëve, rrjetit të ujrave të zeza dhe drenazhimit, të grumbullojnë mbetjet e ngurta, si dhe të ofrojnë shërbimet kryesore sociale (d.m.th. edukimin 8-vjeçar). Aktualisht, në mungesë të një sistemi taksash për pronësinë, i cili do të lidhë zaptimin (ose pronësinë) me bazën fiskale të bashkive përkatëse, bashkitë nuk janë në gjendje të marrin persipër sfidën financiare për integrimin e zonave nëpërmjet përmirësimit. Duket qartë se ekziston nevoja për të krijuar një vizion të përgjithshëm për rregullimet e planifikimit dhe financimit, me qëllim për të lejuar legalizimin dhe integrimin e zonave informale sipas shkallës së kërkuar.

Rekomandime për legalizimin dhe integrimin e zonave informale

Në Shqipëri, pavarësisht përpjekjeve të shumta nga qeveritë e mëparshme dhe ajo aktuale, ecuria e procesit të legalizimit dhe integritit të zonave informale ka qënë i ngadalte. Zonat informale, të cilat përfaqësojnë afro një të katërtën e shtetë urbane në disa qytete dytësore, nuk janë në gjendje të kuptojnë kontributin e tyre të mundshëm në jetën shoqërore, fiskale dhe ekonomike, si dhe në produktivitetin e ardhshëm të qyteteve në Shqipëri. Integrimi i zonave informale do të sjellë shumë përfitime për vendin. Përvoja sipas ULPM sugjeroi jo vetëm ndikime të konsiderueshme sociale dhe ekonomike⁵, por potencial për përfitimet fiskale nëpërmjet sistemit të pronësisë.

Sidoqoftë, ashtu siç është trajtuar edhe në seksionin e mëparshëm, është e dukshme se ligji aktual do të hasë vështirësi në zbatimin e tij. Ligji u hartua për të zgjidhur të gjitha çështjet e diskutueshme në lidhje me zonat informale: kompensimin e ish-pronarëve, ndërtesat e paligjshme, konfliktet e ndërlikuara për pronësinë e tokës, mungesën e infrastrukturës pa u dhënë prioritet apo kaluar këto çështje. Për fat të keq, nuk ekziston asnjë ilaç për të gjitha të këqijat. Duket se mënyra e vetme e zgjidhjes është kryerja e një studimi për çështjet aktuale urbane, krijimi i një vizioni për menaxhimin urban në të ardhmen, pastaj dhënia prioritet e çështjeve dhe renditja e zgjidhjeve. Gjithashtu rekomandohet të miratohet një projekt-pilot për të testuar hipotezat dhe ujdite e ligjeve dhe normave themelore. Seksioni i fundit ofron disa rekomandime për të ndihmuar iniciativat dhe angazhimet e qeverisë në lidhje me legalizimin e zonave informale.

Hapi 1: Zhvillimi i Vizionit dhe Strategjisë për një Zhvillim të Qëndrueshëm Urban. Së pari, për qeverinë është e rëndësishme të hartojë një strategji për të arritur një zhvillim të qëndrueshëm urban. Një nga shtyllat kryesore do të jetë pa dyshim integrimi i zonave informale, por ekzistojnë edhe elemente të tjera të rëndësishme, të tilla si fuqizimi i kapacitetit fiskal të qeverisjeve lokale, vendosja e rregulloreve urbane të mbështetura nga ana sociale dhe ekonomike, si dhe thellimi i qeverisjes lokale nëpërmjet pjesëmarrjes së komunitetit. Këto pika trajtohen më gjerë në kapitullin tjetër.

Hapi 2: Vendosja e Veprimeve Prioritare sipas llojit të Vendbanimeve Informale ose të Paligjshme. Integrimi i zonave informale është një nga shtyllat kryesore për vizionin e përmendur më sipër. Gjithashtu, ai është i rëndësishëm për hartimin e plan-veprimeve të prioritetit. Në këtë proces, është e rëndësishme të dihet se për legalizimin do të vihen në zbatim përjasje të ndryshme për tipologjitë e ndryshme

⁵ Nëpërmjet vlerësimit të shpejte të kryer në përfundim, është zbuluar se urbanizimi përfshin hyrje të përmirësuar në vendet e punës dhe shkollat, përveç shërbimeve më të mira të infrastrukturës. Norma ekonomike e kthimit të urbanizimit, duke përfshirë investimin në infrastrukturë, është llogaritur 20-22 përqind pa përfshirë përfitimet dytësore nga përmirësimi i rrjeteve kryesore të infrastrukturës.

të zonave informale dhe ndërtesave të paligjshme (kjo gjë shtjellohet më tej në Shtojcën 5.1), pasi ato kanë pika të ndryshme fillimi si dhe nevoja sociale dhe ekonomike:

- *Zonat informale të mëdha të vendosura në zonat periurbane/në rrethinat e qendrës.* Prioritet i duhet dhënë sigurimit të shërbimeve të duhura të infrastrukturës si dhe shërbimeve sociale brenda një kruadri të arsyeshëm kohor, madje edhe para legalizimit përfundimtar. Në këtë drejtim, duhet kryer një inventar për zonat e mëdha informale në zonat periferi-urbane, si dhe duhet siguruar e drejta për t'i lënë rrugë të hapur ndërtimeve të infrastrukturës dhe institucionet publike duhet të hapen menjëherë.
- *Zonat informale të mesme brenda zonave urbane.* Këtu prioritet do të jetë thjesht përmirësimi i shërbimeve të infrastrukturës (p.sh. legalizimi i zonave lidhëse, përmirësimi i rrjeteve), por procesi i legalizimit duhet të fillohet aty ku nuk ekzistojnë konflikte për pronësinë e tokës, me qëllim për të bërë të mundur mbledhjen e taksave të pronësisë. Ky në fakt është rasti i Bathores dhe i Laprakës, ku janë bërë disa investime për infrastrukturën sipas ULMP dhe ku nuk ekzistojnë konflikte në lidhje me pronësinë e tokës.
- *Ndërtesat e paligjshme pa konflikte pronësie.* Në pjesën më të madhe të rasteve këto ndërtesa duhet të legalizohen pa vonesa. Sidoqoftë, do të vihen gjoba për ndërtesat e jashtme dhe nevojën për të zhvilluar infrastrukturën.
- *Ndërtesat e paligjshme në pronat e palëve të treta pa konflikte ose të ndërtuara në toka me pronësi publike.* Në parim, ligji për legalizimet nuk do të vihet automatikisht në zbatim. Në rastin e pronësisë ekzistuese private, zbatimi i ligjit nuk do të jetë në përputhje me Kushtetuten. Në rastin e ndërtesave të paligjshme të ndërtuara në pronën publike, legalizimi mund të ketë përjashtime serioze negative (përsa i përket të drejtës për rrugën apo ndikimeve mjedisore), ose mund të shkaktojë rrezik moral duke cënuar më tej pronën publike.

Hapi 3: Zhvillimi i Proçedurave Praktike nëpërmjet Programeve Pilot.

Menjëherë sapo të percaktohet prioriteti, për çdo kategori të identifikuar do të jetë e dobishme hartimi i një programi pilot për të përcaktuar proçedura më konkrete në lidhje me zbatimin e ligjit. Hartimi i një programi të tillë pilot do t'i nxisë bashkitë e interesuara për ta vënë në zbatim projektin me ndihmën e qeverisë qendrore dhe OJQ-ve lokale (dhe donatorëve të mundshëm), do të ofrojë mundësi për të provuar metoda inovative, do të lehtësojë vendosjen e proçedurave standarte dhe ndarjen e proçedurave ndërmjet bashkive. Për çdo kategori të identifikuar më sipër, do të hartohet një program pilot bashkë me bashkitë e interesuara, si dhe me këtë rast do të percaktohet qëllimi, kostot, kohëzgjatja dhe përgjegjësitë e zbatimit të projektit.

Hapi 4: Zhvillimi i një Kuadri Kohor Praktit dhe një Skemë Kompensimi të Përballeshme Financiarisht dhe një Skemë Zhvillimi Infrastrukturor.

Përvoja e kaluar sugjeron se do të jetë jashtë mase e vështirë për t'i arritur të gjitha objektivat e mëposhtme—kompensimi i ish-pronarëve, legalizimi i banorëve aktualë, si dhe në të njëjtën kohë investimi në rrjetet e reja të infrastrukturës. Nëpërmjet programeve pilot do të jetë më praktike zhvillimi i një sekuence midis këtyre tre objektiveve. Për shembull, si fillim Qeveria mund të fokusohet në legalizimin e ndërtesave të paligjshme dhe integrimin e zonave informale, ndërkohë që ajo duhet të angazhohet në zgjidhjen

e kërkesave për dëmshpërblim kryesisht nëpërmjet kompensimit në një kuadër të përcaktuar mirë dhe afat-mesëm (deri në 10 vjet).

Ndërkohë që zgjidhja e problemeve të zonave informale është tepër e domosdoshme, duhet pranuar gjithashtu që ekzistojnë dhe një sërë lagjesh të tjera urbane që kanë punë të pambaruara nga investimi publik, duke krijuar kështu një pikëpamje negative për pjesën tjetër të qytetit. Identifikimi i prioriteteve të shpenzimeve publike për përmirësimin e zonave informale duhet të marrë parasysh edhe nevojat për investime, me qëllim për të zgjeruar apo rehabilituar rrjetet kryesore të infrastrukturës në lagjet e zakonshme, të cilat janë populluar shumë në periudhen e post-tranzicionit dhe i kanë shtuar së tepërmi facilitatet e tyre ekzistuese. Teorikisht, përmirësimi i zonave informale duhet të planifikohet në kontekstin e vlerësimeve të gjera në lidhje me rrjetet e infrastrukturës dhe ndërlikimeve mjedisore.

Drejt rishikimit të kuadrit ligjor të planifikimit urban dhe menaxhimit të tokës

Përveç përpjekjeve të shumta për reformën legislative, të cilat kanë prekur aspekte të ndryshme të planifikimit urban dhe menaxhimit të tokës në Shqipëri nga periudha e tranzicionit deri në *ditët* e sotme, ajo që po ndodh kryesisht në të vërtetë për sa i përket zhvillimit të pasurive të patundshme vazhdon të ruajë një natyrë spontane dhe ‘*ad hoc*’. Kjo është e vërtetë si për zhvillimin e tokës që është “formale” (sipas ndërtuesve të sektorit formal), ashtu dhe ajo e konsideruar/njohur si “informale”. Ky kapitull do të debatojë mbi faktin se edhe pse rregullimi ligjor në vend është zhvilluar/përmirësuar në mënyrë domethënëse dhe shumë institucione ligjore janë krijuar në shumë fusha brenda një periudhë të shkurtër, deri më tani për sa i përket kontrollit të zhvillimit urban, ka ende shumë punë dhe përmirësime për t’u bërë. Në veçanti, rregulli ligjor-urban në Shqipëri ka nevojë të gjejë një ekuilibër më të mirë ndërmjet interesave publike dhe private për sa i përket zhvillimit të tokës dhe përdorimit të pronës. Ashtu siç do të diskutohet në kapitujt më poshtë, ky ekuilibër i ri ka nevojë të reflektohet në ndryshimet e ligjit për planifikimin urban dhe rregulloret që së bashku rregullojnë/qeverisin përdorimet e tokës dhe pasurive të patundshme, dhe në një përpjekje të perbashkët për të rregulluar ndërtimet/vendbanimet informale. Po aq me rëndësi është fakti që një përzierje me më shumë nuanca të interesave publike dhe private në planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës ka nevojë të futet në sistemet e mirë-qeverisjes, duke patur nevojë për disa adoptime të roleve si për qeveritë vendore ashtu dhe për atë qëndrore dhe një pjesëmarrje më të madhe të publikut.

Preambula: çështje dhe mungesat në kuadrin ligjor për planifikimin urban dhe menaxhimin e tokës¹

Në Shqipëri debatet mbi tokën dhe politikat dhe veprimet për zhvillimin urban kanë qenë të dominuara nga të ashtuquajturat “tre R-te” – rikthim, regjistrim dhe rregullim (ose legalizim) – duke lënë mënjanë një sërë çështjesh të tjera të komplikuar. Ka disa autoritete kombëtare dhe ndërkombëtare, të cilat merren me këto tre çështje tashmë, përfshi këtu edhe Bankën Botërore – dhe megjithatë, pavarësisht nga arritjet e bëra deri tani, është i mirënjohur fakti që mbeten ende dhe shumë probleme ligjore dhe pengesa të tjera, të cilat ndikojnë këto procese përkatëse (Banka Botërore 2006c). Është gjithashtu i dukshëm fakti se në Shqipëri pavarësisht nga ndryshimet e vazhdueshme në disa pjesë të legjislacionit ekzistues (p.sh. versionet e shumfishta të ligjeve të miratuara/aprovuara në lidhje me privatizimin, rikthimin/kompensimin e tokës dhe legalizimin e ndërtimeve informale dhe të paligjshme), në të kaluarën janë shfaqur çoroditje dhe

¹ Studime plotësuese të konsultuara për këtë seksion, të cilat hyjnë në detaje të hollësishme mbi këtë subjekt, përfshijnë McAuslan, Patrick, *Ligji për Tokën dhe Burimet Natyrore në Shqipëri – Pjesat 1; Vlerësimi i Ligjeve*, dorëshkrim i pabotuar, 2003; Valetta, William *Analizë Ligjore e një Plani të Propozuar për Përdorimin e Tokës për Liqenin e Ohrit dhe Rajonin Ujëndarës në Shqipëri*, dorëshkrim i pabotuar, 2003; Kelm, Katherine, *Rast Studimor mbi Shqipërinë*, Seminare Rajonale mbi Çështjet e Tokës në Evropën Qëndrore dhe Lindore, Budapest, Hungary, 3-6 Prill 2002.

paqëndrueshmëri, të cilat kanë lejuar dhe ndoshta kanë nxitur sjellje të caktuara që perfitonin nga kjo pasiguri dhe madje rrezikonin/vinin bast për ndryshime të ardhshme të favorshme në kuadrin ligjor. Meqënëse dokumenta të tjerë kanë trajtuar çështjen e rikthimit dhe regjistrimit, këto çështje nuk janë diskutuar në këtë raport. Kapitulli i mëparshëm trajtoi sfidat në lidhje me rregullimin e vendbanimeve/ndërtimeve informale.

Është fakt i mirënjohur në Shqipëri se ka një axhendë shumë më të gjerë ligjore, e cila ka nevojë të trajtohet/rishikohet në lidhje me zhvillimin e tokës, veçanërisht në lidhje me zhvillimin e tokës urbane dhe planifikimit urban. për ta përmbledhur, ajo që mungon në terma të përgjithshme: është e rëndësishme që Shqipëria të ecë përpara nga ky këndvështrim aktual, që në të gjitha mënyrat ka bërë të varur “interesin publik” ndaj “të drejtës/interesave private”, ka zvogëluar “zhvillimin urban” në thjesht “ndërtim” dhe ka kufizuar “planifikimin urban” në “projektim fizik”. Modeli aktual për zhvillimin urban ka ardhur si rrjedhim i një këndvështrimi ligjor civil të pakualifikuar mbi të drejtat e pronësisë, dhe si e tillë ka kufizuar qëllimin për ndërhyrje të shtetit nëpërmjet planifikimit urban dhe menaxhimit.

Ashtu siç shpjegohet edhe në Kapitullin katër, në vrullin e fuqishëm të investimeve private që nga viti 1990, qytete Shqiptare aktualisht janë zhvilluar çuditërisht shumë në thithjen e migranteve të rinj, duke ju kundërpergjigjur kërkesës së ndryshuar për hapësirë banimi, dhe duke arritur dendësi më eficiente. Mungesa virtuale e planifikimit urban në vitet e hershme të tranzicionit ishte ndoshta e paevitueshme, duke marrë parasysh trashëgiminë ekstreme të socializmit, e cila kishte shkatërruar ekonominë dhe institucionet. Dhe duke njohur kostot e mëdha të mirqënies, të cilat shumë vende i kanë provuar për shkak të rregullimit urban jo të duhur dhe të tepruar (Buckley dhe Kalarickal 2005), prova që jepet në Kapitullin 4 sugjeron fuqimisht se Shqipëria ka qenë shumë më mirë gjatë dekadës së parë të tranzicionit duke lejuar zhvillimin e tokës të ndiqte rrymën e rritjes së kërkesës private, në vend që të kontrollohej dhe drejtohej gabimisht në aspektin administrativ. Por pas pesembëdhjetë vjetesh në ekonomi tregu dhe duke përballuar një të ardhme me një integrim më të madh në praktikatat Evropiane, ka ardhur koha që vendi të ripercaktojë dhe rivendosë rolin e publikut në zhvillimin urban. Ndërkohë që qytetet e Shqipërisë përfaqësojnë një histori vërtet të suksesshme duke u vënë në shërbim të një transformimi të paparashikuar demografik dhe ekonomik, duke siguruar suksesin e tyre të ardhshëm – ashtu si në një mundësi banimi/përshtatshmëri dhe qëndrueshmëri mjedisore, liri lëvizjeje dhe integrim social të shtresave të popullsisë me të ardhura të ulta – ka mundësi që ende të jete një sfidë e madhe, sepse ajo do të kërkojë të zbulojë më shumë një ekuilibër ndërmjet iniciativave publike dhe private në zhvillimin e ardhshëm urban.

Çështje konceptuale në ligjin për planifikimin urban. Në Shqipëri po vazhdon një debat i zjarrtë/gjallë mbi paradigmat ligjore në lidhje me çështjen e kontrollit të zhvillimit urban. Ndoshta si një reagim i natyrshëm ndaj historisë së gjatë të mohimit total të pronës private, i gjithë sistemi ligjor nuk ka gjetur ende një ekuilibër të duhur publik-privat. Ashtu siç ka ndodhur në shumë vende ish- komuniste, në Shqipëri koncepti i të drejtave të pronës private është asimiluar në kuptimin e vetëm të drejtave individuale dhe jo detyrime individuale dhe shoqërore. Problemi që rrjedh nga ky fakt është hapësira tepër e kufizuar për ndërhyrjen e qeverisë në procesin e zhvillimit urban, përballë përkufizimeve aktuale kushtetuese dhe ligjore të të drejtave të pronës private.

Theksi aktual tek ndërtimet për banim dhe të krijimi i një tregu toke dhe prone, ka shkaqe të forta historike, sociopolitike dhe ekonomike, por është rrjedhojë e mënyrës se si funksionon rendi ligjor-urban mbizotërues. Tokën, procesi i zhvillimit urban është i shkëputur nga kushtet dhe Shpërndarja e përgjegjësive për financimin e zhvillimit urban. Edhe pse ka qenë kyç në rritjen e ekonomisë së vendit, sistemi aktual i ndërtimeve të pakontrolluara ka gjeneruar vlera më të larta të tokës dhe pronës, me një fitim/kthim shumë të vogël të dhënë nga pronarë, në një proces në zhvillim të “privatizimit të fitimeve dhe socializimit të kostove”, të zhvillimit të tokës.

Përpyekjet e bëra për planifikimin urban nuk kanë shkuar deri në thelb të problemit, duke u kufizuar në modele fizike/te jashtme dhe ndërhyrje dhe politikë specifike, si zbukurimi i qendrës së Tiranës dhe shembja e shumë ndërtesave të paligjshme të ndërtuara mbi tokë publike në qytet.² Në përgjithësi, sistemi i planifikimit është kapitalizuar nga interesa private, të ligjshme dhe të paligjshme. Në fakt, deri në një shkallë të gjerë, formimi i kapitalit është bërë i mundur nga transferimi i kostove, Meqënëse nuk ka mekanizma ligjore në fuqi – për të mundësuar rikuperimin e vlerës së shtuar të krijuar nga zhvillimi urban dhe ndërhyrja publike në zonat urbane.³ Kosto të tilla janë të gjitha llojeve, territoriale, mjedisore, sociale, kulturore si dhe ekonomike, duke qenë se disa nga asetet më të rëndësishme fizike të Shqipërisë janë rrezikuar në këtë proces.

