

# ANALIZA E PERDORIMIT TE TOKES NE ZONEN SUBURBANE TE DURRESIT

---

## PERMBLEDHJE DHE PERFUNDIMET KRYESORE

Analiza e Perdorimit te Tokes per 6 rrethe dhe dy zona suburbane te Shqiperise, ishte nje iniciative e Departamentit te Politikes se Tokes te Njesise se Menaxhimit te Projektit per Sistemin e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme. Objektivi kryesor i saj ketu ishte vrojtimi sistematik i peisazhit te zones suburbane te Durresit gjate periudhes se Tranzicionit te Shqiperise drejt Ekonomise se Tregut si dhe krijimi i nje baze informacioni per NMP ne procesin e rregjistrimit fillestar ne zonat urbane. Studimi perfshiu rregjistrimin e te gjitha pasurive brenda 11 blloqeve me madhesi prej nje hektar te zones suburbane (jashte vijes se verdhe) te cilat ishin te shperndara ne vende te ndryshme nga pikpamja gjeografike dhe te zgjedhura ne menyre te rastit. Ne total u numeruan 116 pasuri te cilat u klasifikuan ne 7 lloje strukturash dhe ne 10 kategori te perdorimit. Per cdo pasuri u mblodh informacion per menyren e perdorimit, vjetersine, kohezgjatjen e zoterimit, siperfaqen ne meter katrore dhe dokumentacionin. Rezultatet kryesore te ketij anketimi jane:

- Nje pejzazh fizik i dominuar nga pasuri qe perdoren per banim ( 34.5 % e totalit), kryesisht ne formen e vilave -pasuri me nje ose disa struktura (35.3 % e te gjitha strukturave).
- Ndertesat pothuajse jane ndertuar ne menyre te paligjeshme gjate viteve te tranzicionit, pa planifikim urban duke urbanizuar e krijuar zonen suburbane ne menyre kaotike.
- Me gjithese vitet e fundit eshte zhvilluar mjaft tregu i qerave, ne zonen sub urbane tregu i qerave eshte i ulet 1.7% .
- Shumica e zoteruesve te pasurive nuk kane dokumenta pronesia ( 69%) te datuara para dhe pas periudhes se tranzicionit.
- Nje shkalle e larte e zoterimi privat te pasurive; 95 % e te gjitha pasurive eshte ne zoterim private dhe vetem 5.2% eshte pjesa e zoterimit shteteror e kryesisht per rruge, institucion . Ne zonen suburbane vihet re se shteti aktualisht ka nje minimum zoterimi te pasurive te perdorshme per rruge dhe institucion.
- Siperfaqja fizike e zones suburbane te Durresit eshte dominuar nga pasuri me nje dhe disa struktura qe zene nje siperfaqe 25.2 %, toka bujqesore zene 28.6%, ne ndertim 37%, rruget 2. 5%, strukturat e perkoheshme 1.1%.

## PREZANTIMI

Njesia e Menaxhimit te Projektit te Sistemit te Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme (NMP/SRPP) eshte nje agjensi koordinuese e krijuar per zbatimin e " Planit te Veprimit te Tregut te Tokes" (PVT), pershtatur ne baze te vendimit te qeverise ne vitin 1993. Ajo ka dy objektiva kryesore organizative: te zhvilloje " Sistemin e ri te Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme", dhe te gjejte opsione per politiken dhe ligjet te bazuara ne kerkimet sistematike ne futjen e tregut te tokes. NMP/SRPP financohet ne menyre te perbashket nga USAID, EC-PHARE, Banka Boterore dhe Qeveria Shqiptare. Qendra e Zoterimit te Tokes e Universitetit te Wisconsin-Madison i jep asistencen teknike NMP nen drejtimin e Dr. Mark Marquardt (Shef i Asistences Teknike) dhe me asistencen kerkimore te siguruar nga keshilluesit dhe stafi i QZT.

## NJE PAMJE E PERMBLEDHUR E HISTORIKUT TE ZONES SUBURBANE TE DURRESIT

Studimi ne zonen suburbane te Durrësit perfshin nje zone prej rreth --- hektarësh qe rrethon Durrësin ku perfshihen fshatrat :----- nga e cila rreth --- hektare jane perfshire nga procesi I urbanizimit. Efikasiteti I tregut te tokes ne zhvillimin ekonomik-shoqëror te zones zuburbane te Durrësit eshte :shtrirja e gjere e tij, afersia me qytetin dhe zonen turistike, ekzistenca e rrugeve kryesore interurbane dhe autostrades .

Deri para aprovimit te ligjit 7501 "Per token" ne korrik te 1991, zona suburbane mbi te cilen u fokusua ky studim ka qene kryesishte toke e fermave shteterore qe rrethonin Durrësin dhe kryesishte e fermes se toikave te kripura. Midis viteve 1990-91 kishte filluar nje fare migrimi I popullsisë e cila u frenua ndoshta e provokuar nga ndryshimet politike te vrullshme dhe nga fakti qe mjaftë familje perfitonin toke sipas ligjit dhe preferuan me pare te merrnin sasine e tokes qe du tu jepej me ligj ose zakon dhe pastaj te c'vendosejshin drejt qyteteve. Per nje periudhe 10 vjecare ,popullsia banuese e zones u rrit disa here ne menyre te paligjeshme. Periudha me intensive ka qene nga 1997-1998 dhe pothuajse 90%- e te ardhurve jane nga zonat verilindore te vendit

Nga procesi I urbanizimit jane perfshire rreth --- % e siperfaqes se tokes suburbane ne studim. Ritmi I procesit ne 1999 ka rene sepse nuk ka mbetur toke e lire per tu zene prane Durrësit dhe rrugeve kryesore. Tani ritmet e urbanizimit te kesaj zone do te varen nga shpejtesia, numri, vlera dhe cilesia e investimeve qe do te permisojne ne menyre te ndjeshme infrastrukturen dhe kushtet e jeteses. Kjo do te ndikoje ndjeshem ne shtimin e trasaksioneve me token madje dhe ne kushte te mungeses se sigurise mbi pronen. Gjithashtu investimet ne infrastrukture do te rrisin vleren e tokes dhe direkt ose indirekt do te permirsojne burimet financiare te banoreve ose te rrisin mundesine per te marre kredi nga bankat. Por gjithësesi, kjo e fundit nuk mund te arrihet pa regjistrim te rregullt te pasurise.

Zona suburbane permban struktura tip vile kryesishte te ulta ,me te gjitha format e mundeshme arkitektonike dhe cilesi te ndryshme qe kane okupuar ne menyre kaotike ish tokat bujqesore ndersa ne zonen e Skozetit dhe Plazhit kemi me teper pallate. Kalimi nga planifikimi i centralizuar ne ekonomin e tregut, ka sjelle nje sere pasojash te papritura prane qytetit ne shendrrimin e tokes bujqesore ne nje urbanizim kaotik. Ritmi dhe dinamizmi i ndertimeve te reja dhe ndryshimet urbane gjate kesaj periudhe te shoqeruara me dobesimin e buxhetit shteteror, shtron perpara urbanisteve, specialisteve te tjere te fushave urbane si dhe strukture ligjore ekzistuese nevojën e kordinimit per menaxhimin e perdorimit te tokes suburbane.

