

# FORUM A+P 3

Periodik Shkencor për Arkitekturën dhe Planifikimin Urban

## Planifikimi si Alibi...

### Forum Albania

- Arkitektura Moderne Shqiptare / *Skënder Luarasi*
- Strehimi dhe Qyteti / *Doris Andoni*
- Kur piktura bën Murin / *Edmond Gjokopulli*
- Çështje të Rajonalizimit / *Rudina Toto*

### Forum International

- Regional planning in Austria / *Sibylla Zech*
- Greek Paraplanning / *Dimitris Philippides*
- Architecture Pritzker Prize 2008 / *Jean Nouvel*
- Housing in Greece and Albania / *Balla, Manfouvalou, Vatavali*

**Editorial:** Nga *Dritan Shutina*



# Përmbajtja

## EDITORIAL

*Nr. Faqe*

### **Planifikimi Urban:**

*Alibi apo domosdoshmëri?!*

Dritan Shutina.....6

## FORUM ALBANIA

### **Banesa, individi, qyteti**

Doris Andoni.....26

### **Rreth (Historisë së) Arkitekturës Moderne Shqiptare**

Skender Luarasi.....42

### **Tirana:**

*Katalizatorë të Rinj për një Metropol në Formim*

Ani Tafilica.....52

### **Kur piktura bën murin**

Edmond Gjokopulli.....72

### **Rajonalizimi i Shqipërisë përkundrejt Reformës Territoriale**

*Kritere dhe Rekomandime*

Rudina Toto.....80

## FORUM INTERNATIONAL

### **Jean Nouvel: The Allure of Modernity**

*Winner of Pritzker Prize 2008*

Stefano Casciani.....118

### **Housing production, ownership and globalization:**

*Social aspects of changes in Greece and Albania*

Evangelia Balla, Maria Mantouvalou, Fereniki Vatavali.....132

### **Spatial Planning in Austria**

*A Focus on Regional Planning and Regional Development*

Sibylla Zech.....146

### **Built Environment Production in Greece**

*Unofficial Planning Versus or for Official Planning?*

Prof. Dimitri Philippides.....152





## Planifikimi Urban: Alibi apo domosdoshmëri?!

Dritan Shutina

### Përmbledhje

Zhvillimet urbane në Shqipëri vazhdojnë të gjenerojnë ndryshime të ndryshme, pozitive dhe negative. Në çdo rast, këto zhvillime reflektojnë në hapësirë transformimin social-ekonomik nëpër të cilin ka kaluar dhe po kalon individi dhe shoqëria shqiptare. Ky transformim karakterizohet nga një energji e madhe e individit dhe mungesë aftësie e shtetit për të orientuar këtë energji. Për rrjedhojë, zhvillimi urban vazhdon të dominohet nga procese informale, me përfitime afatshkurtra dhe në kundërshtim me burimin e energjisë së individit: “për një të ardhme më të mirë”.

Parë në mënyrë retrospektive, ndryshimet politike dhe socio-ekonomike të periudhës postkomuniste patjetër që do të shoqëroheshin me zhvillime urbane agresive. Kjo jo vetëm për faktin se deri në vitet '90 vetëm 35% e popullsisë ishte urbane, por edhe sepse sistemi i centralizuar kishte akumuluar shumë pabarazi sektoriale dhe rajonale, të cilat kërkonin një ekuilibër të ri.

Në fakt, kalimi i shpejtë nga një ekonomi e centralizuar në një

ekonomi të tregut të lirë nuk mund të shoqërohej me një transformim të menjëhershëm të institucioneve të qeverisjes në funksion të planifikimit efektiv dhe të përdorimit të investimeve në infrastrukturë si instrument thelbësor orientues të zhvillimit. Rrjedhimisht, procesi i centralizuar i planifikimit, ku shteti përcaktonte gjithçka dhe individi ishte instrument, u zëvendësua nga një realitet ku individi udhëheq zhvillimin dhe institucionet përpiqen të reformohen pa mundur të ndjekin të njëjtin ritëm.

Megjithatë, pavarësisht momentit dhe formës së përballjes sonë me to, fenomenet urbane në Shqipëri nuk janë unike në llojin e tyre. Në shumë aspekte ato janë të ngjashme me procese urbanizimi të periudhës së industrializimit në Europë apo urbanizimit global në ditët e sotme. Parë nga ky këndvështrim, individi dhe shoqëria shqiptare kanë pasur shumë leksione botërore nga të cilat mund të mësonin dhe në këtë mënyrë të shmangnin gabimet. Përsëritja e gabimeve, në këndvështrimin personal,

konfirmon faktin se individi dhe shoqëria mësojnë vetëm nga eksperiencat e veta. Inteligjenca qëndron në aftësinë për të përdorur gabimet e të tjerëve si faktor në minimizimin e kostove të veprimeve tona.

Në këtë shkrim, përtej problematikës përgjithësuëse, ngrihen për diskutim disa çështje që ndoshta na ndihmojnë të kuptojmë se përse pas gati 20 vitesh, zhvillimi urban në Shqipëri ende udhëhiqet spontanisht nga iniciativa private. Fillimisht, kur flasim për ndryshimin nga sistemi i centralizuar në atë të ekonomisë së tregut, nuk kemi analizuar sa duhet nëse dhe me çfarë ideologjie u shoqërua ky ndryshim. Të gjithë pranojmë individin si promotor të zhvillimit, por a ia vlen të diskutohet më tej se si ndikon ekuilibri “shtetas – individ” në produktin urban? Kalimi në ekonominë e tregut institucionalizoi të drejtën mbi pronën private. Mirëpo, si ndikon marrëdhënia midis pronësisë mbi tokën dhe të drejtave mbi të në produktin urban?

“Realiteti është një dimension i vështirë dhe ne e manipulojmë atë në mënyrë të rrezikshme: pasojat e veprimeve tona ndryshojnë në mënyrë të pashmangshme nga pritshmëritë që ne kemi. Sado të fuqishëm qofshim, ne nuk mund t'i imponojmë botës vullnetin tonë: ne duhet të kuptojmë se si bota funksionon.”

George Soros

## Piktura urbane Dje dhe Sot

Sistemi i planifikimit urban para '90, midis të tjerash, kishte tre elemente bazë mbi të cilat ndërtohej: 1) ekonomi e shtetëzuar; 2) planifikim i centralizur (përfshirë faktin që shteti udhëhiqte zhvillimin) dhe 3) mungesë e pronës private. Këto tre elemente, të përputhura me ideologjinë komuniste, e shndërronin individin “ushtar të Partisë” në instrument për realizimin e objektivave. Në procesin e planifikimit, arkitekti apo urbanisti, gjithashtu të edukuar ideologjikisht, konsideroheshin si teknikienë të shkëputur nga politika. Në fakt, duke qenë se në një sistem totalitar “çdo gjë që do Partia është e mundur”, arkitektët dhe urbanistët, të inspiruar edhe nga teori moderniste që kërkonin shtet të fortë, projektuan shumë lagje dhe qytete të

reja me mendësinë që jeta fillon nga plani.

Pas '90 patëm një përmbysje totale dhe, përveç mendësisë, asnjë nga elementet që mundësonin arkitektin/urbanistin dhe institucionet për të zbatuar planet e tyre nuk ishin më të njëjtat. Përmes “terapisë së shokut”, ndërmarrjet shtetërore u mbyllën ose kaluan në pronësi private. Kalimi në ekonominë e tregut institucionalizoi pronësinë private që, përmes të drejtës për njohjen e pronës, proceseve të ndarjes së tokës, kthimit dhe kompensimit, rikonfiguroi situatën e pronësisë në vend. Pra, shteti nuk është më poseduesi dhe përcaktuesi i vetëm i mënyrës së përdorimit të pasurive të paluajtshme. Hapja drejt nje sistemi demokratik riformatoi rolet e aktorëve ekzistues, si dhe krijoi aktorë të rinj dhe me peshë, gjë që e bënte të pamundur planifikimin përmes një njësie kontrolli të vetme, përcaktuese dhe detyruese. Në këtë vorbull, shteti ishte një nga aktorët. Mirëpo, ndërkohë që konteksti i planifikimit ndryshoi thellësisht, mendësia e profesionistëve mbeti e njëjtë – *Zoti duhej të zbriste në tokë.*



Bashkëthemelues i Co-PLAN dhe Zëvendës Drejtor deri më 2005. Aktualisht Drejtor Ekzekutiv. Sfondi i përgjithshëm inxhinieri ndërtimi/hidroteknikë. Master në Administrim dhe Politikat Publike, Pitsburg, SHBA. Një nga ekspertët kryesorë të planifikimit urban në Shqipëri, specializuar në Holandë. Bashkëthemelues dhe lektor në Universitetin Polis. Drejtues i institutit kërkimor shkencor IKSH\_POLIS. Eksperiencë e gjere në formulimin e strategjive, planifikimit me pjesëmarrje, në programe të përmirësimit urban me bazë komuniteti dhe zhvillimit të infrastrukturës; ekspertizë në planifikim veprimi dhe strategjik si dhe në financat bashkiake, menaxhim financiar, raportim tek donatorët dhe partnerët kombëtar dhe ndërkombëtar. Bashkëorganizator i workshopeve orientuar nga Shoqëria Civile me theks në realitetet urbane. Referues në Forumin Urban Botëror në Vancouver 2006.

Fjala "liberalism" vjen nga latinishtja "liberalis" dhe thekson mndhsinn e tn drejtave tn individit. Ndnrkohn, liberalizmi si rrymn filozofike i ka fillimet e tij nn periudhn e Rilindjes, e cila i kundrvihet "tn drjetns hyjnore tn mbretnrve" dhe u artikulua prrmes John Locke, i cili thoshte se "asnjn nuk mund tn dntojn dikn tjetrn nn jetrn e tij, shndetin, lirinn dhe pasurinn". Idetn liberale u zuan mn tej gjatn rilindjes Franceze nga Voltaire, i cili mbnshteste Monarkinn Kushtetuese dhe Russeau, i cili mbnshteste tn drejtat natyrale tn qenies njemzore. Sipas Russeau, zdo njeri e di vetn se zfam nshtn e mim prr tn dhe se mjafton edukimi prr ta kufizuar individin brenda rregullave tn shoqrrisn. Idetn liberale u shtrinn mn tej nga ekonomistn dhe filozofn tn ndryshnm, ku mn kryesori ishte Adam Smith, i cili argumentonte se individit mund tn organizojn jetrn e tij morale dhe ekonomike pa ndnrhyrjen e shtetit dhe se shteti nn vetvete do ishte mn i fuqishnm nnse shtetasit e tij ishin tn lim tn ndiqnin iniciativnn e tyre. Ai ishte i pari qn propagandoi ekonominn "laissez faire". Revolucioni Francez, nn prrmbysjen e monarkisn, u udhnhoq nga idetn liberale, megjithatn ishte Revolucioni Amerikan i 1776, i cili konstitui qeverinn e pam tn bazuar nn principet liberale. Gradualisht principet liberale u adoptuan nga shumn vende nn pemndim, por liberalizmi nn ekonomi u shoqrrua edhe me njn ekstremizim tn pabarazisn midis tn pasurve dhe tn varfrve. Kjo bnri qn, nn fillim tn shekullit 20, tn lulnzonin idetn komuniste si njn kundrrprngjigje ndaj ideve liberale. Nn tn njrjtjn kohn, lulnzimi dhe instalimi i regjimeve komuniste zoi edhe nn lindjen e social-liberalizmit qn sipas filozofit T.H.Green krkkonte njn rol mn tn madh tn shtetit si garantuesin e lirive individuale si edhe nn ofrimin e edukimit dhe shnrmbimit shndetnsor. Mn tej, "Depresioni i Madh" zoi si nn lindjen e regjimeve komuniste, ashtu dhe nn instalimin e regjimeve fashiste. Duke pam qn njemzit, tn prrballur me kushte ekstreme ekonomike, i drejtoheshin sistemeve totalitare prr zgjidhje, shumn mendimtar liberaln filluan tn argumentojn se shteti ka prr detyrn tn garantojn mimqenien ekonomike tn shtetasve te tij, duke u sjelln si njn forcn balancuese midis individit dhe shoqrrisn. Brenda ideve liberale, raporti midis individit dhe shtetit dhe rolit tn ktijt tn fundit nn ekonomi nn njn sistem demokratik, ka suar nn lindjen e rrymave tn ndryshme politike dhe ekonomike si: konservatorizmi, liberalizmi konservativ, neoliberalizmi, neokonservatorizmi, demokracia sociale, etj..

## ABSTRACT

This editorial article tries to explain the deformation of planning system in Albania and its use as an alibi against planning system in itself, which has lead to negative externalities and considerable problems in the territorial context of Albania, nowadays struggling between the vacuum of institutions and energy of people. The author tries to also connect such developments with the impact of liberal policies applied in the post communist societies after the changes of early 90-s. This is confronted with the inherited problematique of property restitution and misinterpretation of the rights of development over land. The editorial compares the balance between individual and public interests which often has been disrupted violently in Albania leading to corruptive or informal developments

## Ekonomia e tregut dhe Liberalizmi si inerci në produktin urban

I ndrydhur për gati 50 vjet në një sistem totalitar, është e kuptueshme që me rënien e sistemit komunist, individit lëvizi me një shpejtësi marramendëse nga njëri ekstrem ku ai ishte pjesë e grupit ideologjik me qëllim të paracaktuar, në ekstremin tjetër ku ai ishte individ, i lirë për të bërë zgjedhje, përgjegjësi i vetëm për mirëqenien e tij. Përmbysja e sistemit komunist i hapi rrugën ideologjisë liberale të botës së Perëndimit.

## Liberalizmi

Megjithatë, ndryshe nga individit, shteti dhe institucionet e tij nuk mund të reformoheshin me të njëjtën shpejtësi, duke mos u ri-pozicionuar dot si duhet në sistemin e ri. Për më tepër, në një shoqëri ku individit po vraponte të kapte kohën e humbur pa ndalesa reflektimi, ri-pozicionimi ekonomik dhe social i rolit të shtetit nuk u udhëhoq nga qëndrime të artikuluara ideologjike, brenda vlerave liberale, të partive politike në vend. Në

shumë aspekte, procesi politik në vend ende udhëhiqet nga mohimi i së shkuarës dhe jo nga artikulumet e të ardhmes. E pa orientuar sa duhet ideologjikisht dhe në mungesë të një përfaqësimit real nga poshtë, sjellja politike dhe e institucioneve të shtetit ka qenë reaktive ndaj presionit nga jashtë, pa mundur të legjitimojë një proces organik të brendshëm.

Duke analizuar sa u tha më sipër, në kontekstin e zhvillimeve urbane, hapja ndaj ekonomisë së tregut dhe çlirimi i individit nga barrierat fizike dhe ideologjike, ndihmuan në korrëgjimin e balancave të munguara rajonale, - të krijuara si rezultat i planifikimit të centralizuar, si dhe në reduktimin e varfërisë. Kështu, nëse i referohemi raportit të Bankës Botërore (Urban Sector Review, Dhjetor 2006) më shumë se 25% e të gjithë stokut të banesave është ndërtuar pas viteve '90 dhe shumica dërrmuese e këtij stoku është produkt i investimeve individuale dhe sektorit privat (ndryshim radikal ky krahasuar me situatën para '90, kur shteti ishte prodhuesi i vetëm i banesave). Sipas të njëjtit raport, duke iu



referuar LSMS<sup>1</sup> për vitin 2002-2005, ulja a varfërisë në zonat urbane ishte 43% përkundëjt asaj në zonat rurale me 18%. Në thelb, "... urbanizimi tregoi potencialin e tij në lidhje me reduktimin e varfërisë. Lëvizja e lirë e fuqisë punëtore, është një nga mekanizmat korrektues më të mirë që "households"<sup>2</sup> mund të përdorin për t'iu përshtatur varfërisë dhe papunësisë" (Banka Botërore, 1996).

