

KAPITULLI PESE

KERKESA PER TOKE

5.1 HYRJE

Ne Kapitullin e fundit, ne paraqitem nje skenar te popullsisë per secilin vend deri ne vitin 2020. Ne kete dokument do te llogaritim sasine e tokes (ne hektare) e cila do te nevojitet per te strehuar keta njerez.

Ne konstatojme se pjesa me e madhe e kesaj kerkese mund te permbushet duke *mbushur dhe densifikuar* disa zona urbane ekzistuese. Nuk eshte e nevojshme qe *e gjithë* kerkesa per toke te plotesohet me toke te "re". Disa nga zonat ekzistuese tashme kane rruge dhe infrastrukture. Ne pjesen me te madhe te rasteve keto kane nevojte per riparim, por "mbushja" e ketyre zonave eshte me ekonomike sesa zhvillimi i tokave krejtesisht te reja.

Ekzistojne zona te tjera qe jane me rrenoja ose te braktisura. Ne rastin e zonave industriale mund te kete edhe ndotje serioze me natyre toksike. Zona te tilla nuk duhet te braktisen pergjithmone, por duhet te kthehen ne gjendje normale si pjese e nje "programi per kthimin ne normalitet te tokave te braktisura". Kjo gje diskutohet ne Dokumentin per Mjedisin.

5.2 VLERESIMI I DENDESISE

1. Permasat e Parceles, Raporti Siperfaqe e Banuar/Siperfaqe Ndertimi dhe Madhesia e Zenies se Parceles

Kemi postuluar nje kerkese per toke te bazuar ne nje siperfaqe mesatare te parceles prej 180m². Kjo mund te mbaje nje banese me permasa 7m gjeresi e 8m gjatesi, qe na jep nje siperfaqe banimi prej 112m² ne dy kate ose 168m² ne tre kate. Largesite e baneses nga kufiri i parceles jane 5m perballe, 5m prapa dhe 1.5 m ne dy anet duke na dhene parcelen me permasa 10m x 18m. Ne supozojme se niveli mesatar i zenies se tokes gjate periudhes se planifikimit deri ne vitin 2025 eshte nje familje per kat, duke shkuar ne dy

ose tre familje (mesatarja eshte 2.5 familje) per 180m², ose nje familje per 72m² te siperfaqes se parceles.

Raporti "Siperfaqe e Banuar/Siperfaqe Ndertimi" (ose shkurtimisht FAR) llogaritet si raport i siperfaqes se banimit me siperfaqen e parceles. Per dy kate ndertese ky raport eshte 0.6, ndersa per tre kate eshte 0.9. Megjithate, rruga lokale e daljes perballe ndertesave te tilla supozohet te kete nje segment me Te Drejte Kalimi prej 5m. Per nje rruge me shtepi ne te dy anet e saj, siperfaqja e rruges me Te Drejte Kalimi eshte 2.5m x 10m ose 25m² per parcele. Supozojme se ne pranine e rrugeve anesore lokale kjo siperfaqe rritet deri ne 30m² per parcele. Kesisoj, siperfaqja neto e tokes per parcele (perfshire rruget lokale te daljes) eshte 210m², ose 85m² per shtepi banimi.

5.2.2 Dendesia Neto dhe Dendesia Bruto

Natyrisht, zhvillimi i nje lagjeje mesatare kerkon toke edhe per rruge te rendesishme, biznese dhe infrastrukture shoqerore (si parqe dhe shkolla). Supozojme se mesatarisht nje kilometer katror tipik perbehet si vijon: Shih Tabelen 5.1 me poshte.

Brenda ketij kilometri katror shtrihet nje lagje banimi prej 65 ha, (ose 650.000m²). Aty do te gjenim 3,095 parcela standarde, ose 7,738 shtepi banimi, nje dendesi bruto prej 77 ndertesash per hektar. Kete ne e konsiderojme si "rregull praktik" dhe nuk

Ndertimi dhe aksesi lokal:	65ha
Rruget kryesore (15% te ndertimeve)	9ha
Infrastruktura sociale dhe shitjet me pakice: (20% te ndertimeve)	13ha
Nentotali i lagjes:	87ha
Te gjitha tipet e biznesit: (15% te lagjes)	13ha
Totali:	100 ha

Tabela 5.1 Buxhet Tipik i Tokes

nenkuptojme qe çdo parcele ka te njejten madhesi.