Analiza e Perdorimit te Tokes Suburbane perpiqet te pershkruaje format aktuale te zhvillimit te zones sub urbane duke perdorur nje survejim te plote te 11 blloqeve , sejcila 1 ha. mbi te cilen u moren intervista me pyetsorin e shkurter. Brenda ketyre 11 blloqeve, perdorimi i tokes ne zonen sub urbane te Durrësit karakterizohet nga kategorizimi i pasurive qe hasen, sipas llojeve te ndryshme te tyre, sipas perdorimit aktual dhe sipas strukturave baze te pronesise. Ne kete menyre, studimi i perdorimit te Tokes kerkon te pershkruaje shperndarjen e pasurive sipas llojit te tyre, te paraqese nje pamje te pergjithshme te situates aktuale ne zonen sub urbane te Durrësit.

## **AXHENDA E PUNES KERKIMORE**

Qellimi i axhendes se punes kerkimore eshte qe te vrojtoje gjendjen e tregut dhe aktivitetin kryesisht ne zonat urbane per zbatimin e plote te SRPP. Mendohet qe nje sistem transparent dhe funksional siguron mbrojtjen ligjore dhe te sigurt te pasurive private e cila do te influencoje pozitivisht tregun e pasurive te paluajtshme ne Shqiperi. Si pjese e nje axhende te gjere kerkimore, per te kuptuar kontekstin dhe influencen e regjistrimit te te drejtave ne zonat urbane ne Shqiperi, Departament i Politikës se Tokes te NMP/SRPP e drejtoi kerkimin ne dy faza:

Faza 1: Studimi i Perdorimit te Tokes, ne linjat kryesore te vrojtimit qe perfshin informacionin baze ne tipet e pasurive, perdorimet, llojet e perdoruesve (pronare apo qeraxhinj ), modelet e zoterimit te ndertesave dhe te tokes, vjetersin e strukturave( viti ne te cilin ato jane ndertuar), zonat e siperfaqes sipas llojeve, etj.

Faza 2 : Studimi Baze Urban, duke mbledhur nepermjet intervistave me teper in - formacion ne lidhje me format e zoterimit dhe veprimt ne treg me qellim qe te vlersohen efektet e formavet te zoterimit te cilat tregojne realisht veprimet e tregut ( p,sh .transaksionet dhe investimet)

Informacioni qe ka dale nga studimi ka pasur per qellim per tu perdorur praktikisht, per te mbeshtetur zhvillimin e politikave dhe procedurave ne administrimin e tregut te tokes, dhe teorikisht, te percaktoj aspektet e vecanta te futjes se tregut te pasurive private ne zonat urbane te Shqiperise.

## **HARTIMI I PUNES KERKIMORE**

Analiza e Perdorimit te Tokes e pilotuar ne Durres eshte projektuar si nje regjistrim i te gjitha psurive brenda zones se zgjedhur me pare ne mbeshtetje te dy objektiveve:

*vlersim pershkrus* i perdorimit aktual te tokes dhe strukturat e perdorimit ne zonat me te medha urbane ku vazhdon regjistrimi fillestar.  
berjen e nje *liste te pasurive* e cila shtresohet nga lloji fizik dhe lloji i perdorimit te pasurive, prej te cilave do te zgjidhet nje model per fazen e dyte te axhendes se punes kerkimore; do te behet Studimi Baze Urbane (*vlersim interpretus*); si dhe nxjerjen e listave me informacione te tjera te cilat mund te perdoren per te informuar procesin e regjistrimit fillestar ne zonat urbane te Shqiperise.

Per studimin e fazes se pare u zgjedhen mostra te selektuara sipas njesive gjeografike dhe sejcila me madhesi afersishte 1 ha. , brenda kufijve ligjor te gjashte qyteteve te Shqiperise: Tirana, Durres, Gjirokaster, Lushnje, Korce, Elbasan, dhe dy zonave suburbane te Tiranës e Durresit. Avantazhi kryesor i kesaj menyre te zgjedhjes se mostrave me random eshte se keto zona mund te rishqyrtohen me lehtesi ne vitet e ardhme. Kjo do te lejoj krahasimin e ndryshimeve ( nga pikpamja gjeografike) per te vendosur tendencat ne perdorimin e tokes, ne format e zoterimit, ne aktivitetin ndertimor, ne shkallet e okupimit apo lenies se lire, dhe perqendrimin e veprimtarise persa i perket njesive dhe zonave siperfaqesore.

Analiza e Perdorimit te Tokes u pilotua ne te gjashte qytete dhe dy zonat suburbane nga Nentori i vitit 1997 deri ne Maj te viti 1999.

Me poshte po paraqesim raportin me rezultatet nga Faza e pare e axhendes se punes kerkimore te zones sub urbane te Durresit.

## **KATEGORITE BAZE TE PASURIVE**

Si permbledhje te kesaj , kategorite e me poshteme te pasurive perdoren per qellime te ketij vezhgimi dhe analizimit te rezultateve te tij.:

1. Pasuri ( p.sh. parcele) me nje strukture nen nje pronesi

Kjo kategori e pasurise karakterizohet nga parcela toke me nje strukture nen nje pronesi. Ne pergjithesi jane ndertuar vila zakonishte 1 kateshe por dhe 2-3 kate te rrethura me parcela toke te lira . Para vitit 1944 ishte nje lloj dominant i mbajtur nga tradita e forte ku qytetari banonte ne nje banese 1-2 kate dhe te gjitha funksionet i kryente brenda kesaj strukture. Pas vitit 1990 kjo arkitekture haset gjeresisht ne zonen suburbane. Ne planet urbanistike te ardheshme do te jete mjet per zgjidhjen e problemit te strehimit kryesisht jashte qendrave te dendura te qytetit.

## 2. Pasuri me disa struktura por nen nje pronesi

Pasurite me disa struktura jane percaktuar si kategori te vecanta nga pasurite me nje strukture sepse dhe keto jane nga me tradicionalet qe kane te bejne me nje menyre jetese pak sa te karakterit rural ku funksionet kryhen ne element te ndryshem te ndertuar brenda parceles. Sikurse dhe pasurite me nje strukture te vetme , ato kane perdorim predominant per banim per familjet e medha ne numer te cilit I jane shtuar elemente te ndertuar per aktivitet ekonomik.

## 3. Pasuri sic jane kioska ose ndertime gjysme te perkoheshme

Kioskat dhe strukturat gjysem te perhereshme ndjekin renien e ekonomise se centralizuar e te planifikuar dhe ne zonen suburbane. Kolapsi i ekonomise perpara dhe gjate tranzicionit udheheq privatizimin , zgjidhja e perhereshme per te shfrytezuar mundesite per aktivitet ekonomik.Strukturat e perkoheshme eshte produkt i perpjekjeve individuale per te gjetur punesi si dhe per te rivitalizuar e biznesin e vogel si dhe strukturen e sherbimeve, te cilat ne kete zone jane shume te pakta. E ardhmja e ketij tipi fizik eshte e pasigurte po te kemi parasysh tendencen qe biznesi i vogel dhe sherbimet kerkojne struktura me solide per aktivitetet e tyre.