Në këtë kontekst, rendi ligjor-urban në Shqipëri duhet të zhvillohet më tej përtej Ligjit të Planifikimit Urban të 1998 dhe ndryshimeve të tij⁴ për të zgjidhur gjëndjen aktuale të çështjes urbane në një shoqëri që zhvillohet me ritme të shpejta. Mbi të gjitha, kuadër ligjor për planifikimin urban, i cili lejon mbrotjen e të drejtave të drejta për pronësinë që ende mbizotërojnë në Shqipëri.

Si Kushtetuta e vitit 1998 dhe legjislacioni civil i vendit ende shprehin/kanë një qëndrim konservator, klasik ndaj të drejtave të tokës dhe pronës, që është tepër i favorshëm për një qëndrim “*laissez faire*” (lejo të ndodhë) deri më sot përse i përket zhvillimit urban.⁵ Gjithashtu, duke qenë se e drejta për të ndërtuar perceptohet gjerësisht si një aksesori i thjeshtë i të drejtave të pronës, është krijuar baza e një procesi të pakontrolluar spekulimesh. Një kulturë e fortë, e vjetër ligjore e individit të pakualifikuar/pa të drejta, u krijua dhe u përhap në opinionin publik, me heqjen e përgjegjësive shoqërore që janë pjesë e një qëndrimi më aktual ndaj të drejtave të pronës. Një rend i ri-perkufizuar ligjor – urban duhet të frymëzohet nga parimet bazë ligjore që janë në themel të ligjeve të vendeve të BE-së, ku interesat individuale publike përputhen më shumë me ato private në përcaktimin e mundësive të shfrytëzimit ekonomik të tokës dhe pronës, ku komunitetet e organizuara kanë të drejta ligjore të marrin pjesë në një proces vendimarrje në çfarëdo niveli që zhvillohet.

² Shembja e ndërtesave të paligjshme mbi tokë private dhe publike është natyrisht edhe e i ndërlikuar; ndërsa toka bregdetare është përjashtuar nga Ligji i Legalizimit 2006, 2,400 ndërtesat përgjatë bregdetit jugor kanë identifikuar për shembje nga Drejtoria e Përgjithshme e Policisë Ndërtimore (*Tirana Times*, 10 Mars 2006, f. 14).

³ Ashtu siç është vënë në pah në raportin e Vallettes, asnjë nga legjislacionet aktuale nuk parashikon që rihvillimi apo rregullimi urban të kërkojë që disa nga fitimet që do sjellë në vlera pronash, të transferohen (përmes një takse apo tarife të përdorimit) për të financuar infrastrukturën e nevojshme, një praktikë e zakonshme për ekonomite e tregut. (World Bank 2006c, Appendix 12)

⁴ Ligji nr. 8405/1998 është modifikuar disa herë rradhazi, ndryshimet kryesore janë promovuar nga Ligjet Nr. 8453/1999, nr. 8501/1999, nr. 8682/2000, dhe nr. 8991/2003.

⁵ Neni 41 i Kushtetutes së vitit 1998 përcakton të drejtën për pronësi private.

Ashtu siç mund të shihet qartë në shumë qytete të vendit, ndërtesat janë ndërtuar pa marrë shumë parasysh sistemet e rrugëve, distancën mes ndërtimeve (trotuaret), pajisjet, tokat e tjera, etj. Ajo që shqeteson zyrtarët publikë është si t'u thonë ndërtuesve të bëjnë dicka –ose të mos bëjnë dicka – për shkak të interesave të qytetit dhe të gjithë qytetarëve. Megjithatë, duke qenë se ka pak mundësi për ndërhyrje publike përmes planit rregullues në këtë fushë të ligjit privat, masa radikale e shpronësimit është mënyra kryesore ligjore që njihet.

Në këtë kontekst të gjerë të pafavorshëm, duhet parë edhe legjislacioni për planifikimin urban. Autoritetet lokale nuk kanë qenë shumë të predispozura të merren me çështjet që lidhen me tokën dhe pronat dhe kryesisht kanë ndjekur vetëm një qëndrim tradicional ndaj kontrollit të zhvillimit urban, duke u bazuar në koncepte të fragmentizuara të planifikimit fizik, ku i kushtohet shumë pak vëmendje menaxhimit të tokës. Edhe bashki shumë më të mëdha dhe politikisht të vendosura si Tirana, nuk kanë arritur të shkojnë deri në zemër të proceseve të vazhdueshme urbane të drejtuara nga interesa private të kontrolluara. I njëjti theks i vendosur në shembjen e ndërtimeve të paligjshme në tokë publike qëndrore/në qendër nuk është përkthyer në krijimin e mekanizmave rregullues për të krijuar një ekuilibër më të mirë mes interesave individuale dhe kolektive në lidhje me përdorimin dhe zhvillimin e tokës dhe aseteve dhe burimeve të tjera natyrore. Duke qenë se qeveritë qëndrore dhe lokale nuk po ndjekin një vizion proaktiv për qytetet përmes menaxhimit të tokës –kryesisht sepse ndihen të kufizuar nga qëndrimi i mësipërm ligjin civil/të drejtën civile - ndërhyrjet lokale në shkallë të gjerë kryesisht bazohen në masat për shpronësim, e cila kufizon thelbësisht mundësitë për veprim nga ana e shtetit.

Kriteret për përdorimin e tokës – përfshi kriteret për transformimin e tokës – janë ende të pazhvilluara. Investuesit në sektorin privat raportojnë që duke patur parasysh mungesën e kriterëve të qarta të përdorimit të tokës, kërkesat për blerjen e pronave për fabrikat ose përdorime të tjera për përdorime biznesi, ndeshen me vonesa të sterzgjatura dhe ndonjëherë dhe probleme/refuzime.⁶ Duhet të krijohen ose të riperkufizohen instrumenta të rinj ligjorë (që ekzistojnë në sistemet ligjore të shumë vendeve) për të ndërhyrë në tregun e tokës urbane dhe pronës, duke reflektuar kështu konceptin e funksionit social të pronës, si të drejtat e preferencës për autoritetet publike, urdhëra të detyrueshme për të përdorur, ndërtuar, zhvilluar dhe/ose nënndarë tokën urbane; si dhe të drejtat rregulluese të blerjes për ata që përdorin tokë të pazënë ose tokë dhe pronë bosh ose të braktisur.

Një tjetër dimension i rëndësishëm që duhet të trajtohet më mirë në një rend të ridimensionuar ligjor –urban, ka të bëjë me artikullimin sistematik të ligjeve urbane në nivel kombëtar. Ligji urban duhet të jete i harmonizuar sa më shumë me ligjet mjedisore, që ekzistojnë në Shqipëri, por që nuk zbatohen si duhet. Ligjet e strehimit dhe ndërtimit, dispozitat ligjore që rregullojnë përdorimin dhe zhvillimin e tokës publike, rregullimi ligjor me tokën bregdetare, rregullat ligjore për mbrojtjen e trashëgimisë historike (shumë e rëndësishme për qytete si Berati) – të gjitha këto ligje duhet të integrohen nën të njëjtin sistem dhe të interpretohen në bazë të të njëjtave parime ligjore. Ndërsa Shqipëria po bëhet gati të diskutojë integrimin në BE, ky sistem i gjerë ligjor duhet të jetë në përputhje edhe me Direktivat ekzistuese të BE-së.

⁶ Intervistë me Shoqatën e Investitorëve të Huaj në Shqipëri, Mars 2006

Duhet të behen edhe rishikime brenda fushës së të drejtës për pronë private, pavarësisht nga theksi relativisht i madh që ju vihet atyre në Shqipëri. Një problem shumë i ndjeshëm dhe që po bëhet më shqetësues është mungesa e kornizës së duhur ligjore për të trajtuar çështjen e **banesave/kondominiove**. Kjo mungesë e ligjit kondominial shfaqet edhe në vende të tjera të Evropës juglindore dhe qendrore.⁷ Në qytetet kryesore të Shqipërisë, gjithnjë e me shumë njerëz po jetojnë bashkë në një regjim bashkëpronësie dhe gjithnjë e me shumë po shpëriten lidhjet familjare që i mbanin familjarët në të njëjtën ndërtesë. Për pasojë, potenciali për konflikte ligjore dhe padi gjyqësore që përfshijnë dhe njerëz të huaj janë rritur, veçanërisht për faktin se nuk janë krijuar mekanizma ligjore për të trajtuar problemet që vijnë nga fakti se ka sipërfaqje, pajisje të përbashkëta dhe mjete dhe shpenzime përkatese. Legjislacioni për praktikën e qeradhënies duhet të rishikohet gjithashtu për t'iu përshtatur rendit ligjor-urban të ridimensionuar/ripecaktuar.

Çështjet politike-institucionale në lidhje me menaxhimin urban. Ka një sërë çështjesh të rëndësishme për t'iu trajtuar në këtë fushë, duke përfshirë sidomos ato në lidhje me marrëdhëniet midis ligjeve urbane të dekretuara në nivele të ndryshme të qeverisjes dhe dinamikës së marrëdhënieve ndërqeveritare.

Ministria e Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacioneve (MPPTT) ka një rol të përgjithshëm koordinues në fushën e zhvillimit urban përmes departamentit të planifikimit urban. Kjo njësi ka qenë me një personel nën numër, edhe për numrin e zyrave të planifikimit të bashkive. Fuqizimi dhe qartësimi i rolit të Ministrisë do të jetë shumë i rëndësishëm në hartimin dhe zbatimin e reformave të rekomanduara këtu.

Aktualisht ka një shkeputje mes zhvillimeve politike dhe fiskale që kanë vijuar pas Ligjit të Decentralizimit 2000 dhe trajtimit të qeverisë lokale me Ligjin e Planifikimit Urban në 1998. Nëse procesi i decentralizimit i ka dhënë kompetenca në rritje bashkive (me propozime për më shumë autoritet për taksat bashkiake dhe kredidhënien bashkiake në diskutim), qeveria lokale nuk ka ende të njëjtin statut ligjor përse i përket procesit të miratimit të planeve të zhvillimit urban, vendimarrjes dhe licensimit të aktiviteteve.

Ligji i Planifikimit Urban të 1998 kërkon një formulim dhe zbatim të planeve statutores si për të gjithë zonën brenda kufirit urban (“studimet e planifikimit urban të përgjithshëm” dhe “planet e përgjithshme rregulluese”), që synohen të zbatohen për 10-15 vjet; dhe për zonat konkrete urbane brenda kufirit urban (zonat e detajuara të planifikimit, të quajtura studime ose plane “te pjeshme” urbane. Edhe pse qeverive vendore u janë vënë përgjegjësi për të krijuar dhe zbatuar plane të tilla rregulluese, pak bashki kanë aftësi apo burimet financiare për t'i mbuluar plotësisht ato. Planet e përgjithshme rregulluese janë shumë të vjetër ose joekzistente në shumë bashki, dhe në rastin më të mirë, ato kanë zëvendësuar studimet e mëparshme të pjeshme për zonën e qendrës ose lagje të caktuara. Mungesa e një plani rregullues të zbatueshëm, ose moszbatimi i tij, është shkaku i një pjesë të madhe të ndërtimeve të paligjshme.

Kur nuk ekziston një plan rregullues, një aplikant për leje ndërtimi shpesh i kërkohet të përgatisë një plan për një lagje specifike, bllok apo shesh ku ai/ajo dëshiron të ndërtojë. Përveç kostove dhe vonësive me të cilat përballet aplikanti, kjo praktikë mund të krijojë pa dyshim konflikte interesi. Dhe për shkak se planet që ekzistojnë nuk kanë një status ligjor të detyrueshëm mbi pronarët apo ndërtuesit private, çdo propozim i ri për

⁷ Për më shumë informacion, shikoni <http://www.stabilitypact.org>

përdorimin e tokës kalon një miratim specifik sipas vendit për të përcaktuar të drejtën e përdorimit dhe parametrat e zhvillimit. Ky sistem krijon pasiguri për çdo përdorues të mundshëm të tokës dhe përfshin dhe mundësi për korrupsion dhe kërkim qeraje në proceset e planifikimit dhe miratimit. (Banka Botërore 2006c, Shtojca 17).

Ndërkohë që qeveria vendore ka përgjegjësinë por jo mjetet e duhura për të përgatitur planet specifike, ajo ka gjithashtu mungesë të theksuar të autoritetit. Në fakt planifikimi urban dhe sistemi i menaxhimit në fuqi është ende i formës piramidale dhe shumë i centralizuar. Qeveria kombëtare duhet ende të aprovojë dhe licensojë planet e zhvillimit urban, projektet dhe aktivitetet. Për shembull, në bazë të Ligjit mbi Planifikimin Urban numër 8405 Artikulli 9, Këshilli Kombëtar i Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë (KKRRTSH) i kërkohet aprovimi, përveç studimeve/ndërtimeve të rëndësisë së dukshme rajonale ose kombëtare "...planet e përgjithshme të zonave me më shumë se 10 hektarë... studimet pjesore urbane për zonat turistike... planet e përgjithshme për qytetet me më shumë se 10,000 banorë.....studimet urbane për qendrat e qyteteve me më shumë se 50,000 banorë... studimet pjesore urbane e më shumë se 15 hektarëve brenda vijave kufizuese të qyteteve.... dhe lejet e ndërtimit për objekte të rëndësisë së veçantë në qendrat e qyteteve të aprovuara nga studimet urbane..." Në fakt duket që në qoftë se ligji zbatohet ka shumë pak raste që KKRRTSH-ja duhet të mos marrë pjesë në aprovimin e tyre. Kjo duket të lerë një rol shumë të vogël për KRRT-te rajonale ose për KRRT-te bashkiake. KRRT-ja e Tiranës është aktualisht e formuar kryesisht nga përfaqësues të agjensive të qeverisë kombëtare.

Një rishikim i rëndësishëm i ligjit mbi planifikim urban është në proces e sipër, pjesërisht me qëllimin për të bashkërenduar të gjithë procesin e decentralizimit. Qeveria qëndrore do të ketë nevojë të gjejë mënyra për të mbështetur fuqizimin e kompetencave të qeverisë vendore në atë zonë për kontrollin e zhvillimit urban, ashtu si dhe në funksione të tjera të decentralizuara. Një zgjidhje e mundshme për këtë rebus do të ishte miratimi i udhëzimeve kombëtare të cilat duhej të zgjeroheshin më tej, dhe të përshtatëshin nga ligjet lokale. Gjithashtu do të ishte e vlefshme që miratimi i nevojshëm ligjor i planeve bashkiake të bëhej më formal nga TAC kombëtar nëse ai nuk mund të shmangej plotësisht, psh. një lloj vlerësimi i shpejtë "pa kundërshtime", për të minimizuar vonesat dhe mundësitë për ndëhyrje të panevojshme në planifikimin bashkiak.

Një sfidë tjetër institucionale që duhet marrë në konsiderate në kontekstin e një kuadri të ri rregullator mbi menaxhimin urban është dhe çështja e administrimit metropolitan. Qyteti i Tiranës është shndëruar realisht në qendrën e një zone dinamike metropolitane, duke përfshirë të paktën tre bashki, dhe del e nevojshme krijimi i një kuadri për bashkërendimin ndër-juridiksional veçanërisht tani/në *ditët* e sotme duke pasur parasysh që çështjet më të mprehta janë organizimi i territorit, zhvillimi i planifikimit dhe sigurimi i shërbimeve. Disa eksperiencat interesante të bashkëpunimit ndër-bashkiak duket se po ndodhin - për shembull, ajo e qytetit të Shkodrës në lidhje me përpunimin e mbeturinave-pas identifikimit të qartë të nevojave. Sidoqoftë , kriteri ligjor për marrëveshje të tilla ndër-bashkiake, nuk është përcaktuar akoma, dhe pozita ligjore e kontratave të nënshkruara nga bashkitë pjesmarrëse/ të përfshira - dokumente të së drejtës private- është akoma e dyshimtë/nuk është akoma e qartë, sidomos përsa i përket përdorimit të burimeve publike. Rregullat për krijimin e partneriteteve ndër-bashkiake në bazë të ligjit publik janë të nevojshme.

Shoqata/grupime vullnetare të bashkive ekzistojnë në Shqipëri, por ato mund të bëheshin më aktive duke bërë të qartë nevojat dhe shqetësimet e qeverisjes vendore. Në shumë vende të botes, shoqatat e qeverive vendore marrin pjesë në diskutime për legjislacionin e propozuar, i cili prek/ndikon tek anëtarët e këtyre shoqatave, përgatitin trajnime dhe ndajnë praktikën më të mira dhe përvijën e nxjerrë nga mësimet/pësimet. Partneriteti me shoqatat ndërkombëtare të tilla si Unioni i Qyteteve dhe Njësitëve të Qeverisjes Vendore (UCLG, me bazë në Barcelonë) mund të bëhen një shembull i vlefshëm për rritjen e kapaciteteve dhe ndërgjegjësimin e autoriteteve të bashkive Shqiptare si dhe stafit të tyre.

Çështje politike-sociale në lidhje me menaxhimin urban. Kjo fushë e gjerë është një dimension tjetër i planifikimit urban dhe sistemit të menaxhimit të tij, në të cilin ka një hapësirë të konsiderueshme midis rregullimeve ligjore urbane që zotërojnë në Shqipëri dhe praktikave social-politike të zakonshme në BE. Ndërsa njohja e të drejtave të individëve është e qartë, nuk ka farë qartësi në njohjen e të drejtave kolektive, dhe si rrjedhim horizonti për aktivizimin e shoqërisë civile dhe prokurorëve për qeverinë, në mënyrë që të garantojnë zbatimin e legjislacionit urban është mjaft i kufizuar. Megjithatë, me ritmet në rritje të zhvillimit urban, potenciali në rritje për konflikte sociale dhe maturimi gradual i institucioneve social-politike në Shqipëri, pritet që kërkesa për një horizont më të gjerë ligjor për pjesëmarrjen politike do të rritej me të njëjtin ritëm.

Pjesëmarrja e popullsisë në diskutimet dhe formulimin e planeve urbane nuk ndodh shpesh, sidomos në nivel lokal, dhe madje ka shumë pak shembuj të proceseve të hartimit të buxhetit me pjesëmarrje. Megjithatë, pavarësisht nga cilësia politike e iniciativave ekzistuese, pjesëmarrja nuk njihet ende si një e drejtë kolektive – për shembull, legjislacioni i planifikimit urban nuk kërkon seanca dëgjimore me publikun. Një kuadër i rishikuar ligjor për rregullimin urban duhet gjithashtu të përfshijë kritere për njohjen ligjore të organizatave kolektive të interesave publike, çka do të thotë organizatat me bazë komunitare (OBK) dhe organizatat jo qeveritare (OJF-te). Ndërkohë që disa OBK dhe OJF kanë ngritur zërin dhe janë bërë aktive në çështjet e zhvillimit urban, dhe kur ato përfshihen më shumë në çështje të tilla si tendera publike për projekte, natyra ligjore e organizatave jofitimprurëse do të duhet të sqarohet, sidomos për sa i përket transferimit të fondeve publike tek ato.

Një tjetër fushë ligjore që ka nevojë për vëmendje të veçantë rezulton nga kontrasti në lidhje me transaksionet e pasurisë, në mënyrë që të prezantojë ende të padëgjuarin nocion të të **drejtave të konsumatorit**. Me shumë e shumë transaksione pronësie që po ndodhin, dhe sidomos për shkak të zhvillimeve të ardhshme dhe sektorit të ndërtimit që po ndryshon mjaft produktin fillestar të ofruar nga zhvilluesit/ndërtuesit dhe promovuesit, potenciali për konflikt është mjaft i madh: për shembull, një ndërtesë e re mund të krijojë probleme për qarkullimin, ventlimin, të prishë/pengojë pamjet dhe të vështirësojë aksesin në infrastrukturë dhe shërbime për njerëzit që jetojnë në një ndërtesë ekzistuese të mëparshme.

Së fundmi, ja vlen të përmendim pjesëmarrjen e kufizuar të gjyqësorit në procesin e kontrollit të zhvillimit urban. Një rol i ri do të duhet të skalitet për gjykatat në mbrojtje të të drejtave kolektive dhe interesave sociale. Progresi në këtë fushë pengohet nga një vlerësim mjaft i ulët që kanë prokurorët dhe gjyqësorit në syte e publikut, sipas anketimeve të perceptimeve të kohëve të fundit, ku tregohet se axhenda e reformës së gjyqësorit/legjislative duhet të jete shumë më e gjerë. (USAID 2006).