5.2.3 Çfare eshte nje Densitet Racional?

Densiteti mesatar i synuar prej 77 ndertesash per hektare mund te duket mjaft i larte. Sigurisht qe eshte shume me i larte sesa ai tipikisht i arritur ne Shqiperi ne pesemendhete vitet e fundit. Shpjegimi per densitetet e ulta te tanishme eshte qe (a) shume rralle pergatiten kufinj te sakte e keshtu perdorimi i tokes do te jete mjaft shperdorues; dhe (b) rralle paguhet nje çmim ekonomikisht i aresyeshem (per shkak te mungeses te nje tregu te organizuar), duke bere qe njerezit te marrin me shume toke sesa normalisht do te kishin mundesi te paguanin.

Qellimi i ketij plani eshte sigurimi i infrastruktures per te gjitha trojet. Kostoja per familje do te jete me e larte nese densiteti eshte me i ulet, dhe nje kosto mesatare e larte do te ishte e paperballueshme (dhe keshtu nuk do te sigurohej). Ne kemi treguar densitetin me te larte te arritshem nga dy ose tre grumbullime ndertesash ne formen e 'vilave'. Ne Kapitullin 6, ne analizojme sigurimin e koston se infrastruktures lokale (qe mbulon rruget, kanalizimet, ujesjellesit, energjine dhe ndricimin) per kete densitet. Ne argumentojme qe njerezit mund ta perballojne kete, dhe aresyeja per nje densitet mesatar te synuar eshte sigurimi i infrastruktures. Por vlera e synuar nuk do te rritet rastesisht. Kjo kerkon pergatitjen dhe *implementimin* e nje skicimi te drejte.

5.3 KERKESAT PER TOKE

Ne Kapitullin 4 ne vleresuar rritjen e popullsise dhe propozuam se ku mund te vendosej. Ne Tabelen 5.2 e rikonfirmojme kete dhe e konvertojmë ne nevojat per toke ne baze te supozimeve per densitetin te dhena me lart ne seksionin 5.2.

Megjithate, ketu duhet t'i referohemi prape seksionit 5.1 dhe te veme ne dukje se nje pjese e tokes qe ofrohet duhet te vije nga permiresimi i tokave te braktisura dhe nepermjet mbushjes se parcelave te vogla te lira qe ndodhen brenda zonave te banuara.

Ne rast se marrim te mireqene zbatimin e nje programi te ketij lloji, atehere vleresojme se pese perqind e nevojave per toke mund te permbushen ne kete menyre. Ne kete menyre mund te nevojiten perafersisht 400ha "toke e re", qe do te thote kater kilometra katror ne 15 vjet, me nje mesatare vjetore prej 0.3km².

Vendndodhja	Rritja e Popullsise deri me 2020	Nevojat per Toke (ha)
Shkoder Corridor	34,664	72.2
Shkoder City	33,647	70.1
Bushat	18,250	38.0
Velipoje	19,440	40.5
Vau Dejes	4,835	10.1
Shengjin	18,561	38.7
Lezhe City	60,460	125.7
Villages	15,172	31.6
SIPERFAQJA TOTALE E KERKUAR E TOKES: 426.9		

Tabela 5.2 Kerkesat per Toke

5.4 MENAXHIMI DHE NXJERRJA NE TREG E TOKES

5.4.1 Problemi i Tokes

Arritja e krijimit te komuniteteve te planifikuara (siç propozohet me lart) nuk ndodh rastesisht. Si arrihet rritja urbane sot per sot? Procesi i zakonshem eshte qe familjet "zene" token dhe ndertojne shtepite e tyre pa patur nje plan ndertimi, as infrastrukture apo rruge dhe as titull ligjor pronesia apo leje ndertimi.