## **METODOLOGJIA E STUDIMIT**

Studimi per Perdorimin e Tokes u projektua per te mbledhur informacionin baze per strukturat dhe perdorimin e tyre ne 11 bllqe te zgjedhura ne menyre te rastit ne zonen suburbane te Durrësit. U perdoren hartat e azhornuara qe ishin vetem per token bujqesore , prandaj gjate intervistimeve u be dhe skicimi urban I zonave . Duke perdorur keto harta kadastrale se bashku me informacionin e perkohshem te pronesise, u krijua nje baze e te dhenave per secilen nga te 11 zonat (qe jane afersisht nga 1 hektar) per te krijuar nje liste te pasurive per azhornim fushor dhe per korregjime. Pyetsoret u pergatiten per pasurite e parashikuara dhe nderkaq pyetesore bosh u pergatiten per te shtuar informacionin qe do te hasej gjate rilevimit.

Ne menyre te pergjitheshme, 150 pasuri (parcela) u menduan qe te futen neurvejim dhe te vizitohen nga intervistuesit e fushes per te mbledhur informacionin e Perdorimit te Tokes. Kater ekipe me nga dy intervistues u trainuan dhe ju caktuan hartat e studimit per te drejtuar intervistat dhe azhornimin fushor. Periudha e intervistimit zgjati nje jave 5 - 10 Qershor 1999. Ne total u realizuan 116 intervista. <sup>1</sup>

## **REZULTATET E ANKETIMIT PER PERDORIMIN E TOKES**

---

<sup>1</sup> Pasuria eshte nje objekt i paluajtshem i çfare do lloji qofte ai (toke, ndertese ap te dyja bashke) per te cilen nje person (personi fizik opo legal) deklaron te drejten e pronesise, te perdorimit dhe mbarvajejes. Nuk ka nenndarje te metejshme te brendeshme qe deklarohen pronesine, por mund te kete shume perdorues.

Seksionet e meposhteme permbledhin Rezultatet e Analizes te Perdorimit te Tokes Ne zonen suburbane te Durrësit japin karakteristikat per llojin fizik, llojin e perdorimit, per perdoruesin dhe karakteristika te tjera te zotërimit te zones sub urbane te Durrësit ne keto 10 vite te tranzicionit drej nje sistemi tregu.

### Shperndarja e Pronesise sipas Llojeve

Ekipet tona te analizes u ndeshen me pasuri qe varionin nga nje familje ne nje shtepi te vetme deri tek barakat. Te gjitha keto tipe fizike u klasifikuan ne shtate kategori te veçanta per qellim permbledhe

1. Nje pasuri (p.sh parcela) me nje strukture te vetme e me nje pronar
2. Nje pasuri me me shume se nje strukture por me nje pronar
3. Struktura te perkoheshme.
4. Rruge , trotuare
5. Toke bujqesore
6. Ne nderim
7. Te tjera

Tabela 1 me poshte pershkruan shperndarjen e pasurive ne 11 blloqe sipas llojit te tyre fizik. Shumica e pasurive sipas karakteristikave fizike jane pasuri me nje strukture te vetme dhe konkretisht gati 32 % te totalit. Kioskat dhe struktura te tjera te perkoheshme rezultuan ne 3.4% ndersa pasurite me disa struktura rezultuan ne 3.4 % te gjith totalit. Pasurite me nje strukture te cilat dominoni ne shperndarjen fizike ndeshen ne 37 struktura.. Toka bujqesore dhe rruget rezultuan ne 23.2 % te pasurive dhe 37.1% jane ne ndertim. Kjo shperndarje na jep disa tregues te pare te nivelit te densitetit te ndertimit ne zonen sub urban; ato do te thellohen me tej te lidhura me llojin fizik dhe me tipin e perdorimit te pasurise.

table 1:

#### FREQUENCY OF PHYSICAL TYPES

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	single-structure properties	37	31.9%
TYPE 2	multi-structure property	4	3.4%
Type 3	truall	1	0.9%
TYPE 4	temporary structure	4	3.4%
TYPE 5	roads,side-walks	7	6.0%
TYPE 6	agriculture land	20	17.2%
TYPE 7	in construction	43	37.1%
	<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>100.0%</b>

no missing cases

### Shperndarja e pasurive sipas perdorimit

Per qellimin e studimit, keto kategori te vazhdueshme te perdorimit te pasurise u zhvilluan per te krahasuar klasifikimet e te gjitha mundesive.

1. Banim
2. tregeti, industri ose ndermarje tregetimi, per fitim
3. Perdorim i perzier ( p.sh. banim dhe tregeti)
4. Shteti, publik dhe fetar, Jo per fitim
5. institucion
6. E lire ( nuk eshte ne perdorim)

7. garazhe
- 8 Rruge kalimi , akses, etj. ( nen kod i pikes '6').
9. nuk e di
10. Te tjera

Tabela 2 me poshte pershkruan shperndarjen e pasurise sipas perdorimit kryesor te saj apo perdorimeve. Nuk eshte e papritur qe kjo shperndarje dominohet nga kategoria per banim: 35% e te gjitha pasurive perdoren si banesa. 6.9 % e pasurive perdoren plotesisht ose pjeserisht per arsye ekonomike (4.3% ne menyre ekskluzive dhe 2.6 % me perdorim te perzier). Pjesa qe mbetet prej 8 % jane shperndare per perdorim rruges, e lire dhe 51% nuk e dine (pjesa me e madhe e tyre jane ne ndertim dhe kryesishte ne zonen e plazhit).

**Table 2:**  
**FREQUENCY OF USE TYPES**

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	residential	40	34.5 %
TYPE 2	bussiness)	5	4.3%
TYPE 3	mixed use (commercial/residential)	3	2.6%
TYPE 4	public and religious, institutions.	1	0.9%
TYPE 5	vacant or without current use	1	0.9%
TYPE 6	roadway, etc thoroughfare,	7	6.0%
TYPE 7	not knowon	59	50.9%
		<b>1</b>	
	<b>TOTALS</b>	<b>116</b>	<b>100.0%</b>

missing observations:

## Mosha e Ndertesave dhe Kohezgjatja e Zoterimit

Tabela e meposhtme pershkruan mesataren e moshes se ndertesave ne zonen suburbane te Duresit dhe jep disa statistika per modelet e perfitimit.

Mosha ndertesave sipas viteve te ndertimit pasqyron zhvillimin historik te zones suburbane te Duresit si dhe impaktet fizike ne peisazhin e saj nen regjimet ekonomike te ndryshme gjate shekullit te 20-te. Nuk ka ndertime te kohes se para komunizmit Pak struktura( 5.2 % ) jane ndertuar gjate viteve te zhvillimit urban te planifikuar e te centralizuar.

