

PERDORIMI I TOKES NE ZONEN SUBURBANE TE TIRANES E DURRESIT

HYRJE

Zonat suburbane te qyteteve me te medha te Shqiperise, vecanerishte Tirana e Durresi jane duke pesuar ndryshime te vrulleshme ne perdorimin e tokes, por pa mbeshtetjen dhe kontrollin e mjaftueshem institucional. Parcelat bujqesore u shiten dhe u perdoren per ndertime pamvaresishte nga statusi i tyre ligjore. Cvendosja e njerzve filloi menjehere pas viteve 90-te ne tre drejtime: a) një pjese e njerzve migruan jashte vendit; b) një pjese e njerzve migruan drejt qyteteve te medha e kryesishte drejt Tiranes e Durresit; c) një pjese tjeter u cvendosen ne parcelat buze rrugeve kryesore nacionale.

Faktore kryesore per keto levizje ishte se pari ndryshimi i struktures shteterore dhe kalimi nga një qeverisje e Centralizuar ne qeverisjen e Ekonomise se Tregut. Ky ndryshim u shoqerua me një sere ndryshimesh ligjore si: dalja e ligjit 7501 “Per Token” ,privatizimi i banesave,privatizimi i dyqaneve, shitja e apartamenteve, rikthimi dhe kompensimi i ish pronareve, privatizimi i ndermarrjeve shteterore nepermjet AKP etj. Mbyllja e te gjitha ndermarjeve shteterore si dhe prishja e kooperativave bujqesore, solli ate qe popullsia rurale te ngelet pa pune e si rrjedhoje pa te ardhura per te jetuar. Ne keto kushte filloi cvendosja e familjeve rurale ne shkalle te gjere drejt zonave urbane qe u shoqerua me privatizimin e vrullshem te pasurive, nderkohe qe tregjet e padrejtuara kane stimuluar një nxitje per pretendimin e tokave prane qyteteve.

Faktore te tille si mundesia me e madhe per pune, mundesi me te mira per shkollim, kontakti me i shpejte me kulturen e vendit dhe te huaj,prania e institucioneve qendrore, niveli me i larte i sherbimit social dhe kontakti i shpejte me median, formojne se bashku kushte relativisht me te mira te jeteses prane Tiranes e Durresit , ne krahasim me qytet e tjera te vendit.

Deri para aprovimit te ligjit 7501 “Per Token”(Korrik 1991) zonat suburbane mbi te cilat u fokusua ky studim kane qene kryesishte toke e ish Fermave Shteterore qe rrethonin Tiranen e Durresin. Midis viteve 1990-1991 kishte filluar një fare migrimi i popullsisë,e cila u frenua ndoshta e provokuar nga ndryshimet politike te vrullshme dhe nga fakti qe mjaft familje perfitonin toke sipas ligjit . Keshtu ata preferuan me pare te marrin sasine e tokes qe do tu jepej me ligj ose zakon dhe pastaj te cvendoseshin drejt qyteteve. Per një periudhe 10 vjecare , popullsia e zones suburbane u rrit ne menyre te paligjeshme. Periudha me intensive per zonen suburbane te Tiranes ka qene nga viti 1994-1998 dhe nga viti 1997-1998 per zonen suburbane te Durresit. Popullsia e ardhur është kryesishte nga zonat e varfere verilindore te Shqiperise. Ritmi i procesit te cvendosjes ne vitin 1999 ka rene sepse nuk

ka mbetur toke e lire per tu zene prane Tiranes e Durresit dhe rrugeve kryesore. Tani ritmet e urbanizimit te ketyre zonave do te varen nga shpejtesia, numri , vlera dhe cilesia e investimeve qe do te permirsojne ne menyre te ndjeshme infrastrukturen dhe kushtet e jeteses. Kjo do te ndikojte ndjeshem ne shtimin e transaksioneve . gjithashtu investimet ne infrastrukture do te rrisin vleren e tokes dhe direkt ose indirekt do te permirsojne burimet financiare te banoreve .

Një treg toke i pakufizuar i ka lejuar pronaret, ata qe i kane zene keto pasuri, ish pronaret, ata qe kane ardhur nga zonat rurale, si dhe te tjere te kene pretendime mbi pasurite, ti shkembejne ato, te bejne nendarje te metejshme, te bejne marveshje qeraje dhe te tjera, shumica e te cilave nuk kane qene parashikuar me ligj ose nuk jane parashikuar. Keto probleme jane vecanerishte serioze ne zonen prioritare te qyteteve Tirane – Durres.

QELLIMI I KETIJ MATERIALI

Qellimi i ketij materiali është qe te perdore informacionin e studimeve per tregun e pasurive te paluejteshme te tokes ne zonat suburbane te Tiranes e te Durresit, per te treguar si është perdorimi i tokes ne hapsirat fizike te qyteteve : Tirane e Durres, mbas 10 vjeteve ne tranzicion, si jane te organizuara hapsirat fizike te saja, menyra e zhvillimit te urbanizimit, parregullsite qe verehen ne posedimin dhe perdorimin e pasurive .

Jane kryer dy studime ,një per zonen suburbane te Tiranes ne Maj te vitit 1999 dhe nje per zonen suburbane te Durresit ne Qershor te vitit 1999. Studimi ne zone suburbane te Tiranes perfshin një sipërfaqe 3600 ha (ku perfshihen fshatrat :Breg Lumi,Paskuqan,Babru, Selite e Vogel,Kamez-Bathore,Zallherr ,Yrshek, Sauk) nga te cilat rreth 1012 hektare jane perfshire nga procesi i urbanizimit. Efikasiteti i Tregut te Tokes ne zhvillimin ekonomik – shoqeror te zones suburbane te Tiranes është : shtrirja gjeografike e tij, afersia me metropolin e Tiranes, ekzistenca e rrugeve kryesore interurbane dhe autostrada.