Rekomandime në lidhje me strategjinë urbane, planifikimin urban dhe legjislacionin për zhvillimin e tokës (ndërtimet)

Vizioni dhe Strategjia Urbane. Hapi i parë themelor duhet të jete bërja e qartë e një vizioni dhe strategjie që synon të krijojë një karakter gjithëpërfshirës dhe të qëndrueshëm të zhvillimit urban. Është pikërisht roli i qeverisë së vendit, ai që vendos këtë sfond dhe kushtet ligjore dhe politike për zhvillimin urban, nëpërmjet procesit të demokracisë parlamentare. Qeveritë vendore nga ana e tyre duhet të kenë përgjegjësinë për të përcaktuar nëpërmjet një procesi lokal demokratik dhe pjesmarrës, vizionin e llojit të qytetit që aktorët lokalë dëshirojnë të krijojnë. Planifikimi lokal dhe aktivitete rregullatore, të bashkuara me taksat vendore dhe politikat e investimeve duhet të mbështesin plotësimin e këtij vizioni duke lehtësuar dhe udhëhequr sektorin privat lokal.

Sugjerohet që në përcaktimin e drejtimeve të gjera për politikat e përdorimit të tokës urbane (dhe për kuadrin e përgjithshëm rregullues), qeveria, si ajo qëndrore edhe ajo vendore duhet të përcaktojë objektiva të qarta ose parime si ato që vijojnë, të cilat do të bëhen çelësi i arritjes së një sistemi urban eficient dhe i drejte/i paanshëm⁸:

- Duhet të ketë një produkt të përballueshëm të strehimit legal pa subvencionime për pjesën më të madhe të popullsisë urbane (70-80 përqind janë pjesët e pritshme në shumicën e ekonomive të zhvilluara të tregut);
- Infrastruktura duhet t'u vihet në dispozicion gjithë banorëve, p.sh. ata duhet të përfitojnë shërbime të furnizimit me ujë dhe kanalizime, rrugë të mira, drenazhim dhe shërbime sociale si për shëmbull shkolla;
- Çdo vendbanim dhe ndërtim i ri duhet të formalizohet, dmth sistemi duhet të lejojë që përdoruesit e tokave të gëzojnë njohjen e titullit të pronësisë mbi tokën dhe të sigurojnë lejen e ndërtimit;
- Qytetet duhet të zhvillojnë hapësirat e tyre në një mënyrë kompakte, duke lejuar përdorimin maksimal të transportit publik, për qëndrueshmërinë ekonomike dhe atë të mjedisit.

Si rrjedhim, qeveritë qëndrore dhe vendore, si dhe sektori privat, të gjithë së bashku kontribuojnë në përcaktimin dhe plotësimin e vizionit për qytetet, por është e rëndësishme të theksohet se qeveritë nuk ndërtojnë qytete – qytetet i ndërton sektori privat. Zhvillimi hapësinor i qyteteve diktohet nga ndërveprimi midis kërkesës të ndryshueshme në mënyrë konstante të konsumatorëve dhe rregullave të përdorimit të tokës, zhvillimit të infrastrukturës dhe sistemit të taksave. Hartimi i planeve rregullatore nuk mund të nënkuptojë krijimin e projekteve për zhvillimin e qyteteve. Si rrjedhim, sistemet e planifikimit dhe normave ashtu siç janë parashikuar në legjislacionin perkates nga qeveria qëndrore dhe që janë aplikuar dhe zbatuar nga bashkitë, mund të pretendojnë të mundësojnë “stimulimin” dhe të udhëheqin/drejtojnë investimet private, por nuk mund të marrin vendime në emër të investitorëve private.

Per të arritur të gjitha këto objektiva urbane të përmendura më sipër, qeveritë kanë tre instrumenta kryesore:

- Legjislacionin/rregullat për përdorimin e tokës

⁸ Këto pika nuk nënkuptojnë një renditje prioritetesh, d.mth. nuk është gjithmonë e nevojshme të sigurohen tituj prnësie para sigurimit të shërbimeve të infrastrukturës.

- Zhvillimin e infrastrukturës bazë, dhe
- Tatimet/taksat lokale, përdoruesit dhe tarifatat ndikuese

Per këtë arsye, një politikë qeverisjeje urbane do të kërkonte një përjasje, e cila do të ishte plotësisht konsistente në këto tre fusha, siç u parashtrua dhe më sipër.

Rregullat për përdorimin e tokës. Rekomandimet e propozuara këtu i përkasin planit rregullues dhe planit zonal; normave të nënndarjes; kufijve urbane; monitorimit të tregut të pronave të patundshme; zbatimit të sistemit rregullator; dhe trajnimit të planifikuesve urbanë (urbanistëve).

(i) Procesi i planifikimit: plani rregullues (përfshirë planin zonal)

Çdo qytet duhet të ketë një plan rregullues (plan për përdorimin e tokës) që përmban elementet e mëposhtëm:

- Një listë të objektivave të planit bashkiak
- Një studim demografik që tregon popullsinë urbane në të shkuarën dhe popullsinë urbane të parashikuar
- Një hartë të zonës ekzistuese të ndërtuar (gjithë qytetet dytësore të vizituara gjatë misionit kanë tashmë një hartë topografike dixhitale të detajuar të kohëve të fundit që tregon vendndodhjen e çdo ndërtese në qytet, përfshirë dhe ndërtimet informale)
- Një hartë të dendësisë së popullsisë të ndarë në nënzona bazuar në regjistrimin fundit të përgjithshëm të popullatës
- Një hartë zonale që tregon zonat e ndryshme, të ndërtuara ose të lira, që kanë një kuadër specifik normash (më shumë për skicimin e këtyre zonave do të gjeni më poshtë)
- Një dokument që pershkruan normat e përdorimit të truallit në çdo zonë: zonë e kufizuar, sipërfaqen minimale të ngastrës, pengesat, lartësinë maksimale ose numrin e kateve, shkallën e përdorimit të sipërfaqes së ndërtimit, mbulimin ndarjes në ngastra
- Një hartë që tregon çmimin aktual të pritshëm të strehimit në çdo zonë banimi bazuar në standartet minimale të përcaktuara në plan
- Një hartë që tregon të drejtën e kalimit ekzistuese dhe të planifikuar të rrjetit rrugor primar. Në mënyrë ideale këto rrugë duhet të ndjekin afërsisht një strukturë koordinative me distanca nga 600 deri në 800 metra ndërmjet rrugëve kryesore.

Në ekonominë e zhvilluara të tregut me traditë në planifikimin e bazuar në kërkesat e tregut, ky plan rregullues mund të jete një dokument i thjeshtë i përgatitur relativisht thjesht dhe me një kosto modeste. Pjesa më e hollësishme e procesit është diskutimi publik dhe rishikimi, duke pasur parasysh faktin që plani rregullues ka nevojë të kuptohet gjerësisht dhe të jete publikisht i disponueshëm. Ndërkohë që fuqia punëtore, eksperiencia dhe të dhënat janë të pamjaftueshme në bashkitë shqiptare, qëllimi do të vazhdojë të jete hartimi i planeve rregulluese si më lart sa më të thjeshte të mundur. Duke pasur parasysh që një bazë hartash topografike ekziston në çdo qytet, një plan rregullues për një qytet me rreth 100,000 banorë mund të përgatitet nga një ekip prej 2 deri në 3 urbanistëve në afërsisht tre muaj (ky kuadër kohor nuk përfshin as pjesëmarrjen e publikut dhe as aprovimin ligjor të planit). Pjesa më e rëndësishme e dokumentit është planifikimi zonal, që gjithashtu duhet të përfshijë të drejtën e kalimit të rrugëve kryesore. Plani duhet mbajtur sa më i vogël dhe mundësisht me sa më pak zona.

Planifikimi zonal i Varshavës, Poloni aprovuar në vitin 1999 është një shembull i mirë i një zonimi modern drejtuar nga tregu. Koncepti i hartës zonale në Varshavë është i thjeshtë dhe transparent. Ai i përgjigjet një zgjidhjeje mes tre objektivave konfliktuale:

- Ruajtja e zonave historike të Varshavës nga shkeljet
- Ruajtja e vlerave më të rëndësishme mjedisore (brigjet e lumit të Vistulës, pyjet, shpatet e rrëpirëta mbi Vistulën)
- Lejimin e zhvillimit ekonomik qytetit të drejtuar nga tregu me nxitje të forta për riciklimin e ndërtesave të papërdorshme.

Urbanistet e Varshavës në fillim percaktuan zonat që do të mbroheshin për arsye historike ose mjedisore. Hapi tjetër ishte të identifikoheshin zonat për ambjente publike dhe industrinë ë dëmshme. Zonat të cilat nuk u përfshinë në asnjërën prej këtyre kategorive, që përfaqësonin 48 përqind të territorit të bashkisë, u zonuan për përdorim të perzjer me norma minimale. Ky trajtim pranon që ndërkohë që urbanistet kanë një përgjegjësi në identifikimin e zonave specifike që duhen mbrojtur nga forcat e tregut, ata nuk janë të gjithëdijsëm dhe nuk mund të parashikojnë preferencat e ardhshme të konsumatorëve dhe variacionet e çmimeve (Shikoni në Shtojcën e Kapitullit 6 hartën e ndarjes së zonave të Varshavës dhe një përshkrim të shkurtër të planit të ndarjes së zonave).

Një trajtim i tillë duhet përdorur në planet rregulluese në zhvillim për qytetet e dorës së dytë të Shqipërisë. Duhet të ketë norma të pakta dhe të thjeshta; këto norma duhet të zhvillohen me pjesmarrje publike; njëherë të aprovuara ato duhet të publikohen dhe njihen gjerësisht; dhe gjithashtu duhet të zbatohen. Në të kaluarën një theks i madh është vendosur në projektimin urban vendor, dhe jo aq shumë në vendosjen e normave transparente për gjithë qytetin. Prioriteti i parë është ngritja e kuadrit ligjor mjaftueshmërisht të qartë që çdo investitor duhet të dijë se çlloj ndërtese dhe çsipërfaqe ndërtimi mund të lejohet për shfrytëzim në çdo pjesë të qytetit.

Së fundmi, normat mbi përdorimin e truallit ndikojnë në çmimet e strehimit duke shtrënguar oferten e truallit dhe duke kufizuar volumin e ndërtimit që mund të ndërtohet në një ngaster të caktuar. Është e rëndësishme që urbanistet të jenë të informuar mbi efektin mbi çmimin nga normat që ata propozojnë. Rritja e vendbanimeve informale dhe jo ligjore shpesh është lidhur ngushte me norma të papranueshme. Kjo është arsyeja që çdo plan rregullues duhet të përmbajë një hartë që tregon çmimet e pritshme të apartamenteve nëqoftë se përdoren standartet minimale të autorizuara nga normat. Nëqoftë se një pjesë e madhe e popullsisë nuk mund të ketë fuqinë blerëse për standartet e përfshira në norma ata do të jenë të detyruar të zhvillojnë nënndarje informale jo ligjore. Asnjë formë dhe sasi e zbatimit të ligjit nuk mund të detyrojë me forcë familjet të paguajnë për strehim më shumë nga çmund të kenë fuqinë e tyre blerëse.

(ii) Normat e nënndarjeve

Normat e nënndarjeve vendosin mënyrën se si pjesë të mëdha të tokës mund të nënndahen në ngastra dhe rrugë. Këto normal përfshijne sipërfaqen minimale të ngastrave, gjerësinë e rrugëve, zonat që do të lihen për hapësirat publike, etj. Kapitulli Katër tregon që në qytetet e dorës së dytë Shqiptare edhe familjet e punësuar në sektorin formal por me të ardhura të ulëta kanë fuqi blerëse vetëm për një vendbanim informal.

Do të jetë e rëndësishme të skicohen norma për nënndarjet që pak a shumë imitojnë përdorimin informal të nënndarjeve, me rrugë disi më të mëdha dhe të drejta kalimi respektive. Normat e nënndarjeve duhet të lejojnë nënndarjen e ngastrave dhe titujt ligjore të pronësisë për ngastrat edhe në mungesën e infrastrukturës. Eksperienca në Shqipëri dhe në shumë vende të tjera tregojnë që prioriteti është të caktohen qartë kufijtë mes ngastrave private dhe rrugëve dhe hapësirave të tjera publike. Infrastruktura mund të instalohet në një kohë më të vonë me kontrate me kompanitë e shërbimeve publike për të rikuperuar kostot.

Objektivi kryesor i politikave urbane të qeverisë duhet të jete që sot e tutje promovimi i zhvillimit ligjor të truallit për të gjithë grupet me të ardhura të ndryshme. Skicimi i normave realiste për nënndarjen e tokës do të jenë një faktor kyç në arritjen e këtij objekti.

(iii) Zgjerimi i kufirit urban: “vija e verdhë”

Shumica e qyteteve shqiptare kanë një kufi “vije të verdhë” që teorikisht kufizon zgjerimin e urbanizimit dhe ndërtimit të lejuar, dhe brenda të cilës do të bëhet zgjerimi i rrjeteve të infrastrukturës urbane, për një horizont prej 15 vjetesh.⁹ Disa qytete të tjera në bote (Portlandi dhe Oregoni në SHBA, për shembull) kanë provuar këtë trajtim në mënyrë që të frenojnë shtrirjen dhe kanë arritur qytete me kompakte nga ana hapësinore. Studimet sugjerojnë që kufijtë e rritjes urbane kontribuojnë në rritjen e çmimit të strehimit në mënyrë domethënëse ndërkohë që nuk janë shumë efektive në kufizimin e zgjerimit urban (Shiko referencat tek shënimet shpjeguese në Kapitullin Katër). Si pasojë se mundësia për gjetjen e truallit është një problem kyç në Shqipëri, është rekomanduar që obligimi ligjor që nënkupton vija e verdhë duhet të lehtësohet në të ardhmen.

(iv) Monitorimi i çmimeve dhe volumi i ndërtimeve

Si pasojë e rëndësisë së fuqisë blerëse në hartimin dhe zbatimin e normave të përdorimit të truallit, është thelbësore që zyra bashkiake e planifikimit të monitorojë rregullisht çmimet për truallin dhe strehimin, si dhe oferten dhe kërkesën për grupe me të ardhura të ndryshme. Si pjesë e procesit të planifikimit bashkia duhet të sigurojë një hartë të perditesuar rregullisht që tregon lejet e ndërtimit, volumin e ndërtimit, dhe çmimet në lagje të ndryshme. Funkzioni i monitorimit të çmimit mund të nënkontraktohet të sektori privat, i cili në momentin që krijohet tregu i integruar i strehimit, mund të gjenerojë dhe mbajë në çdo rast shumicën e këtyre të dhënave për qëllimet e veta. Sidoqoftë informacioni mbi tregun është kryesisht një e mire publike dhe mund të jete e nevojshme të ofrohet nga qeveria duke qene se asnjë agjenci private nuk është e gatshme të ndërmarrë kete iniciativë përveçse për përdorimin e tyre të brendshëm. të dhënat mbi çmimet dhe transaksionet duhet të jenë të disponueshme për publikun në mënyrë që të informojnë pjesëmarrësit potencialë në treg dhe të rritin transparencën në procesin e vlerësimit për taksimin ose qëllime të tjera administrative.

(iii) Zbatimi i normave: lejet e ndërtimit dhe zbatimi

Bashkitë janë përgjegjëse për zbatimin e planeve rregulluese, duke shqyrtuar aplikimet për leje ndërtimi dhe duke inspektuar përputhshmërinë/cilësinë e punimeve të ndërtimit.

⁹ Legjislacioni i planifikimit urban parashikon gjithashtu edhe krijimin e një linjë “periferie” në planet rregullatore të një qyteti, duke përcaktuar zonën e jashtme rrethuese, e cila mbetet brenda kalsifikimit rural dhe mund të bëhet e disponueshme për zhvillimet e ardhshme urbane në zbatim të master-planeve që vijonë. Ashtu siç përshkruhet edhe në Kapitullin Pesë, vendbanimeve informale në unazën “periferike” nuk mund tu sigurohet infrastrukturë, sepse ato janë jashtë vijës së verdhë dhe nuk njihen si zona urbane deri në momentin që një master plan i ri ti njohë si të tilla.

Ligji aktual për planifikimin urban (Ligji fillestar dhe ai i ndryshuar numër 8405) jep një proces aprovimi që merr shumë kohë për aplikuesin dhe siguron një sërë mundësish për mitmarrje nga ana e zyrtarëve.

Per ilustrim, aplikuesit për një leje ndërtimi duhet të marrin të gjitha aprovimet përkatëse ose licencat nga ndërmarrjet komunale, nga drejtoria e zjarrfikësve, zyra e regjistrimit të pasurive, dhe ndoshta të tjera si këto përpara se ata të fillojnë aplikimin për lejen e ndërtimit. Zyrtarët bashkiakë në Vlorë dhe Tiranë raportojnë se mund të duhen deri në gjashtë muaj për të mbledhur të gjitha këto dokumenta. Ka shumë pak “one-stop shops” (zyra që ofrojnë disa shërbime njëkohesisht) ku këto aprovime mund të mblidhen së bashku dhe shumica e ndërmarrjeve publike dhe institucioneve të cilat duhet të japin dokumentacionin e nevojshëm nuk janë nën varësinë e bashkisë, dhe si rrjedhim ndjekin proceset e tyre. Çdo rishikim i ligjit për planifikimin urban duhet të shqyrtojë dhe perpiqet të thjeshtesojë llojet e dokumentave të kërkuara të nevojshme për të marrë lejen e ndërtimit, ose në rastin më të keq të operojnë me procedura më efektive.

Ka mundësi që ligji mbi planifikimin urban të kërkojë leje ndërtimi atëhere kur nuk është e nevojshme. Neni 48 i këtij ligji, për shembull, specifikon se “Lejet e ndërtimit kërkohen për (ndër të tjera)... vendosjen e objekteve ekzistuese në katet e parë... ristaurimin e komponenteve të jashtëm, suvatimin dhe lyerjen...” Duke kërkuar leje të panevojshme ligji mund ti shtojë mundësitë për korrupsion si dhe të rrite koston me vonesa në zhvillimin e pronës nga individët dhe firmat.

Zbatimi i rregullave të ndërtimit ka qënë i çrregullt në rastin më të mirë në Shqipëri, dhe është vënë në jete nga e ashtuquajtura Polici Ndërtimore, e cila vepron nën kompetencat e Ministrisë se sa atë të bashkisë. Krahu i punës i investuar në policinë ndërtimore duket se e kalon numrin e asaj çka shumica e bashkive mund të kontribuojnë në përpjekjet e tyre për planifikimin dhe rregullimin e territorit. Fokusi i kësaj zbatueshmërie kombëtare është tek prishja e ndërtimeve, një zgjidhje ekstreme dhe shumë e kushtueshme. Në vend që zbatimi i rregullave të ndërtimit të mbikqyret nga ana e bashkive, do të ishte më e preferueshme për MPPTT të siguronte udhëzime dhe të nxiste burimet e duhura për zbatimin nga ana e bashkive. Problemet e mospërputhjes me planet dhe normat urbane do të trajtohen më mirë më herët në kohë se sa në fazën e inpektimit të ndërtimit. Kjo bëhet nëpërmjet:

- Planifikim rregullues dhe zonal që i shërben më mirë dinamikës së tregut se sa punon kundra saj;
- Pjesëmarrje e duhur publike në hartimin dhe publicitet të planeve dhe normave për të siguruar mbështetjen e përgjithshme dhe transparencën e procesit; si dhe
- Një proces efektiv lejues që nxit ndërtuesit të marrin aprovimet e duhura me kosto minimale transaksionesh dhe dekurajon sjelljen korruptive të zyrtarëve.

(vi) Trajnimi për profesionin e planifikimit urban (urbanistet)

Ndryshimet në planifikimin urban të përshkruara këtu nënkuptojnë një “shmangie të modelit” në natyrën e planifikimit urban të mësuar dhe të praktikuar në Shqipëri deri më sot.¹⁰ Zbatimi i reformave të rekomanduara të planifikimit urban me kalimin e kohës do të kërkojë riorientim të rëndësishëm në sjelljet dhe arsimimin profesional të urbanistëve.