Askush nuk harton plane me nje sistem rruges, kufinj parcelash, apo rrjete infrastrukturore dhe nuk krijon hapësirat e nevojshme per rruge apo infrastrukture (dhe ne fakt ato as qe jane ndertuar). Ne thelb, "formimi i zones urbane" ndodh ne menyre rastesore. Duke ndjekur nje sistem te tille do te jete e pamundur te arrihen densitetet e propozuara me lart. Ne te vertete, dendesia bruto e pritshme pa planifikim mund

te jete rreth nje e katerta e asaj qe propozohet me lart (ndoshta edhe duke kerkuar kater here me shume hapesire, pa permiresim te cilesise se mjedisit, sic mund te verehet me keqardhje ne rastin e Kamzes). Disavantazhi eshte qe nuk sigurohen ujesjellesit dhe kanalizimet dhe pasojat mjedisore te ketyre jane serioze.

5.4.2 Nje Proces me Pese Hapa

Çeshtja eshte sesi te organizohet ne praktike procesi i planifikimit te komunitetit. Natyrisht kjo eshte nje çeshtje shume me e gjere sesa mund te pasqyrohet ne nje plan rajonal. Megjithate, mendimi i konsulentit eshte qe nje proces i tille duhet te kete pese hapa.

- **Hapi 1: Percaktimi i "Zonave te Zhvillimit te Organizuar".** Duhet te jepen kufinj te sakte ne plan. Kufizohet zhvillimi ne tokat jashte ketyre kufinjve dhe shemben ndertesat informale.
- **Hapi 2: Pergatitja e Planeve per keto Zona.** Planet duhet te percaktojne token per rruge, infrastrukture dhe per ndertesa jo per banim (si shkolla, parqe dhe biznese). Hartimi i rregullave (ne nje qoshe te dokumentit) mbi ate se çfare mund te behet me secilen parcele te paraqitur. Dhenia e lejes se menjehershme per ndertim pronareve te ligjshem te verifikuar si te tille, por konfiskimi i ndertesave qe jane ne kundravajtje.
- **Hapi 3: Krijimi i nje Konsorciumi te bashkuar te Pronareve te Tokes ne secilen Zone Zhvillimi dhe Caktimi i nje Komiteti prej Tre Administratoresh. Shitja e Parcelave.** Pronaret do te zoterojne aksione mbi asetet ne perpjesetim me token e tyre (ne raport me siperfaqen totale te zones). Administratoret (por jo

pronaret) do te merren me organizimin dhe shitjen e tokes kundrejt pageses. Ata do te paguajne pronaret dhe leshojne vertetime pronesia pronareve te rinj.

- **Hapi 4: Planifikimi dhe ndertimi i rrugeve dhe infrastruktures lokale nepermjet kontratave konkurruese.** Administratoret punesojne inxhinierë dhe ndertues per te ndertuar rruge dhe infrastrukture duke ndjekur planin (e permendur ne Hapin 2).
- **Hapi 5: Hartimi dhe Ndjekja e nje Plani Financiar.** Administratoret hartojne nje "plan biznesi" i cili do te lidhte te ardhurat nga shitjet e tokes dhe koston e ndertimeve (Hapi 4).

5.5 KONKLUZION

Komentet e nevojshme do te behen me vone ne Kapitullin 6, por nje koment themelor duhet bere qe tani. Konsulentet besojne qe kjo metode eshte teknikisht dhe financiarisht e mundshme dhe do ta provojne qe eshte keshtu. Por ata nuk jane te sigurte nese masa e gjere e popullsise do te besojte qe administratoret e siperpermendur do te mund te punojne me objektivitete dhe transparence. A do te mendojne njerezit qe ky (apo nje tjetër) proces i menaxhimit te rritjes urbane do te jete i pamundur te kryhet?

Ne rast se kjo eshte e vertete, atehere asnje plan nuk mund te zbatohet (dhe as qe duhet te hartohet), por kjo konsiderate shqetesuese qendron pertej objektivitete te punes sone te tanishme.