Studimi ne zonen suburbane te Durresit perfshin një sipërfaqe prej 2400 hektarësh (ku perfshihen fshatrat : Spitall,Kenete, Rrashbull,Shkozet, Plazh-Plepa) nga te cilat rreth 667 hektare jane perfshire nga procesi i urbanizimi. Meqenese pasurite urbane dhe menyra e shperndarjes hapsinore te tyre ishin objektivi kryesor i studimit, atehere menyra e marrjes se mostres u realizua mbi bazen e sipërfaqes.Ne menyre rastesore u zgjodhen 16 parcela me madhesi 1 hektare secila per zonen suburbane te Tiranes dhe 11 parcela po ne te njejten menyre per zonen suburbane te Durresit. Te gjitha pasurite brenda cdo parcele u regjistruan dhe analizuan pas intervistave direkte me pronaret ose perdoruesit e tyre. Efikasiteti i tregut te tokes ne zhvillimin ekonomik-shoqeror te zones suburbane te Durresit është : shtrirja gjeografike e tij, afersia me qytetin dhe zonen turistike, afersia me portin kryesor te vendit,ekzistenca e rrugeve kryesore nacionale dhe autostrades.

ORGANIZIMI I PASURIVE FIZIKE

Strukturat fizike e pasurise është elementi me i qendrueshem i saj dhe me pak i prekshem nga ndryshimet ose modifikimet ne kohe. Nga ana tjetër cdo strukture fizike është e palevizeshme ne hapsire dhe kufijte e saj identifkohen nga kordinatat gjeografike te paperseriteshme. Kjo veti qendron ne baze te sistemit te Regjistrimit te Pasurive te Paluejteshme te ngritur ne Shqiperi. Lloji fizik i pasurise perbehet nga:

- Apartament /njesi
- Strukture e vetme (shtepi, vile,ose ndertese dhe truall rrethues)
- Strukture e shumfishte (pervec ndertesës kryesore gjenden dhe ndertime te tjera)
- Pallat
- Toke e lire
- Rruge,trotuare
- Struktura te perkoheshme (kioska,garazh)
- Ne ndertim (godina ne ndertim)
- Te tjera

REZULTATET E STUDIMIT PER PERDORIMIN E TOKES

Llojet Fizike te Pasurive

Aktualisht rreth 69 % e siperfaqes ne zonen suburbane te Tiranes dhe 25 % e siperfaqes ne zonen suburbane te Durresit është e zene nga pasuri me një strukture te vetme dhe struktura te shumfishta. Toka bujqesore ne Tirane ka ngelur shume pak dhe ze 14 % te siperfaqes, ndersa ne Durres ze 29 % te siperfaqes. Ne vazhdim, sic shihet nga tabela ,ne Tirane 8% e siperfaqes është e zene nga godina qe jane ne ndertimit kurse ne Durres 37% e siperfaqes. Rruget ne te dyja zonat zene një perqidje te vogel te siperfaqes 5% per Tiranen dhe 3% per Durresin.

Zhvillimi Kohor i Pasurive

Pa dyshim gjendja aktuale e perdorimit te tokes ne zonat suburbane te Tiranes e te Durresit është pasoje e ndryshimeve politike – ekonomike. Keshtu vjetersia e ndertesave është kryesishte pas viteve 1990. Ne Tirane ato zene 74% te ndertimeve ndersa ne Durres zene 68% te tyre . Pra zonat suburbane per te dy rrethet jane urbanizuar gjate periudhes se tranzicionit ne Shqiperi.

Menyra e Perdorimit te Pasurive

Qe ne fillimet e tranzicionit dhe menjehere pas programeve te privatizimit te 1991 vihet re një levizje masive e popullsisë rreth e qarke Tiranes e Durresit pa asnje dokument ligjor. Por është surprize qe 325 intervistues 97% te Tiranes dhe 80% te

Durresit deklarojne se jane pronare ,jo se ata kane dokumenta pronesie per pasurine ,por vetem per faktin qe ata e kane ndertuar vete ndertesën ose e kane blere nga dikush tjetër.

Dokumentacioni i te Drejtave te Pronesise

Faktikisht ,kjo pjese e popullsisë qe jeton ne zonat suburbane te Tiranes e te Durresit,ceshtjen e sigurise mbi pasurine e ka zgjidhur automatikisht,qe ne procesin e blerjes ,ku hyjne ne fuqi jo normat ligjore por traditat ose zakonet historike te trajtimit te pronës. Është surprize kurajoze qe 41% e intervistuesve per Tiranen dhe 47% per Durresin deklarojne se jane pa dokumenta. Ndersa një pjese qe ndihen si te vriksuar deklarojne se nuk e dine 33% e Tiranes dhe 22% e Durresit. Pra ne total 74% e te intervistuarve ne Tirane dhe 69% per Durresin nuk kane dokumenta ligjore per pasurite e tyre.

VENDBANIMET E REJA

Zona suburbane e Tiranes

Pas viteve 1991 te ardhurit u vendosen kryesisht ne Kamez (ish toke e Fermes Shteterore) e ne Seliten e Vogel dhe me pas perreth qytetit te Tiranes . Keshtu u formua vendbanimi i Kamzes, Paskuqanit , Selites, Linzes, Yrshekut.

Te ardhurit u vendosen fillimisht