Si deshmitare te nje niveli te dukshem te ndertimeve ne zonen sub urbane te Duresit e nga tranzicioni drejt ekonomise se tregut dhe te nje regjimi te prones private, 79% e pasurive ne blloqet e studiuara kane filluar te ndertohen qe me 1999 nje periudhe prej dhjete vjetesh . Mesatarja e moshes se ndertesave eshte perafersisht 18 vjecare, e dominuar nga nje numer i madh I vilave te ndertuara me iniciative private nga individet,pa planifikim.

**table 3:**  
**YEAR OF CONSTRUCTION AND ACQUISITION STATISTICS**

	Construction	%	Acquisition	%
OLDEST	1981		1985	
NEWEST	1999		1999	
RANGE	18 years		14 years	
1980- 1989	6	5.2%	4	3.5%
1990-1999	79	68.1%	53	45.7%
not known	10	8.6%		
n.a.	21	18.1%	50	20.8%
<b>TOTALS</b>	<b>116</b>	<b>100.0%</b>	<b>240</b>	<b>100.0%</b>
1990	0	0.0%	1	0.9%

1991	2	1.7%	6	5.2%
1992	2	1.7%	1	0.9%
1993	0	0.0%	1	0.9%
1994	3	2.6%	2	1.7%
1995	9	7.8%	7	6.0%
1996	11	9.5%	10	8.6%
1997	21	18.1%	12	10.3%
1998	19	16.4%	10	8.6%
1999	8	6.9%	3	2.6%
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>69.8%</b>	<b>57</b>	<b>49.1%</b>
missing	35	30.2%	59	50.9%
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

Tabela 17 (Shtojca B) konfirmon kete konkluzion. Per pasurite e ndertuara ndermjet 1992 dhe 1999, 42 % jane pasuri me nje strukture . Ne bloqet e analizuara, 34 pasuri u ndertuan ne kete kohe dhe pjesa prej 6.1 % e shperndare ne lloje te tjera fizike. Kjo tregon qarte prioritetin e ndertimit te banesave ne nje ekonomi tregu te pa planifikuar. Gjithashtu tregon jo vetem mungesen e nje kontolli dhe rregullim e zhvillim te planifikuar , por edhe nje kerkese te larte per nje hapësire per aktivitete ekonomike baze. Qe nga 1994-1999 , 48 % e godinave jane ne ndertim.

Statistikat e perfitimit paraqesin nje sasi te madhe perfitimesh (dhe gjithashtu ndoshta transakcione) pas 1990. Nje numer i vogel i pasurive jane mbajtur nga ata qe i mbanin gjate kohes se komunizmit, ndersa shumica jane perftuar ndermjet 1990 dhe 1999 (45.7 %). Nuk eshte aspak e parendesishme te vihet re se perfitimi i pasurive ka ecur me te njejtin ritem sikurse ndertimi gjate kesaj periudhe. Statistikat e perfitimit lidhen me perfitimin fizik te pasurive dhe nuk jep perfitimin formal (p.sh privatizimi normal nuk eshte marre si perfitim). Niveli i perfitimit pas tranzicionit eshte ne interesin e procesit te regjistrimit te pare, sepse ai ka implikime per pronesine e pasurive te pa privatizuara.

Me interes eshte hopi i perfitimeve prej 10% ne1997. Kjo pasqyron çrregullimet ne treg si pasoje e ndryshimeve politike.

### Shperndarja e perdoruesve te pasurise sipas llojeve

Statistikat që vijojnë pasqyrojnë përqindjet e pronareve për zonen suburbane të Durrësit në këtë fazë të zhvillimit të tregut të pasurive. Që në fillimet e tranzicionit dhe menjëherë pas programeve të privatizimit të 1991 vihet re nje levizje masive e popullsisë rurale rreth e qarkë Durrësit. Por eshte surprize qe 93 intervistues deklarojne se jane pronare jo se ata kane dokumenta pronesie per ndertesen ,por vetem per faktin qe ata e kane ndertuar vete ndertesen ose e kane blere nga dikush tjeter. Sipas rezultateve të studimit ne zonen suburbane 80.2 % e banoreve deklarojne se jane pronare (me gjithese pa dokumenta) ,1.7 % jane qeraxhinje dhe 18.1% jane te tjere.

table 5:

#### FREQUENCY OF OCCUPANCY TYPES

	PROPERTIES -	NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	owner occupied	93	80.2
TYPE 2	rented	2	1.7
TYPE 3	other	21	18.1
	<b>TOTAL UNITS</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

missing observations;

Në tabelën 22 (Shtojca B) tregohet se vlerat e llojit të përdorimit qera është për përdorim për banim dhe fetare (1.7) megjithesë tregu i qerave në zone suburbane të Durrësit është zhvilluar shumë pak dhe janë me të përhapur tipi - të tjere me 8.1%.

### Dokumentacioni për Pronësinë

Lloji dhe kohëmbajtja e dokumentacionit të pronësisë nuk është i rëndësishëm jo vetëm për sigurimin ligjor të pronësisë në tregun e pasurive, por edhe për të ndihmuar në procesin e regjistrimit fillestar për t'u njohur me të drejtën ligjore dhe me pasuritë e regjistruara. Ndoshta për këtë pjesë të popullsisë në zonën suburbane të Durrësit çështja e sigurisë mbi pasurinë është e zgjidhur automatikisht që në procesin e blerjes ku hyjnë në fuqi jo normat ligjore por traditat ose zakonet historike të trajtimit të pronës. Është një surprizë që nga 116 të intervistuar deklarojnë se 47.4% (55 raste) janë pa dokumenta, 22.4% (26 raste) nuk e dinë nëse kanë dokumenta, 13% (15 raste) deklarojnë se kanë kontrate private, 13% (15 raste) kanë dokumenta trashëgimie, të tjera 2.6% (3 raste) kanë dokumenta të procesit të privatizimit. Praktikisht dhe pse 81% e blerësve nuk disponojnë asnjë dokument mbi pasurinë e tyre, ekziston një farë sigurie se kjo gjendje do të ruhet dhe se shteti nuk do të marrë aventura për të shpërdoruar burimet e pakta financiare.

**Table 6:**  
**DOCUMENTATION OF OWNERSHIP**

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	Privatization process	3	2.6%
TYPE 2	construction permit	2	1.7%
TYPE 3	private contract	15	12.9%
TYPE 4	inheritance	15	12.9%
TYPE 5	without document	55	47.4%
TYPE 6	not known	26	22.4%
	TOTALS	116	100.0%

valid cases: 116

Paraqitja e dokumentacionit sipas llojit fizik paraqitet e qarte për pasuritë me një strukturë kemi 55 raste pa dokument dhe 26 raste nuk e dinë (tabela 23).

Përsa i përket dokumentacionit sipas llojit të përdorimit të pasurive të ndeshura në zonat e studiuara në 15 raste të evidencës së pronësisë se pasuritë për banim nuk kanë dokumenta pronësie, 15 raste të përdorimit për banim nuk e dinë, 2 raste të përdorimit për banim kanë dokumenta me leje ndertimi, 8 raste me kontrate private, 2 raste me trashëgimi. Në rastet e përdorimit për biznes 2 raste kanë dokumenta me trashëgimi, 2 raste me kontrate private, 1 raste pa dokument (tabela 7). Tek tipi 7-nuk e di - ka dhe 30 raste pa dokumenta. Këtu futen ajo kategori njerzish që kanë frikë të deklarojnë.