Nëse para '90, përmes një plani funksionalist të përdorimit të tokës, shteti si politikëbërësi dhe kontrolluesi i vetëm i burimeve përcaktonte se ku dhe se si do të organizohej prodhimi, ofrimi i shërbimeve, banimi, etj., me adoptimin e ekonomisë së tregut ai humbi monopolin e të qenurit ofruesi i vetëm i produkteve dhe shërbimeve. Por, nëse tërheqja e shtetit si ofrues në treg, edhe pse e debatueshme për disa shërbime, ishte një zgjedhje logjike në funksion të fuqizimit të ekonomisë së tregut, tërheqja *de facto* nga roli rregullator në fushën e zhvillimit urban ishte një inerci e pamenduar që jo vetëm nuk mundësoi një zhvillim urban eficient, por mbi të gjitha korruptoi sistemin dhe ekstremizoi pragmatizmin individualist në raport me qytetin. Aktualisht, pavarësisht kontributit që ka dhënë urbanizimi në zbutjen e varfërisë, në mungesë të një planifikimi urban efektiv, ky proces është shoqëruar edhe me mjaft probleme si përjashtimi social, segregimi urban, dhe dëmtimet në mjedis.

Kështu, edhe pse në dhënien e lejeve për bizneset shteti mori thjesht një rol reaktiv duke mos konsideruar (ose duke

konsideruar formalisht) dimensionin hapësinor të tyre, në sektorin e strehimit, (deri në vitin 1998) shteti pothuajse u tërhoq plotësisht nga tregu i banesave duke adoptuar një qëndrim "*laissez faire*", ku individit duhet të gjente zgjidhjen vetë. Në këtë periudhë, zhvillimi urban u shoqërua me zgjerim të qytetit përtej kufijve (kryesisht ndërtime pa leje) - zhvillim i tipit "infill"<sup>3</sup> dhe "sprawl"<sup>4</sup> si dhe me densifikim përmes ndërtimeve të reja të larta dhe shtesave në godinat ekzistuese (përzjerje mes ndërtimeve me leje dhe pa leje; gjithsesi në pjesën më të madhe lejet nuk janë respektuar). Në kërkim të zgjidhjes, duke mos patur shtetin si rregullator, individët *prodhuan* tregun, i cili në një pjesë mjaft të madhe të tij është *ekstraligjor*. Në këtë periudhë, efektet anësore të urbanizimit të shpejtë mendoheshin si fenomene të përkohshme. Ndërkohë, profesionistët, institucionet shtetërore dhe klasa politike ishin krejtësisht konfuzë nëse korrigjimi i tyre do të mund të vinte përmes tregut të lirë apo ndërhyrjes së shtetit. Kjo paqartësi u mbart edhe në ligjin e planifikimit urban të vitit 1998 (ende i pashfuqizuar plotësisht nga ligji i ri i adoptuar në prill 2009), i cili në asnjë moment nuk mundi të zhvillojë instrumente planifikimi dhe menaxhimi në përputhje me kontekstin e ri. Mbi të gjitha, koncepti i pronësisë private mbi pasuritë e paluajtshme dhe impakti i forcave të tregut në zhvillimet urbane, nuk gjejnë reflektim në këtë ligj, pavarësisht përpjekjeve amenduese të 11 viteve të fundit.

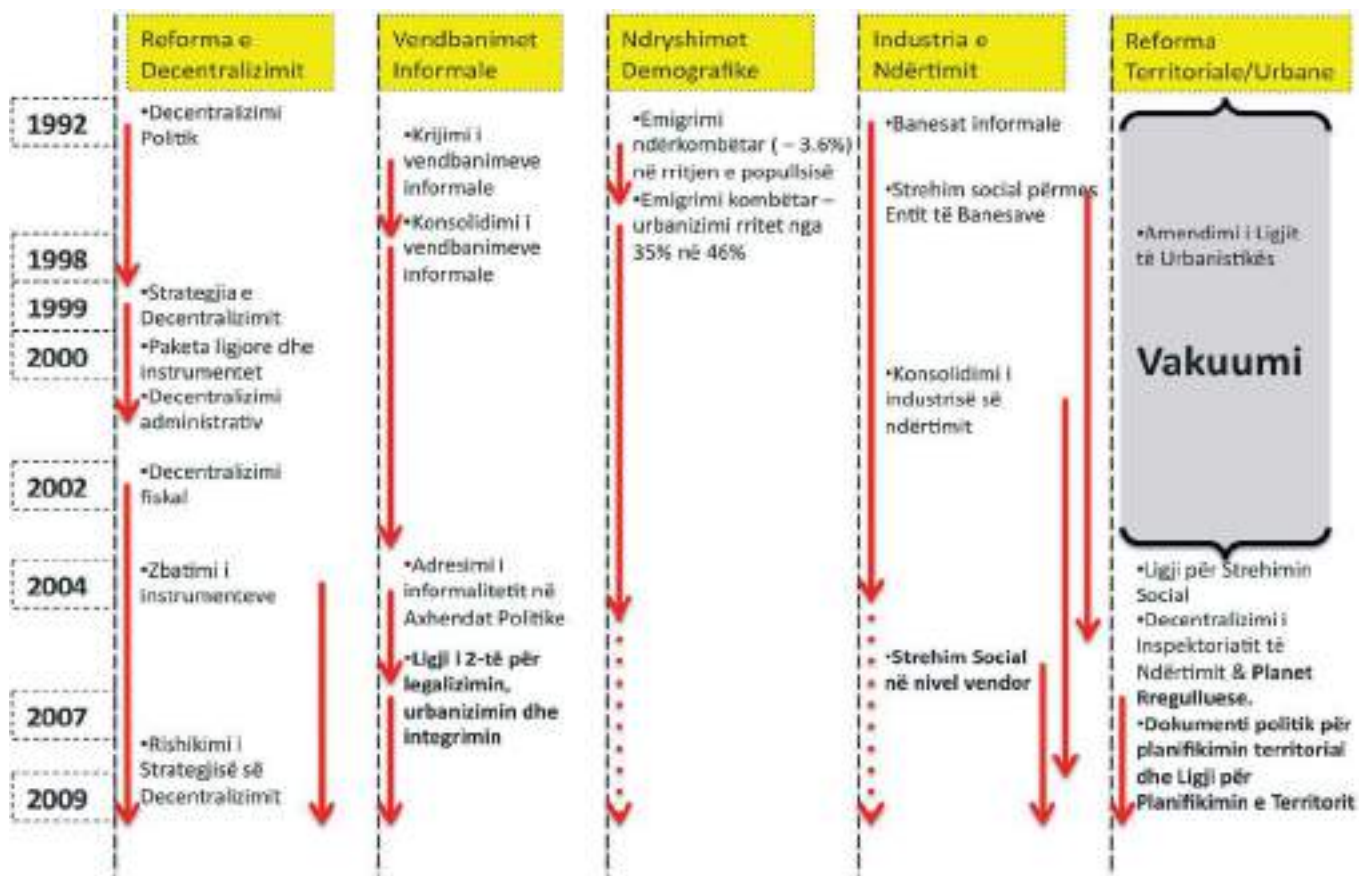
<sup>1</sup> *Leaving Standards Measurement Survey, INSTAT, 2002*

<sup>2</sup> *Familjet ose banorët që jetojnë së bashku në një banim*

<sup>3</sup> *Infill development - zhvillim i tokës me ndërtime ku procesi i densifikimit kryesisht përmes mbushjes së tokës dhe jo rritjes në lartësi. Pra parcelat bëhen vazhdimisht më të vogla dhe hapësirat bosh mbushen me ndërtime.*

<sup>4</sup> *Shpërhapje urbane*





Ironikisht, *de jure* sistemi i planifikimit vazhdonte të ishte i centralizuar dhe vazhdonte të supozonte shtetin si aktorin përcaktues të zhvillimit. Përpos kësaj, ligji për planifikimin urban i vitit 1998 adoptoi një proces formal shumë të komplikuar për lejet e ndërtimit, i cili jo vetëm la vend për interpretime dhe hapësira për korrupsion, por mbi të gjitha e fragmentarizoi vendimmarrjen në mënyrë të tillë sa humbi përgjegjësinë mbi produktin final.

Në realitet, qendrat tona urbane deri më sot janë produkt spontan i iniciativës së lirë që ka kapitalizuar mbi pozicionin gjeografik, burimet natyrore dhe aksesin administrativ. I zhvilluar spontanisht, përmes supozimeve të teorisë mikroekonomike, ku firmat zgjedhin vendodhjen në mënyrë të tillë që të maksimalizojnë fitimin, ndërsa individit zgjedh vendodhjen për të maksimalizuar

*utilitetin*<sup>5</sup> e tij, qytetet tona janë perceptuar më shumë si një hapësirë takimi, ku firmat dhe individët realizojnë interesat e tyre. Të udhëhequr nga pragmatizmi, si shoqëri, ne kemi dështuar deri më sot ta shohim qytetin si një organizëm kompleks që ka nevojë për sjellje inteligjente dhe orientim strategjik. Në vrapin tonë individual për mirëqenie ne kemi harruar se në kontekstin global ne konkurrojmë përmes qyteteve dhe suksesi ynë varet nga qyteti në të cilin jetojmë.

Nëse konkurrenca mes firmave krijon një proces përzgjedhjeje ku ato më pak të suksesshmet falimentojnë dhe të tjerat nxiten edhe më tej për të performuar duke u adaptuar me ndryshimet e jashtme dhe të brendshme, në nivel qyteti procesi selektiv nuk mund të ndodhë me të njëjtën shpejtësi. Kjo ndodh për disa arsye, ku midis shumë aspekteve të tjera qëndron

<sup>5</sup> Dobishmerinë

fakti se qyteti është një tërësi institucionesh publike dhe private dhe si i tillë *hyrja ne treg* apo *dalja* prej tij nuk mund të jetë e njëjtë me atë të firmave. Krijimi apo rënia e një qyteti është një proces shumë më i gjatë dhe varet pashmangshmërisht jo vetëm nga mënyra se si janë përdorur burimet natyrore (nëse ato kanë shteruar), por edhe nga ndërhyrjet që shteti bën dhe kushtet që ofron për firmat dhe për zhvillimin e kapitalit njerëzor. “Qytetet socialiste” edhe pse jo më konkurruese nga pikëpamja ekonomike, vazhdojnë të ekzistojnë përmes politikave subvencionuese që shteti ndërmerr, pavarësisht që në aftagjatë këto qytete do të shuhen gradualisht. Duke parë qytetin si një shumatore ekonomike, një qasje “*laissez faire*” nuk do të ishte e arsyeshme, sepse nuk do të mund të adresonte në kohë eksternalitetet e gjeneruara nga konkurrenca.

Ndërkohë, përqindja e popullsisë urbane në vend është ende e ulët, 54%, në raport me vendet e tjera të rajonit. Nëse do të marrim për bazë projeksionet e dhëna në “Urban Sector Review” të Bankës Botërore, përqindja e popullsisë urbane do vazhdojë të rritet në mënyrë konstante në 61% në 20 vitet e ardhshme. Kjo do të thotë që qytet shqiptarë do të duhet të akomodojnë minimalisht 400,000-700,000 banorë të tjerë. Tendencat e sotme tregojnë se kjo rritje do të ndodhë më së shumti në korridorin Tirane – Durrës, por në vend të lihet spontane kjo rritje duhet të orientohet për të qenë më e qëndrueshme. Për këtë, është e nevojshme që qeveria qendrore të mbështetë strategjikisht njësitë vendore, jo vetëm për të garantuar një konkurrencë të shëndetshme (për të mundësuar qytetet dytësore pranë qendrave të mëdha për të qenë po aq atraktive), por edhe për të



Tiranë, foto D. Shutina

induktuar plotësueshmëri midis tyre. Të marra në ansambël, këto qytete duhet të jenë konkurruese/plotësuese edhe me rajone të tjera brenda dhe jashtë Shqipërisë. Në këtë kontekst, është e llogjikshme që Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim të përkthehet në një Plan Kombëtar Hapësinor dhe të

ne i kemi parë zgjidhjet në pozicionin geografik dhe të qenurit pjesë e diçkaje më të madhe, dy faktorë që nuk varen nga ne (pjesë e korridorit 8 dhe 10, linjat ndërkombëtare të gazsjellësit, naftësjellësit, etj.). Tashmë suksesi do të përcaktohet nga fakti nëse ne do të vazhdojmë të jemi një shoqëri reaktive që udhëhiqet nga instikti



Tiranë, foto D. Shutina

shoqërohet me disa zgjedhje strategjike në rrafshin ekonomik, infrastrukturor (veçanërisht transportit) dhe të edukimit të fuqisë punëtore. Këto zgjedhje do të na mundësojnë të pozicionohemi drejt në raport me zhvillimet globale.

Por, nëse ndryshimet demografike të pas '90 ishin radikale dhe të pamundura të menaxhoheshin, a kemi tashmë ne si shoqëri kapacitetet e nevojshme që të udhëheqim zhvillimin? Krahasimisht me gabimet e vendeve të tjera, a do të kemi mundësi ne të mësojmë nga gabimet tona? Deri më sot, në nivel lokal apo kombëtar,

apo do të jemi një shoqëri reflektive që udhëhiqet nga arsyeja.

## Pronësia mbi tokën dhe të drejtat e zhvillimit mbi të

Sikurse përmendëm shkurtimisht më sipër, pavarësisht rritjes ekonomike dhe zbutjes së varfërisë, rritja urbane në pjesën më të madhe të saj është shoqëruar me procese ekstraligjore. Kjo, përveç qasjes së instiucioneve, ka ardhur për dy arsye kryesore që kanë të bëjnë me pronësinë mbi tokën dhe mendësinë për të drejtat mbi të. Të dhënat sipas

ALUIZNI tregojnë se në vend ka aktualisht 350,000 ndërtime informale në një shtrirje prej rreth 320,000 ha. Megjithatë, nga këto ndërtime pa leje vetëm 33% janë ngritur në tokën e dikujt tjetër, ndërkohë që 33% janë ndërtime pa leje në tokën e vetë pronarit (pra nuk ka konflikt pronësie

nuk është kuptuar si duhet ndikimi i tij thelbësor në mungesën e një planifikimi dhe menaxhimi efektiv të territorit si në qytet ashtu edhe në fshat.