¹⁰ Fakulteti i inxhinjërisë së ndërtimit përgatit rreth 10 urbaniste në vit, por trajnimi i tyre është kryesisht në hartimin fizik. Ka kufizime të ngjashme të aftësive në Institutin Kombëtar të Planifikimit Urban

Mundësimi i këtij transformimi dhe plotësimi i kërkesës për aftësi planifikimi urban në terma afatshkurtër dhe afatmesëm, do të kërkojë ndryshime në trajnimin formal dhe liçensimin e urbanisteve, një ekspozim më të madh ndaj praktikave më të mira ndërkombëtare për planifikimin urban të thjeshtëzuar dhe të orientuar drejt tregut, si dhe përfshirjen e ekspertizës nga OJF-te e kualifikuara dhe firmat ndërkombëtare po aq sa dhe mbështetja nga donatorët.

Mekanizmat jorregulluese për zhvillimin e tokës: investimet në infrastrukturë dhe përdorimi i mjeteve financiare dhe jo-financiare. Përveç planeve rregulluese dhe lejeve, qeveritë kanë në dispozicion të tyre dy instrumenta për të ndikuar në përdorimin e tokës urbane: (i) zhvillimin e infrastrukturës kryesore dhe dytësore, nëpërmjet investimeve direkte ose nëpërmjet Partneritetit Publik- Privat (PPP); dhe (ii) taksat dhe tarifatat, si mjete për financimin e infrastrukturës ashtu edhe për të ndikuar në politikat nxitëse për përdorimin privat të tokës. Kjo axhendë jorregulluese është dimensionimi më pak i zhvilluar i rendit ligjor-urban në Shqipëri.

(i) Zhvillimi i infrastrukturës

Si pjesë e rëndësishme e planifikimit bashkiak është zhvillimi i një rrjete infrastrukture primare të nevojshme për të zhvilluar tokës të re dhe për të mbështetur rritjen e dendësisë në qendrën e qytetit. Një plan investimi në rrugë të reja, rrjet të ujit të pijshëm dhe ujrave të zeza duhet të botohet dhe të perditesohet vazhdimisht nga bashkia. Investimet në infrastrukturë janë të domosdoshme për të mbajtur një nivel të përbalueshëm çmimesh të shtëpive në një nivel afatgjatë. Burimet për këto investime duhet, në pjesën më të madhe të tyre, të rrjedhin nga taksat lokale dhe tarifatat e ndikimit në mjedis.

Infrastruktura (rrugët, kanali ujites, i ujësjellësit dhe higjena) është elementi kyç që mungon në ndërtimet informale të diskutuara në Kapitullin 5. Lidhje e këtyre zonave me rrjetin primar dhe sekondar është një detyrë themelore për të integruar këto zona në strukturën e qytetit, duke qartësuar dhe statusin e pronës dhe duke dhënë një akses më të mirë për shërbimet sociale si shkollat, klinikat dhe transporti publik. Kapitulli 5 shpjegon që miratimi i një programi të gjerë për të rregulluar këto zona kërkon zgjidhjen e një kompleksiteti/ tiplogjie të ndryshme problemesh të pronësisë dhe legjitimitetit dhe më tej, pilotimi/nisja e procedurave pilot për ndryshimet në kushtet lokale. Megjithatë, është shumë e rëndësishme që qeveria lokale dhe ajo qendrore të përfshijë zonat informale në provizionet/dispozitat planifikuese dhe financiare për investime në infrastrukturë.

Ka një debat rreth nevojës për skema të partneritetit publik-privat që duhet të zhvillohen për planet/provizionet për infrastrukturën dhe zhvillimin e tokës, por deri më sot nuk ka ende kritere të qarta ligjore. Kjo është shqetësuese, duke patur parasysh potencialin për forma të reja të keq menaxhimit, abuzimit politik dhe korrupsionin. Ka shumë përvoja nga eksperiencia botërore në pjesmarrjen e sektorit privat në infrastrukturë, nga e cila Shqipëria mund të mësojë në mënyrë që të shmangë gabimet e mundshme dhe për të nxitur përfitimet e nxitjes së financimeve private dhe ekspertizës së menaxhimit, veçanërisht për shërbimet me tarifa.

(ii) Përmirësimi i financave dhe mënyrave të tjera për financimin e zhvillimit urban.

Një pikë tjetër kyçe është gjithashtu eksplorimi i më shumë mundësive për të financuar zhvillimin urban, si për investimet, ashtu edhe për operacionet dhe mirëmbajtjen. Siç

u diskutua në Kapitullin 3, burimet kryesore të të ardhurave nga bashkitë janë taksa e impaktit mbi infrastrukturën dhe taksat mbi fitimin e bizneseve, si dhe disa tarifa për shërbimet lokale. Megjithatë, përse i përket investimeve, bashkitë varen kryesisht nga transfertat financiare të fondeve nga qeveria qendrore dhe në disa raste nga financime nga donatorët e huaj. Taksat nga burimet lokale, përfshi **taksën vjetore mbi pronën**, deri më sot janë përdorur në një shkallë minimale, për shkak të kufizimeve ligjore (rikthim apo regjistrim i pronave i paperfunduar), apo vendimeve politike (p.sh. përjashtimi nga taksat që është bërë kohët e fundit nga qeveria lokale për bizneset e vogla).

Këto burime fiskale mund të shfrytezohen më tej, p.sh., duke aplikuar taksën e pronës në bazë të okupimit të tokës, aty ku nuk është përcaktuar qartë pronësia. për të qënë sa më efçente, një taksë pronash kërkon që i gjithë zhvillimi i tokës të jete ligjor dhe i regjistruar në bashki, - e cila thekson rëndësinë e të paturit rregulla të nën-ndarjes së tokës që nxisin një rëzitet të zhvillojnë tokën në mënyrë ligjore edhe për familje më të ardhura të ulëta.¹¹ Taksa mbi pronën ka edhe përfitime jofiskale, duke e mos nxitur spekulimin dhe mbajtjen e tokës të pazhvilluar. (aktualisht toka bosh është e patakshuar). Disa bashki po marrin në konsideratë çlirimin nga disa taksa për të rritur efçensën. Por disa ide për një sistem taksimi të ri lokal, janë të diskutueshme, si sugjerimi për të futur një tarifë të re publike.¹²

Një nga tarifat më të rëndësishme lokale është “tarifa për ndikimin e ndërtimeve”. Bashkitë në qytetet jo të mëdha/ dytësore marrin një takse ndikimi nga 2-5% të kostove të ndërtimit, të mbledhura në kohën e miratimit të ndërtimit. Normalisht tarifa duhet të rezervohet për investimet e kapitalit në infrastrukturë fizike apo sociale. Megjithatë, duket se tarifa e ndikimit është aktualisht e thithur nga buxheti bashkiak, duke mos lënë pagesa të veçanta për nevojat e infrastrukturës.

Nga eksperiencia ndërkombëtare në këtë fushë, mund të konkludohet që edhe nëse Shqipëria do të shfrytezonte maksimalisht mundësitë ekzistuese të taksimit, kërkesat për zhvillimin urban kërkojnë një shumëllojshmëri burimesh financimi për të reduktuar varësinë e administrates lokale për transfertat nga nivelet e tjera qeveritare.

Investimet në infrastrukturë, të cilat janë një aset afatgjatë që gjeneron një fluks arkëtimesh të të ardhurave nga tarifat, mund të jete një mundësi e mirë për **financim nëpërmjet huadhënies**, për të njëjtën posedim. Legjislacioni mund të shikohet nëse lejon administratat bashkiake të marrin hua në nivel kombëtar dhe ndërkombëtar, me një kontekst të qartë ligjor të përgjegjësisë fiskale. Investimet urbane që nuk gjenerojnë një fluks të ardhurash konkrete mund të financohen në një masë të kufizuar përmes financimit “me mirëbesim dhe kredi”. (d.m.th si detyrim i pergithshëm) i qeverise lokale, me mundësinë e bllokimit të transfertave nga qeveria lokale si garanci shtesë. Huamarrja mund të jete një mundësi afatmesme deri afatgjatë për shumë bashki që aktualisht nuk janë të besueshme për kredi, dhe duhet të bëhet vetëm brenda kuadrit

¹¹ Një rishikim i kohëve të fundit i praktikave aktuale në vlerësimin e taksimit e pronës pa se ekzistonte një potencial i madh në krijimin e një sistemi taksimi vjetor më të barabarte dhe për të përmirësuar kuadrin e gjenerimit të të ardhurave. Projekti aktualisht i propozuar i Administrimit të Tokës dhe Projektit të Menaxhimit përfshin një element të taksës së pronës që synon të përmirësojë sistemin ekzistues (Hilton 2006).

¹² Siç iu përmend misionit në Berat. Teoria e financave publike në ekonomite e tregut argumenton se një e mirë publike klasike (benefitet nuk mund të përjashtohen dhe ndahen nga të gjithë në mënyrë të barabarte), ndriçimi publik duhet të financohet nga një burim të ardhurash të përgjithshme si taksa mbi pronën.

të duhur institucional. Si hap i parë drejt kualifikimit për huadhënie, bashkitë duhet të permirësojnë mbledhjen e të ardhurave aktuale të lejuara me ligj.¹³

Gjithashtu, mund të eksplorohej të tjera mundësi financimi në rastin e Shqipërisë, ku dinamika e sektorit të ndërtimit është kaq intensive, si p.sh. fitimet e zhvillimit dhe kredite e ndërtimit. Në vende të tjera ekzistojnë instrumenta që bëjnë të mundur që autoritetet publike të marrin rritjen në vlerat e tokës e gjeneruar jo vetëm nga investimet në punët dhe shërbimet publike, por edhe ndryshimet ligjore në mundësitë e përdorimit të pronave (p.sh. ndryshimet në ndarjen e zonave). Shndërrimi i tokës bujqësore në tokë urbane, p.sh. menjëherë perkthehet në çmime më të larta të tokës.

Një kuadër i rishikuar ligjor për zhvillimin urban në Shqipëri duhet të bazohet në konceptin që qytetet janë ndërtuar kolektivisht dhe nuk duhet të ketë një ndarje disproporcionale apo pa kritere të fitimeve nga urbanizimi nga ana e një grupi social ekonomik në dëm të gjithë komunitetit. Në terma ligjore, kjo do të thotë të ndash të drejtën për të ndërtuar nga të drejtën e pronës, si dhe futjen e taksave të përmirësimit/rregullimit, instrumentat jo-financiare dhe forma të tjera për të marrë rritjet e vlerës së pronës për të ardhurat publike.

Qeveritë vendore në Shqipëri duhet të jenë gjithashtu më shumë proaktive në **menaxhimin e pasurive të patundshme bashkiake**. Bashkive u është dhënë autoriteti për të zotëruar dhe menaxhuar tokë publike në juridiksionin e tyre, përveç tokës që duhet për interesat kombëtare, por shumë pak e bëjnë këtë gjë në mënyrë aktive.¹⁴ Një pengese kryesore është mungesa e njohurive dhe ndërgjegjësimit, veçanërisht mbi tregun e tokës dhe bazat e vlerës së tokës. Së pari, qeveritë vendore duhet të jenë më të angazhuara në menaxhimin e aseteve të tyre të patundshme, (si ndërtesa dhe tokë), duke i inventarizuar ato, dhe duke vlerësuar vlerën e tyre potenciale për përdorim, dhënie me qera, shitje, qera financiare dhe kështu me radhë.

Qeveritë vendore gjithashtu mund të angazhohen në partneritete me pronarët private dhe ndërtuesit për të mbledhur tokë për ndërtime urbane, përmes mekanizmave që quhen mekanizma të rregullimit/ripërcaktimit të tokës ose grumbullimit të ngastrave të tokës. Në bazë të këtyre marrëveshjeve, praktike të ndjekura në Gjermani, Japoni dhe vende të tjera, pronarët private grumbullojnë pronat e tyre për projekte rihvillimi me ndërtuesit private/publikë dhe më pas ndajnë përfitimet për vlerën e rritur të tokës. Qytetet shqiptare gjithashtu kanë troje në pozicione të mira që kanë mbetur nga industrite e mbyllura ose të falimentuara dhe toka djerrë, që mund të riorientohen për të përmbushur vlera më të mëdha për industrinë, tregtinë apo ndërtimin e ri. Aktualisht, shumica e qyteteve më të mëdha ka pak tokë të mbetur të paprivatizuar, që çon në një mungese të mundësive për përdorim publik, si parqet apo mjediset sociale dhe shumica e tokës së privatizuar është shumë e fragmentizuar.¹⁵ Bashkimi i tokës do kërkojë reformë të mëtejshme legjislative duke nxitur formimin e shoqates së pronarëve dhe një qëndrim më të favorshëm ndaj rolit të menaxhimit publik në përdorimin e tokës.

¹³ Banka Botërore aktualisht po përgatitet të ndihmojë bashkitë në zbatimin e një sistemi vlerësimi të thjeshtuar për taksimin e pronës dhe përmirësimin në mbledhjen e taksave.

¹⁴ Një faktor që mund të shkurtojë këtë qëndrim largpamës, është mandati shumë i shkurter (trevjecar) i qeverisë lokale

¹⁵ Një kufizim tjetër janë kërkesat e pazgjdhura të rikthimit të tokës dhe regjistrimit të paqarte të pronave urbane.

Shtojca për Kapitullin 1

Tabela A 1.1 Migracioni nga prefektura në prefekturë
 Numri total dhe përqindjet e migracionit total rajonal, 1989-2001.

Prefektura e prejardhjes	Prefektura sipas vendosjes/destinacionit													Total	
	Berat	Dibër	Durrës	Elbas.	Fier	Gjirok.	Korçë	Kukës	Lezhë	Shkod.	Tiranë Vlorë				
Berat	0	97	4241	951	5824	1034	1148	348	164	529	8773	2567	25676		
Në %	0.0	0.4	16.5	3.7	22.7	4.0	4.5	1.4	0.6	2.1	34.2	10.0	100.0		
Dibër	72	0	10997	964	1144	47	116	153	2134	281	32898	278	49084		
Në %	0.1	0.0	22.4	2.0	2.3	0.1	0.2	0.3	4.3	0.6	67.0	0.6	100.0		
Durrës	51	62	0	149	221	38	232	18	902	108	5397	110	7288		
Në %	0.7	0.9	0.0	2.0	3.0	0.5	3.2	0.2	12.4	1.5	74.1	1.5	100.0		
Elbasan	826	64	5191	0	5618	197	2313	38	197	105	11076	1020	26645		
Në %	3.1	0.2	19.5	0.0	21.1	0.7	8.7	0.1	0.7	0.4	41.6	3.8	100.0		
Fier	1881	117	2042	1201	0	443	444	39	126	65	7560	2618	16536		
Në %	11.4	0.7	12.3	7.3	0.0	2.7	2.7	0.2	0.8	0.4	45.7	15.8	100.0		
Gjirokaster	600	5	1817	183	2074	0	705	15	30	85	7634	3950	17098		
Në %	3.5	0.0	10.6	1.1	12.1	0.0	4.1	0.1	0.2	0.5	44.6	23.1	100.0		
Korçë	324	31	3718	2170	1545	272	0	8	99	44	13848	1410	23469		
Në %	1.4	0.1	15.8	9.2	6.6	1.2	0.0	0.0	0.4	0.2	59.0	6.0	100.0		
Kukës	42	287	6728	79	1489	47	117	0	1106	1285	31769	229	43178		
Në %	0.1	0.7	15.6	0.2	3.4	0.1	0.3	0.0	2.6	3.0	73.6	0.5	100.0		
Lezhë	62	361	3390	184	693	38	163	79	0	1137	5522	316	11945		
Në %	0.5	3.0	28.4	1.5	5.8	0.3	1.4	0.7	0.0	9.5	46.2	2.6	100.0		
Shkodër	47	543	2670	79	726	30	180	223	5758	0	8892	260	19408		
Në %	0.2	2.8	13.8	0.4	3.7	0.2	0.9	1.1	29.7	0.0	45.8	1.3	100.0		

Tiranë	142	81	3647	667	632	139	309	95	138	122	0	379	6351
Në %	2.2	1.3	57.4	10.5	10.0	2.2	4.9	1.5	2.2	1.9	0.0	6.0	100.0
Vlorë	213	34	418	140	1377	401	147	23	43	54	3207	0	6057
Në %	3.5	0.6	6.9	2.3	22.7	6.6	2.4	0.4	0.7	0.9	52.9	0.0	100.0
Total	4260	1682	44859	6767	21343	2686	5874	1039	10697	3815	136576	13137	252735

Kutia A. 1. 1 Krahasimi i shpërndarjes së qyteteve sipas faktorit kategori-madhësi përmes “ekonomive Perëndimore” dhe vendeve në tranzicion

Në shumë vende, Shpërndarja e qyteteve sipas madhësisë është shumë e përafërt me shpërndarjen Pareto. Kjo është e dukshme nga një pjesë logaritmit të përmasave të qyteteve përkundrejt logaritmit të renditjes së tyre (me më të madhin që *renditët* tek 1). Në një grafik të tillë, pikat shfaqen në një vijë të drejtë të vazhduar, e thënë ndryshe “shembulli renditje-permasë” për këtë model empirik. Lartësia dhe pjerrësia e vijës korrespondojnë me parametrat e shpërndarjes Pareto dhe këto parametra variojnë disi midis vende të ndryshme. Lartësia dhe pjerrësia e vijës rriten me rritjen e përmasave të ekonomisë (me një ndërprerje që është logaritmi i permasës së qytetit më të madh), dhe pjerrësia e linjës shpesh herë e konsideruar si “alfa” në mënyrë tipike shtrihet midis -0.6 dhe -1.5. Kur alfa është e barabartë me -1, rregulli renditje-permasë quhet ndryshe dhe “Ligji i Zipfer-it”. Ky rregull më i përgjithshëm renditje-permasë siguron një kuadër të leverdisshëm për krahasimin në vende të ndryshme të shpërndarjes së qyteteve në bazë madhësie.

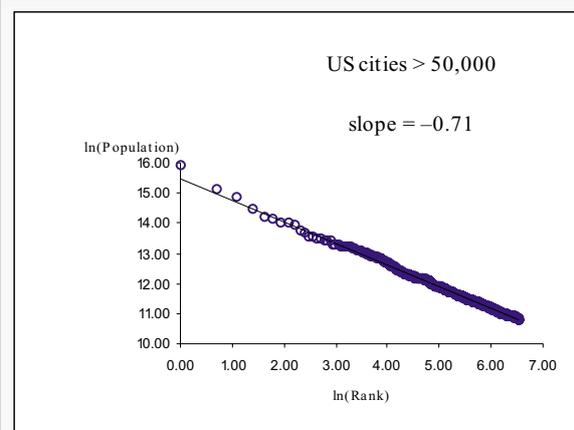
Per ekonomitë “Perëndimore”, të cilat kanë zhvilluar në mënyrë organike dhe kanë qënë subjekt i forcave të tregut për shumë kohë, ligji i Zipferit në përgjithësi ju siguron një moment të mirë për të përshkruar shpërndarjen sipas rendit-permasave të qyteteve. Në ekonomitë me tregje të zhvilluara, ka një tendencë për një ose dy qytetet më të mëdha, të cilat mund të jenë “më të mëdha sesa zakonisht” për sa i përket vijës. Në shumë raste kjo përfshin kryeqytetin. Në përgjithësi, qytetet në shumicën e vendeve Evropiane në tranzicion ndjekin kryesisht rregullin renditje-permasë. Me fjalë të tjera, urbanizimi u shfaq në një mënyrë të ngjashme dhe pas një periudhe të ngjashme si në Evropën Perëndimore dhe iniciativat socialiste nuk shkuan drejt shtrembërimeve të mëdha të shpërndarjes sipas madhësisë. Kjo për shkak se ekspozimi ndaj planifikimit qendror ishte shumë më i shkurtër në krahasim me periudhat e gjata të kohës që ishin në themel të zhvillimit të shumicës së qyteteve në Kontinent.

Ekonomitë ish socialiste, gjithsesi, ndryshojnë mjaft nga të ngjashmet e tyre evropiane në një aspekt mjaft të rëndësishëm: shumica e qyteteve të tyre më të mëdha nuk janë njësi të veçuara me permasa më të mëdha se zakonisht. Kjo reflekton trashëgiminë e planifikimit qendror, ku privilegji i të jeturait në kryeqytet rregullohej rreptesisht dhe lëvizja e popullsisë ishte shumë e ndaluar. Për më tepër, kishte një shkallë të lartë të specializimit të imponuar sipas rajonit/qytetit në sektorë të ndryshëm të industrisë dytësore, e cila diktonte lëvizjet e popullsisë në mënyrë të imponuar (Clunies-Ross dhe Sudar, 1998). Që nga momenti i hapjes së ekonomisë, investimet e huaja në këto sektorë kanë pasur tendencën të shkojnë drejt vendeve ku ato janë krijuar/vendosur tashmë.