**table 7:**  
**DOCUMENTATION OF OWNERSHIP \*MODE OF PROPERTY UTILIZATION**

	TYPE 1 residential	TYPE 2 busines	TYPE 3 mixed	TYPE 4 institutions	TYPE 5 vacant	TYPE 6 physical infrastructure	TYPE 7 not known	TOTAL
privatization process		6					3	
construction permit	2							
private contract	8	2						5
inheritance	2	2	2					9
without document	15	1	1		1	7		30
not known	13			1				12
Total	40	5	3	1	1	7	59	116

Nga rievimi i zonës suburbane duket mjaftë qarte nevoja e mundshme për përcaktimin ligjor në qartësimin e zhvillimit të procesit të regjistrimit fillestar.



## Sektori i Zoterimit

Brenda blloqeve në studim, rreth 95% e pasurive ishin nën zotërim privat. Kjo tregon mundësinë e krijimit të tregut të pasurive private në Shqipëri. Pjesa tjetër rreth 5.2%, vazhdon të qëndrojë nën pronësinë shtetërore.

table 8:

### SECTOR OF OWNERSHIP

	PROPERTIES UNDER	NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	private ownership	110	94.8%
TYPE 2	state ownership	6	5.2%
	TOTAL	116	100.0%

Po te analizohet shpërndarja e pasurive sipas përdorimit të pasurisë, shihet se të gjitha banesat janë ( 40 të 40) nën zotërim privat me gjithëse nuk ka asnjë marrëveshje ligjore . Banoret e vetequhen “pronare” për shpenzimet që kanë bërë kundrejt godinës. Po kështu dhe godinat për biznes apo me përdorim miks zotërohen privatisht. Tabela 8 paraqet qartë se 6 % e pasurive që qëndrojnë nën pronësinë shtetërore kanë përdorim publik, kështu që vazhdojnë të qëndrojnë nën pronësinë shtetërore.

table 9:

### SECTOR OF OWNERSHIP BY USE OF PROPERTY

	Private ownership	state ownership	Total
TYPE 1 residential	40 36.3%	0 0.0%	40
TYPE 2 commercial/economic (for profit)	5 4.5%	0 0.0%	5
TYPE 3 mixed use (commercial/residential)	3 2.7%	0 0.0%	3
TYPE 4 public and religious institutin.	1 0.9%	0 0.0%	1
TYPE 5 vacant	3 2.7%	1 16.6%	1
TYPE 6 physical infrastructure	2 1.8%	5 83.3%	7
TYPE 7 not known	59 53.6%	0 0.0%	59
TOTALS	110 100%	6 100%	116

## STRUKTURAT E SHPËRNDARA / Zotërimi i Parceles

Si në vendet e tjera të Europës, tregu i pasurisë private në Shqipëri duket se ka evoluar duke bërë të mundur që ndërtesat dhe parcelat e tokës në të cilën janë vendosur, të kenë zotërim të ndryshme. Kjo çështje është e rëndësishme për llojet e tregjeve dhe formave të zotërimit, ashtu si edhe për regjistrimin e pasurisë duke përdorur sistemin parcel-bazë.

Brenda blloqeve në studim, shumica e pasurive nuk mund të futen në këtë kategori (53 % deklaruan se parcela është nën të njëjtën pronësi si struktura ) gjithmonë sipas mendimit të tyre se përderisa kanë shpenzuar për ndërtesën dhe toka është e tyre. Megjithatë, duke përfshirë të gjitha llojet dhe përdorimet, 1.7 % e pasurive duket se e kanë të ndryshme zotërimin parcele/strukture dhe 21.6 % nuk dijnë.

Table 10:

### Separated Structure/Parcel Ownership Statistics

PARCELS UNDER	NUMBER	% OF TOTAL
1 same ownership as structure	61	52.6%
2 different ownership than structure	2	1.7%
3 no structurei	28	24.1%

4 not known	25	21.6%
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>100.0%</b>

Parcel ownership: valid cases 116

## Siperfaqja e Zones sipas Llojit

Rilevimi përfshiu të gjitha pasuritë brenda 11 blloqeve të zgjedhura rastësisht, përfaqësisht me përmasa 1 hektar.pra u analizuan 11 hektare. Në shtrirjen e kësaj zone janë gjithashtu të përfshira disa pasuri horizontale, si rrugë, toka bujqesore.

Tabela e mëposhtme përmbledh klasifikimin sipas llojit fizik të pasurive të përfshira në rilevim.Pasuritë me nje struktura qe perbejne afersishte 31.6% te te gjitha pasurive sipas llojit fizik, zene 21.6% te siperfaqes se survejuar. Pasuritë me disa struktura zene 3.6 % te siperfaqes e vrojtuar, tokat bujqesore (17.2% të të gjitha pasurive) zene 28.6% te siperfaqes dhe 37 % e asaj qe mbetet eshte e zene nga ndertimet e reja intensive.

**Table**

**11:**

### SURFACE AREA BY PHYSICAL TYPE

	valid #	TOTAL AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1 single-structure properties	37	20973	21.6%
TYPE 2 multiple - structure properties	4	3550	3.6%
TYPE 3 truall	1	5900	6.0%
TYPE 4 temporary structure	4	1100	1.1%
TYPE 5 roads,side-walks	7	2460	2.5%
TYPE 6 agricultural land	20	27000	28.6%
TYPE 7 in construction	43	35750	36.9%
<b>TOTALS</b>	<b>116</b>	<b>88783</b>	<b>100.0%</b>

missing :21 217 m

Në shpërndarjen zonale të pasurive sipas kategorisë së tyre të përdorimit janë paraqitur të dhëna të pranueshme. Pasuritë, përdorim për banesë, ku numërohen rreth 34.5 % të të gjitha pasurive, zënë 21 % të siperfaqes totale të rilevuar (pasuritë me nje struktureqe jane 37 te 37 zene 21.6 % te siperfaqes dhe pasuritë me disa struktura 4 te 4 zën 3.6 % të sipërfaqes së kësaj zone).

Pasuritë e përdorimit tregëti zënë 5.3 % të tokës së zonës së rilevuar. Pasuritë me përdorim te përzier zënë 2.9 %. Toka e lire paraqet 5.4 % të siperfaqes së tokës.