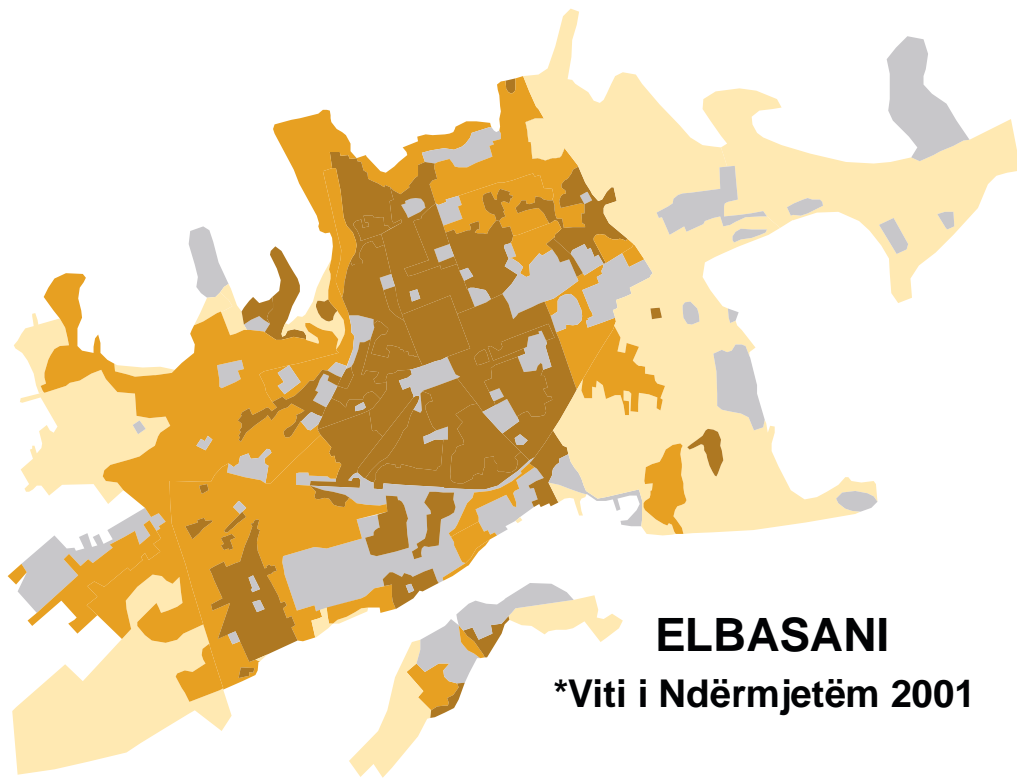
Çlirimi nga sistemi totalitar dhe kalimi në një sistem demokratik të udhëhequr nga liria e individit krijoi mundësinë që krahas të drejtës për t'u



mbi tokën), dhe 33% ne tokën e shtetit (përfshi shtesat pa leje), ndërkohë që objektet e reja që nuk respektojnë lejet e ndërtimit janë edhe ato në një numër të konsiderueshëm. Pra, përpos problemeve me pronësinë mbi tokën (një çështje madhore për zhvillimin modern të vendit dhe që ende mbetet pezull) produkti urban është përcaktuar edhe nga mënyra se si janë shprehur të drejtat mbi të. Në fakt, ky dimension i dytë i pronësisë mbi tokën dhe ndërtesat është shtypur nga problematika ende e pazgjidhur e çështjeve të pronësisë dhe

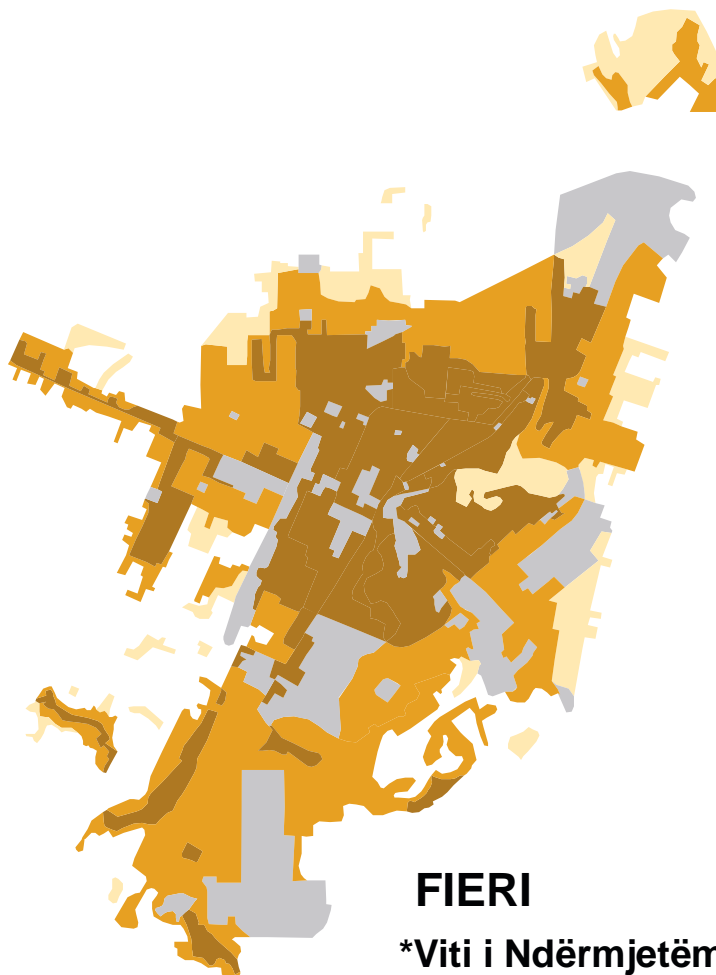
shprehur dhe organizuar, ai të gëzonte edhe të drejtën e pronësisë. Megjithatë, mendësia e vjetër institucionale, paqartësia ideologjike dhe mendësia e re mbi pronën kanë krijuar një situatë ambivalente. Në këtë kontekst është interesante t'i referohemi analizës së bërë në raportin e vitit 2006 të Bankës Botërore "Statusi i Reformës së Tokës dhe i Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri" mbi të drejtat e pronës. Në këtë raport krahasohen përkufizimi i pronësisë sipas Kodit Civil Shqiptar (1994), ku "Pronësia është e drejta për të

# SHTRIRJA E QYTETIT SIPAS VITEVE



**ELBASANI**

**\*Viti i Ndërmjetëm 2001**



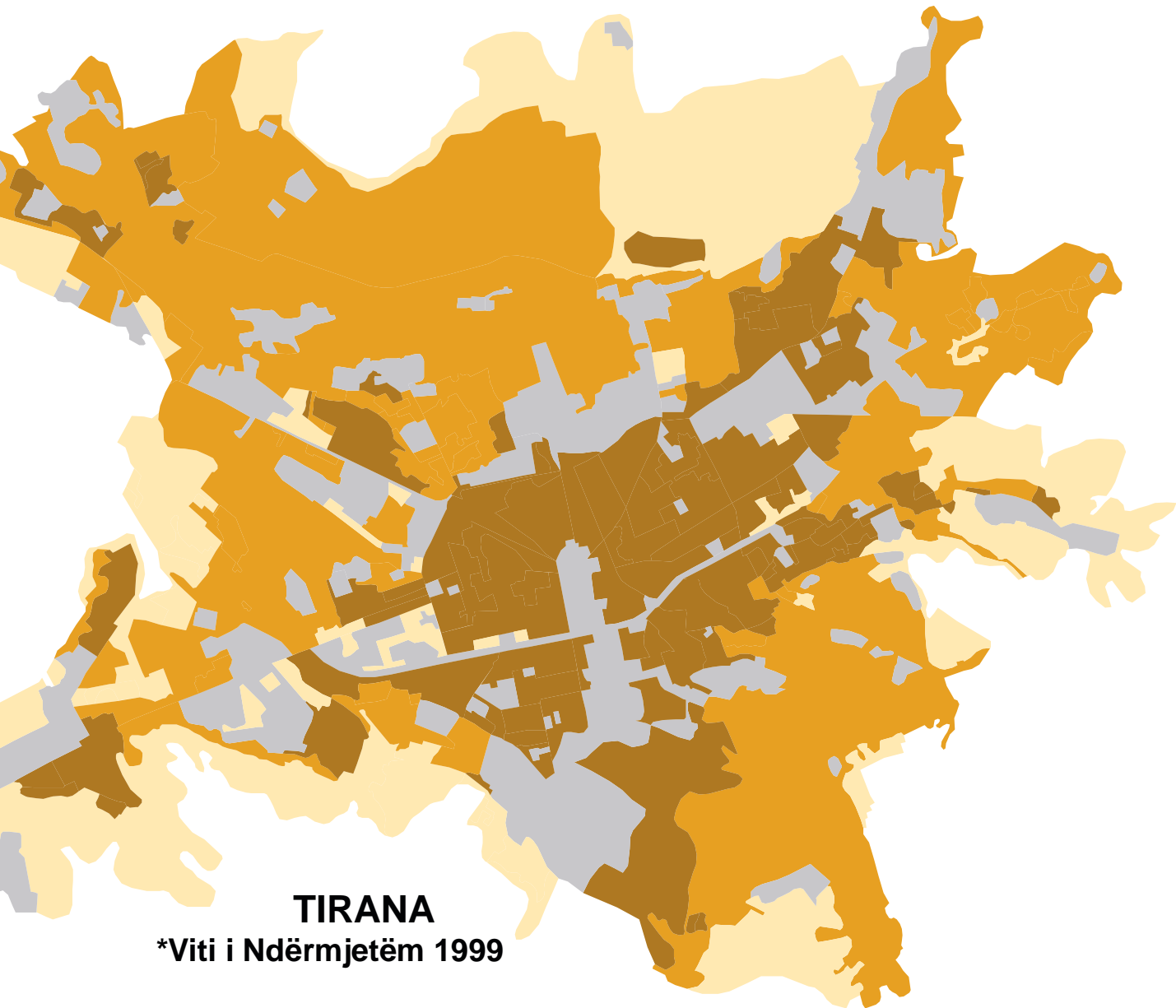
**FIERI**

**\*Viti i Ndërmjetëm 2001**

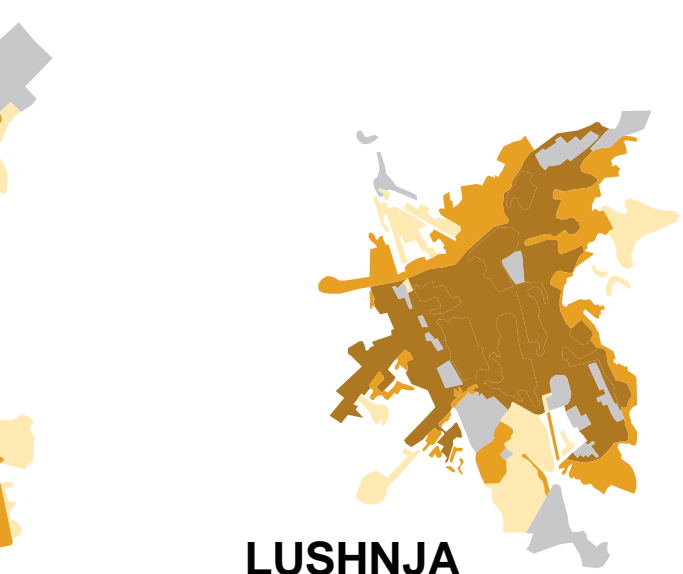


**KORÇA**

**\*Viti i Ndërmjetëm 2001**







**TIRANA**  
\*Viti i Ndërmjetëm 1999



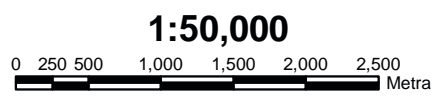
**LUSHNJA**  
\*Viti i Ndërmjetëm 2002

**Legjendë**

-  1990-Viti i ndërmjetëm\*
-  Viti i ndërmjetëm\*-2007
-  Para vitit 1990
-  Zona jo banimi

Mbështetur nga LGPA dhe OSI  
Burimi i informacionit: Co-PLAN







gëzuar dhe pasur objekte në mënyrë të lirë, me kushtet e caktuara nga ligji” dhe Kodi Civil Francez, ku “Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe pasur objekte në mënyrën më absolute, me përjashtimin kur nuk mund t’i përdorësh [objektet në mënyra] të ndaluar nga ligjet dhe rregullat”. Nga përmbledhja e kësaj analize në raportin e Edesio Fernandez mbi aspektet ligjore për Planin Rregullues të Tiranës shikojmë se “... Diferenca thelbësore midis dy përkufizimeve qëndron në faktin se, në Francë të drejtat mbi pronën, edhe pse mund të kufizohen me ligj, burojnë nga të drejtat thelbësore të njeriut. Në kontrast me këtë, përkufizimi i kodit shqiptar duket sikur thotë që të drejtat mbi pronën janë përcaktuar me ligj. Thënë ndryshe, “... pronari Francez mund të bëjë me pronën e tij çdo gjë që nuk ia ndalon ligji, ndërsa pronari shqiptar mund të bëjë vetëm atë që lejohet me ligj”. Në parim, ky interpretim tregon se ne kemi një regjim shtrëngues në raport me të drejtat mbi pronën ndërkohë që realiteti urban në Shqipëri tregon se kemi një situatë ku pronari mund të bëjë çdo gjë në pronën e tij. Në këtë kontekst, bëhet e domosdoshme që diskutimi i rishikimit të kuadrit ligjor të planifikimit të territorit të ndalet edhe në qartësimin dhe përmirësimin e raportit midis të drejtës private mbi pronën dhe hapësirës që ka shteti për të imponuar të mirat publike mbi të. Pa këtë qartësim çdo iniciativë urbane do të rezultonte e dështuar.

Realiteti urban konfirmon faktin që sistemi ynë i planifikimit ka qenë i paaftë të garantojë një zhvillim hapsinor të

qëndrueshëm, ndërkohë që ky sistem ka qenë shumë eficient në garantimin e përfitimeve maksimale mbi tokën dhe pasuritë e paluajtshme. Ky përfitim, në pjesën më të madhe, ka ardhur si nga mosveprimi apo aplikimi selektiv i instrumenteve të planifikimit urban, po ashtu edhe nga mendësia e krijuar se çdo përfitim që vjen nga përcaktimet rregullatore në procesin e planifikimit duhet të përfitohet nga zotëruesi i pronës. Në vende të ndryshme, në varësi të pozicionit konservator, liberal, neo-liberal, social-liberal etj., ka pozicione të ndryshme nëse të drejtat e zhvillimit të pronës të krijuara përmes procesve rregullatore të planifikimit janë zgjatim i të drejtave të pronësisë, apo të ndara prej saj, ku shteti rezervon të drejtën të kapitalizojë një pjesë të vlerës së shtuar. Megjithatë, këto qasje kanë evoluar në kohë dhe, sipas Edesio Fernandes, qasja konservative gradualisht është zëvendësuar nga koncepti i “kufizimeve administrative” mbi të drejtat e pronës. Këto “kufizime” imponohen nga shteti si shprehje e funksionit të tij për të garantuar interesin publik. Ndërkohë që një qasje konstitucionaliste më bashkëkohore thekson “dimensionin/funksionin social të pronës”, sipas të cilit e drejta individuale e pronësisë është e njohur si një e drejtë bazë për aq kohë sa ajo përbush funksionin social, i cili është përcaktuar nga shteti përmes instrumenteve rregullatore urbane. Megjithatë, pavarësisht pozicioneve, në çdo rast kemi të bëjmë me një zgjedhje në varësi të së cilës aplikohen edhe instrumentet (përfshirë ato korrektuese) përkatëse. Për fat të keq, në rastin tonë





	Tregu	Polis-i <sup>1</sup>
<b>Komuniteti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komuniteti nis me individët dhe nuk përfshin qëllimet e njerëzve të tjerë.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komuniteti është pikënisja e qytetit</li> <li>Duhet të përfshijë vullnetin kolektiv dhe përpjekjen për ta realizuar atë përmes sjelljeve individuale.</li> </ul>
<b>Interesi</b> vetjak dhe publik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikti midis interesave personale</li> <li>Problemet e përbashkëta janë përjashtimi dhe jo rregulli.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikti midis interesave personale dhe atyre publike</li> <li>Veprimet me përfitim privat sjellin probleme sociale</li> <li>Përfitimet sociale kërkojnë sakrificë në nivel individual.</li> </ul>
<b>Influenca</b> – aftësia për të ndikuar sjelljen e dikujt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dëshirat e brendshme të individit të udhëhequra nga sjelljet racionale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komuniteti influencën sjelljet individuale (rrezik: polis përjashton individin)</li> </ul>
<b>Bashkëpunimi</b> – një ndërvëprim që prodhon përfitime të ndërsjella	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkurrenca mbizotëron – tregu përjashton bashkëpunimin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bashkëpunimi është domosdoshmëri për mbijetesë; bashkëpunim vullnetar përkundrajt atij të detyruar</li> </ul>
<b>Devotshmëria</b> – përkushtimi vetjak ndaj një marrëdhënieje	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devotshmëria nuk ekziston si rrjedhojë e konkurrencës; individët janë të pavarur; shkëmbehen të mira materiale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aleancat dhe miqësitë janë afatgjata; individët janë pjesë e grupit; shkëmbehen favore.</li> </ul>
<b>Grupet</b> – një njësi e formuar nga dy apo më shumë individë që ndajnë të njëjtat interesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lidhje të dobëta të individëve që kërkojnë të maksimalizojnë interesat personale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grupet dhe organizatat janë blloqet themelore të proceseve që ndërtojnë mbi interesat e përbashkëta.</li> </ul>
<b>Informacioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nënkupton që informacioni është i saktë, i plotë, i aksesueshëm nga kushdo dhe pa kosto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informacioni është i interpretueshëm, jo i plotë, dhe i rezervuar për qëllime strategjike.</li> </ul>
<b>Pushteti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ndryshimi udhëhiqet nga shkëmbimi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ndryshimi ndodh përmes ndërvëprimit të ideve dhe aleancave të ndërsjella.</li> </ul>



Tiranë, foto D. Shutina



ne nuk kemi një pozicionim të qartë shoqëror dhe institucional në lidhje me këtë çështje madhore.