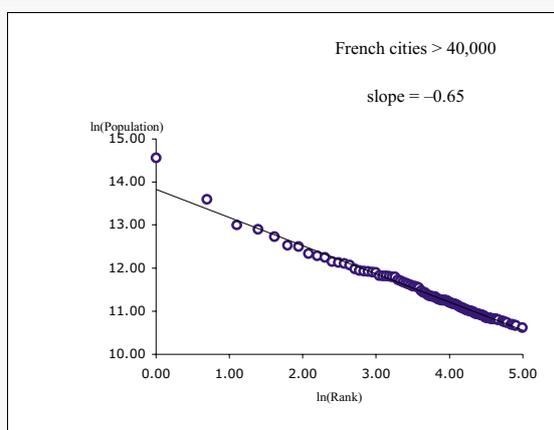
Burimi: Banka Botërore (2005)

Shpërndarja e përmasave në vendet e perzgjedhura Perëndimore dhe atyre në Tranzicion

Shtetet e Bashkuara të Amerikës

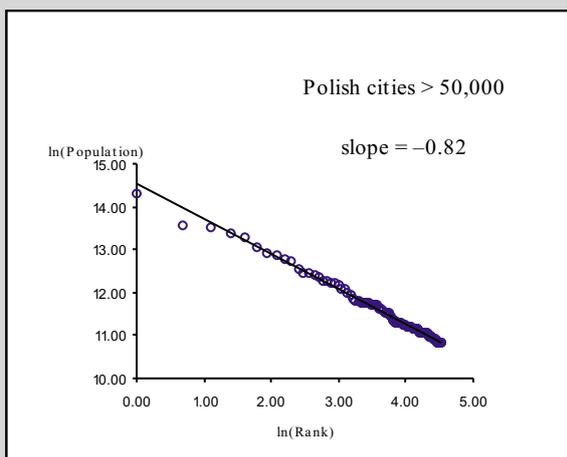


Franca

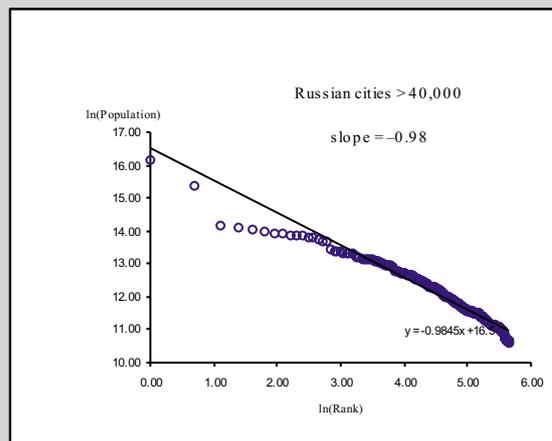


Kutia A. 1.1vazhdim.

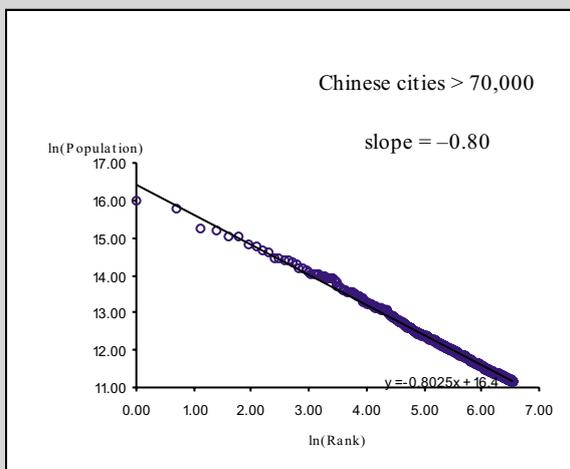
Polonia



Rusia

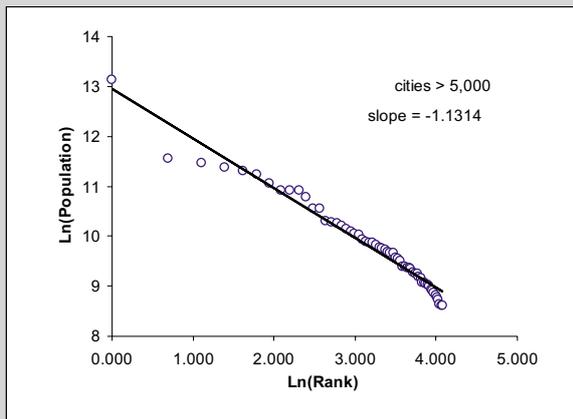


Kina

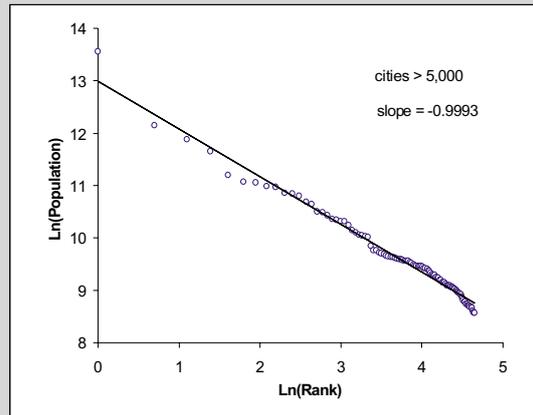


Eksperienca në vende të tjera të EJL në tranzicion– divergjencia nga një renditje e përmasave të qytetit e bazuar në treg. Një krahasim me vende të tjera në tranzicion në Evropën Jug Lindore – Kroacia, Maqedonia dhe Moldavia – konfirmon se Shqipëria ecën relativisht mirë në konvergencën e saj drejt rregullit të permasës së qytetit bazuar në treg. Qytetet e të tre këtyre vendeve të treguara më poshtë, por sidomos Moldavia, tregojnë një divergjencë më të fortë nga ligji i Zipfer-it në shpërndarjen e tyre renditje-permasë. Garfikët tregojnë se qyteti më i madh në Kroaci (Zagrebi) dhe ai më i madh në Moldavi (Cisinau) janë “shumë të mëdha” në atë çka ligji i Zipfer-it mund të parashikonte, ndërsa qytetet dytësore duket se janë “shumë të vogla” në të tre vendet. (Te dhëna nga rregjistrimi i përgjithshëm i fundit i popullsisë.)

Maqedonia, Rregjistrimi i përgjithshëm i popullsisë 2002.



Kroacia, Rregjistrimi i përgjithshëm i popullsisë 2001.



Kutia A. 1.1vazhdim.

Moldavia, 2002.

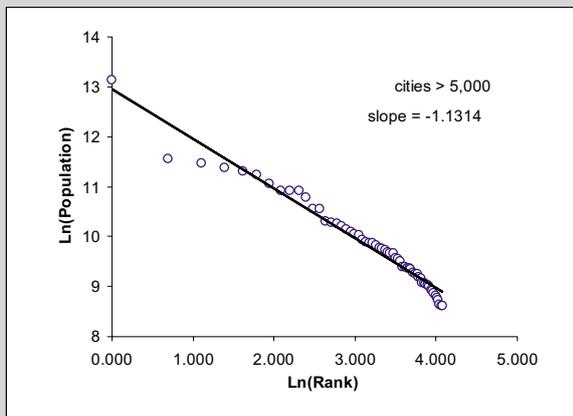


Tabela A 2. 1 Frekuenca relative dhe sasia mesatare e të ardhurave nga jashtë vendit në gjithë rajonet, 2005

	Rajoni Bregdetar	Rajoni Qëndror	Rajoni Malor	Tirana	Totali	
					Urban	Rural
Pagesat nga dërgesat e brendëshme						
% e familjeve me pagesa tek të afërmit në vitin e kaluar	9.44	3.89	5.22	6.14	6.49	5.74
% e familjeve me pagesa tek jo-te afërmit në vitin e kaluar	6.41	3.54	3.66	8.48	7.58	2.93
% e familjeve me pagesa tek të afërmit dhe jo-te afërmit në vitin e kaluar	14.01	6.70	8.48	13.02	12.50	7.87
Sasia mesatare e pagesave/ dhuratave në lek për të afërmit	53,610	39,531	23,512	84,199	66,909	35,404
Sasia mesatare e pagesave/ dhuratave në lek për jo-te afërmit	52,035	15,799	31,129	80,387	58,428	16,530
Arkëtimet e Dërgesave nga Jashtë Vendit						
% e familjeve që marrin dërgesa në të holla nga jashtë vendit	35.87	29.03	22.18	27.42	29.05	31.51
% e familjeve që marrin dërgesa jo monetare (në natyrë) nga jashtë vendit	11.65	10.22	5.77	10.81	11.09	9.64
% e familjeve që marrin dërgesa në të holla ose jo monetare (në natyrë) nga jashtë vendit	39.14	31.80	24.01	31.02	32.61	33.92
Mesatarja e dërgesave vjetore ndërkombëtare në të holla	181,889	127,486	217,387	176,845	149,681	169,538
Mesatarja e dërgesave vjetore ndërkombëtare jo monetare	58,023	42,654	48,590	74,591	62,308	43,490
Mesatarja e shumës totale vjetore të dërgesave ndërkombëtare	183,963	130,058	212,452	182,313	154,526	169,859
Arkëtimet e Dërgesave të Brendëshme						
% e familjeve pritese të dërgesave në të holla	3.19	2.22	2.26	2.76	2.97	2.28
% e familjeve pritese të dërgesave jo monetare	7.72	10.74	7.08	15.89	11.24	9.14
% e familjeve pritese të dërgesave në të holla ose jo monetare	9.91	12.06	8.50	17.65	13.33	10.43
Sasia mesatare e dërgesave/ dhuratave të marra brenda perbrenda Shqipërise në Lek	32,201	37,014	21,777	39,343	34,819	37,078

Burimi: SMSJ 2005.

Tabela A 2. 2 Shqipëria – Rrethet dhe Prefekturat kryesore të bazuara në LSMS 2002

Rajonet	Rrethet e Rajoneve	Qytetet me të Mëdha/kryesore
Rajoni 1 Zona Bregdetare	Lezhë, Kurbini Kavajë Mallakaster Lushnjë Delvinë Sarandë Durrës Fier Vlorë	Durrës Fier Vlorë
Rajoni 2 Zona Qëndrore	Devoll Kolonjë Pogradec Mirdite Pukë Malësi e Madhe Mat Kuçovë Skrapar Krujë Peqin Gjirokaster Permet Tepelenë Shkodër Elbasan Berat Korçë Tirana (rural)	Shkodër Elbasan Berat Korçë
Rajoni 3 Zona Malore	Kukës Has Tropojë Bulqizë Dibër Gramsh Librazhd	nsuk ka qytete të mëdha
Tirana	Tirana urbane Tirana urbane tjetër	

Shtojca për Kapitullin 3

Tabela A 3.1 Analiza bazë SWOT e planeve të 'qyteteve' për investime strategjike

(S=Pikat e Forta, O=Mundësitë, W=Pikat e Dobëta, T=Kërcënimet)

SWOT S/O	Tirana	Durr, s	Berat
	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porti më i madh në Shqipëri • Integrimi i bashkisë në sistemin ndërkombëtar të transportit rajonal • Aksesi në tregjet e BE nëpërmjet fqinjësisë me vendet e zhvilluara Evropiane <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <p>Potenciali për turizmin</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klima më e favorshme • Kosova dhe Maqedonia të interesuara në turizmin bregdetar të Durr, sit • Zhvillimi i trashëgimisë kulturore dhe arkeologjike të Durrësit <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forcë pune e kualifikuar i mirë • Nivel i lartë arsimor dhe ekzistencë e shkollave teknike dhe instituteve kërkimore, universitet në prag inagurimi 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qëndër e rajonit, me pozicion të favorshëm gjeografik dhe strategjik. • Ndërtime ekzistuese, që favorizojnë krijimin e bizneseve të reja. (më specifik) <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencial optimal për të zhvilluar më tej agrobiznesin dhe SME-te përkatëse nëpërmjet përdorimit të potencialit në prodhim, përpunim dhe marketing. • Prezenca e bankave – mundësi financimi për SME-te. <p>Potencial i shkëlqyer për zhvillimin e mëtejshëm të Turizmit (turizmi familjar, historik dhe kulturor)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trashëgimia historike dhe kulturore • Niveli i lartë i mikpritjes • Klimë e bute Mesdhetare • Mjedis i bukur natyror (lumi Osum, Mali Tomorri, etj.) • Arkitekture unike <ul style="list-style-type: none"> • Pritshmëritë më të mëdha të bizneseve në lidhje me përmirësimet nuk përfshijnë kostot e mëdha, kryesisht përmirësimin e procedurave. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <p>Popullsia e re me nivel të mirë arsimor, forcë pune e kualifikuar.</p>	

<p>W/T</p>	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike (Mbingarkesë e njësisve të nënstacioneve të transmetimit, lidhje të paligjshme, etj.) • Infrastruktura e dobët në periferi. • Tituj të papërshtatshëm pronësie. • Rrjedhje të mëdha në sistemin e furnizimit me ujë, depozitat e ujit dhe stacionet e pompimit janë në kushte shumë të këqija. • Një numër i madh i lidhjeve të paligjshme në rrjetin shpërndarës të ujit. • Përqindje e lartë e popullsisë në zonat periurbane/rrrethinat e qëndrës nuk perfitojnë shërbime formale për mbledhjen e ujërave të zeza. • Mungesa e kapaciteteve të sistemit të ujërave të zeza. • Ujrat e mbetura të patrajtuara derdhen direkt në lumenj në zona të populluara • Transporti Publik është në vështrësi financiare për shkak të mungesës të çmimit të tregut. • Zgjerimi i vazhdueshëm urban i vendbanimeve informale, të cilës i mungon infrastruktura fizike bazë. • Hapësirat Publike janë të pakta dhe larg njëra tjetrës. 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike • Mungesa e furnizimit të rregullt me ujë të pijshëm • Porti nuk është i integruar mirë në qytet • Sisteme të papërshtatshme kanalizimi dhe drenazhimi • Menaxhimi jo i duhur i mbetjeve urbane • Zona të reja banimi pa infrastrukturë • Zona dhe ambiente të pamjaftueshme shplohëse • Ambiente të gjelbëra të pamjaftueshme <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Korrupsion dhe praktika të paligjshme • Procedura të tejzgjatura burokratike • Kaos në juridiksionin dhe administrimin e territorit, mbivendosje e juridiksioneve, ndërtime të paligjshme. • Mungesa e një plani urban dhe përzierje e zoneve urbane me ato industriale • Imazhi i keq i bashkëpunimit të bashkisë me biznesin. • Qyteti më i keq për rinovimin e liqensave <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkurrenca informale e biznesit. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <p>Lëvizje të mëdha dhe kaotike të popullsisë</p>	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike • Zhvillimi urban i pakontrolluar • Shkatërrim i qytetit të vjetër historik dhe arkitekturës së tij unike, për shkak të mungesës së financimit dhe ndërtimeve të paligjshme. <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taksa të larta • Imazhi i dobët i bashkëpunimit të bashkisë me biznesin <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Largimi i vazhdueshëm i bizneseve nga qyteti. • Konkurrenca informale e biznesit. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Specialistet largohen nga qyteti drejt Tiranës ose jashtë vendit.
------------	---	---	---

SWOT S/O	Lezhë	Korçë	Elbasan	Shkodra
	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozicion gjeografik i favorshëm • Qëndër e rëndësishme transporti • Lidhje e mirë infrastrukturore <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimë biznesi relativisht e mirë • Prezenca e bankave-mundësi financimi për SME-te. • Pritshmëritë më të mëdha të bizneseve në lidhje me përmirësimet nuk përfshijnë kostot e mëdha, kryesisht përmirësimin e procedurave. • Potencial i madh për turizmin zbavitës dhe historik • Infrastruktura ekzistuese e turizmit • Potencial për zhvillimin e Skelave në Lumin Drin. • Rajon i mirënjohur për prodhimet e tij bujqësore. • Mundësia për të zgjeruar sektorin e agrobiznesit • Mbi 40 përqind e rezervave jo-metallore të vendit në territorin e qytetit. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forcë punonjëse e kualifikuar. • Shërbime shëndetësore cilësore dhe efektive në rajon 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozicioni gjeografik i favorshëm, në kufi me dy vende fqinj • Relativisht cilësi e mirë e rrjetit rrugor në krahasim me rrethet e tjera. • Sisteme funksionale të trajtimit të ujrave të zeza dhe drenazhimit. • Furnizimi me energji elektrike është përmirësuar ndjeshëm nga viti 2004. • Investime të rëndësishme janë bërë në furnizimin me ujë dhe sistemet e kanalizimeve. <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencial për zhvillimin e turizmit. • Potencial për zhvillimin e bizneseve të agro-perpunimit • Bashkëpunim ndërmjet bashkisë, biznesit dhe pjesës tjetër të komunitetit • Pritshmëritë më të mëdha të bizneseve në lidhje me përmirësimet nuk përfshijnë kostot e mëdha, kryesisht përmirësimin e procedurave. • Shërbime bankare të ngritura, prezence e bankave të huaja. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forcë punonjëse e kualifikuar • Prezencë e universitetit • Rikthimi i emigrantëve • Te ardhura të larta për frymë 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozicion gjeografik i favorshëm • Ekzistenca e burimeve ujore të bollshme dhe cilësore <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencial për nxitjen e sektorit të agrobiznesit. • Ekzistenca e industrisë së lehtë përpunuese. • Burime të rëndësishme historike dhe kulturore me potencial për zhvillimin e turizmit historik dhe kulturor. • Zona industriale të lira së bashku me infrastrukturën fizike ekzistuese në dispozicion të zhvillimit të agrobiznesit. • Prezenca e institucioneve trainuese, kërkimore dhe financiare për mbështetjen e zhvillimit të biznesit. • Ekzistenca e projekteve dhe interesave nga palët e treta për të financuar projekte të trashëgimisë arsimore dhe kulturore. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forcë punonjëse e kualifikuar • Prezencë e universitetit • Zona të mëdha të plantacioneve dhe pyjeve halorë si një potencial për krijimin e mikroklimës së qytetit. 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozicion gjeografik i favorshëm • Akses i lehtë në rrjetin e transportit kombëtar dhe ndërkombëtar • Ekzistenca e një sërë projektesh për përmirësimin e infrastrukturës së furnizimit me energji elektrike, ujë dhe kanalizime <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekzistenca e burimeve natyrore unike dhe burimeve të shumta ujore. • Burime të favorshme për zhvillimin e agrobiznesit dhe turizmit. • Hapësira për zhvillimin e parqeve të biznesit <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forcë punonjëse e kualifikuar • Prezencë e universitetit