**Table**

**12:**

### SURFACE AREA BY USE TYPE

	valid #	AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1 residential )	40	22523	20.8%
TYPE 2 commercial/economic (for profit)	5	5800	5.3%
TYPE 3 mixed use (commercial/residential)	3	3150	2.9%
TYPE 4 public,institutional,religious etc.	1	600	0.5%
TYPE 5 vacant	1	5900	5.4%
TYPE 6 thoroughfare, roadway, etc	7	2670	2.4%
TYPE 7 not known	59	67150	62.2%
<b>TOTALS</b>	<b>116</b>	<b>94963</b>	<b>100%</b>

missing: 2207 m

Duke i'u referuar Tabelës 13 me poshte, 89 % e sipërfaqes së zones suburbane te Durrësit është e okupuar nga pronarë, me përkatësisht 0.7% të sipërfaqes të shpërndarë sipas qiramarrjeve dhe 10.2% te formave të tjera të zotërimit . Kjo shifër është në mënyrë të konsiderueshme e ulet në raport me pasuritë e okupuara nga pronarët (80.2 %).

table 13:

**SURFACE AREA BY OCCUPANCY TYPE**

	PROPERTIES -	AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1	owner occupied	73490	88.9%
TYPE 2	rented	603	0.7%
TYPE 3	other	8500	10.2%
	Total	82593	100%

missing 27407 m2)

Sipas zonës sipërfaqore, raporti ndërmjet pasurive nën pronësinë private dhe atyre shtetërore është 93 / 7 ,ne favor te pasurive me zoterim private ku 93 % e pasurive zotërohet privatisht. ne zonen e rilevuar t.

Table 14:

**SURFACE AREA BY SECTOR OR OWNERSHIP**

	PROPERTIES UNDER	AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1	private ownership	100323	92.5%
TYPE 2	state ownership	8070	7.4%
	TOTAL SURFACE AREA	108393	100%

missing observations: 1607 m

## Statistikat mbi Mbulimin Sipërfaqësor dhe Dendësinë

Statistikat mbi mbulimin sipërfaqësor dhe dendësinë, të cilat rezultojnë nga rievimi paraqesin të dhënat për dendësinë ose shpërndarjen e llojeve të përdorimeve të mundëshme të tokës. Në Tabelën 15 tregohet se pasuritë e përdorimit per banim me gjithese jane shume te perhapura mbulojne 25% te tokes pjesa tjeter eshte toke e lire. Pasuritë e perziera dhe per tregëti, mbulojnë të dyja rreth 15.1% të sipërfaqes, ndërsa kategoria e institucioneve ka një intensitet të shume te ulet të përdorimit të tokës mbulojne 20 % të sipërfaqes dhe nuk e di 7.6%% te tokes.

Table

15:

**Lot Coverages (Densities) by Use Type**

	VALID #	PARCEL AREA (m2)	COVERED (m2)	VACANT (m2)	RATE OF COVERAGE %
TYPE 1 residential	40	22523	5559	16964	24.6%
TYPE 2 commercial/economic (for profit)	5	6100	64	6036	1.0%
TYPE 3 mixed use (commercial/residential)	3	3150	446	2704	14.1%
TYPE 4 public institution,religious , etc.	1	600	120	480	20.0%
TYPE 5 vacant	1	5900	0	5900	0.0%
TYPE 6 thoroughfare, roadway, etc	7	2670	0	2670	0.0%
TYPE 7 not known	59	67310	5110	62200	7.6%
<b>ALL USE TOTALS</b>	<b>116</b>	<b>108253</b>	<b>11299</b>	<b>96954</b>	<b>67.3%</b>

Në tabelën e mëposhtme tregohet numri i parcelave, totali i sipërfaqes së zonës që ato zënë, sipërfaqja totale mbuluar nga strukturat dhe vlera e mbulimit sipërfaqësor bazuar në distancën me qendrën e qytetit te Durrësit. Megjithëse, duket se nuk janë shumë domethënëse për sa i përket raportit të afërsisë së qendrës së qytetit dhe përdorimit intensiv të tokës. Kjo nuk është një rasti në periudhën pas-komuniste të tranzicionit, ku në pamje dominojnë vendimet për

zhvillimin. Në një treg veprues, ndonjëri mund të parashikonte dendësi dhe intensitet më të lartë në zonën suburbanet. Ka raporte të ndryshme nga afërsia me metropolin deri në distancat më largëta të urbanizuara.

table 16:

Densities according to the distance from the city center

Ring	Distance from Center	# valid cases	PARCEL AREA (m2)	COVERED (m2)	VACANT (m2)	COVERAGE %
1	1800 to 2000 m	20	8400	460	7940	5.4%
2	2001 to 3000 m	44	26620	3990	22630	14.9%
3	3001 to 4000 m	0	0	0	0	0%
4	4001 to 5000 m	28	29403	1859	27544	6.3%
5	5001 to 6000 m	24	43370	2488	40882	5.7%
TOTALS		116	107793	7796	98966	31.65

## VITI I VENDOSJES SE FAMILJEVE NE ZONEN SUBURBANE

Deri para aprovimit të ligjit "7501" per token" në korrik të 1991, zona suburbanë mbi të cilën u fokusua ky studim ka qenë kryesisht tokë e fermave shtetërore që rrethonin Durrësin. Midis viteve 1990-1991 filloi një fare migrimi i popullsisë. Për një periudhë 10 vjeçare pati një ardhje intensive të njerzve që urbanizoi tokat bujqësore në mënyrë të paligjeshme ose duke blerë tokë nga perfituesit e ligjit.

Një surprizë tjetër për banorët e zonës suburbanë Durrës, vitin e ardhjes disa e kanë deklaruar mjaftë të hershëm përpara periudhës ish komuniste. Por në fakt në zonën suburbanë kanë ardhur rreth viteve 1980 kur janë të datuara dhe ndertesat (tabela 3).

Dallohen qarte tre periudha të vendosjes së popullsisë në zonën suburbanë. Periudha e parë është nga viti 1920-1939 kur janë vendosur 6% e familjeve, periudha e dytë është 1940 - 1989 kur janë vendosur 6.1% e familjeve në këto zone dhe periudha e tretë përfshin periudhën e tranzicionit kur janë vendosur 66.4% (tabela 18) e njerzve, ku përfshihet dhe 14.7% e popullsisë që nuk e deklaroi vitin e vendosjes, me sa duket për të fshehur të vertetën.

table No.16; The period when the family settled down in Tirana area

Years	Frequency	Percent
1920 -1929	4	3.4
1930 -1939	3	2.6
1940 -1949	1	0.9
1950 -	1	0.9
1959		
1980 -	5	4.3
1989		
1990-	77	66.4
1999		
not known	17	14.7
n.a.	8	6.9
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100</b>

## RRETHET NGA KANE ARDHUR

Levizja më e madhe e njerzve fillimisht u bë nga zonat verilindore (Dibra, Kuksi, Tropoja, Mati, Puka etj) që ishin dhe zonat më të varfëra të Shqipërisë dhe më tej nga të gjitha krahinat. Prania e një zone relativisht "të lirë" shtetërore, heqja me ligj e cdo ishpronësi mbi tokë bujqësore dhe pamundësia e shtetit për të bërë levizje të planifikuara e shoqëruar me spekulime politike të njerzve të vecantë dhe nxitje të metejshme të përpjekjeve të njerzve për t'ju afruar Durrësit dhe zonave të ulta. Por më tepër se cdo gjë tjetër ishte liria për të levizur dhe dëshira për kushte më të mira jetëse që e shtynë këto popullsi të vendoset në Durrës.