Kjo situatë ambivalente ka krijuar dy realitete të ndryshme po aq problematike në vetvete. Në pronat periferike, rurale apo jo lehtësisht të kontrollueshme individi, alergjik ndaj shtetit, *ushtron de facto* të drejtën e tij duke bërë atë që ai gjykon si më të mirën, pa asnjë konsideratë të funksionit social të pronës (raporti me mjedisin, lagjen, qytetin etj.). Duke supozuar si racionale dhe jo të vetkontrollueshme sjelljen e individit, roli i shtetit për të influencuar sjelljen e individit në raport me interesin publik është i pazëvendësueshëm. Në këtë konteskt, planifikimi nuk është një luks, por një domosdoshmëri. Mungesa e alternativave për investime (përfshirë frikën nga krizat financiare), varësia nga remitancat dhe kapitali njerëzor i ulët i shtojnë individët të investojnë në pasuri të paluajtshme në mënyrë jo efektive. Mosveprimi i shtetit stimulon këtë sjellje, e cila në përfundim mund të kthehet kundër vetë qytetarit. Për më tepër, vetë shoqëria (në nevojë kritike për investime publike dhe investime produktive) humbet nga mosalokimi eficient i burimeve. Shpesh, planifikimi urban barazohet vetëm me anën fizike të tij dhe nuk shihet si një tërësi instrumentesh, fizike, financiare, sociale, ekonomike dhe mjedisore, që mundësojnë harmonizimin e interesave. Për ilustrim, (duke qenë subjekt i një artikulli tjetër) vetëm përmes ushtrimit me efikasitet të taksës mbi tokën dhe ndërtesës, pushteti vendor mund të influencojë shtrirjen, intensitetin dhe kohën në të cilën zhvillohen ndërtimet.


Një situatë e dytë ka të bëjë me zhvillimet urbane në zonat brenda qytetit të konsoliduar, ku shteti (në nivel lokal apo qëndror) përmes ushtrimit të instrumenteve të pareformuara të planifikimit, krijon një pabarazi midis pronarëve që transferon problemin tek përfituesit e zhvillimit dhe në total krijon një problem kolektiv. Të orientuar nga pragmatizmi individual, në përgjigje të kërkesave për strehim, direkt ose përmes firmave të ndërtimit, pronarët/investitorët kërkojnë të zhvillojnë pronat e tyre me ndërtime që garantojnë fitim maksimal. Nën *mentalitetin* institucional “s`kam ç`ti bëj pronarit” dhe në mungesë të një plani të integruar për qytetin, zhvillimi urban është parcelizuar në atë pikë sa dikujt i takon pallati dhe dikujt lulishtja, duke shkelur në këtë mënyrë barazinë midis pronarëve. Dhe natyrisht, mënyra e copëzuar e menaxhimit urban është elastike mjaftueshëm për të *akomoduar* edhe pronat, të cilave me pa të drejtë u ka rënë për pjesë *boshi/asgjëja* (në një kontekst konfliktual, duke mos ndarë publikën nga privatja që në zhvillim, natyrisht lulishtja nuk mund të pranohet si opsjon). Rrjedhimisht, në vend të një pallati dhe një lulishteje kemi dy pallate që kënaqin pronarët, por dëmtojnë komunitetin me mungesën e hapësirës publike dhe me rënien e vlerës së apartamenteve që banorët kanë blerë nën supozimin që aty do të kishte edhe një lulishte. Nëse i mbledhim të gjitha këto *pjesëza* në të gjithë qytetin, kuptojmë që problemi është mbartur për të gjithë fituesit, humbësit, bashkëvuajtësit, të gjithë qytetin dhe aftësinë e tij për të na ofruar hapësira dhe shërbime tërheqëse. Në thelb, ne nuk kemi menaxhuar

qytetin në tërësinë e tij, por kemi kënaqur vetëm një pjesë të ngushtë të interesave duke stimuluar pabarazi dhe qytet përjashtues. Për më tepër, kjo formë e menaxhimit të qytetit e stimulon individin e frustruar nga pabarazia të jetë edhe më individualist në qasjen e tij ndaj qytetit.

Në shumë aspekte, qytetet tona kanë qenë në gjendje “latante” dhe, përveç disa zonave qëndrore, ato janë ende në formëzim e sipër me nevoja madhore për investime publike në infrastrukturë. Në këtë pikë, bëhet shumë e rëndësishme se si do të akomodohen këto nevoja. Si do të harmonizojmë ne nevojën publike me interesin privat në funksion të sigurimit të hapësirave për infrastrukturë në mënyrë sa më eficiente dhe në një kohë sa më të shkurtër? Nëse interesi publik do të subvencionojë atë privat në tjetërsimin e pronës, si do të menaxhohet vlera e shtuar që vjen përmes investimit në infrastrukturë?

## Individi dhe e përbashkëta në produktin urban

Siç u përmend shkurtimisht më lartë, pas ndrydhjes nga sistemi totalitar, individi vrapoi të rimarrë lirinë e tij. Megjithatë, çlirimi individual nuk është një proces i mbyllur. Pra, pavarësisht formës apo mënyrës, individi ndërvepron me shoqërinë. Mirëpo, në vrapimin e tij pragmatik post-komunist individi humbi referencat në raport me shoqërinë. Shoqëritë perëndimore, për më shumë se tre shekuj, edhe pse me luftra e konflikte, evoluan në mënyrë të tillë që, krahas lirive të individit zhvilluan insitucionet dhe mekanizmat, të cilat garantonin këto liri në kuadër të



prosperitetit si shoqëri. Në rastin tonë, pas pavarësisë nga perandoria Otomane, me një periudhë shumë të shkurtër shtetformuese të shoqëruar me dy luftra botërore, shoqëria shqiptare u qeveris nga një sistem totalitar, i cili impononte vullnetin kolektiv mbi atë individual. Në fakt, sistemi totalitar delegjitimoi individin deri në atë pikë sa pragmatizmi i mbijetesës e detyroi këtë të fundit të sillej në mënyrë konformiste. Ky deformim e ka bërë individin shqiptar sot edhe më të vështirë në individualizmin e tij.

Në raport me produktin urban, shoqëria shqiptare pas '90 adoptoi formën me ekstreme të ekonomisë së tregut, ku individit e shikonte qytetin thjesht si mjet për realizimin e interesave të tij duke shkëmbyer *mall* me të tjerët dhe jo duke ndërvepruar me ta. Ndërkohë, në demokracitë perëndimore koncepti mbi qytetin kishte evoluar dhe ai shihej si një organizëm, ku individët jetojnë në një rrjet ndërvarësish, besimi dhe përkushtimi, ku *qytetarët* luftojnë për interesin publik dhe individual.

Në fakt, në shoqërinë post-komuniste u bjerr koncepti i komunitetit, i cili konsiderohej si një tërësi individësh që nuk kanë asnjë objektiv apo qëllim përkundrejt njerëzve të tjerë. Çdo njeri përpiquej të ndërtonte parajsën brenda banesës së tij pa asnjë ndërveprim me hapësirën rreth ndërtesës dhe më gjerë, atë publike. Rrjedhimisht edhe koncepti i interesit publik u transformua në mënyrë të tillë, ku pjesa më e madhe e shikonte atë si tërësi interesash individuale të pranuar (rasti i strehimit, ku gjithsecili ka të drejtë për një banesë të tijën) dhe jo si një produkt konsensual dhe me vlerë për vetë komunitetin. Për më

tepër, individit aktor në treg dështoi të merrte rolin e qytetarit që krahas lirive ka edhe detyrime (p.sh. të mos fshihte të ardhurat, të paguante taksat, të mos dëmtonte pronën publike, etj.) plotësimi i të cilave në fakt krijon më shumë hapësira për liritë e tij.

Një sjellje e tillë individualiste, (e ngjashme me sjelljen pragmatiste ndaj sistemit totalitar "*pse, unë do i ndryshoj gjërat..*") krijon kushte për mos funksionim të demokracisë dhe keqpërdorim të pushtetit. Të drejta të tjera, krahas të drejtave themelore si: e drejta për të përfituar shërbime publike dhe jopublike, e drejta e informimit, e drejta e pjesëmarrjes, e drejta për të qenë pjesë e vendimmarrjes në produktin urban etj., nuk shfrytëzohen sa duhet nga qytetarët dhe komunitetet ku ata jetojnë duke bërë që individë apo grupe pranë pushtetit të realizojnë përfitime personale në kurriz të shoqërisë.

Nëse për thjeshtësi do konceptualizojmë dy modelet me të cilat përballet shoqëria jonë, të dominuara respektivisht nga sjellja individuale (tregu), apo nga sjellja kolektive (polis) dhe të bënim një krahasim të thjeshtë të disa aspekteve si më sipër, vëmë re se në të dyja rastet, është individit ai që merr pjesë dhe ndërveprimi ndodh në të dy modelet. Në çdo rast, ekstremizimi i njerit prej modeleve rezulton i dëmshëm dhe harmonizimi i tyre është i nevojshëm. Në një aspekt afatshkurtër, nëse do të referohemi piramidës së nevojave të Maslow, deri diku është e kuptueshme që sjellja individualiste të përcaktohet nga përpjekja për plotësimin e kushteve bazë të jetesës, sikurse është gjithashtu e pritshme që kjo sjellje të ndryshojë

në raport me lëvizjen e individit drejt vetëplotësimit. Megjithatë, krahas procesit individual, sfida qëndron në atë se si do të stimulohen procese transformuese në nivel komuniteti, lagjeje, qyteti, që na mundësojnë një zhvillim të qëndrueshëm.

Kjo sfidë mund të përballet me sukses nëse segmentet pararoja të shoqërisë dhe vetë shteti, si shprehje e vullnetit kolektiv, angazhohen në procese transformuese urbane, të cilat harmonizojnë interesin privat

me atë publik. Kjo do të thotë që planifikimi urban nuk konceptohet thjesht si një ushtrim teknik, por si një instrument politikëbërës kompleks dhe shumëdimensional. Mbi të gjitha, do të thotë që planifikimi urban duhet të jetë pjesëmarrës në çdo nivel për të mundësuar demokracinë e drejtpërdrejtë në produktin urban. Rrjedhimisht, planifikimi urban bëhet në vetvete një proces transformues, ku individi përshtat sjelljen e tij në funksion të një vizioni të përbashkët mbi qytetin.

## Ekspierienca me ndërtimet informale në Shqipëri

*Nga viti 1990 – 2000, ndërtimet informale ishin shprehje e drejtpërdrejtë e nevojës për strehim që vinte qoftë si rezultat i urbanizimit të shpejtë, ashtu edhe si rezultat i mbipopullimit në apartamentet ekzistuese. Në të dyja rastet, në mungesë të alternativave të tjera dhe besimit ndaj shtetit, individit mori përgjegjësinë t'i gjejnë një zgjidhje vetes. Megjithatë, ndërkohë që ndërtimi i banesave varet prej tij, shërbimet e infrastrukturës nuk varen vetëm prej tij. Të lodhur nga e kaluara dhe nën vullnetin për të fituar kohën e humbur në jetën gjatë ndërtimit individualë ndërkohë që një qasje më kolektive do ishte më efiçente. Përgjatë kësaj periudhe, dy forma planifikimi u ravijnzuan. Nga njëra anë ishte forma tradicionale e planifikimit racionalist fizik, e cila fillimisht i injoroi, pastaj iu kundërvu dhe më së fundi i konsideroi zhvillimet informale pa ditur s'ishte bërë me të. Nga ana tjetër ishte ekspierienca e Co-PLAN dhe agjencive ndërkombëtare të zhvillimit që iniciuan planifikimin urban me pjesëmarrje në nivel lagjeje dhe më tej në nivel qyteti. Përmes kësaj procesi, banorët negociuan mes tyre dhe pastaj me pushtetin lokal për ndërtimin apo përmirësimin e infrastrukturës. Edhe pse fillimisht banorët udhëhiqeshin nga nevojat utilitare të momentit, procesi i planifikimit me pjesëmarrje i angazhonte ata të planifikonin të ardhmen duke siguruar hapësirat e nevojshme për të. Në mënyrë të organizuar ata artikulojnë axhendat e zhvillimit për lagjet e tyre të cilat i përdornin si elemente negociimi/bashkëpunimi me pushtetin vendor dhe bashkëfinancuan kështu zhvillim.*

*Pavarsisht që këto modele u zhvilluan në bashkëpunim me autoritete qendrore dhe lokale ato mbetën forma alternative dhe nuk u adoptuan si pjesë e sistemit.*

*Në fakt, qëndrimi politik mbi ndërtimet informale mbeti i paqartë dhe i mjegullt pasi nuk mundi të tejkalonte pragmatizmin politik dhe të artikulohej në një veprim konkret. Për më tepër klasa politike nuk mundi të interpretojë si duhet fenomenin, i cili duke kompensuar pabarazitë rajonale të imponuara nga shteti totalitar i shpëtoi kaluarit, krijoi pabarazi të reja. Diskutimi nëse me pamë duhej urbanizuar apo legalizuar krijonte alibi për të mos u angazhuar realisht në proces. Mbi të gjitha, ky diskutim krijonte pengesë në procesin e stimulimit të një kuptimi mbamshoqëror mbi nevojën për të adresuar problematikat urbane dhe harmonizuar interesat e grupeve të ndryshme dhe shoqërisë në tërësi.*

*Kështu në vitin 2004 u aprovua ligji i "Legalizimeve" i cili vinte theksin tek urbanizimi dhe pas të cilit vinte legalizimi, duke mos ofruar afate të kupeshme për banorët si dhe duke mos ofruar referenca të qarta për zbatimin e tokës. Zudhën risht, ekspierienca e Projektit të Bankës Botërore dhe Co-PLAN në Bathore që kishin punuar për shumë vite për urbanizimin e zonave informale dhe parapërgatitjen e tyre për legalizim, pothuajse nuk u mor për bazë. Në vitin 2003, Co-PLAN me mbështetjen e Zyrës Austriake për Zhvillim (ADA) filloi të shtrinte ekspieriençën e projektit të Bathores në zonën informale të Kinetës në Durres (një zonë prej 50 ha dhe 5,000 banorë) duke ndjekur hapat e përcaktuara nga ligji. Në këtë zonë procesi i vetëdeklarimit arriti mbi 75%, ndërkohë që në nivel vendi nuk e kaloi dot 30%. Ndryshimi i qeverisë në 2005 solli edhe ndryshimin e ligjit, i cili theksonte integrimin e këtyre zonave por fillonte nga legalizimi duke ofruar një stimul të drejtpërdrejtë për banorët për t'u përfshirë në proces. Po ashtu me objektiv formalizimin e banesave informale, zëmbimi i tokës u vendos fiks, sipas disa kategorive me kushte të favorshme për banorët. Procesi i vetëdeklarimit në këtë rast që mjaft i lartë. Megjithatë, ky proces në të njëjtën kohë ende larg të qenurit i suksesshëm pasi nuk ka zgjidhur ende problemin e urbanizimit dhe të integritetit. Duke qënë se procesi u politizua aq shumë, sa në vend që të ishte subjekt kompromisi u kthye në subjekt lufte politike, nuk u arrit të ndërtohej një marrëdhënie besimi dhe përgjegjëshmërie midis nivelit qendror dhe atij lokal. Rrjedhimisht, planifikimi i këtyre zonave dhe integrimi i tyre me qytetet si detyrim pamsor i njëjësive vendore, nuk është bërë ende i mundur.*

