

# Promovimi i partneriteteve për qytetet e mundësive të përbashkëta

## Ngritja e kapaciteteve për planifikimin territorial gjithpërfshirës

Programi MATRA për Transformimin Social

---

Projekti “**Promovimi i Partneriteteve për Qytetet e Mundësive të Përbashkëta**”, është një iniciativë e Co-PLAN dhe IHS, Hollandë, e mbështetur nga Qeveria Hollandeze përmes MATRA. Projekti do të realizohet në bashkëpunim me Universitetin POLIS, Ministrinë e Punëve Publike (me AKPT), shoqatat e pushtetit vendor dhe me bashkitë e Durrësit dhe të Fierit.

**MATRA** (do të thotë *transformim social*) është program i Ministrisë së Punëve të Jashtme të Hollandës që promovon forcimin e shoqërisë civile në vendet e Europës Qendore dhe Lindore.

Këto projekte janë dizenuar për të ndihmuar forcimin e institucioneve dhe ngritjen e kapaciteteve të qeverisjes qëndrore, autoriteteve lokale dhe mbi të gjitha të shoqërisë civile, duke u përpjekur të permiresojnë bashkëveprimin midis tyre dhe duke inkurajuar forcimin e demokracisë dhe rolin e ligjit. MATRA bazohet në filozofinë e ngritjes së institucioneve duke zhvilluar dhe forcuar rrjetet e bashkëpunimit midis organizatave Hollandeze dhe vendeve që janë objekt i projektit.

Nevoja për t’u dhënë zgjidhje problemeve sociale dhe mjedisore që lindin nga keqmanaxhimi i territorit, bashkëpunimi jo i mirë midis sektorit publik dhe shoqërisë civile si edhe nivelet jo të specializuara të kapaciteteve vendore, bashkuan në këtë iniciativë IHS<sup>1</sup> – Instituti i Studimeve për Strehimin dhe Zhvillimet Urbane (Hollandë) dhe Co-PLAN – Instituti për Zhvillimin e Habitatit (Shqipëri).

**Qëllimi madhor i këtij projekti është: Zvogëlimi i risqeve sociale dhe mjedisore, duke promovuar qytetet e mundësive të përbashkëta nëpërmjet ngritjes së kapaciteteve me qëllim planifikimin territorial gjithpërfshirës.**

---

<sup>1</sup> IHS – është një institut studimor pjesë e Universitetit Erasmus të Roterdamit. Është një qendër akademike me fokus kryesor çështjet e strehimit, manaxhit urban dhe zhvillimit ekonomik të qendrueshëm, dhe që e ka shtrirë ekspertizën e vetë në një sërë vendesh të Europës Lindore, Amerikës Latine dhe kontinentit Aziatik.

## Problematikat territoriale

Zhvillimet dinamike dhe kaotike të territorit kanë rezultuar shpesh herë informale në vitet post-komuniste çka ka sjellë dhe rritjen e problematikave sociale në Shqipëri pas viteve '91. Këto dukuri ekonomike-sociale-hapësinore, të rënduara dhe nga vakumi i kuadrit ligjor mbi territorin, përbëjnë sot dhe sfidën e zhvillimit aktual. Në prill të vitit të kaluar parlamenti Shqiptar miratoi Ligjin “Për planifikimin e territorit”, i cili ka për qëllim: “të sigurojë zhvillimin e qendrueshëm të territorit, nëpërmjet përdorimit racional të tokës”<sup>2</sup>.

Pra sfitës së zbatimit të këtij ligji të ri, gjenden jo vetem Njësitë Vendore dhe profesionistët e lirë, por edhe Autoritetet Planifikuese Kombëtare që përveç zbatimit do të duhet të hartojnë dhe promovojnë instrumentet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

### Objektivat e projektit:

Ky projekt synon përmirësimin e nivelit të kapaciteteve planifikuese në nivel qendror dhe vendor në fushën e zhvillimit dhe planifikimit të qendrueshëm gjithpërfshirës. Koncepti i zhvillimit të qendrueshëm është parimi bazë i projektit i parë në këndvështrimin e:

- Arritjes së kohezionit ekonomik dhe social
- Ruajtjen e burimeve natyrore dhe të trashëgimisë kulturore
- Promovimi i konkurrencës ekonomike

Tre objektivat e projektit janë:

1.

**Ngritja e kapaciteteve dhe përhapja e njohurive për çështje të planifikimit të territorit në të gjitha nivelet drejtuar specialistëve të institucioneve qendrore, profesionistëve dhe punonjësve të bashkive;**

2.

**Promovimi i planifikimit me pjesëmarrjen e aktorëve kryesorë në zonat prioritare të zhvillimit urban për qytetet e Fierit dhe Durrësit, të perzgjedhura për të ushyer më raste konkrete zbatimin e ligjit me qëllim ngritjen e kapaciteteve;**

3.