Nga surveimi I te 11 blloqeve te zones suburbane ( tabela 19 ), 14% ( 16 raste) e popullsise ka ardhur nga Dibra ,1.7% ( 2 raste) nga Kuksi, 3.5% ( 4 raste ) nga Tirana, 17.2% ( 20 raste ) nga Korca, 7% (15 raste) nga Durresi, 3.4% ( 4 raste) nga Kosova. Te tjeret qe perbejne 29.4% kane ardhur nga rrethet Bulqize, Kavaj, Lushnje, Pogradec, Puke, Skrapar,Shkoder,Tropoje, Gramsh, Mat, Tepelena.

**table No.19 : District the settler came frome**

Districts	Frequency	Percent
Bulqize	3	2.6
Diber	16	13.8
Durres	15	7.0
Elbasan	2	1.8
Gramsh	8	6.9
Has	1	0.9
Kavaje	1	0.9
Korce	20	17.2
Kosova	4	3.4
Kukes	2	1.7
Lushnje	7	6.1
Mat	1	0.9
Peshkopi	2	1.7
Pogradec	4	3.4
Puke	2	1.7
Rreshen	2	1.7
Shkoder	1	0.9
Skrapar	2	1.8
Tepelen	2	1.8
Tirane	4	3.5
Tropoja	2	1.7
Zvicra	1	0.9
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

Ardhja me intensive e njerzve eshte ne vitet 1997- 1998 me 21% dhe 17 % familje me pikun prej 21% familje ne vitin 1997. Ndryshimet politike nuk I kane ndaluar njerzit te levizin perkundrazi ata kane levizur me shume.

## PERFITIMI I TOKES

Faktikishte nuk ka ndonje informacion mbi harten e ish pronereve te vjeter te tokes per kete zone. Por njerzit qe levizen u vendosen ketu me menyra nga me te ndryshme me teper me iniciativen e tyre apo ne marrveshje me perdoruesin e fundit te tokes. Keshtu 17.2% ( 20 raste) jane vendosur me iniciativen e tyre, 41.4 % ( 48 raste) e fituan nga pronari I me parshem, 2.6 % (3 raste) e fituan me leje nga shteti , 17.2% ( 20 raste) nuk e dine dhe 8.6% (10 raste ) e fituan me trashegimi (tabela 20)

**table No.20: haow the land was acquired**

	Frequency	Percent
purchased from ex-owner	48	41.4
purchased from a previous settler	4	3.4
settle with my initiative	20	17.2
donated	2	1.7
state	3	2.6
inheritance	10	8.6
I am the historical owner	2	1.7
not known	20	17.2
<b>total</b>	<b>109</b>	<b>93.8</b>
n.a	7	6.0
<b>total</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

## PERDORIMI I ME PARSHEM I TOKES

Studimi u perfshi ne te gjithe zone per rreth Durresit, ku me pare gjendeshin feramat me te medha te cilat prodhohin drithra ,perime ,fruta , foragjere ,etj. Pjesa me e madhe e territorit eshte fushore -kodrinore e bute . Nga intervistimet rezulton se 43.1 % jane vendosur ne toka qe kane patur perdorim bujqesore, 47.4 % ne toka qe kane patur perdorim per kullote, 2.6% jane te vendosur ne troje dhe 6.9% nuk e dine perdorimin e me pareshem ( tabela 21).

table No.21: Previous use of Land

Land use	Frequency	Percent
arable land	50	43.1
truall	3	2.6
pasture	55	47.4
not known	8	6.9
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

## HIPOTEKIMI I DOKUMENTAVE

Ne analizen e bere per hipotekimin e dokumentave rezultonse vetem 12.9% ( 15 raste) e pasurive jane hipotekuar dhe 8.6 %(10 raste) nuk e dine ndersa 78.4% ( 91 raste) nuk jane hipotekuar ( tabela 24). Ky informacion na bind me teper qe dhe kur pergjigjia eshte "nuk e di" bindemi se ata nuk e kane hipotekuar pasurine sepse nuk kane dokumenta.

table No.25: Hipoteka

	Frequency	Percent
yes	15	12.9
no	91	78.4
not known	10	8.6
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>100.0</b>

## CMIMI I PAGUAR

Analiza e zones suburbane te Durresit eshte vertete nje surprize qe mund te takohet vetem ne vendet ne tranzicion sikurse vendi yne. Nga intervistimet rezulton se 52 te intervistuar nuk kane paguar ( 7 raste jane per rruget) (tabela 27) ku perfshihen te gjitha tipet fizike pervec strukturave te perkoheshme.

table No. 27: physical type of property and price

		PRICE							Total
		1	2	3	4	5	6	7	
Type1	9	2	5	5	3	7	6		37
Type2			1			1	1	1	4
Type 3	1								1
Type4	4								4
Type 5	7								7
Type 6	20								20
Type 7	11	12	2	4	4	3	4	3	43
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>116</b>

## VESHTIRSITE E STUDIMIT PER ZHVILLIMIN E ARDHSHEM

Studimi i Perdorit te Tokes siguron te dhena shume te kufizuara mbi te cilat te bazohen konkluzionet rreth zhvillimeve te mundeshme ne te ardhme, por eshte e nevojshme per te permendur disa nga rezultatet e studimit per perspektiven e zhvillimit te ardhshem.

Studimi tregon se ndertimet e reja kane ndodhur ne periudhen e tranzicionit pas 1990 ne kontrast me periudhen e me pareshme (79 % e ndertimeve ne blloqet e perfshira ne studim

jane pas vitit 1990). Per me teper, fakti qe 1.7 % e pasurive ne studim paraqesin nje situatë ne te cilen toka dhe struktura mbi te mbahen nga pronar te ndryshem (kjo shifer eshte me e larete po te llogarisim qe 44 % e te intervistuarve nuk kane paguar per token ku jane vendosur) eshte nje tregues i ndertimeve te joligjore. Keto fenomene ndodhin ne kontekstin qe asnje master plan ose plan rregullues i intensifikuar nuk egziston. Evolucioni i pamjes urbanistike te zones suburbane te Duresit ne te gjithë siperfaqen e saj po zhvillohet ne menyre spontane. Situata e pershpejtimet te ndertimeve te reja pa nje plan rregullues ngre probleme serioze, rreth natyres se zhvillimit te deshiruar ne zonen sub urbane te Duresit sidomos prane bregdetit. Shpresohet qe kerkime me te detajuara ne tregun e tokes urbane mund te zbatohen ne te arthmen e afert per te siguruar me shume te dhena per informacion diskutimi te ketij lloji informacioni.

## **REKOMANDIMET PER PUNEN E METEJSHME**

Rilevimi i Përdorimit të Tokës për zone Sub Urbane te Duresit përblodhi statistikat mbi përdorimin kryesor dhe zotërimin e tokës për përafërsisht 16 hektarë . Megjithese, asnjëherë nuk është parashikuar si përpjekja e vetme në përshkrimin e natyrës së tregut të pasurive suburbane, ka pasur një vlerë informative të jashtëzakonshme, përtej rezultateve që priteshin. Ne kete faza te parë, janë përshkruar më sukses mostrat dhe madje tendencat e periudhës së tranzicionit të cilat do të ndikojnë në administrimin e tokës dhe rregullimin e zonave sub urbane në vietet e ardhshme. Sistematikisht janë pregatitur evidenca për evoluimin e tregut të qirave dhe shitjeve dhe janë përshkruar si duhet strukturat (përcaktuar sipas përdorimeve, kategorive dhe formave të pronësisë) e tregut.