*Co-PLAN e mbylli projektin në zonën e Kinetës në vitin 2007 duke e përfunduar me ligjin e ri të vitit 2005 dhe krahas legalizimit, në bashkëpunim me bashkinë e Durresit ka mundësuar integrimin e zonës me qytetin. Në thelb, diskutimi legalizim apo urbanizim bëhet teorik nëse mungon vullneti politik për t'u shkuar gjërave deri në fund. Një nga objektivat e ligjit për legalizimet ishte edhe ndalimi i tyre dhe vendosja e kontrollit mbi territorin. Për fat të keq fenomeni vazhdon ende, por ndërkohë që deri në vitin 2000 ai ishte përgjithësisht zgjidhje e problemit të strehimit, tashmë ai është kthyer në një pjesë të madhe si alternative investimi që ushtron presion ndaj shërbimeve publike. Ky fenomen i ri informaliteti me siguri do të rezultojë jo produktiv si për shoqërinë ashtu edhe për individin.*



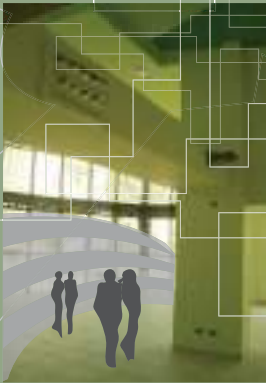
Tiranë, foto D. Shutina

## Referenca

- Aliaj, Besnik, Sotir Dhama dhe Dritan Shutina, (2009), Midis Vakumit dhe Energjisë: Përvoja të Co-PLAN mbi Planifikimin Urban në Shqipëri, Tirane, Co-Plan, Shtëpia Botuese Afrodit.
- Fernandes, Edésio (2007), Constructing the 'Right To the City' in Brazil, Social & Legal Studies 16: 201-DOI, London, SAGE Publications LTD.
- Gaus, Gerald F. (2003), Contemporary Theories of Liberalism: Public Reason Post-Enlightenment Project, London, SAGE Publications LTD.
- George, Soros (2009), The crash of 2008 and what it means: the new paradigm for financial markets, New York, PublicAffairs.
- Kahn, Paul W. (2005), Putting liberalism in its place, Princeton University Press Vol. 15 No.6: 523-526
- Willard, Charles Arthur (1996), Liberalism and the Problem of Knowledge: A New Rhetoric for Modern Democracy, Chicago, University of Chicago Press
- World Bank (2006), Albania Urban Sector Review
- World Bank (2006), Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania



ARKITEKTURË  
PLANIFIKIM URBAN



**POLIS**

UNIVERSITETI NDËRKOMBËTAR

IAKITEKTURËS DHE POLITIKAVE TË ZHVILLIMIT URBAN

INTERNATIONAL SCHOOL OF ARCHITECTURE & URBAN DEVELOPMENT POLICIES

Një mendim i ri për Arkitekturën  
Një profesion i ri i Planifikuesit Urban

Adresa:

Rr. «Vaso Pasha», Nr.20, KP 2995, Tirana Albania

Tel:+ 355 (04) 222 3922 / 223 7236

Fax:+ 355 (04) 222 0517

Cel: +355.(0) 69.40 88 111

[info@universitetipolis.edu.al](mailto:info@universitetipolis.edu.al)

[www.universitetipolis.edu.al](http://www.universitetipolis.edu.al)

**FORUM  
ALBANIA**



"Unité d'habitation", Marseille, France, 1952, Le Corbusier





L'été

les sports  
la maternelle

l'été

la montagne

L'été

d'été

une  
maison



## Banesa, individi, qyteti

Doris Andoni

### ABSTRACT

The house is born simply as a need to shelter the individual, but to provide this specific product an enormous and complicated machinery is activated, which generate multiple impacts related with the development of market for land, building materials, housing equipment and furniture, financial and real estate, professionals of different categories, administration. Besides, this product has a fearful impact in shaping the urban context. I say fearful, as any product of this kind produced with no professional consciousness, is hard to be repaired. If a dress becomes out of fashion, it can just be thrown or given to a poor. But if a house does not suit to the urban environment, it is destined to stay as a testimony of the reason that created it. Through this article, I intend to bring to the attention of the reader the impact of the housing policies on the kind of product "the house" provided through different forms of state intervention in different historical periods and their impact on the cities where they are located. Despite an overall view on the history of more experienced countries in the field of housing policy, the article aims to make a modest comparative analysis with the historic stages of Albania. Last, but not least, the article rises some questions on the role of the state and the influence of neo-liberal policies in increasing the extensity, while decreasing the intensity of poverty, in creating ghetto neighborhoods and the sprawl of the urban peripheries "issues, which I have developed extensively in my master thesis on "The Impact of Housing Policies on the Poor in Albania"

### Hyrje

Qytetet bashkëkohore përbëjnë rrjeta polesh komplekse dhe të ndryshueshme për nga përmasat, historia, faza, drejtimi dhe shpejtësia e zhvillimit. Sidoqoftë, shekulli XXI vendos para çdo gjëje tjetër temën e banimit, si një nga problemet qendrore, zgjidhjet e të cilit do të influencojnë për një kohë të gjatë mbi kapacitetin për t'ju përgjigjur në mënyrë të përshtatshme mirëqenies dhe aspiratave të individit nga pikëpamja e eficiencës dhe produktivitetit, asaj kulturore dhe shpirtërore. Gjatë dekadave të fundit të shekullit të kaluar rritja e vullshme demografike e metropoleve të Orientit dhe Afrikës, tensionet sociale të metropoleve amerikane dhe europiane, problemet e ruajtjes dhe të rigjenerimit të cilësisë së qyteteve antike, kanë evidentuar problemin e banimit në raport me qytetin nga pikëpamja e sasisë, cilësisë, organizimit, mirëmbajtjes dhe politikave

[Housing and Cities, Seminar ndërkombëtar, Romë 2006].

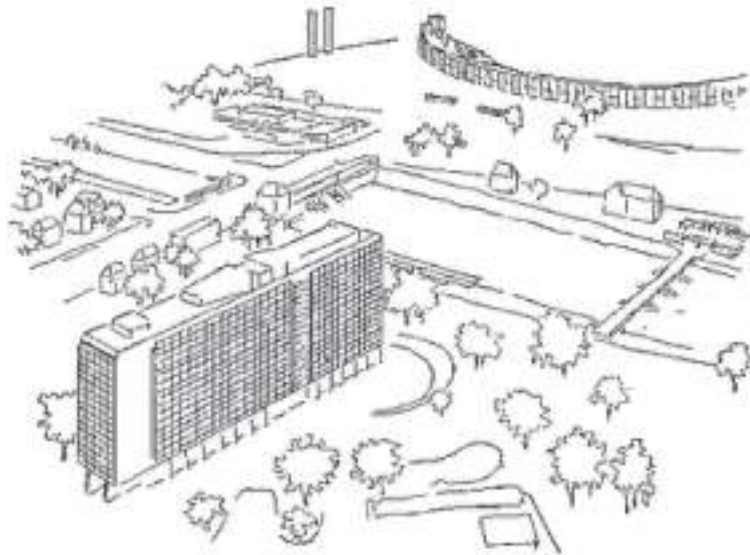
### Banesa dhe politikat e strehimit deri në vitet '90, ndikimi i tyre në zhvillimin e qyteteve

"Banesa jonë është një hapësirë familjare, e mbushur me gjëra familjare. Është ai vend ku ne mundohemi të shmangim ndodhi të jashtëzakonshme dhe të papritura. Është diçka e zakonshme, nuk na bën përshtypje, por që përputhet me rutinën tonë të përditshme në atë masë që na bën të humbasim vizionin për kompleksitetin e saj." – P. King, 2004

Pyetjes së thjeshtë se çfarë është banesa mund t'i jepen qindra përgjigje dhe përcaktime. Në thelb këto përgjigje shprehin këndvështrimin e individit (të majtë apo të djathtë, liberal apo konservator etj..),

gjendjen e tij ekonomike, sociale, nivelin e shkollimit, kulturën, traditën, trashëgiminë ... Banesa është vendi ku fillon dhe mbyllet jeta, ku fëmijët rriten dhe prindërit mplanen, "banesa strehon ëndrrat tona, banesa mbron ëndërrimtarët, banesa na lejon të ëndërojmë në paqe" (Bachelard at Andoni, 2000). Ka një miratim të përgjithshëm se strehimi<sup>1</sup> është nevojë bazë (Angel, 1999) dhe renditet pas nevojës për t'u ushqyer dhe veshmbathur. Nevoja për strehim lind instinktivisht dhe ekziston pavarësisht nga subjekti koshiençë, ajo nuk ka nevojë të krahasohet me perceptimin

<sup>1</sup> Ndryshimi midis kuptimit të fjalëve banesë dhe strehim qendron në faktin se termi banesë i referohet një objekti fizik, ndërkohë që termi strehim nënkupton një situatë të caktuar banimi, ose në raste të tjera, procesin e sigurimit të banesës.



e ndonjë objekti tjetër. Ndërsa për Percin dhe Smithin ajo së cilës i referohemi si nevojë për strehim, s'është gjë tjetër veçse dëshirë dhe preferencë subjektive. Për shumë të tjerë, "...monotonia totale e subjektit banesë, e cila i ka çuar studentët e arkitekturës në fluturime absurde të imagjinatës [...] - përbën burimin kryesor të problemeve tona të strehimit".

Format e ndryshme të perceptimit të strehimit si nevojë bazë apo preferenca subjektive, përcaktojnë edhe përqsaje të ndryshme ndaj këtij problemi. Në rast se strehimi perceptohet (nga shteti) si nevojë bazë, kjo nënkupton faktin se shteti (i mirëqenies sociale) merr përsipër të sigurojë strehimin për popullatën, pavarësisht nga kostot; ndërkohë që dëshirat dhe preferencat subjektive plotësohen nga tregu.

Banesa është një "mall" që konsumohet individualisht dhe një "mall" të cilin e siguron tregu e, për rrjedhojë, mendja të shkon se duhet të sigurohet individualisht (krahaso me ushqimin e veshmbathjen) nëpërmjet tregut privat. Historikisht banesa është siguruar në mënyrë individuale, fillimisht në guva, e më pas në ngrehina të thjeshta, të cilat i përgjigjeshin nivelit

të perceptimit të komfortit të asaj kohe - komfort i cili mund të barazohej me nevojën për tu mbrojtur nga fenomenet e natyrës. Me zhvillimin e hierarkive shoqërore dhe shfrytëzimin e punës së papaguar, banesa perceptohet njëkohësisht edhe si tregues i pozicionit shoqëror dhe, pavarësisht se edhe në këtë rast kemi të bëjmë me një "mall" që konsumohet individualisht, për sigurimin e saj shfrytëzohet puna e një grupi shoqëror. Megjithatë, masivisht banesa vazhdon të sigurohet në mënyrë individuale, nëpërmjet formave të ndërtimit gradual dhe angazhimit të punës së vetë përfituesve - konsumatorëve të ardhshëm të "mallit" banesë.

Ishte fundi i shekullit XIX, kur në vendet europiane filluan programet e strehimit publik për klasën punëtore, e cila banonte në kushte tepër të vështira higjieno-sanitare, ndërkohë që në vitet '30, depresioni ekonomik në SHBA, detyroi Qeverinë Federale të fillojë të luajë një rol permanent në politikën e strehimit. Në atë kohë Sekretari i Shtetit për Ekonominë Herbert Huver besonte, ashtu si pjesa dërrmuese e mendimit të shoqërisë amerikane të kohës, në politika që nuk angazhojnë asistencë direkte.

Doris Andoni është arkitekte e laureuar pranë Universitetit Politeknik Tiranë. Ka kryer specializime pasuniversitare në Itali dhe Holandë, dhe studimet Master në Holandë e Suedi. Ka një eksperiencë të gjatë në sektorin e zhvillimit urban dhe strehimit në Shqipëri e rajon. Ka qenë prej vitesh drejtuese e sektorit të politikave të strehimit pranë ministrisë së linjës në Shqipëri. Është eksperte e zhvillimit urban dhe strehimit në nivel ndërkombëtar dhe ka punuar me organizma të OKB-së sidomos UN-Habitat, UNDP, UNECE, apo organizma të tjerë si USAID, European Commission, Stability Pact for South-East Europe, dhe donatorët bilateralë si Ambasada Holandeze, Italiane etj. Doris Andoni është lektore në Universitetin Polis për lëndën e strehimit urban. Ka marrë pjesë në mjaft konferenca ndërkombëtare dhe ka prezantuar dhe lektuar duke përfaqësuar Shqipërinë për këtë sektor, si në institucione akademike edhe në evente profesionale brenda e jashtë vendit.



Me përkeqësimin e ekonomisë mjaft kritikë bënë thirrje për asistencë ndaj familjeve të varfëra për të gjetur strehim dhe punësim. Pas Huverit, administrata e Rusveltit ndërmori reforma për të rigjallëruar ekonominë dhe një nga këto ishte sigurimi i banesave të përballueshme dhe të përshtatshme, të cilat mendoheshin se do të kuronin sëmundjen e banimeve të degraduara informale, të lindura nga periudha e Depresionit të Madh.

Banesat e para publike u ndërtuan duke integruar blloqet e banesave me oborre, ndërkohë që në vitet '30 arkitektët e banesave publike përqafuan stilin e projektimit Zeilenbau me ndërtime të ulëta 2-4 katëshe të vendosura në kurriz të njëra-tjetrës dhe të renditura në rreshta me një orientim lindje-perëndim.

Shqipëria e viteve '30 luhatej midis formës feudale dhe asaj kapitaliste të zhvillimit ekonomik e social të vendit me një popullsi predominuese rurale që përbënte rreth 84.6% dhe me një prodhim industrial që jepte vetëm 3.3% të të ardhurave kombëtare (Shqipëria

e Re, 1985). Në këto kushte, banesat predominuese ishin ato të zonave rurale, të siguruara në mënyre individuale, nëpërmjet ndërtimit gradual, ndërkohë që në qytetet kryesore të vendit, filluan të duken edhe ndërtimet e para kolektive, modeste në shpërndarjen gjeografike dhe në numër, të influencuara nga arkitektura italiane e këtyre viteve (1929-1940).

Periudha pas Luftës së Dytë Botërore, shënoi një rritje të kërkesës për strehim në përgjithësi, për shkak të shkatërrimit të stokut të banesave. Tendenca e kësaj kohe është prishja e zonave të degraduara informale dhe zëvendësimi i tyre me banesa publike. Lagje të tëra si në Europë dhe në SHBA, u shkatërruan për t'u zëvendësuar me banesa të reja, tashmë masive, të projektuara nën ndikimin e lëvizjes moderniste të viteve '50 të nxitur nga ideja e qyteteve të së ardhmes të Le Korbusierit. Për fat të keq, këto blloqe masive banimi, shënuan një dështim të plotë për shkak të degradimit, izolimit, humbjes së identitetit të bllokut dhe mjediseve përreth.