**Formimi i një koalicioni për hartimin e politikave dhe instrumenteve të nevojshme në fushën e manaxhimit dhe planifikimit të territorit, me qëllim kontributin në politikë dhe kornizën ligjore të planifikimit të territorit në Shqipëri, në përputhje me direktivat e Bashkimit Europian;**

<sup>2</sup> Ligji nr.10119 datë 23/04/2009 “Për planifikimin e territorit”, neni 1, pika a

## Përshkrim i projektit

Zbatimi i këtij projekti përkon në kohë me hyrjen në fuqi të ligjit të ri, duke e bërë atë tejet konkret dhe shumë urgjente nevojën për aplikimin e modeleve të reja të planifikimit dhe manaxhimit të territorit. Autoritetet vendore ende nuk përdorin instrumente të menaxhimit të tokës për zbatimin e planeve rregulluese me qëllim kryesor ballacimin e interesave private me ato publike. Planifikimi nuk mbaron me aprovimin e një plani rregullues. Pikërisht këtu nis sfida e zbatimit përmes plotësimit me instrumentet e kontrollit të zhvillimit dhe instrumentet e manaxhimit të tokës. Këto instrumente ndihmojnë aktorët e përfshirë në proces që të informohen, të influencojnë zhvillimin dhe të zhvillojnë territorin në mënyrë të qëndrueshme dhe në përputhje me kornizat ligjore.

Komponenti 1

Projekti do të nisë në fazën e parë të zbatimit me **fomulimin e disa projekteve urbane të zhvillimit të tokës** në dy qytetet e përzgjedhura, duke marrë në studim ato zona që përfaqësojnë problematikat territoriale në vend. Ky proces do të udhëhiqet nga stafet vendore, do të mbështetet nga projekti dhe do të formulohet jo vetëm zgjidhjet grafike urbane, por do të vlerësohet **“fizibiliteti”** dhe do të propozohen **instrumentet (sipas ligjit të ri) konkrete të zbatimit** dhe manaxhimit të interesave publike dhe private.

Eksperiencia e fituar nga ky proces gjithpërfshirës do të ushqehet më tej në dy komponentët e tjerë, në mënyrë të vecantë në workshop-et në nivelin rajonal dhe kombëtar, modulet 2-javore të trajnimit dhe dokumentet e politikave që do të prodhohen nga projekti.

Komponenti 2

Aktivitetet e komponentit të **përmirësimit të kapaciteteve vendore** do të përqendrohen në vitin e dytë dhe të tretë të projektit, kur eksperiencia e marre nga puna konkrete me planet zhvillimore do të plotësohet me konceptet e planifikimit të qëndrueshëm territorial. Gjatë këtij komponenti, që është dhe më i rëndësishmi në projekt, do të organizohen **trajnime në nivel kombëtar për stafet vendore, por dhe 10 module kurseesh 2-javore të asistuar nga IHS dhe të akredituara nga Universiteti POLIS**. Profesionistë të stafëve vendore, të institucioneve qendrore si edhe profesionistë të lirë do të përfitojnë nga modulet e trajnimit. Të gjithë pjesëmarrësve në këto kurse do t`u jepet mundësia që t`i transferojnë ato në **Masterin për Manaxhim Urban** të organizuar nga IHS dhe Universiteti POLIS.

Komponenti 3

Rekomandimet për **politikën e zhvillimit** do të jenë pjesë e komponentit të tretë të projektit, që do të vijë si rezultat i njohjes me kushtet e marrëveshjes së **Stabilizim Asocimit të Shqipërisë në BE** si dhe të praktikave më të mira të planifikimit.

## **Çfarë janë Rastet Studimore?**

Rastet studimore duhet të paraqesin një problematikë urbane që adreson zgjidhjet në instrumentet që rekomandon ligji i ri i Planifikimit të Territorit.

Përzgjedhja e zonave mbi të cilat do të hartohen rastet, do të bëhet e tillë që të përfshijë sa më tepër problematika territoriale dhe administrative, në mënyrë që të testohet se si mund të përdoren instrumente të ndryshme ligjore të parashikuara në legjislacionin e ri mbi territorin.

Çështjet e ndryshme që janë të lidhura me zbatimin e legjislacionit në fuqi dhe mënyrën e organizimit dhe funksionit të manaxhimit të territorit që njësisve ua jep ligji për organizimin e qeverisjes vendore, do të paraqiten si Raste Studimore, duke dhënë një pasqyrë të situatës aktuale të terrenit, problematikës që ekziston, implikimet që ka ajo, duke u mbyllur me gjetjet dhe rekomandimet konkrete teknike urbane, financiare dhe procedurale.