Bazuar në vlerën e këtij informacioni paraprak dhe analizimeve, dhe duke i'u referuar vlerës së inventarit të pasurive të bërë nëpërmjet rilevimit, mund të rekomandohet se kërkime më të shumta dhe më të thella janë të nevojshme për të ndihmuar politikën brenda sistemit të regjistrimit.

Si rrjedhim, rekomandimet për punën në të ardhmen do të ishin si vijon:

- Dhenies prioritete Faza se dyte te studimit per 5 qytetet e tjera, duke përmirësuar Studimin Urban nga eksperiencia per Tiranen duke mbledhur intervistave më shumë informacion në lidhje me format e zotërimit dhe veprimet në treg. Analiza më të thella në lidhje me marrdhëniet ndërmjet formave të zotërimit ligjor dhe joligjor, llojeve dhe cilësisë së dokumentacionit, çështjeve të strehimit dhe demografike, të cilat ndikojnë në potencialet e tregut, ashtu si edhe përshkrimi i plotë i potencialeve të tregut nëpërmjet analizimeve të financës, investimeve dhe veprimeve të tregut. Vetem keshtu mund te jepet nje shembull i qarte i **Tregut te Tokes ne Shqiperi**

## **REKOMANDIMET MBI POLITIKEN**

### **Politika për Regjistrimin Fillestar të Pasurive Urbane**

Studimi, megjithese nuk është specifikuar si baza e vetme për krijimin e politikës, siguron disa tregues për tendencat dhe çështjet të cilat do te zhvillojne në regjistrimin fillestar të zones sub urbane (veçanërisht tregu dinamik i zones suburbane te Duresit).

Shumica e pasurive në zonen suburbane te Duresit zotërohen privatisht (sipas rilevimit 95%). Vetëm 69 % e pronarëve të pasurive private pohojnë se nuk kanë pasur ndonjë lloj dokumentacioni ose nuk e dine nese kane dokumenta. Interesant është fakti se 13% e

pronarëve të pasurive private kishin dokumente trashëgimie , 13% me kontrate private dhe 17.1% dokumenta nga Bashkia dhe me Leje Ndertimi.

*Sygjërim:* Nga studimi del qarte sikurse dhe ne studimin e zones suburbane te Tiranes mungesa e dokumentacionit. Per kete eshte e nevojshme berja e nje legjislacioni te ri per te ndermarrë nje regjistrim te pasurive te zones suburbane, per te rregulluar njerziti qe kane dhunuar ligjin .

Zona sub urbane e Durrësit e cila eshte urbanizuar gjate tranzicionit nuk ka harta te azhornuara .

*Sygjërim:* Sa me teper kalon koha aq me e komplikuar eshte paraqitja e trgut dinamik te zones suburbane te Durrësit nepermjet shitjeve,ndertimeve te reja, dhe nendarjet e familjes.Nje azhornim i shpejte e ve situaten nen kontroll.

Fenomeni i pronesise se ndare te parcelave nga pronësia e strukturës është shfaqur qartë në zonen suburbane te Durrësit.

*Sygjërim:* Rreth 1.7 % e intervistuesve deklarojne se nuk kane pronesi te njejte parcel/strukture, 21.6 % nuk e dine gjë qe e implikon me shume kete ceshtje dhe 44 % nuk kane paguar per token. Keto konflikte veshtirsojne me tej mundesin e nje regjistrimi te pasurive ne zonen suburbane .

Pasurite e zones sub urbane zoterohen privatishte nga pronaret te cilet veprojne ne treg pa dokumentacion.

*Sygjërim:* Ne se shumica e shtepive jane pa dokument dhe te ndertuara ilegalisht ne toke shtetërore apo private ,kjo sjelle crregullime akoma me te medha kur statusi ligjore i rrities se numrit te pasurive eshte duke u erresuar, dokumentacioni pothuaj i pabesueshem do te ngatërrohet me tej me shitjet e vazhdueshme dhe ndarjet trashëgimore.

## **Politika per Pushtetin Qendror dhe Lokal**

Rilevimi i Perdorimit te Tokes per zonen sub urbane te Durrësit siguron nje inventar te llojeve te pasurise, perdorimeve dhe marredheniet e zoterimit per 16 hektare ne zonen sub urbane te Durrësit. Ky inventar duhet te perdoret nga Pushteti Lokal per te zhvilluar politikat dhe projektimet per zhvillimin e zones suburbane te kryeqytetit ne kete faze te tranzicionit te tij. Ceshtje kritike ne lidhje me politikat do te perfshijne:

- *Zhvillimin e Planeve te Rregullimit per zonat sub urbane te qyteteve* Eshte shume e rendesishme qe zona suburbane te kete nje plan zyrtar zhvillimi te mbeshtetur ne strukturen dhe ndryshimin ekzistues dhe potencial urban. Keto plane duhet te zhvillohen ne lidhje me tregun dinamik i cili po evoluon ne menyre te qarte ne Tirane e zonen sub urbane te saj, dhe duhet te jene fleksibel ne masen e duhur ne menyre qe te lejojne tregun privat qe te vazhdoje ne menyre dinamike por me nje rregullore baze.

\* *Planifikimi i zones se nevojshme per infrastrukturen fizike e sociale* ,e cila do te ndryshoje pamjen e zones sub urbane te Durrësit sidomos prane bregdetit , duke e bere me te kendeshme e me funksionale e si rrjedhim duke rritur forcat e tregut.



**Table No.17: Year of construction\* Physical type o property crosstabulation**

Year of construction	one structure property	Physical multi-struc ture property	l type of temporar y structure	roads side-walk s	agricultur al land	in construct ion
1981	1					
1983		1				
1985	1					
1988	3					
1990						
1991	2					
1992	2					
1993						
1994	2		1			
1995	6					3
1996	6	1		3		1
1997	8					13
1998	3		1			15
1999						7
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		<b>39</b>

missing : 55

**Table No.22: Tenure of the property\*Mode of property utilization crisstabulation**

Tenure of the property	Mode of Property Utilization							total
	residential	business	mixed	public and religious institutions	vacant	physical infrastructure	not known	
owner	27	5	3		1	7	50	<b>93</b>
renter	1			1				<b>2</b>
other	12						9	<b>21</b>
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>59</b>	<b>116</b>

# STUDIMI I PERDORIMIT TE TOKES NE ZONEN SUBURBANE TE DURRESIT

---

## REZULTATET E STUDIMIT NE 11 BLOQE NE ZONEN SUBURBANE TE DURRESIT

**PERGATITUR PER**

**Departamentin e Politikave te Tokes  
Njesia e Menaxhimit te Projektit te  
Sistemit te Regjistrimit te Pasurise se Paluejteshme**

# **PERGATUTUR NGA**

**Fioreta Luli**

**MAJ - 1999**