Sistemi banesave sociale i njohur me shkurtimin HLM (Habitation a Louer Moienne) u krijua në Francë në vitet 1950, në përgjigje të krizës së strehimit shkaktuar nga mungesa e banesave për shkak të luftërave botërore dhe migracionit rural, të cilat shkaktuan një deficit banesash që vlerësohej në 4 milionë. Programi i programuar nga Ministri Pierre Courant më 1954 synonte të siguronte çdo vit rreth 240,000 apartamente. Stili i ndërtimit i quajtur la chemin de grue (rruga e vinçit) konsistonte në komplekse të mëdha kuadratikë në mënyrë që të lejonin kalimin e vinçit dhe përdorimin e të dy krahëve të tij në të njëjtën kohë. Prodhimi më i madh i HLM u arrit nga fundi i viteve 1960 dhe fillimi i viteve 1970. Zonat e ndërtimeve HLM filluan të strehojnë masivisht emigrantët nga ish-kolonitë franceze, veçanërisht Algjeria. Në vitin 2005 një konflikt social shpërtheu në rrethinat e Parisit, në zona të deprivuara banimi që i përkasin sistemit HLM. Konflikti filloi si reagim ndaj vdekjes tragjike të dy adoleshentëve në Clichy-sous-Bois, një komunë e varfër dhe e izoluar e Parisit. Dhuna përfshiu gjenerata të dyta të emigrantëve dhe çoi në debate të fuqishme rreth çështjeve të integritimit dhe diskriminimit në Francë.

Periudha mbas luftës dhe vitet e “baby boom” në vendet europiane dhe SHBA u karakterizuan nga investime të mëdha publike e, për rrjedhojë, edhe në strehim.

Paralelisht me kohën kur vendet europiane rimëkëmbeshin nga pasojat e Luftës së Dytë Botërore, Shqipëria filloi të instalonte një nga regjimet më të centralizuara ekonomike dhe politike, i cili arriti kulmet e veta pas viteve '60 dhe shteti mori përsipër të zgjidhë të gjitha “hallet” e çdo individi, përfshirë këtu edhe strehimin. Kërkesa për strehim në një farë mënyre stimulohej artificialisht nga niveli i ulët i pagesave të qirasë, por nga ana tjetër, ajo ndikohej nga ritmet e larta të shtimit të popullsisë. Popullsia shqiptare kishte një rritje prej 2.1% në vit, por ritmet më të larta ishin ato të krijimit të familjeve të reja. Kështu, gjatë periudhës 1969 - 1979 popullsia u rrit me 25%, ndërsa numri i familjeve me 35%. Për gati 4 dekada qeveria shqiptare dedikonte për strehimin rreth 1.3% të PPB për subvencionimin e ndërtimit të banesave me qira. Duke patur parasysh që investimet për strehim nga shteti bëheshin kryesisht në zonat urbane

dhe faktin që popullsia urbane përbënte mesatarisht 35 - 40% të popullsisë, ky kontribut mund të konsiderohet i krahasueshëm me atë të vendeve të tjera europiane (1.2 - 2% të PPB), por ai ishte i vetmi për strehimin për banorët e qyteteve, pasi sektori privat i ndërtimit (pothuajse) nuk ekzistonte.

Nga pikëpamja ndërtimore, banesat e siguruara nga shteti ishin të tipit kolektiv

probleme sociale, ose po braktisen duke u kthyer në geto brenda qyteteve.

Në fund të viteve '70, fillimi i viteve '80, vendet europiane konstatojnë se objektivat e tyre në strehim ishin arritur, duke siguruar stokun e mjaftueshëm për popullsinë e tyre "të mplakur". Kështu p.sh. në Suedi, programi i ndërtimit të rreth 1 milion apartamenteve, në fund të viteve '70 rezultoi me një inflacion banesash; autoritetet

*Ndërtimi i banesave kolektive në Rumani, ashtu si edhe në vendet e tjera të ish-kampit socialist, ishte një nga objektivat socialë, dhe zgjidhi shumë probleme strehimi për kohën.*

*Sot ato përbëjnë problem serioz urban dhe social, pasi shumë prej tyre janë braktisur duke krijuar vend strehimi për individë me probleme sociale.*



dhe në një farë mënyre të ndikuara nga banesat kolektive (sociale ose publike)<sup>2</sup> të vendeve europiane të viteve '60. Duhet theksuar se, për hir të nivelit të ulët të zhvillimit ekonomik dhe industrial të vendit, Shqipëria shmangu njërin nga gabimet e vështira për t'u ndrequr sot, atë të ndërtimeve masive, shumëkatëshe të parafabrikuara, gabim, nga i cili nuk mundën dot të shmangen vendet e tjera të ish-kampit socialist. Për kohën kur këto blloqe banimi u ndërtuan, zgjidhën mjaft probleme strehimi, por sot kur edhe rritja e popullsisë të vendeve të ish-kampit socialist (sot pjesë të "kampit" europian) është deri në shifra negative, këto blloqe banimi po mbledhin gjithmonë e më tepër familje me

holandeze në fillim të viteve '90 kuptuan se objektivi i tyre për të luftuar mungesën e banesave në treg ishte përmbushur dhe se tashmë objektivi i tyre duhej orientuar në drejtim të përmirësimit të cilësisë së stokut ekzistues të banesave. Nga ana tjetër, qeveria britanike konkludon se stoku i banesave sociale (ose në pronësi publike), i cili përbënte rreth 40% të totalit, ishte kthyer në një "grackë" varfërie, pra ndikonte në ruajtjen e statuskuos së familjeve, të cilat nuk shihnin ndonjë stimul për të ndryshuar situatën e tyre ekonomike.

Subvencionet e kushtueshme dhe ineffiçente, kontrolli mbi çmimet e tregut dhe rregullat strikte në ndërtim, kishin krijuar një situatë mbytëse për tregun privat duke dekurajuar iniciativën e individit, ndërkohë që forma paternaliste e drejtimit të shtetit kishte formuar një individ pasiv, pa iniciativa dhe që priste nga shteti zgjidhjen e problemeve të tij.

<sup>2</sup> Ka një dallim esencial midis banesave sociale dhe atyre publike me qira. Nëse të dy tipat sigurojnë banesa me qira të kontrolluar për grupe sociale të shoqërisë, të parat sigurohen dhe administrohen nga sektori privat jofitimprues, i cili subvencionohet në forma të ndryshme nga shteti, të dytat sigurohen nëpërmjet investimeve publike dhe administrohen nga sektori publik.

Këto fenomene ekonomike e sociale çuan në ripozicionimin dhe riformulimin e rolit të shtetit në përgjithësi dhe në sektorin e strehimit në veçanti, duke ndryshuar fokusin e politikave të ndjekura deri në atë kohë dhe duke i orientuar ato në gjetjen e rrugëve për të çliruar energjitë e sektorit privat, duke shënuar kështu fillimin e një epoke të re – atë të shtetit minimalist në strehim.



*Fieri (majtas) është një nga qytetet, i cili mori zhvillim gjatë periudhës socialiste si qytet industrial, ndërsa Lushnja (djathtas) si qytet që mbështeste një sektor bujqësor të përparuar. Banesat e ndërtuara në këto qytete nuk ndyshojnë nga ato të ndërtuara në qytetet e tjera të vendit, madje edhe nga ato të kryeqytetit. Sot rehabilitimi dhe mirëmbajtja e tyre është një nga sfidat me serioze të qyteteve dhe banorëve të tyre.*

### **...Ekziston dyshimi se nga politikat neoliberalle dhe përfaqeset aftësuese të tregut, grupet e interesave kanë fituar më tepër se të varfërit urbanë...**

Përgjatë gati 3 dekadave të fundit, politikat e strehimit janë ndikuar nga prirjet neo-liberale të frymëzuara nga ideologët që mbështesin idenë e shtetit minimalist të përhapura gjerë dhe të përkthyer edhe në politika strehimi gjatë kohës së qeverisjes Thetçer. Sipas tyre (Nozick, 1974), një shtet minimalist, i kufizuar ngushtësisht në funksionet e mbrojtjes ndaj forcës, dhunës, vjedhjeve, mashtrimeve, zbatimit të kontratave e kështu me radhë, është i justifikuar; dhe se çdo shtet me funksione më të zgjeruara do të dhunonte të drejtat e individit dhe do të ishte i pajustificuar. Kjo logjikë mbështet argumentin tjetër të Nozickut,

sipas të cilit, sistemi i taksimit s'është gjë tjetër veçse një punë e detyruar dhe ata që paguajnë taksa janë skllëvër. Pra, taksat janë të domosdoshme vetëm për të realizuar ato funksione të shtetit për të cilat ka përfitim e gjithë shoqëria (mbrojtja nga agresioni i jashtëm dhe dhunimi i të drejtave individuale). Në këtë kuptim, shkollimi, strehimi, shërbimi shëndetësor etj, nuk konsiderohen si argumente

që mund të justifikojnë faqen tjetër të medaljes së taksës – subvencionin.

Pa u zgjatur më tepër në teorinë ndjellëse të së drejtës, konkluzioni është se gjatë këtyre tri dekadave të fundit, shteti është tërhequr nga/ dhe ka reduktuar rolin e tij në strehim. Në fakt konkluzionet e ideologëve të neoliberalizmit, riaktivizohen gjatë kësaj periudhe jo vetëm nga faktorë ideologjikë, por dhe kryesisht nga faktorët dhe treguesit ekonomikë. Këto ishin disa nga argumentet që rikonfiguruan pozicionin e shtetit në përgjithësi ndaj sektorit privat dhe ndaj politikave të strehimit, në veçanti. Këto argumente mbështetën tërheqjen e shtetit nga sigurimi i drejtpërdrejtë i strehimit, reduktimin e subvencioneve dhe fokusimin e burimeve të pakta të shtetit në ato gjëra që individit nuk i realizon dot vetë.







*... Dekada e Romëve është quajtur dekada e parë e mijëvjeçarit të ri, një sfidë, që ashtu si dhe objektivi i mijëvjeçarit për zhdukjen e varfërisë deri në vitin 2030 mund të ngelen vetëm në letër dhe të kujtohen vetëm për qëllimin e mirë që kishin...*



*Roterdami është një nga qytet holandeze më të shkatërruara nga Lufta e II-të Botërore. Për të kompensuar humbjet e mëdha, ndërtime masive banesash sociale diktuan zhvillimin urban të qytetit, i cili gjatë fundit të viteve '80 nuk ofronte jetueshmëri. Programe rehabilitimi të komplekseve të banesave sociale filluan masivisht, dhe Kop Van Zuid është një nga shembujt më tipikë të rizhvillimit të qendrave të degraduara të banimit dhe të zonave industriale me skema partneriteti shtet-privat.*



Pyetje të vështira qëndrojnë para analistëve të fushës mbi faktin se “kush përfiton realisht” nga politikat neoliberalë dhe aftësuese të tregut, veçanërisht kur ato jetësohen pa marrë parasysh nevojën për politika rishpërndarëse dhe mbështetëse të zhvillimit të qëndrueshëm. A është synimi i vërtetë i këtyre praktikave “aftësimi” i qeverive dhe shoqërisë civile për të riformtuar proceset e zhvillimit të tregut, duke injektuar pak “koshiençë sociale” në “llogaritjet e tyre ekonomike”? Ekzistojnë dyshime, që pasohen nga frika se interesat e grupeve të veçanta kanë fituar më shumë se të varfërit urbanë. Pavarësisht nga dyshimet, pikëpyetjet dhe hamendësitë, pavarësisht nga mendimet e ndryshme që ekzistojnë midis atyre që besojnë se tregu mund të sigurojë njëkohësisht eficiencën dhe rishpërndarjen e mirëqenies dhe atyre që besojnë në “zhvillimin e qëndrueshëm njerëzor”, apo “zhvillimin urban me fytyrë njerëzore”, sot ekziston një miratim i përgjithshëm mbi përqsasjen aftësuese që politikatat e strehimit duhet të ndjekin.

## **“Privatizimi i Banesave: zgjidhje e problemit të mirëmbajtjes apo përkeqësim i tij?”**

Shenja e parë e tërheqjes së Shtetit Shqiptar nga strehimi ishte privatizimi i rreth 230,000 apartamenteve shtetërore në vitin 1993. Për të sqaruar synimet e aktit të/dhe formës së privatizimit, i referohemi formulimit të termit privatizim, i cili “... zakonisht përdoret për procesin,

që synon të kalojë pronësinë publike dhe mjetet e prodhimit, pronarëve privatë si dhe procesi i transferimit të shërbimeve publike tek operatorët privatë” (Kursis 1999). Bazuar në këtë formulim, mund të paramendohet se argumenti që mbështet vendimin e qeverisë për privatizimin masiv të banesave shtetërore është “shmangia e monopolit shtetëror në sigurimin e banesave dhe të shërbimeve ... dhe rritja e eficiencës ekonomike duke i lejuar hapësirë më të madhe sektorit privat” (Gayle & Goodrich tek Kursis, 1999). Në fakt ky është njëri nga argumentet, argumentet e tjera duhen kërkuar në objektivat sociale, si dhe në nevojën për të reduktuar subvencionet për mirëmbajtje dhe operimin e banesave shtetërore.

Përveç diskutimit mbi aktin e privatizimit, nuk mund të anashkalohet diskutimi mbi modelin e privatizimit që u zbatua. Transferimi i pronësisë së banesave nga shteti tek familjet (pothuajse) falas, dhe zhvillimi i tregut për të siguruar vlerën e banesës mund të ndihmojë kompensimin e qytetarëve ndaj humbjes së kursimeve të tyre, për shkak të hiperinflacionit (IBRD, 1996 Andoni, 2000). Nga ana tjetër, privatizimi masiv dhe pothuajse falas i banesave, mund të konsiderohet edhe si një “rudiment” i politikave të mëparshme të barazisë, ku qeveria ndërhyr sërish për të konvertuar të drejtën e qiramarrjes në të drejtë pronësie, po me të njëjtin sistem barazie (Andoni, 2000). Në këtë mënyrë, Shqipëria zë vendin e parë midis vendeve në tranzicion përse i përket shkallës së privatizimit dhe kohës brenda së cilës u krye ai (brenda një periudhe 1-2 vjeçare u krye privatizimi i rreth 98% të apartamenteve shtetërore).

Një nga efektet më të ndjeshme të privatizimit të banesave shtetërore ishte thellimi i mëtejshëm i përkeqësimit të problemit të mirëmbajtjes së tyre, tashmë jo më nga mungesa e subvencioneve të shtetit, apo ineficienca e tij, por nga mos veprimi i familjeve, pronarëve të tyre të rinj. Ky është një nga paradokset e privatizimit, i cili pritej të rriste interesin e familjeve për mirëmbajtjen e banesave. Qëndrimi pasiv i familjeve ndaj problemit të mirëmbajtjes së pjesëve në bashkëpronësi është rrjedhojë e kuadrit ligjor mbi bashkëpronësinë, i cili u servir nga shembuj që kanë funksionuar në vende të tjera, kryesisht SHBA. Por kishte një ndryshim thelbësor midis praktikave të vendeve të tjera dhe rastit të Shqipërisë (dhe vendeve të tjera në tranzicion, të cilat u asistuan nga e njëjta “dorë”). Ndryshimi qëndron në faktin se në vendet e zhvilluara, sistemi i bashkëpronësisë ka lindur si nevojë e banorëve për të administruar pronën e përbashkët, e më pas është kthyer në një traditë, ku blerësi i ri është i detyruar të njohë paraprakisht kushtet e bashkëpronësisë e më pas t’i pranojë ose jo ato. Kjo do të thotë që blerësi – pronar i ardhshëm – është koshient për pronën që blen dhe për shpenzimet që do tashoqërojnë atë gjatë gjithë jetës (për aq kohë sa ai do të konsumojë atë banesë). Në rastin tonë dhe atë të vendeve të tjera të ish-kampit socialist, privatizimi u bë fakt për familjet, e më pas iu kërkua atyre të pranojnë kushtet e bashkëpronësisë. Nuk ka ndikuar aq niveli kulturor dhe ai i shkollimit të anëtarëve të një bashkëpronësie, as ai ekonomik i familjeve, sesa karakteri individualist i tyre, mungesa e frymës së bashkëpunimit, mungesa e besimit, pa mohuar edhe mungesën e eksperiencës dhe njohjes me pasojat e mosmirëmbajtjes, pa mohuar edhe

efektet që kishte krijuar diktatura e egër tek njerëzit. Në këtë drejtim nuk është ndier as roli i shtetit (qendror e vendor), tashmë jo si përgjegjës për administrimin dhe mirëmbajtjen, por si lehtësues dhe nxitës i procesit të krijimit të bashkëpronësive dhe informuesit për pasojat e mosmirëmbajtjes. Edhe në ato raste kur janë bërë investime për rregullimin e fasadave të banesave, nuk është bërë asnjë përpjekje për të angazhuar banorët në forma të ndryshme, në mënyrë që banori të ndiejë përgjegjësi për mirëmbajtjen e kontributit të tij.