## **Kriteret për përzgjedhjen e zonave**

### **Kriteri 1. Vendndodhja në territor dhe identiteti urban ekzistues**

#### **1.2. Zonat e Periferise Urbane**

Janë zonat e ndodhura në periferitë e qyteteve që nuk kanë qenë subjekt i planifikimit. Këto zona janë kryesisht të zhvilluara në ish-toka arë që pas viteve '90 janë bërë pjesë urbane, por që nuk janë zhvilluar si të tilla. Ato kanë distanca të konsiderueshme nga qendrat e qyteteve, janë të pa integruara me pjesën urbane, të palidhura me rrjetin e infrastrukturave dhe me probleme në pronësinë e truallit.

Cilësia e jetesës në këto zona është e ulët, dhe kryesisht aty është ndërtuar në mënyrë informale.

Problematikat e hasura në këto zona, kanë të bëjnë me informalitetin e zhvilluar deri më tani, nga ana tjetër dhe me tendencën për të planifikuar territorin në këto hapësira, duke indentifikuar si nevojën kryesore për zhvillimin e infrastrukturave dhe shërbimeve sociale.

Në këto lloj zonash duam të testojmë së paku:

- Mundësinë e ndalimit të informalitetit (si të vazhdojë ndërtimi i kontrolluar dhe njësisve vendore të mund të orientojë intensitetin e ardhshëm të zhvillimit);
- Planifikimit të realitetit urban të tyre (ekzistues që duhet përmirësuar);
- Integrimin e tyre përmes pajisjes me infrastrukturë (instrumentet speciale të kontrollit të zhvillimit dhe të tjera);
- Raste të mundshme kur zotëruesit e banesave ose pronave (nëse ka ndodhur legalizimi) duan të zhvillojnë (të konsolidojnë parcelat për një zhvillim);
- Ndalimin e zgjerimit të mëtejshëm të këtyre zonave drejt hapësirës bujqësore;

#### **1.3. Zonat Brenda Qytetit**

Këto zona përfshijnë pothuaj gjithë qytetin, sipas rastit kanë dhe nënkategorizimet përkatëse. Pavarësisht problemeve me informalitetin që mund të ekzistojnë në këtë kategori, shpesh keqpërdorimi i truallit “me leje” ka sjellë përjashtimin social dhe degradimin mjedisor. Në të tilla zona identifikohet mungesa e hapësirave publike, dhe në mënyrë të veçantë hapësira e gjelbër dhe rekreative, element shumë i rëndësishëm për një mjedis urban të jetueshëm.

Në këto lloj zonash duam të testojmë së paku:

- Raste të ndryshme zhvillimi sipas konceptit zhvillim të sqaruar në rregullore;

- Mënyrën e përdorimit të Planit të Detajuar Vendor, marrëdhëniet midis pronarëve dhe zhvilluesit, dhe zhvilluesit dhe bashkisë, mbulimin e kostove për infrastrukturën publike dhe ndarjen e përfitimeve;
- Instrumentet e konsolidimit/bashkimit të parcelave dhe transferimin e të drejtave të zhvillimit brenda zonës së përzgjedhur;
- Instrumentet speciale të kontrollit të zhvillimit – nëse do të jetë rasti;
- Procesin e dhënies së lejes së zhvillimit;
- Përdorimin e koeficientëve të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit që parashikohen nga planet e përgjithshme vendore të të dy qyteteve dhe ato që parashikojnë rregulloret e ligjit;
- Të paktën një procedurë vendore kontrolli zhvillimi, bazuar në rregulloret e ligjit dhe ato të planit të përgjithshëm vendor;
- Roli i bashkisë si zhvillues;

#### **1.4. Zonat Kufitare**

Këto zona kanë dhe vazhdojnë të jenë shpesh konflikti midis njësive të ndryshme vendore kufitare, që është pasqyruar qofte në lenien në varferi të tyre (si territori i askujt me status administrativ të paqarte) qofte në mbivendosjen e planeve të ndryshme.

Në legjislacionin aktual kjo quhet zona Sub-urbane, që do të shërbejë si territori i ardhshëm i zhvillimit të zonës urbane, pra në një koncept të përgjithshëm zonat kufitare duhet të konsiderohen si tampon midis zonës urbane dhe asaj rurale. Problemet në manaxhimin e këtyre zonave lindin që me ndarjen administrative të territorit shoqërohet me paqartësinë që kanë mjaft njësi vendore për kufijtë administrativë dhe vijat e verdha të tyre (të cilat nuk do të ekzistojnë më), duke sjelle kështu zhvillimin informal në to dhe mungesën e shërbimeve.

Shpesh këto zona kanë qene subjekt i territoreve të reja të qyteteve duke kërkuar zgjerimin e vijave të verdha ekzistuese, me qëllim integrimin e tyre me të terrenin, edhe pse kjo ka ndodhur spontanisht, pavarësisht se këtu qyteti nuk funksionon njësoj si në brendësi të tij.