W/T	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike • Infrastruktura e dobët e trajtimit të ujrave të zeza • Rruga e portit në kushte shumë të këqija. • Sistem drenazhimi i pamjaftueshëm për përmbajtjet. • Mjedis i papërshtatshëm tregëtar • Pamjaftueshmëri e zonave të gjelbra <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesa e planit rregullator urban • Vonsa dhe pasaktësi në regjistrimin e pronës private dhe publike <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niveli i padiferencuar i taksave nuk stimulon biznesin (kombëtar apo bashkiak) • Largim i vazhdueshëm i bizneseve nga qyteti • Konkurrencë e pandershme <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesa e edukimit profesional dhe trajnimit • Emigrim i popullsisë 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesa e planit urban • Korrupsion <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesë e marketingut profesional • Mungesë e iniciativave për krijimin e bizneseve të reja • Ekzistencë e monopoleve • Mungesë e politikave stimuluese për bizneset • Nivel i lartë i konkurrencës së pandershme • Ndarje e tokës në ngastra të vogla <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emigrim i profesionistëve 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktura e dobët fizike me mungesë investimesh që nuk e mbulojnë gjithë qytetin • Vendbanime informale të mëdha nuk integrohen në qytet. • Shërbime jo cilësore të transportit publik • Paqartësi dhe mungesë matjeje për të përcaktuar kufijtë administrative të komunave dhe bashkive • Nivel i lartë i ndodjes së ajrit dhe ujit. • Kërcënimi pranishëm nga përmbajtjet për zonat e banuara • Mungesa e trajtimit të mbetjeve • Shpërndarje jo e kënaqshme shërbimesh <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nivel i lartë i burokracisë nga institucionet publike në adrese të çështjeve kyçe dhe licensimit të biznesit. • Çështje të pasqaruara me pronat dhe konflikte me titujt e pronës. • Nivel i lartë i korrupsionit dhe monopoleve, të cilat prekin zhvillimin e sektorit privat • Financim i pamjaftueshëm • Te meta në ligjin për planifikimin urban dhe planin hapësinor kombëtar. <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesa e promovimit të trashëgimisë historike kulturore dhe burimeve. • Mungesë e njohurive në sigurimin e shërbimeve dhe marketingut të turizmit. • Traditë e industrisë së rëndë e trashëguar nga sistemi i mëparshëm. • Mungesë e mundësisë për financime në SME-të • Konkurrencë e pandershme e biznesit. <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ndotje ekzistente nga industria e rëndë me teknologji të vjetër • emigrim masiv i njerëzve shumë të arsimuar 	<p>Infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furnizim i dobët me energji elektrike • Infrastruktura e dobët e trajtimit të ujrave të zeza • Furnizim i dobët me ujë të pijshëm <p>Sektori Publik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesë e sigurisë publike, ligjit dhe rendit. • Nivel i ulët i të ardhurave lokale (në krahasim me qytetet e tjera) • Mungesa e kapaciteteve të institucioneve bashkiake (regjistrim i pronës publike, rregjistrimi i kadastrës urbane, regjistrimi gjëndjes civile, etj) • Korrupsion tipik për këtë vend <p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mungesë e ekonomisë së diversifikuar dhe ekzistenca e teknologjisë së vjetër • Mungesë e një klime të favorshme dhe imazhi për të tërhequr bizneset • Mungesë komunikimi midis qeverive lokale dhe bizneseve • Qeveria lokale nuk ka mjetet e nevojshme apo autoritetin e duhur për të ndihmuar zhvillimin e SME-ve • Konkurrencë e pandershme midis bizneseve <p>Zhvillimi Njerëzor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emigrim i popullsisë
-----	--	---	--	---

Tabela A 3.2 Investimet prioritare të identifikuar në Planet Strategjike për Zhvillimin Ekonomik Lokal

Nevojat për Investime	Durrës	Berat	Shkodra
Rruge/ Transport	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësim i infrastrukturës së rrugëve dhe rrjetit hekurudhor duke lidhur portin me qytetin Rehabilitim i sistemit ekzistues të rrugëve. Përmirësimi dhe modernizimi i portit Durrës Rehabilitimi i ndriçimit të rrugëve. 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i rrugëve 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i infrastrukturës rrugore Përmirësimi i ndriçimit të rrugëve
Energji Elektrike	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i furnizimit me energji elektrike 	<ul style="list-style-type: none"> Rikonstruktimi i linjës së furnizimit me energji elektrike 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i furnizimit me energji elektrike
Ujë	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një impanti për trajtimin e ujërave të zeza Rehabilitim i sistemit të drenazhimit të ujërave ne sipërfaqe 	<ul style="list-style-type: none"> Rikonstruksioni i sistemeve të ujit të pijshëm dhe kanalizimeve dhe dhënia e një konçensionit për menaxhimin e tyre. Rikonstruksioni i sistemeve të drenazhimit kundër përmblyetjeve dhe stuhive. 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i sistemit të kanalizimeve dhe drenazhimit të qytetit. Rehabilitim i furnizimit me ujë të pijshëm dhe menaxhimit.
Komunikime		<ul style="list-style-type: none"> Zgjerimi i rrjetit të telefonisë fikse të qytetit. 	<ul style="list-style-type: none"> Instalimi i linjave të reja telefonike dhe rinovimi i rrjetit ekzistues
Menaxhimi i mbejtjeve	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një vendgrumbullimi për mbejtjet urbane me standarde bashkëkohore 		<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i menaxhimit të mbejtjeve të ngurta të bashkisë Ndërtimi i një vendgrumbullimi për mbejtjet urbane me standarde bashkëkohore
Arsim	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i shkollave dhe kopshteve 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i shkollave 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i shkollave dhe kopshteve Përmirësimi i infrastrukturës së universitetit dhe vendosja e partneriteteve afatgjata.
Kujdes Shëndetësor & Shërbime Sociale	<ul style="list-style-type: none"> Ngritja e një sistemi shërbimesh sociale që do ndihmojë të gjithë njëzërit në nevojë 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i jetimoreve 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi dhe rritja e numrit të shërbimeve sociale që i shërbejnë komunitetit Përmirësimi i shërbimeve të kujdesit shëndetësor parësor
Kulturë dhe Zbatimje	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i ambienteve argëtuese, edukuese kulturore dhe shplohëse. Rritja e numrit të aktiviteteve, që promovojnë vlerat kulturore, historike dhe arkeologjike. Zgjerimi i sezonit turistik përmes zgjatjes së kalendarit kulturor dhe ngjarjeve artistike. Përfshirja e bizneseve në mirëmbajtjen dhe zhvillimin e monumenteve arkeologjike të qytetit. 		<ul style="list-style-type: none"> Riprezantimi dhe promovimi i ngjarjeve tradicionale historike dhe trashëgimisë kulturore Ndërtimi i ambienteve të reja publike sportive dhe shplohëse dhe rehabilitimi i atyre ekzistuese

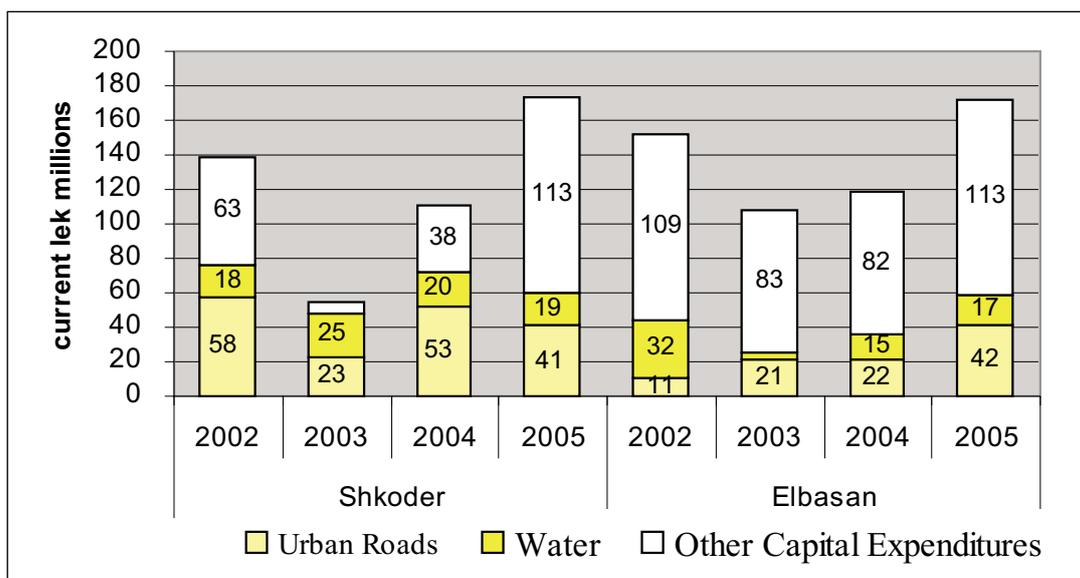
Zhvillimi i Sektorit Privat	<ul style="list-style-type: none"> • Ngritja e një "One-stop-shop" (pikë e vetme që ofron të gjitha shërbimet) • Ndërtimi i një tregu peshku • Ndërtimi i qendrës për zhvillimin e panairëve dhe promovimin e eksportit të biznesit. • Krijimi i aktiviteteve të reja dhe materialeve promociionale që mundësojnë zhvillimin e SME-ve të reja. • Fuqizimi i kapaciteteve të administratës së qytetit për të mbështetur biznesin. • Rritja e numrit të vendeve ku mund të vendosen bizneset. • Zhvillimi i infrastrukturës fizike për të mbështetur turizmin (shërbimi i plazhit, gjelbërimi, etj.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ngritja e një "One-stop-shop" (pikë e vetme që ofron të gjitha shërbimet) • Rritje e standarteve të shërbimeve të ofruara nga hotelet dhe biznese të tjera në lidhje me turizmin Nevojë për një qendër informacioni mbi turizmin dhe marketing i fuqishëm • Fuqizimi i kapaciteteve të administratës së qytetit për të mbështetur biznesin. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ngritja e një "One-stop-shop" (pikë e vetme që ofron të gjitha shërbimet) • Ndërtimi i një qendre panairësh për biznesin • Krijimi i aktiviteteve të reja dhe materialeve promociionale në funksion të zhvillimit të SME-ve të reja. • Fuqizimi i sistemit ekzistues të tregjeve të shitjes me pakicë dhe shumicë. • Krijimi i një qendre tregëtare për produktet artizanale. • Rritja e standarteve të shërbimit në hotele dhe biznese të tjera të lidhura me turizmin. • Krijimi i strukturave për të nxitur dhe mbështetur aktivitetet përtej kufijve.
Mjedis	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitimi i fasadave publike • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të zonave të gjelbra në qytet 	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitimi i fasadave publike në rrugët kryesore • Arritja e standarteve optimale të mjedisit • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit 	<ul style="list-style-type: none"> • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të qytetit
Administratë Publike	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit dhe rrethinave të tij • Modernizimi i sistemit të mbledhjes së taksave 	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit • Modernizimi i shërbimit të gjëndjes civile 	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit • Modernizimi i shërbimit të gjëndjes civile
Permirësim Urban	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanizimi dhe integrimi i zonës dhe komunitetit të Kënetes me pjesën tjetër të qytetit. • Rritja e numrit të njësisve të strehimit 		

Nevojat për Investime	Tirana	Korçë	Elbasan	Lezhë
<p>Transport</p>	<ul style="list-style-type: none"> Krijimi i transportit publik cilësor (linjat e autobuzave, hekurudha, etj.) Përmirësimi i sistemit të menaxhimit të trafikut. Përmirësimi i sistemit ekzistues të rrugëve. Projektimi dhe ndërtimi i një rrugë unazë të qendrës së qytetit (statusi aktual??) Përmirësimi i menaxhimit të kontrollit të trafikut, zbatimit të rregullave, parkimit dhe transportit publik. 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i sistemit të rrugëve. Rehabilitimi i ndriçimit publik 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i sistemit aktual të rrugëve, duke pasur parasysh ndikimin ekonomik të Korridorit 8 Krijimi i një sistemi të ri të integruar transporti publik Zhvillimi i infrastrukturës që lidh Elbasanin me vendet turistike dhe natyrore 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i sistemit aktual të rrugëve Ndërtimi i unazës së qytetit Rehabilitimi i ndriçimit publik Ndërtimi i urës
<p>Energji Elektrike Ujë</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fuqizimi i sistemit të shpërndarjes së ujit dhe përmirësimi i sistemit menaxhues të ujit (filluar më 2001 me asistencë teknike Italiane) Nevoja për zgjerimin dhe përmirësimin e kapacitetit të kanalave të ujërave të zeza dhe përmirësimin e sistemit të drenazhimit. Program për ndërprerjen e lidhjeve të paligjshme të ujit. 	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitimi i sistemit të furnizimit me energji elektrike Rehabilitimi i sistemit të kanalizimeve 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një kompleksi hidroelektrik së bashku me sistemin e menaxhimit të rrjedhjes së ujit. Ndërtimi i një infrastrukture për kontrollimin e vërshimit të lumit 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një impianti për trajtimin e ujërave të zeza
<p>Menaxhim i mbetjeve</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një vendgrumbullimi të mbetjeve urbane me standarte bashkëkohore 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një vendgrumbullimi të ri për mbetjet urbane Rehabilitim i impiantit ekzistues të menaxhimit të mbetjeve urbane 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një vendgrumbullimi të ri për mbetjet urbane dhe rehabilitimi i deponizimit ekzistues së mbeturinave urbane të vendosura përgjatë shtrazit të lumit Menaxhim i integruar i mbetjeve të ngurta Përmirësimi i infrastrukturës së shkollave Lidhje më e mirë ndërmjet sistemit arsimor parauniversitar dhe atij universitar. Zgjerim i kapacitetit dhe infrastrukturës ekzistuese të universitetit 	<ul style="list-style-type: none"> Ndërtimi i një vendgrumbullimi të ri për mbetjet urbane (me financimin e qeverisë Italiane)
<p>Arsim</p>	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i infrastrukturës së shkollave Përmirësimi i infrastrukturës së universitetit 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i infrastrukturës së shkollave Përmirësimi i infrastrukturës së universitetit 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i infrastrukturës së shkollave Lidhje më e mirë ndërmjet sistemit arsimor parauniversitar dhe atij universitar. Zgjerim i kapacitetit dhe infrastrukturës ekzistuese të universitetit 	<ul style="list-style-type: none"> Përmirësimi i infrastrukturës së shkollave Lidhje më e mirë ndërmjet sistemit arsimor parauniversitar dhe atij universitar. Zgjerim i kapacitetit dhe infrastrukturës ekzistuese të universitetit

<p>Kujdes Shëndetësor & Shërbime Sociale Kulturrë dhe Zbavitje</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Nevoja për një qendër të informimit për turizmin dhe marketingut të fuqishëm. • Rehabilitim dhe zhvillim i vendeve historike dhe kulturore të qytetit (Pazari i vjetër, Muzeu Historik, Teatri AZ Çajupi, etj.) • Ndërtimi i ambjentëve moderne shplohëse me partneritet publik-privat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Program punësimi aktiv për grupet me të ardhura të ulëta. • Rehabilitim dhe zhvillim i vendeve historike në qytet (kalaja, etj) • Përmirësimi i infrastrukturës kulturore ekzistuese dhe ndërtimi i ambjentëve të reja kulturore. • Rikonstruksioni i sheshit qendror 	<ul style="list-style-type: none"> • Zhvillimi i një sërë iniciativash për të mbrojtur më tej shëndetin publik. • Përmirësimi i ambjentëve argëtuese të qytetit (qender rinore, qendër kulturore, qendër sportive) • Rehabilitimi dhe zhvillimi i qendrave historike dhe kulturore të qytetit (Muzeu Historik dhe Etnografik, Këshijella Mesjetare) • Restaurimi i ndërtesave dhe veprave të artit • Ngritja e një "One-stop-shop" (pikë e vetme që ofron të gjitha shërbimet) • Sigurimi i mbështjësies për bizneset, për të përmirësuar cilësinë e shërbimeve. • Krijimi i aktivitetëve të rëndësishme për promovimin e turizmit dhe krijimi i materialeve marketing • Riaktivizimi i industrisë së perpunimit ushqimor • Ndërtimi i vendeve tregëtare publike (tregje) për produktet ushqimore • Koordinimi i aktorëve publike dhe private për planifikimin e zhvillimit të turizmit • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të zonave/mjediseve të gjelbra të qytetit
<p>Zhvillimi i Sektorit Privat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sigurimi i mjaftueshëm i tokës për ndërtime industriale me akses të përshatshëm në infrastrukturë industriale • Ngritja e një zone speciale industriale 	<ul style="list-style-type: none"> • Ngritja e një "One-stop-shop" (pikë e vetme që ofron të gjitha shërbimet) • Ndërtimi i një qendër multifunksionale për të zhvilluar panairë lokale dhe rajonale dhe aktivitete të tjera. • Zhvillimi i partneriteteve ndërmjet bashkisë, biznesit dhe komunitetit. • Promovimi i grupeve të ngjashme brenda sektorit të agro-biznesit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Krijimi i një inkubatori të biznesit. • Krijimi i kushteve, stimujve dhe hapësirave për zhvillimin e biznesit. • Zhvillimi i aktivitetëve kyçe promoncionale për turizmin dhe materialeve marketing • Ngritja e komitetit të turizmit dhe qendrës së informimit. • Organizimi i panairëve turistike rajonale dhe kombëtare. • Qendra zhvillimi, shpërndarjeje dhe perpunimi për agro-biznesin. • Lehtësimi i mundësisë për financime dhe krijimi i një fondi, për SME-te. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të gjelbra në qytet • Heqja mbeturinave përgjatë bregut të lumit • Sistem për monitorimin e cilësisë së ajrit
<p>Mjedis</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të zonave të gjelbra në qytet, duke mbrojtur zonat ekzistuese të gjelbra dhe liqenin nga ndërtimet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zgjerimi i numrit dhe përmasave të zonave të gjelbra në qytet • Ngritja e një sistemi për monitorimin e cilësisë së ajrit në qytet 		

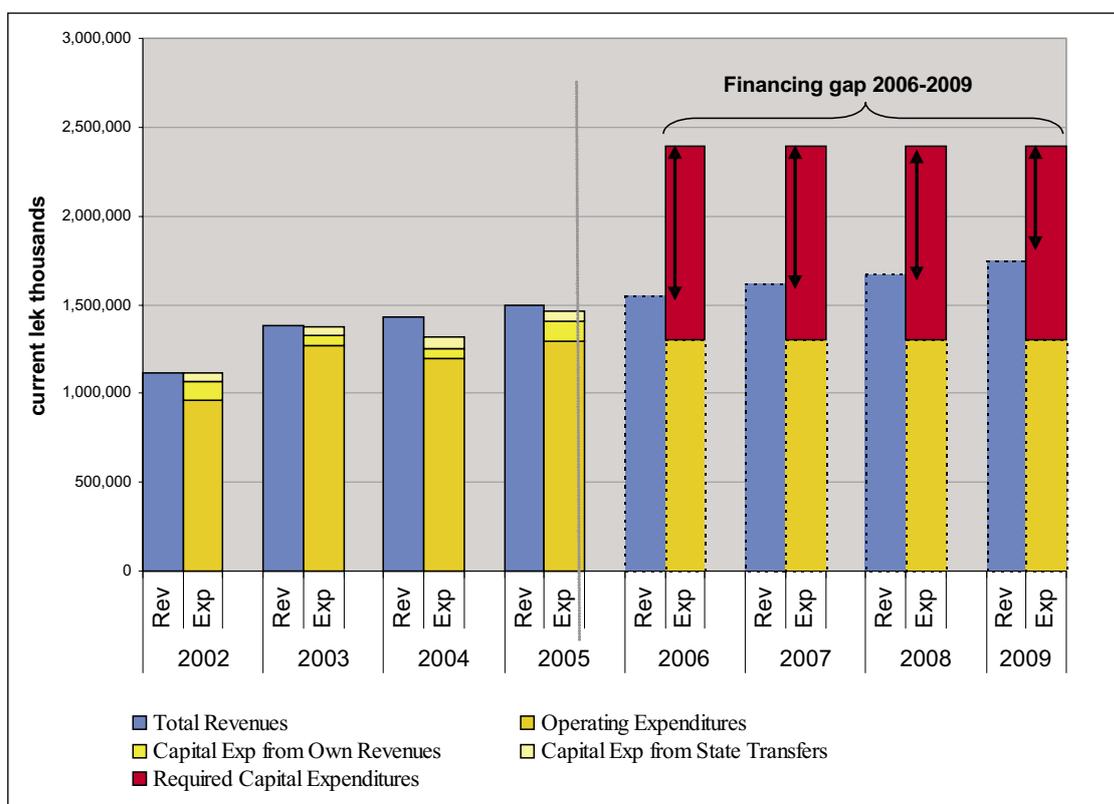
<p>Administratë Publike</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit urban për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit dhe rrethinave të tij. • Përmirësimi i infrastrukturës urbane dhe dendësimi i zonave të vendbanimeve informale dhe integrimi i tyre në qytet 	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit urban për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit dhe rrethinave të tij. • Modernizimi i bashkisë dhe shërbimit të regjistrimit të gjëndjes civile 	<ul style="list-style-type: none"> • Zhvillimi i një Plani Rregullator Urban dhe Plani për Investimet Kapitale • Zgjidh konfliktet e kufijve administrative ndërmjet Elbasanit dhe qyteteve të tjera. • Përmirësimi i infrastrukturës të vendbanimeve informale dhe integrimi i tyre në qytet • Rinovimi urban nëpërmjet zhvillimit pilot të strehimit zhvillimit 	<ul style="list-style-type: none"> • Përmirësimi i mjeteve të planifikimit urban për zhvillimin urban dhe menaxhimin e qytetit • Përmirësimi i infrastrukturës të vendbanimeve informale dhe integrimi i tyre në qytet
<p>Përmirësim Urban</p>				