Efekt tjetër i pamatur dhe i paevidentuar deri më sot i privatizimit të banesave ishte humbja e një numri të konsiderueshëm apartamentesh, të cilat u konvertuan në mjedise shërbimi.

### **Ku fillon dhe ku mbaron qyteti?**

Fundi i viteve ’80 shënoi fillimin e ndryshimeve të mëdha për kontinentin e vjetër: nga njëra anë vendet e Europës Perëndimore po konkretizonin krijimin e Europës së Bashkuar, ndërsa në anën tjetër të saj filloi shpërbërja e një sistemi politik dhe ekonomik. Vendet e ish kampit socialist filluan zbatimin e reformave politike dhe ekonomike për zhvillimin e demokracisë dhe ekonomisë së tregut.

Shqipëria mund të radhitet ndër vendet që zbatuan reforma radikale, duke ndjekur një model të ndryshimeve të shpejta. Kjo lidhet me disa faktorë, ku ndër të tjera mund të përmenden trashëgimia e një diktature të fortë, nga e cila gjithkush kërkonte të çlirohej në mënyrë radikale dhe përqendrimi i madh i ekonomisë, për çlirimin e së cilës kërkoheshin reforma të shpejta.

...Procesi i ristrukturimit të ekonomisë, i reflektuar me mbylljen e industrive dhe





aktiviteteve të tjera prodhuese jorentabël; privatizimi (apo fillimi i procesit) i tokës bujqësore, parcelizimi në ngastra të vogla, rritja e kostove të prodhimit në nivele të papërballueshme; kthimi i pronave, i cili u shndërrua në instrumentin e vetëm të planifikimit urban; privatizimi i banesave shtetërore ... ishin disa nga reformat që patën një ndikim të drejtpërdrejtë

rritur gravitetin e zonave që paraqisnin potenciale zhvillimi dhe, duke shënuar fillimin e braktisjes së zonave të tjera të pafavorizuara gjeografikisht.

Këto procese shënuan fillimin e “epokës” së suburbanizimit në Shqipëri, por jo vetëm ne pasi edhe vendet e tjera të ish-kampit socialist filluan të përballen me të njëjtin fenomen.



*Ansamblat e mëdha të strehimit në Europë*

në sektorin e strehimit, duke rritur ndjeshëm dhe në mënyrë të papritur nevojën<sup>3</sup> dhe kërkesën për strehim, truall ndërtimi, industri ndërtimore. Këto reforma, të shoqëruara edhe me lejimin e lëvizjes së lirë të popullsisë, dhe me një qëndrim “laisse faire” të qeverisë (i cili përputhej edhe me tendencat globale neo-liberale), çuan në ndryshime dramatike të ekuilibrave të mëparshëm, duke

Suburbanizimi apo urbanizimi i zonave periferike të qyteteve që, zakonisht, i përkasin zonave rurale në vende të ndryshme është zhvilluar në kohë të ndryshme, dhe nga faktorë të ndryshëm. Historikisht ky proces lind në shoqëritë e industrializuara. Kështu, në Angli suburbanizimi filloi me zhvillimin e industrisë gjatë periudhës 1790-1830. Zona sub-urbane ishte më tepër se një vend: ajo përfaqësonte një kulturë ku influenca predominuese ishte banesa, në mënyrë fizike dhe konceptuale e izoluar nga aktivitete të tjera urbane dhe publike. Suburbanët e rinj ndiheshin pionierë të një jete të re dhe më të mirë. Në mjaft raste

<sup>3</sup> Duhet bërë dallimi midis nevojës dhe kërkesës në tregun e lirë. Kërkesa gjen produktin në treg, ndërkohë që nevoja nuk gjen përgjigje në tregun privat. Nevoja mund të kthehet në kërkesë efektive kur individi ndërgjegjësohet, kur punësohet dhe rrit të ardhurat, kur ai mbeshet nga shteti me forma të ndryshme ndihmë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë etj.

(p.sh., Gjermani) individët dhe bizneset janë shpërngulur nga qendra e qyteteve dhe janë vendosur në periferitë e tyre, ndërsa në nivel rajonal procesi i migrimit është shoqëruar me zhvendosjen e banorëve nga zona më pak të zhvilluara drejt zonave të përparuara (Adam, B. 2005). Tipi perëndimor, ku grupe popullsie ndryshojnë vendin e banimit dhe fokusin e jetës së tyre nga qendra e qyteteve

më të varfra kanë zënë zonat periferike të qyteteve. Në rastin e Shqipërisë, zonat joshëse urbane kanë pësuar një proces të dyfishtë transformimi: atë të krijimit të “qyteteve” të dyta përreth kufirit të qytetit tradicional, duke bërë kështu të zhduken kufijtë e mëparshëm të “vijës së verdhë” dhe dendësimi i zemrës së qytetit, duke injoruar kufijtë (në kuptimin e normave

*Suburbanizimi në Amerikë*



në periferitë e tij, nuk është vërejtur gjerësisht [në Moskë]. Përveç infrastrukturës së pazhvilluar të periferisë, humbja e privilegjit dhe e statusit të lartë shoqëror të të qenit moskovit, paraqet një barrierë të madhe dhe të pakapërcyeshme për t’iu larguar qendrës së qytetit (Rudolph, R. dhe Brade, I. 2005). Ky fenomen është i ngjashëm me atë që ka ndodhur në Shqipëri. Kjo për faktin se suburbanizimi në Shqipëri nuk ndodhi nga banorët e qytetit apo bizneset që u larguan nga qendrat e qyteteve. E kundërta ka ndodhur, familje dhe biznese kanë ardhur në drejtim të qendrave të qyteteve kryesore, ndërkohë që individë (familje) nga zona

dhe standardeve) e përcaktuar nga planet rregulluese. Pa dyshim, që suburbanizimi ka pasur një efekt të ndjeshëm në evoluimin e qytetit për shkak të shpirtit të gjallë, krijues, iniciativës që nuk njih risqe të banorit suburban, i cili në thelb ndryshon pak nga ai britanik: ai ka marrë përsipër riskun (të cilin ndoshta nuk e njih) për të ndryshuar jetën e familjes së tij. Ky mund të jetë rasti më tipik për të ilustruar teorinë e “dorës së padukshme” të Adam Smithit, pasi këta individë në kërkim të prosperitetit të tyre, me punën e tyre (qoftë edhe në të zezë) kontribuan në gjallërimin e jetës së qytetit. Suburbanizimi nuk lindi nga nevoja për

## Referenca:

- **Angel, Shlomo** - 1999 *Housing Policy matters - A Global Analysis* (Un-edited version)
- **Andoni, Doris** - 2000 *The Impact of the Housing Policies On The Poor in Albania*; master thesis
- **King, Peter** - 2001, *Housing, Individuals and the State*. The morality of Intervention. London
- **Kursis, Janis**; - 2005, *Housing Privatisation in the Baltic States*. Lund: Lund University. Housing Development & Management
- **Nozick, Robert** - 1974; *Anarchy, State and Utopia*. MA USA, Oxford UK, Victoria AUSTRALIA

strehim; familjet që lëvizën e u shpërngulën, përgjithësisht e kishin një banesë në vendin e tyre të origjinës. Por problemi i tyre i strehimit, filloi në momentin e vendosjes së tyre në vendin që ata zgjodhën për të jetuar. Natyra e tyre proaktive i drejtoi drejt zgjidhjes së shpejtë, pa pritur që dikush t'i thotë (që në fakt nuk do t'ia thotë ndonjëherë) se ku të ndërtojnë, çfarë të ndërtojnë dhe si të ndërtojnë. Kjo formë suburbanizimi çoi, - ashtu si në rastin e rrethinave të Tiranës, Durrësit, Elbasanit etj. - në zhvillim të përhumbur (të shpërbërë) urban, presion mbi hapësirat e lira, problem me komunikimin e brendshëm dhe trafikun, probleme me furnizimin me ujë të pijshëm dhe shërbimet e kanalizimeve. Mbi vlerësimi i banesës ndaj objekteve të tjera të shërbimit social, kulturor, shëndetësor, të shërbimeve, etj., i ka kthyer këto "qytete" të dyta në fjetore, ku njerëzit kthehen pasi kanë mbaruar

aktivitetin e tyre në qytetin "mëmë" për të përmbushur detyrimet familjare. Në rastin e suburbanëve nuk është strehimi problemi i tyre, ndoshta as legalizimi (mendimi se legalizimi i banesave informale do të vlerësojë ekonomikisht asetin e familjeve, duhen rishikuar për rastin e Shqipërisë, pasi suburbanët që kanë investuar në banesa 2, 3 e 4-katëshe, nuk mendojnë t'i hedhin në treg ato, së paku për sa kohë vendimet do të merren nga kreu i familjes), por integrimi me qytetin "mëmë" dhe me banorët e tij tradicionalë, është dhënia e një kuptimi më shumë jetës së tyre, është shkollimi i fëmijëve të tyre, respektimi i të moshuarve, me pak fjalë ato aktivitete që bëjnë vendbanimin e tyre të jetueshëm.

E thënë ndryshe, është e nevojshme të kombinohen: vizioni i pushtetarëve lokalë me energjitë e banorëve suburbanë dhe dorën e projektuesit për t'i dhënë jetë hapësirave



publike, për të gjetur zgjidhje në mënyrë që të pengohet ekspansioni i mëtejshëm urban, që komunikimi midis periferisë dhe zemrës së qytetit të jetë sa më njerëzor, që transporti publik të lehtësojë qarkullimin dhe të afrojë më tepër njerëzit në komunikim të drejtpërdrejtë me njëri-tjetrin. Akademikët e sotëm kritikojnë procesin e sub-urbanizimit, përdorimin masiv të makinave private dhe ndërtimet e veçuara, të distancuara dhe të përumbura të banesave individuale në këto zona, të cilat dekurajojnë ndërveprimin dhe eliminojnë eksperiencën e jetës. Ky sistem zhvillimi ka krijuar dhe po thëllon tiparet e qytetit bipolar: njëri pol, i cili funksionon në kompleks për pjesën elitare të qytetit dhe poli tjetër i tij, i cili funksionin si strehë masive e forcave që ushqejnë polin tjetër.

## Konkluzione

Politikat e strehimit kanë një ndikim të ndjeshëm në formëzimin e qytetit. Historia ka treguar se një shtet “i madh”, ose, me fjalë të tjera, një shtet që ndërhyr në mënyrë të ndjeshme me politika strehimi, shpesh ka “prodhuar” produkte që nuk i kanë rezistuar kohës, duke u kthyer në geto. Nga ana tjetër, një shtet “minimalist” që ka reduktuar kontrollin mbi sektorin privat, ka rezultuar me zhvillimin e ndërtimeve informale. Eksperiencat dëshmojnë se, edhe pse banesat sociale, të cilat rëndom kanë një veçanti negative, nuk kanë dështuar si program, por projekte të veçanta, të cilat nuk kanë marrë në konsideratë dimensionin human dhe ndërveprimin komunitar të banorëve të tyre, kanë qenë të destinuara për të dështuar. E njëjta gjë mund të thuhet edhe për ndërtimet informale, të cilat kanë siguruar strehimin e qindramijëra familjeve, por në mjaft raste me kushte tepër të vështira jetese, për shkak të mungesës së shërbimeve urbane dhe komunitare.









Zoné Banimi, Paris Francē



#### ABSTRACT:

This article is an effort to raise attention to the professional networks and decision makers on the existence and threats against Modern Architecture in Tirana and further in Albania . The author tries to explain the existence of the elements of modernist architecture in Albania since early 30-s and latter on, especially through the work of Albanian architects that studied before Second World War in Europe . Several urban villas and other objects were designed and built under the influence of such style, but nowadays they are often neglected because of economic inability of their own owners, they are transformed losing identity, or threatened by the pressure of urbanization and redevelopment of real estate. The article is published also in the local newspapers in Tirana

*Sipër: Vilë në Rrugën Asim Zeneli, projektuar nga Qemal Butka*

*Poshtë: Vilë në Rrugën e Elbasanit projektuar nga Arkitekt Anton Lufi*

*(foto S. Luarasi)*

# Histori arkitekture

## Rreth (Historisë së) Arkitekturës Moderne Shqiptare

Skender Luarasi

Ky është një artikull (ishkurtër) sensibilizimi për një subjekt thuajse të harruar dhe të lënë jashtë vëmendjes së diskurseve publike e disiplinare shqiptare: Historia (ose egzistenca) e Arkitekturës Moderne Shqiptare. Ky emërtim mund të tingëllojë paksa i panjohur dhe “mediatikisht i pafuqishëm,” i shoqëruar me një ngritje të lehtë supesh ose me një buzëqeshje të papërcaktuar e pa fokus, që mban brenda një lloj ndjenje të ngjashme me atë të gjetjes aksidentale të një fragmenti arkeologjik, por për më tepër ndjenjën e pamundësisë bezdisëse për të folur e diskutuar për diçka specifike si Arkitektura Moderne Shqiptare. Sfida që i vë vetes ky artikull është: thyerja e kësaj pamundësie primitive për të folur, dhe inicializimi i studimeve të ardhshme dhe një diskursi disiplinuar sistematik mbi këtë temë, që ndryshe nga çdo vend Europian, këtu në Shqipëri egziston minimalisht. Duhet të theksojmë urgjencën e zhvillimit të këtij diskursi sistematik, i cili në vetvete s’është asgjë tjetër veçse një formë vetë-organizuese që njeh dhe ruan përpjekjen dhe punën individuale që është bërë e që do të bëhet, e (ri)vlerëson dhe e zhvillon

atë duke e vendosur në një network me punë të tjera individuale.

Për herë të parë Arkitektura Moderne Shqiptare identifikohet në tekstin universitar “Historia e Arkitekturës Shqiptare, 1912 - 1944” me autorë Isuf Sukaj, Vera Bushati dhe Pirro Thomo botuar në vitin 1987. Në të analizohen shembuj specifikë arkitektonikë dhe konteksti social e politik në të cilin u zhvillua kjo arkitekturë. Një tjetër libër ku trajtohen shembuj të Arkitekturës Moderne është “Korça, Urbanistika dhe Arkitektura” me autor Pirro Thomo botuar në vitin 1988. Pas vitit '90 atmosfera teorike dhe kritike mbi subjektet arkitektonike në përgjithësi dhe Arkitekturës Moderne Shqiptare në veçanti karakterizohet nga “zëra të vetmuar” në oqeanin shumëngjyrësh mediatik shqiptar. Mungesa e një zëri kolektiv koheziv është shkaktuar pikërisht nga mungesa e një diskursi të mirëfilltë sistematik mbi problemet e arkitekturës në përgjithësi. Pa dashur të mos përmend të gjithë ata që kanë ngritur zërin për probleme të ndryshme arkitektonike dhe urbanistike në Shqipëri, ndër përpjekjet e ditëve të



Skender Luarasi është arkitekt dhe asistent profesor në Universitetin e Massachusetts Amherst SHBA. Skender Luarasi nisi studimet në Arkitekturë në Universitetin Politeknik të Tiranës më 1994. Më pas vazhdoi studimet në Wentworth Institute of Technology në Boston dhe më 2005 u diplomua master në arkitekturë në Massachusetts Institute of Technology në Kembrixh. Ka punuar si arkitekt në disa zyra projektimi në Boston dhe Kembrixh si Finegold Alexander + Associates, Kennedy & Violich Architects dhe deCoI Digital Design Group në Massachusetts Institute of Technology. Nga viti 2005 në 2007 ka dhënë mësim si assistant professor në Departamentin e Arkitekturës në Washington State University. Tani jep mësim si assistant professor në Departamentin e Arkitekturës dhe Projektimit në University of Massachusetts Amherst, ndërsa ushtron edhe aktivitetin e tij si arkitekt. Puna e tij kërkimore dhe projektuese përqendrohet në aktivizimin e teknologjisë dixhitale në procesin e projektimit dhe si ky “mentalitet dixhital” domosdoshmërisht influencon në riformulimin dhe rikonceptimin e premisave të projektimit, hapësirës dhe materialit arkitektonik, dhe vetë disiplinës dhe profesionit të arkitekturës. Luarasi është pedagog i ftuar edhe në Universitetin Polis Tiranë.