Në këto zona duam të testojmë së paku:

- Çfarëdo lloj rregulli zhvillimi apo konservimi apo rigjenerimi që plani vendor ka parashikuar;
- Zhvillimin dhe PDV sipas përcaktimeve të rregulloreve të ligjit dhe atyre të planit, por me fokus marrëdhënien ndërkomunore – bashkërendimi me njësinë fqinjë;
- Integrimin përmes mbulimit me infrastrukturë (instrumentet speciale të kontrollit të zhvillimit dhe të tjera sipas rastit);
- Ndalimin e zhvillimit në zonat bujqësore përreth;
- Sqarimin e rasteve të konfliktimit me çështje të rëndësishme kombëtare nëse ka të tilla për këto zona;
- Nëse ka mbivendosje planesh, si zgjidhet situata e zhvillimit bazuar në ligj;
- Roli i bashkisë si zhvillues;

#### **1.5. Zona Bregdetare (vetëm për Bashkinë Durrës)**

Një tjetër vecori i zhvillimit të vullshëm në Shqipëri është dhe zhvillimi i zonave bregdetare. Ky urbanizim i vullshëm i këtyre zonave është një kercenim jo vetëm për hapësirën publike por edhe për ekosistemin delikat. Në këto zona hapësira publike shfrytëzohet për interesa private duke përjashtuar kështu banoret nga përdorimi i hapësirës së “tyre”. Ndertimet në këto zona janë një miksim i atyre formale dhe informale, por

gjithmone pothuajse te papershtatura me fizionomine e zonave bregdetare, dhe absolutisht pa marre ne konsiderate aspektet mjedisore. Ketu ekzistojne te njejtat probleme si ne rastin e hapësirave brenda qyteteve, presioni i zhvillimit eshte shume i madh, dendesia ndertimore shume e larte, pothuajse mungojne hapësirat publike, dhe rezultojne probleme te medha ne rrjetin e ujesjelles kanalizimeve, qe ka sjelle jo vetem nje ulje te cilesise se jeteses ne keto zona “turistike”, por ne menyre te vecante ndotjen e detit si pasoje e derdhjes se ujrave te zeza ne te.

Në këto zona duam të testojme:

- Të gjitha çështjet e përmendura në rastin e zonave brenda qyteteve;
- Ndalimin e zhvillimit të mëtejshem në zona bregdetare dhe me ekosistem delikat;
- Rastet e marrjes në konsideratë të çështjeve të rëndësishme kombëtare;
- Raste të aplikimit të standardeve sektoriale, të detyruara nga legjislacioni sektorial në fuqi, duke koordinuar me kërkesat e ligjit dhe rregulloreve te planifikimit të territorit;

### **Kriteri 2. Sipërfaqja e zonës**

Sipërfaqet për cdo zonë nuk janë të përcaktuara dhe janë subjekt diskutimi me njësitë vendore. Në cdo rast është mire që në cdo qytet, të paktën në një nga rastet, zona të përputhet me zonën më të vogël të dhënë nga plani për llogaritjen e parametrave të zhvillimit (nën-njësia strukturore, etj.) Në rastet e tjera, madhësia e zonës duhet vlerësuar në përputhje me cfarë orienton plani për atë zonë. Gjithashtu, është mirë të kemi raste me disa pronarë, dhe ku të paktën në një rast, pronar të jetë edhe shteti/bashkia.

### **Kriteri 3. Interesat për zhvillim**

Zhvillimi i synuar në zonën e përzgjedhur, përbën një projekt publik të rëndësishëm, si program konservimi, program rigjenerimi, etj. të propozuar nga njësia vendore në planet vendore në fuqi, ose të identifikuar bazuar në politikën vendore të planifikimit apo në strategjitë e zhvillimit të miratuara në këshillin vendor.

Gjithshtu bazuar në interesin e shprehur nga zhvillues privat, mund të jetë edhe një zonë që propozohet për rizonim dhe ndryshim të përdorimit sipas përcaktimeve të PRRP, por gjithmonë në balancë me interesin publik.

### **Kriteri 4. Statusi i pronësisë**

Preferohen zona me pronësi private të cilat, për qëllime të zhvillimit, do t`u nënshtrohen paraprakisht ekzekutimit të të paktën një prej instrumenteve speciale të kontrollit të zhvillimit, si dhe ndarjes dhe bashkimit te pronave.

Gjithashtu preferohen zona me kombinim të pronësisë private/publike, ku edhe bashkia të hyjë si zhvillues, pa përdorur domosdoshmërisht instrumentet speciale të kontrollit të zhvillimit.

Preferohen edhe raste, ne te cilat nje zone ka ne vetvete nje hapësire me vlera mjedisore dhe me pronesi private.