Figura A. 3.1 Në Shkodër dhe Elbasan shpenzimet kapitale lokale luhaten çdo vit



Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlogaritjet e stafit të Bankës Botërore, si dhe të dhëna nga bashkitë e Shkodrës dhe Elbasanit

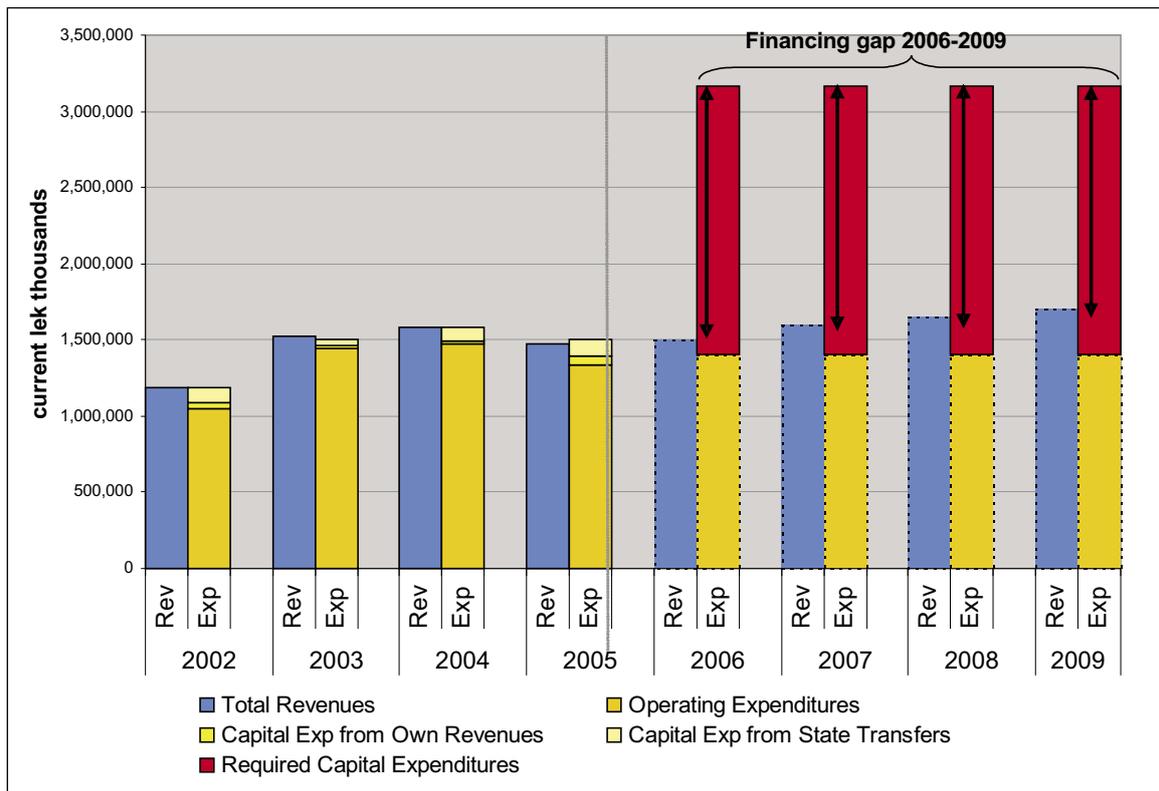
Figura A. 3.2 Strategji të ZHEL me ambicie të qarta por me fonde/financime jo të sigurta - të Ardhurat dhe Shpenzimet Lokale*, Bashkia Elbasan



Shënim: Shpenzimet kapitale të nevojshme bazohen në planin strategjik për ZHEL të Elbasanit. Për vitet 2006 – 2009 nuk ka parashikime të buxhetit bashkiak. Shpenzimet operative u supozua se do të mbeteshin konstante, ndërsa norma pozitive e rritjes së të ardhurave lokale ishte përlogaritur mbi bazën e atyre të dhënave.

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlogaritjet e stafit të Bankës Botërore.

Figura A. 3.3 të Ardhurat dhe Shpenzimet Lokale, Bashkia Shkodër



Shënime: Vëllimi total i investimeve kapitale të synuara për periudhat e ardhme të planifikuara është 7.04 miliard Lek (USD 70.4 milion), përkundrajt 173.7 milion lek (USD 1.74 milion) të shpenzimeve kapitale vjetore, bazuar në shifrat e vitit 2005. shpenzimet kapitale të kërkuara janë bazuar mbi planin strategjik të ZHEL të Shkodrës. Nuk kishte asnjë parashikim buxheti bashkiak në dispozicion për vitet 2006 – 2009. Shpenzimet operative u supozuan se do të mbeten konstante, ndërsa si në rastin e Elbasanit, rritja pozitive e të ardhurave lokale u perllorarit nga të dhënat.

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe perlloraritjet e stafit të Bankës Botërore.

Tabela A 3.3 Struktura e të ardhurave të qeverive vendore në qytetet e Shqipërisë, 2004. Të ardhurat e qeverive vendore në mijë Lek

	Taksë mbi pronën	Tatim mbi ndikimin në infrastrukturë *	Tatimi i thjeshtuar mbi fitimin	Tatimi mbi bizneset e vogla	Taksa të tjera vendore	Te ardhurat totale nga taksat lokale	Taksat vendore dhe burime të tjera të ardhurash	Te ardhurat totale të grumbulluara lokalisht
Berat	9,877	3,571	53,114	21,878	25,027	113,467	33,298	146,765
Peshkopi	2,238	2,250	22,173	8,320	5,082	40,063	12,995	53,058
Durrës	65,664	36,459	238,839	125,794	172,108	638,864	77,420	716,284
Elbasan	21,489	28,751	104,074	39,575	60,042	253,931	36,275	290,206
Fier	27,838	31,044	99,876	31,757	47,991	238,506	51,976	290,482
Gjirokaster	10,637	5,833	36,936	16,087	24,548	94,041	25,749	119,790
Korçë	27,292	7,680	97,055	36,346	58,485	226,858	30,940	257,798
Kukes	1,975	1,782	9,283	3,583	6,288	22,911	11,840	34,751
Lezhë	5,107	28,689	27,864	7,356	16,284	85,300	14,585	99,885
Shkodër	6,740	13,306	76,961	27,394	41,496	165,897	40,766	206,663
Tiranë	282,578	966,884	964,573	489,430	715,974	3,419,439	473,711	3,893,150
Vlorë	29,714	1,474	113,618	33,572	68,862	247,240	125,145	372,385
Si pjesë e totalit të të ardhurave lokale e shprehur në përqindje								
Berat	6.7	2.4	36.2	14.9	17.1	77.3	22.7	100
Peshkopi	4.2	4.2	41.8	15.7	9.6	75.5	24.5	100
Durrës	9.2	5.1	33.3	17.6	24.0	89.2	10.8	100
Elbasan	7.4	9.9	35.9	13.6	20.7	87.5	12.5	100
Fier	9.6	10.7	34.4	10.9	16.5	82.1	17.9	100
Gjirokaster	8.9	4.9	30.8	13.4	20.5	78.5	21.5	100
Korçë	10.6	3.0	37.6	14.1	22.7	88.0	12.0	100
Kukës	5.7	5.1	26.7	10.3	18.1	65.9	34.1	100
Lezhë	5.1	28.7	27.9	7.4	16.3	85.4	14.6	100
Shkodër	3.3	6.4	37.2	13.3	20.1	80.3	19.7	100
Tiranë	7.3	24.8	24.8	12.6	18.4	87.8	12.2	100
Vlorë	8.0	0.4	30.5	9.0	18.5	66.4	33.6	100
*per dhënien e lejeve të ndërtimit								

Burimi: të dhënat e Ministrisë së Financave dhe përlllogaritjet e stafit të Bankës Botërore

Tabela A 3.4 Elbasan – shpenzimet kapitale të veçanta të planifikuara dhe identifikuar në planin e ZHEL

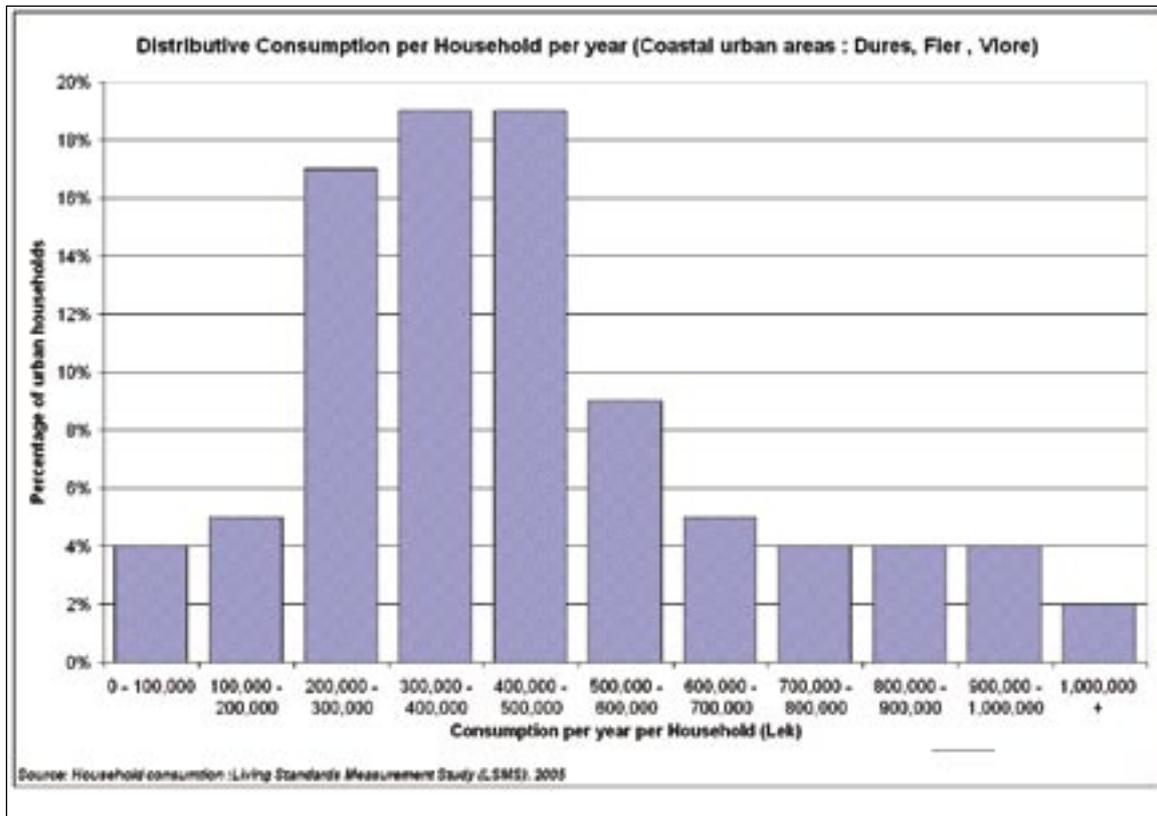
Projekti	Kosto në US\$ ('000)	Kosto në lek ('000)	Kohëzgjatja e Projektit në vite
Rikonstruksioni i infrastrukturës së kontrollit të përmytjeve/vërshimeve	22,625	2,262,500	3
Ndërtimi i një vendi grumbullimi të mbetjeve urbane	8,800	880,000	3
Rigjenerimi i brezit të gjelbër dhe rindërtimi i një infratraktore për kontrollin e vërshimit të lumit	2,313	231,250	2
Rinovimi urban i zhvillimit 45 vjeçar të strehimit	2,050	205,000	2
Ruajtja dhe rinovimi urban i rethinave të kalasë	1,569	156,875	5
Rregullimi i parkut të Krastes së Madhe	1,531	153,125	5
Rigjenerimi i rrugës Thoma Kalafi në një "rrugë më të gjerë" dhe korridor biznesesh	1,325	132,500	2
Ndërtimi i një muzeu arkeologjik	631	63,125	1
Rindërtimi i sheshit qendror të Elbasanit	513	51,250	1
Rindërtimi i pallatit të sportit	513	51,250	2
Hapja e një muzeu arsimor	381	38,125	1
Rindërtimi i Teatrit Skampa	381	38,125	1
Përmirësimi i jetesës/banimit dhe përmirësimi i infrastrukturës për gjatë unazës jugore të Elbasanit	309	30,875	1
Zhvillimi i një infrastrukture fizike për sistemin e adresave	309	30,875	1
Hapja e një inkubatori biznesi	175	17,500	3
Rindërtimi i krematoriumit të spitalit	126	12,625	1
Hapja e një Agjensie Rajonale të Zhvillimit	73	7,250	3
Totali	43,623	4,362,250	
Burimi: Strategjia ZHEL Elbasan, 2005.			

Tabela A 3.5 Shkodër - shpenzimet kapitale të veçanta të planifikuara dhe identifikuar në planin e ZHEL-it

Projekti	Kosto në US\$ ('000)	Kosto në lek ('000)	Kohëzgjatja e Projektit në vite
Rehabilitimi i pjesës së mbetur të rrjetit kryesor shpërndarës së ujit	37,500	3,750,000	3
Rindërtimi i 15 rrugëve të qytetit	11,511	1,151,063	5
Krijimi i një sistemi për menaxhimin e integruar të ekosistemit të Liqenit të Shkodrës	5,000	500,000	5
Vendosja/instalimi i pajisjeve të nevojshme për menaxhimin kryesor të ujit	3,125	312,500	1
Rehabilitimi i 5 njësisve sipërfaqësore të drenazimit dhe shkarkimit të ujrave të qytetit	1,810	181,040	
Ndërtimi në qytet i tregjeve të reja të vogla për shitjen me pakicë të frutave, zarzavateve, peshkut dhe mishit	1,495	149,486	1
Krijimi i një qendre rajonale trajnimit për biznesin	888	88,750	2
Perfundimi i ndërtimit të rezervuareve kryesore të furnizimit me ujë në kodrat e Tepes	875	87,500	1
Ndërtimi i një qendre për panairët e biznesit	850	85,000	3
Ndërtimi i tubacioneve të reja për sistemin e kanalizimeve të ujrave të zeza	734	73,400	5
Ndërtimi i një pike grumbullimi të mbetjeve të ngurta urbane	625	62,500	1
Ndërtimi i një biblioteke të re në Universitetin Luigj Gurakuqi	585	58,523	1

Përmirësimi i teknologjisë së mbledhjes, transportit dhe menaxhimit të mbetjeve të ngurta të bashkisë	560	56,000	1
Rindërtimi i ndriçimit publik të 8 rrugëve	520	52,040	1
Krijimi i një qendre tregtare për produktet artizanale	500	50,000	1
Përmirësimi i furnizimit me energji elektrike brenda Zonës Industriale	430	43,000	1
Rehabilitimi i sistemeve sipërfaqësore të drenazhimit të ujit të pijshëm dhe ujrave të zeza në Zonën Industriale	372	37,200	1
Vendosja/Instalimi i linjave të reja telefonike dhe rinovimi i rrjetit ekzistues brenda Zonës Industriale	300	30,000	1
Ndërtimi i një Qendre Rinore në qytet	300	30,000	4
Vendosja/Instalimi i valvulave të reja në sistemin kryesor të shpërndarjes së ujit	250	25,000	5
Ndërtimi i tre qendrave sociale për grupet e marxhinalizuara të komunitetit dhe sigurimi i shërbimeve sociale e partneritet me OJF-te lokale	224	22,369	1
Përmirësimi i teknologjisë së mirëmbajtjes së sistemit të kanalizimeve	210	21,000	1
Përmirësimi i ambjentit rrethues të Teatrit Migjeni	202	20,211	1
Ndërtimi i një stadiumi të mbuluar atletik	200	20,000	1
Përmirësimi i ndriçimit të rrugëve brenda Zonës Industriale	174	17,400	1
Rehabilitimi i Shkollës së mesme P. Jakova	150	14,951	1
Rehabilitimi i Parkut Luigj Gurakuqi	136	13,640	
Rehabilitimi i stacionit të pompave të ujrave të zeza të qytetit	124	12,400	1
Rehabilitimi i gjelbërimit të rrugëve kryesore të qytetit	85	8,500	2
Rehabilitimi i Qendrës Kulturore të qytetit	64	6,376	1
Krijimi i një qendre shërbimesh për biznesin	56	5,625	1
Ndërtimi i ambjenteve sportive publike dhe private	50	5,000	1
Ndërtimi i një palestre mundjeje	50	5,000	1
Ndërtimi në qytet i një vendi publik-treg shumice për frutat dhe zarzavatet	45	4,500	1
Ndërtimi i një zonë të gjelbër në lagjen Zdrallë	37	3,700	1
Rehabilitimi i infrastrukturës rrugore brenda Zonës Industriale	30	3,032	2
Rehabilitimi i hapësirave të gjelbra pranë Pazarit	30	3,000	2
Krijimi i një bazë të dhënash dhe një programi perkates kompjuterik për të gjitha adresat në Shkodër	30	3,000	1
Rindërtimi i qendrës shëndetësore komunitare në lagjen Tre Heronjt	30	3,000	1
Ndërtimi i një qendrë të re shëndetësore në lagjen Vojo Kushi	30	3,000	1
Rindërtimi i qendrave shëndetësore në Zogaj dhe Shirokë	25	2,500	
G3:O2:PG1:p2: Rehabilitimi i Shkollës 9-vjecare Skenderbeg	24	2,427	1
Rehabilitimi i Kopshtit Guerrile	23	2,348	1
Kompjuterizimi i Zyrës së Gjëndjes Civile	23	2,270	1
Përmirësimi dhe zgjerimi i hapësirave të gjelbra brenda Zonës Industriale	21	2,100	1
Krijimi i një 'One-Stop-Shop' (zyrë e vetme që ofron shumë shërbime njëkohesisht) në Bashkinë e Shkodrës	20	2,000	1
Ndërtimi i një hapësire të re të gjelbër përgjatë rrugës Isuf Sokoli në zonën rezidenciale Bacja e Cakajve	20	2,000	1
Rehabilitimi i ambjenteve sportive në shkollat e qytetit	18	1,800	
Rindërtimi i një qendre shëndetësore komunitare në lagjen Partizani	15	1,500	1
Ndërtimi një hapësire të re të gjelbër në zonë të banuar Xhabije	12	1,244	1
Totali	70,389	7,038,895	
Burimi: Strategjia e ZHEL Shkodër, 2005.			

Figura A. 4. 1 Shpërndarja e Konsumit në vit për çdo familje (zonat urbane bregdetare: Durrës, Fier, Vlorë)



Shtojca për Kapitullin 5

Kutia A. 5. 1 Klasifikimi i vendosjes rajonale të Ndërtesave Individuale të Paligjshme

Është e dobishme të klasifikohen rastet e ndërtimeve individuale të paligjshme në kategorite e mëposhtme;

(a) **Ndërtesat e ndërtuara nga pronarët por pa leje ndërtimi.** Brenda kësaj kategorie ka disa nën kategori:

- Ndërtesa brenda zonës së projektuar urbane, por pa leje ndërtimi;
- Ndërtesa të ndërtuara në tokë të projektuar bujqësore (kryesisht përgjatë rrugëve kryesore);
- Shtesa të bëra pa leje të posaçme ndërtimi;
- Ndërtesa jo në konformitet me lejet e dhena (p.sh. me shumë hapësire sesa përcaktohet në leje)

(b) **Ndërtesat e ndërtuara nga ata që nuk e kanë tokën në pronësi.** Ky problem u shkaktua kryesisht për shkak të vonesës në rikthimin e tokës dhe dhënies së paligjshme të lejeve të ndërtimit (në mënyrë të qartë ose të nënkuptuar) nga autoritetet përkatëse.

- Ndërtesat e ndërtuara në tokën e cila është në pronësi të palëve të treta: për shkak të vonesës në rikthimin e tokave, ka një numër ndërtesash në zonat urbane ku ndërtimi filloi herët në vitet 1990 dhe iu rikthye pronarëve të mëparshëm/origjinalë të tokave në mesin/fundin e viteve 1990. Në shumë raste, ndërtesat (dhe tokat) janë rishitur nga ndërtuesit fillestarë në tregjet informale për zhvillim/ndërtim të mëtejshëm;

Ndërtesat Pseudo-te ligjshme. Ka një numër ndërtesash, të cilat janë ndërtuar duke marrë leje ndërtimi të qartë ose të nënkuptuar nga zyrtarë (te qeverive vendore ose qëndrore), kryesisht në mesin e viteve 1990 për zonat ku këta zyrtarë nuk kanë pasur kompetencë juridike. Shumica e ndërtesave janë për përdorim tregtar, si p.sh hotele dhe resorante. Kur shkeljet fillojnë të bëhen hapur, dendësimi dhe shumimi shfaqet ndërmjet transaksioneve në tregjet informale. Shembuj të tillë përfshijnë: dyqanet dhe restorantet mbi kanalet kulluese dhe drenazhuese (Lushnjë dhe Lezhë), resorantet në zonat bregdetare (bregdeti jugor), restorantet në parqët kombëtare (Divjakë) dhe kioskat në parkun e Tiranës. Ligji Nr. 9402 lë të kuptohet se këto ndërtime ka shumë mundësi të legalizohen¹.

¹ Neni 2 i Ligjit Nr. 9402 përcakton se kriteret që shpjegojnë përjashtimin për legalizimin do të vendoseshin nga Këshilli i Ministrave (Neni 2, paragrafi 1).

Kutia A. 6. 1 Master Plani dhe Plani i Vendosijes Rajonale të Varshavës¹

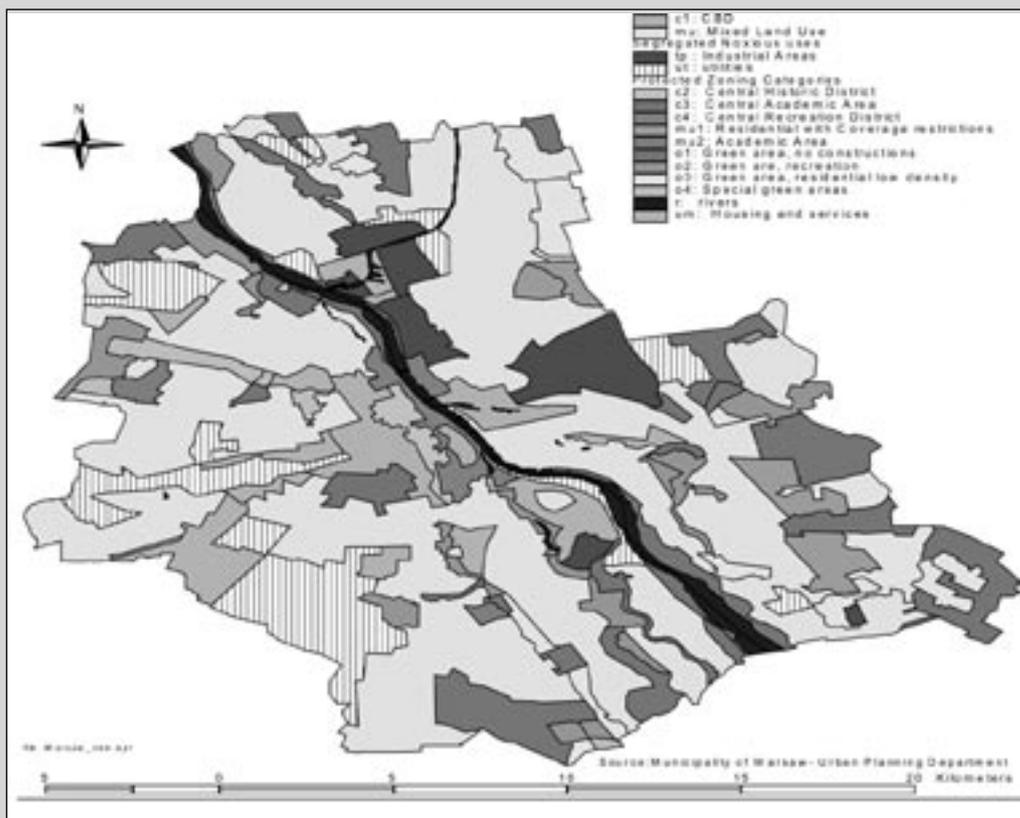
Në vitin 1999 Bashkia e Varshavës publikoi një strategji zhvillimi që përfshin periudhën deri në vitin 2010. Në shumë aspekte të strategjisë, ku përcaktohen një sërë objektivash ekonomike dhe mjedisore, kanë një ndikim të drejtpërdrejtë në zhvillimin hapësinor të qytetit. Varshava, një zonë metropolitane prej 2.5 milion banorësh, është e shtrirë në një sipërfaqe/rreze prej 45 km. Popullsia në periferi të saj ka ardhur duke u rritur, ndërkohë që në bashkinë e Varshavës numri i popullsisë është në rënie. Kjo tendencë e këtij zhvillimi urban, e shperndan popullsinë metropolitane në një hapësirë shumë më të madhe sesa ajo e banuar/zaptuar nga Anglia e Madhe por vetëm me një të tretën e popullsisë. Tendenca e shtrirjes hapësinore nuk është e trashëguar nga funksionimi i tregjeve por ka qënë rezultat i shtrembërimeve të krijuara nga dështimet administrative, rregullatore dhe infrastrukturore të trashëguara nga e kalura komuniste në Poloni.

Në bashkinë e Varshavës (zona qendrore e qytetit), norma e papërshtatshme dhe e pasakte e përdorimit të truallit, pasiguria për të drejtat e pronësisë, si dhe nënshfrytëzimi i tokave të mëdha në pronësi të shtetit, kontribuoi në copëzimin e përdorimit të tokës dhe levizshmërinë e tregut të punës. Korrigjimi i dështimeve në planifikimin e tokës me zgjidhje të drejtuara nga tregu dhe ndalimi ose kthimi mbrapsht i shpërndarjes së popullsisë metropolitane ishte një detyrë kryesore në zbatimin e strategjisë së qytetit të Varshavës. Në dukje ishte thelbësore që normat dhe investimet në infrastrukturë të lejonin rizhvillimin e shpejtë të përdorimit të tokës së braktisur në zonat e qendrës së qytetit dhe zhvillimi i rreth 100 km² tokë akoma të lirë por të ndodhur brenda kufijve bashkiakë. Nëvqoftë se toka do të vazhdonte të shpërdorohej në qendër, më shumë tokë do të duhej të përdorej në periferi në një distancë më të madhe nga aktivitetet ekonomike. Zona më e madhe e mundshme do të nevojitej për t'ju dhënë forcave të tregut për të perkrahur ricklimin e tokës dhe për të rritur intensitetin e përdorimit të tokës.

Per të arritur një sukses në tendencën e shtrirjes urbane dhe zbatimin e strategjisë bashkiake duhet të ndërmerren një sërë veprimesh, ose nga vetë bashkia ose nga nivelet më të larta të qeverisë. Një hap shumë i rëndësishëm ishte krijimi i një shtrese të re politike dhe administrative e quajtur zona metropolitane e Varshavës, e cila do të mund të bashkërendonte normat e përdorimit të tokës në të gjithë kufijtë administrativë. Territori bashkiak i Varshavës, u nda më pas në tre zona në përputhje me master planin (shiko hartën më poshtë).

Koncepti i ndarjes së zonave në hartën e Varshavës është i thjeshtë dhe transparent. Ajo i përket një shkëmbimi midis tre objektivave konfliktualë: të ruajë zonat historike të Varshavës nga cënimet/dëmtimet; të ruajë tiparet më të rëndësishme mjedisore të qytetit (brigjet e lumenjve dhe pamjen nga Vistula); dhe të lejojë zhvillimin ekonomik të qytetit të drejtuar nga tregu duke pasur nxitës të fuqishëm për riciklimin e pronave për shrytezime të reja.

¹ Një përshkrim dhe analizë më e plote për çështjen e përdorimit të tokës në Varshavë mund ta gjeni në http://alainbertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf



Kutia A. 6.1.vazhdim.

Territori bashkiak i Varshavës është i ndarë në tre zona kryesore:

- Një zonë ku zhvillimi është i orientuar nga tregu (nën- zona C1 dhe MU), ku është lejuar përdorimi i perzjerë i tipeve të tokave me disa kufizime mbi dendurinë e popullsisë, përveç shkallës së kufizimeve relativisht të bollshme. (48 përqind e zonës totale të bashkisë).
- Një zonë me aktivitete të veçanta ku padyshim aktivitetet e dëmshme janë veçuar. (Nënzona TP dhe UT).
- Një zonë ku forcat e tregut janë të kushtëzuara seriozisht për të ruajtur vendet historike, kulturore dhe natyrore.

Raporti i hapësirës bashkiake, që i është ndarë secilës zonë kryesore është vendosur mbi bazën e objektivave dhe ndërlikimeve hapësinore. Një e treta e zonës së orientuar drejt tregut është ende e lire. Kjo jep shumë mundësi për të kthyer tendencën demografike të së shkuarës ku zonat jashtë kufijve të bashkisë ishin duke u zhvilluar më shpejt.

U pa e arsyshme që të zgjerohej puna për planifikimin zonal kryesor të bashkisë në të gjithë hapësirën metropolitane, dhe po ashtu të zhvilloheshin dhe monitoroheshin faktorët hapësinorë për të dhënë direktivat e ardhshme në strategjinë metropolitane. për të ripërdorur pronat që përdorshin pa efijencë, bashkisë ju kërkua të bënte inventar të aseteve toka dhe të shiste pronat tregtare që zoteronte, ndërsa shmangte ndonjë manipulim në tregun urban të shtëpive. Së fundmi, investimet publike në infrastrukturën primare të re ishin në rritje duke lejuar zhvillimin e hapësirave pranë qendrës.

Referencat

- Anas, Alex dhe Hyok-Joo Rhee (2005), "When are urban growth boundaries not a second-best to congestion tolls?" 1 Nëntor 2005 Takimet e Amerikës Veriore për Shkencat Rajonale, Las Vegas, Nevada, 9-12 Nëntor 2005.
- SHPKT (2005), "Shqipëria—Plani Kombëtar për Transportin: Faza 2 Studimore", Programi PHARE i Komisionit Evropian, Raporti Final, Louis Berger S.A., Paris dhe Shqipëri
- ARCS (2004), "Vlerësimi i Kosots Administrative dhe rregullatore në Shqipëri", Qendra për Nxitjen e Zhvillimin Njerëzor, Tiranë, Tetor 2004.
- Banka e Shqipërisë (2006), "Buletini Ekonomik", Vëllimi 9, Mars 2006.
- Bertaud, Alain dhe Bertrand Renaud (1997), "Shtete Socialiste pa Tregje Toke", Gazeta e Ekonomive Urbane, 41, 1997, fq. 137-51
- Boelhouwer, P. J., ed. (1997), "Financimi i Sektorit të Qeradhënies në Evropën Perëndimore", Studime të Politikave të Strehimit dhe Urbane 13. Delft, Hollande: Delft University Press
- Brueckner, J. (2000), "Shtrirja urbane: diagnoza dhe mjekimet" *Pasqyra Rajonale e Shkencave Ndërkombëtare*
- Buckley, William dhe Jerry Kalarickal (2005), "Politikat e Strehimit në Vendet në Zhvillim: Supozime dhe Pergënjeshtime", *Vëzhguesi Kërkimor i Bankës Botërore (The World Bank Research Observer)*, Vëllimi 20, Numër 2, Vjeshtë, fq 233-257
- Carletto, Gero, B. Davis, M. Stampini, S. Trento, dhe A. Zezza (2004), "Lëvizja e brendshme dhe migracioni i jashtëm në Shqipëri", ESA Dokument Nr. 04-13, FAO, Rome (<http://www/fao.org/es/ESA/en/pubs/wp.htm>)
- Davies, Sara dhe Martin Hallet (2002), "Ndërveprimet midis Zhvillimit Kombëtar dhe atij Ndërkombëtar", Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv dokument diskutimi
- Delta Albania (2004), "Vëzhgimi mbi Permiresimin e Mjedisit të Biznesit Vendas", Maj 2004.
- Dervishi, Anxhela. (2005), "Vlerësimi i Raportit të Projektit mbi Performancën Financiare të Bashkisë dhe Vlerësimi të Procesit të Hartimit të Buxhetit në Elbasan, Shkodër dhe Fier, Shqipëri." Përgatitur për Projektin e Administrimit dhe Menaxhimit të Tokave, Banka Botërore dhe MPPTT.
- Dillinger, William (2005), "Marrëdhëniet Financiare Ndërqeveritare" Laursen, Thomas, ed. (2005), "Çështjet Aktuale në Reformën Fiskale në Evropën Qëndrore dhe Shtete e Balltikut", Banka Botërore.
- Dubel, Hans-Joachim, W. Jan Brzeski and Ellen Hamilton (2006), "Rental Choice and Housing Policy Realignment in Transition: Post-Privatization Challenges in the Europe and Central Asia Region" (*Zgjedhja për qerramarrjen dhe Rishikimin e Politikave të Strehimit ne Periudha Tranzicioni: Sfidat e Post-Privatizimit ne Evropë dhe Rajonin e Azisë Qëndrore*), Punim Kërkimor 3884, Washington, D.C.: Banka Botërore, Rajoni i Evropës dhe Azisë Qëndrore, Departamenti i Infrastrukturës, Prill 2006.
- Hernandez-Coss, Raul, Jose de Luna Marrtinez, Andrea Amatzio, Kamil Borowik dhe Federico Lagi (2006), "The Italy-Albania Remittance Corridor: Shifting from the Physical Transfer of Cash to a Formal Money Transfer System", The World Bank and the Convergence Program. Prezantuar në Konferencën e Remitancave, Bari, Itali, 3-4 Mars 2006
- Hilton, Andrew (2006), "Shqipëria: Projekti për Menaxhimin e Tokës dhe Zhvillimin Urban (Komponenti i Takses mbi Pronësinë)", Raport i Misionit, Korrik 2006.
- FMN (2006), "Shqipëria: Strategjia e Zbutjes së Varfërisë – Raporti Vjetor Progresiv", Janar 2006
- INSTAT (2004), "Parashikimet për Popullsinë për vitet 2001-2021", Tirana
- INSTAT (2005), "General Results of Annual Structural Survey of Economic Enterprises", vitet 1998-2004, Tirana.

- King R, Vullnetari J. (2003), "Migration and Development in Albania", Development Research Centre on Migration, Globalisation and Poverty, Brighton
- Kotzamanis, Byron (2006), "Survey on Albanian Immigrants in Greece", University of Thessaly Laboratory of Demographic and Social Analysis, Volos.
- Laursen, Thomas, ed. (2005), "Çështjet Aktuale të Reformës Fiskale në Evropën Qëndrore dhe Shtetet e Balltikut", Banka Botërore.
- Strategjia ZHEL Berat (2005), "Bashkia Berat – Plani Strategjik për Zhvillimin Ekonomik." <http://siteresources.worldbank.org/INTLED/Resouces/339650-1122490529659/Berat.pdf>
- Strategjia ZHEL Durrës (2005), "Bashkia Durrës - Plani Strategjik për Zhvillimin Ekonomik."
- Strategjia ZHEL Elbasan (2006), "Qyteti i Elbasanit – Strategjia e Zhvillimit."
- Strategjia ZHEL Korçë (2005) "Bashkia Korçë - Plani Strategjik për Zhvillimin Ekonomik." <http://siteresources.worldbank.org/INTLED/Resouces/339650-1122490529659/Korça.pdf>
- Strategjia ZHEL Lezha (2005), "Bashkia Lezhë - Plani Strategjik për Zhvillimin Ekonomik." <http://siteresources.worldbank.org/INTLED/Resouces/339650-1122490529659/Lezha.pdf>
- Strategjia ZHEL Shkodër (2005). "Bashkia Shkoder - Plani Strategjik për Zhvillimin Ekonomik." <http://siteresources.worldbank.org/INTLED/Resouces/339650-1122490529659/Shkodra.pdf>
- LSMS (2003). "Shqipëria – Vëzhgimi për Matjen e Nivelit të Jetesës 2002", Banka Botërore, INSTAT, Tetor 2003.
- Muco, Marta dhe Peter Sanfey (2004), "Zhvillimi i Sektorit Privat dhe tregut të punës në Shqipëri: Formaliteti kundrejt Informalitetit", Global Development Network Southeast Europe, Prill 2004.
- OECD (2002), "Fiskal Decentralisation in EU Applicant States and Selected EU Member States", Centre for Tax Policy and Administration, Shtator 2002.
- PADCO (2001), "Rapid Land and Infrastruktura Assessment", Tirane, Gusht 2001.
- Richardson, Harry W. and Peter Gordon (2000), "Sustainable Portland? A Critique, and the Los Angeles Counterpoint" ACSP Conference, Cleveland, Ohio, November 10, 2001
- Sapir, André et al. (2003), "An Agenda for a Growing Europe: Making the EU Economic System Deliver", Report of an Independent High-Level Study Group established on the initiative of the President of the European Commission. Brussels.
- Schroeder, Larry (2004), "Albania – Fiskal Decentralization Policy Study", Institute for Public Administration, prepared for USAID and Urban Institute
- Sjoberg, Orjan (1990), "Urban Albania: developments 1965-1987", In: Albanien im Umbruch. Eine Bestandsaufnahme, edited by Franz-Lothar Altmann. Untersuchungen zur Gegenwartskunde Sudosteuropas, No. 28, 1990. 170-223 pp. Oldenbourg Verlag: Munich, Germany, Federal Republic of. In Eng.
- SMEA (2005). "SME-te në Shqipëri – Raporti Vjetor 2004", Agjensia e SME-ve, http://www.smea.gov.al/index1.php?pageid=en/annual_report_sme
- Kombet e Bashkura (2004), "World Urbanization Prospects: The 2003 Revision", Department of Economic and Social Affairs (DESA), Population Division, New York
- UN Millennium Project (2005), *A Home in the City: UN Millennium Project Report on Improving the Lives of Slum Dwellers*, New York.
- USAID (2006), "Korupsioni në Shqipëri: Perceptime dhe Eksperienca—Vëzhgim 2005 Përmbledhje e rezultateve", Casals and Associates, Instituti për Kërkimet e Zhvillimit dhe Alternativat
- USAID (2005), "Raporti i Progresit të Decentralizimit 2005". Tirana, Prill 2005
- Banka Botërore (2006), "Public Expenditure and Institutional Review", Europe and Central Asia Region, Poverty Reduction and Economic Management Department (Seksioni i Ujit dhe Kanalizimeve)

120 VLERËSIM I SEKTORIT URBAN NË SHQIPËRI

- Banka Botërore (2006b), "Growth and Living Standards in Albania: 2002-2005", Western Balkans Programmatic Poverty Assessment Progress Review, ECSPE, draft 31 Maj
- Banka Botërore (2006c), "Statusi i Reformës së Tokës dhe tregjeve të Pasurive të Patundshme në Shqipëri", nga William Valletta dhe të tjerë, Banka Botërore Zyra Tiranë
- Banka Botërore (2005), "Federata Ruse: Nga Tranzicioni tek Zhvillimi", Raporti Nr. 32308-RU, Mars 2005,
- Banka Botërore (2004), "Shqipëria: Decentralizimi në Tranzicion", Vëllimi I. Shurt 2004, Njësia për Zbutjen e Varfërisë dhe Menaxhimit Ekonomik
- Banka Botërore (2004b), "Shqipëria: Sustaining Growth Beyond the Transition". A World Bank Country Economic Memorandum. Poverty Reduction and Economic Management Department. Washington, D.C.
- Banka Botërore (1993), "Strehimi: Mundësimi i Tregjeve për të Punuar. Dokument Politikash Banka Botërore. Washington, D.C.
- Xhepa, Selami dhe Agolli Mimoza (2004), "Zhvillimi i ndërmarrjeve të vogla dhe të mesme në Shqipëri". Instituti i Studimeve Bashkëkohore, Tirana, Shtator 2004.
- Zeza, Alberto, Gero Carletto, dhe Benjamin Davis (2005), "Te largohesh nga Varferia: Një Analizë hapsinore për Varferinë dhe Migracionin në Shqipëri", ESA Working Paper No. 05-02, FAO, Romë