# Histori arkitekture

## Rreth (Historisë së ) Arkitekturës Moderne Shqiptare

Skender Luarasi

Ky është një artikull (ishkurtër) sensibilizimi për një subjekt thuajse të harruar dhe të lënë jashtë vëmendjes së diskurseve publike e disiplinare shqiptare: Historia (ose egzistenca) e Arkitekturës Moderne Shqiptare. Ky emërtim mund të tingëllojë paksa i panjohur dhe “mediatikisht i pafuqishëm,” i shoqëruar me një ngritje të lehtë supesh ose me një buzëqeshje të papërcaktuar e pa fokus, që mban brenda një lloj ndjenje të ngjashme me atë të gjetjes aksidentale të një fragmenti arkeologjik, por për më tepër ndjenjën e pamundësisë bezdisëse për të folur e diskutuar për diçka specifike si Arkitektura Moderne Shqiptare. Sfida që i vë vetes ky artikull është: thyerja e kësaj pamundësie primitive për të folur, dhe inicializimi i studimeve të ardhshme dhe një diskursi disiplinuar sistematik mbi këtë temë, që ndryshe nga çdo vend Europian, këtu në Shqipëri egziston minimalisht. Duhet të theksojmë urgjencën e zhvillimit të këtij diskursi sistematik, i cili në vetvete s’është asgjë tjetër veçse një formë vetë-organizuese që njeh dhe ruan përpjekjen dhe punën individuale që është bërë e që do të bëhet, e (ri)vlerëson dhe e zhvillon

atë duke e vendosur në një network me punë të tjera individuale.

Për herë të parë Arkitektura Moderne Shqiptare identifikohet në tekstin universitar “Historia e Arkitekturës Shqiptare, 1912 - 1944” me autorë Isuf Sukaj, Vera Bushati dhe Pirro Thomo botuar në vitin 1987. Në të analizohen shembuj specifikë arkitektonikë dhe konteksti social e politik në të cilin u zhvillua kjo arkitekturë. Një tjetër libër ku trajtohen shembuj të Arkitekturës Moderne është “Korça, Urbanistika dhe Arkitektura” me autor Pirro Thomo botuar në vitin 1988. Pas vitit '90 atmosfera teorike dhe kritike mbi subjektet arkitektonike në përgjithësi dhe Arkitekturës Moderne Shqiptare në veçanti karakterizohet nga “zëra të vetmuar” në oqeanin shumëngjyrësh mediatik shqiptar. Mungesa e një zëri kolektiv koheziv është shkaktuar pikërisht nga mungesa e një diskursi të mirëfilltë sistematik mbi problemet e arkitekturës në përgjithësi. Pa dashur të mos përmend të gjithë ata që kanë ngritur zërin për probleme të ndryshme arkitektonike dhe urbanistike në Shqipëri, ndër përpjekjet e ditëve të



Skender Luarasi është arkitekt dhe asistent profesor në Universitetin e Massachusetts Amherst SHBA. Skender Luarasi nisi studimet në Arkitekturë në Universitetin Politeknik të Tiranës më 1994. Më pas vazhdoi studimet në Wentworth Institute of Technology në Boston dhe më 2005 u diplomua master në arkitekturë në Massachusetts Institute of Technology në Kembrixh. Ka punuar si arkitekt në disa zyra projektimi në Boston dhe Kembrixh si Finegold Alexander + Associates, Kennedy & Violich Architects dhe deCoI Digital Design Group në Massachusetts Institute of Technology. Nga viti 2005 në 2007 ka dhënë mësim si assistant professor në Departamentin e Arkitekturës në Washington State University. Tani jep mësim si assistant professor në Departamentin e Arkitekturës dhe Projektimit në University of Massachusetts Amherst, ndërsa ushtron edhe aktivitetin e tij si arkitekt. Puna e tij kërkimore dhe projektuese përqendrohet në aktivizimin e teknologjisë dixhitale në procesin e projektimit dhe si ky “mentalitet dixhital” domosdoshmërisht influencon në riformulimin dhe rikonceptimin e premisave të projektimit, hapësirës dhe materialit arkitektonik, dhe vetë disiplinës dhe profesionit të arkitekturës. Luarasi është pedagog i ftuar edhe në Universitetin Polis Tiranë.

sotme do të doja të veçoja ato të Arkitektit Maks Velo, i cili ka shkruar një sërë artikujsh ku vlerësohet edhe Arkitektura dhe puna krijuese e Arkitektëve Modernë Shqiptarë. Keta artikuj përfaqësojnë një mendim teorik dhe kritik të rëndësishëm sepse trashëgimia e Arkitekturës Moderne vlerësohet në kontekstin e zhvillimeve arkitektonike dhe urbanistike bashkëkohore në Shqipëri. Gjithashtu Periodiku Shkencor i sapo botuar për Arkitekturën dhe Planifikimin Urban i organizuar nga Universiteti Polis dhe Co-Plan dhe botuar nga Besnik Aliaj, Sotir Dhama dhe Dritan Shutina përfaqëson një platformë diskursive mjaft të rëndësishme ku janë prekur e trajtuar aspekte të ndryshme të trashëgimisë arkitektonike dhe arkitekturës dhe urbanistikës bashkëkohore shqiptare. Është shumë e rëndësishme të theksohet rëndësia historike e këtij periodiku, sepse është periodiku i parë akademik shqiptar që trajton eksklusivisht çështjet dhe subjektet e Arkitekturës Shqiptare.

E me gjithë këto përpjekje, nocioni diskursiv specifik i Arkitekturës Moderne Shqiptare vazhdon të jetë një nocion i vagëllt dhe i brishtë pa pasur një vetëm-juftueshmëri egzistence. Si përfaqësohet Arkitektura Moderne Shqiptare? Cila është ajo? Shumica e njerëzve nuk e dinë fare. Disa të tjerë (ndër ta edhe shumë studentë arkitekture dhe arkitektë) mendojnë se është Arkitektura Italiane e ndërtuar në Shqipëri para Luftës së Dytë, ose arkitektura e viteve të socializmit, ose arkitektura pas vitit '90. Në të vërtetë Arkitektura Moderne Shqiptare përfaqësohet nga projektet e ndërtuara dhe të pandërtura të arkitektëve shqiptarë në hapësirën kohore ndërmjet dy luftërave botërore, pra të viteve '20 e '30. Kjo periudhë përkon

edhe me periudhën e lindjes, zhvillimit dhe konsolidimit të Arkitekturës Moderne Europiane. Arkitektët modernë shqiptarë më të rëndësishëm kanë qenë: Qemal Butka, Anton Lufi, Skënder Kristo Luarasi dhe Gjovalin Krroqi.

Arkitektura Moderne Shqiptare është organikisht e lidhur me Arkitekturën Moderne Europiane të kohës, jo vetëm në aspektin e sintaksës dhe vlerave formale arkitektonike por edhe në lëmin social e politik. Karakteristika kryesore e Arkitekturës Moderne Europiane (dhe asaj shqiptare) është vlera avantgarde e të gjitha aspekteve të dizenjimit arkitektonik, si konceptualizimi i formës dhe hapësirës, marrëdhënia e hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme, trajtimi minimalist i planeve, si dhe hibridizimi dhe abstragimi i tipologjive arkitektonike popullore ose rajonale. Është e rëndësishme të theksohet që kristalizimi i sintaksës apo stilit të Arkitekturës Moderne Shqiptare, ashtu si edhe asaj Europiane, ishte pjesë e një procesi evolucionar që përfshinte një shumëllojshmeri stilesh, konceptualizimesh dhe influencash arkitektonike të kohës.

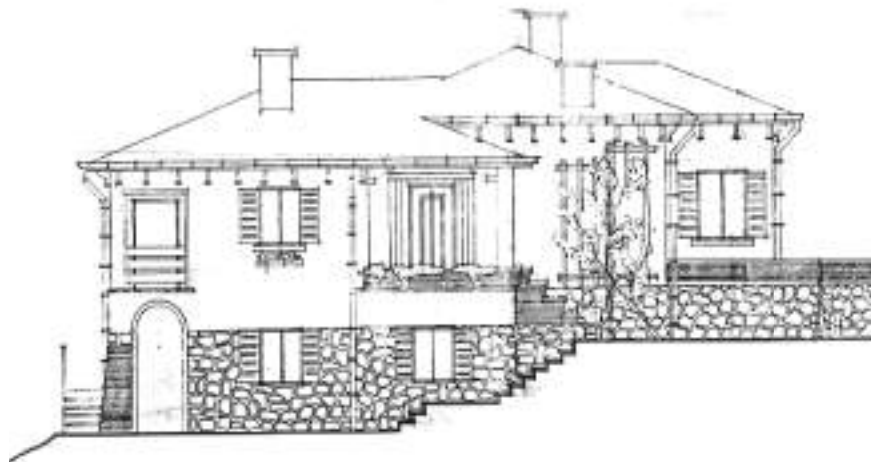
Arkitektura Moderne në përgjithësi krijon një kontrast të qartë me Arkitekturën "institucionale" ose "zyrtare" të kohës e cila përfaqësoonte vlera konservative nëpërmjet vënies në përdorim të stileve të arkitekturës neo-klasike dhe monumentale. Në Shqipëri kjo arkitekturë "zyrtare" përfaqësohet nga Arkitektura Italiane e para-luftës në Shqipëri, e cila, në lëmin politik, ishte pjesë e Projektit Kolonialist "Oltremare" që përfshinte jo vetëm Shqipërinë por edhe vendet e Afrikës Veriore.

Arkitektura Moderne në përgjithësi dhe ajo Shqiptare në veçanti përfaqëson shtresën e borgjezisë së vogël e të mesme.

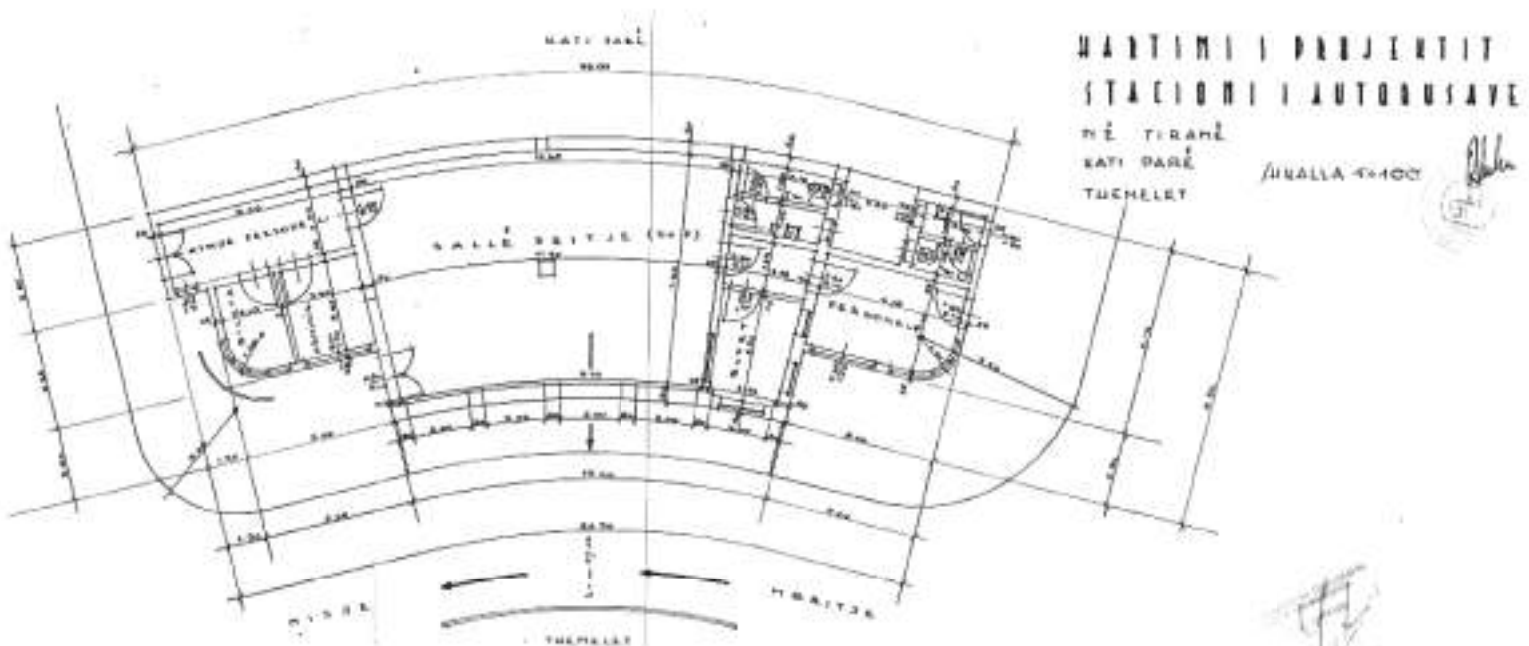




Vila "Sheko" e projektuar nga Inxhinier-Arkitekt Skender Luarasi më 1939.



Vilë në Rrugën e Elbasanit e projektuar nga Inxhinier-Arkitekt Skender Luarasi më 1938. Nuk egziston më. Vila u shkatërrua gjate viteve '90 duke u zëvendësuar me një pallat shumëkatësh.



Poshtë dhe majtas: "Stacioni i Autobusave" projektuar nga Inxhinier-Arkitekt Skender Luarasi me 1937 ne Tirane. Ky projekt nuk eshte i ndertuar. Projekti ndodhet ne kryqezimin e Rrugës "Hotel Internacional" dhe Rrugës "Nena Mbretereshe" (sot Rruga e Kavajes).



Vila e Çokajve në Bulevardin Dëshmoret e Kombit, projektuar nga Inxhinier-Arkitekt Skënder Luarasi më 1937.



Vila "Sheko" duke "u transformuar" në Restorant, Korrik, 2009.



Tipologjia arkitektonike më e përhapur është ajo e banesës, kryesisht vilës. Qindra vila, kryesisht në Tiranë u ndërtuan në vitet '20 e '30. Këto objekte arkitektonike karakterizohen jo vetëm nga tiparet më të rëndësishme të arkitekturës moderne të kohës, por edhe nga përfaqësimi abstrakt e poetik i karakteristikave të arkitekturës popullore shqiptare, si përdorimi i strehëve të çatisë së pjerrët, përdorimi i gurit dhe trajtimi modern arkitektonik i ambjentëve ndërmjetëse si ballkoni dhe lozha.

Gjatë njëzet viteve të fundit kjo pasuri kulture kombëtare ka pasur një fat tragjik. Një pjesë e madhe e këtyre objekteve moderne, kryesisht vilat e banimit janë shkatërruar barbarisht, duke u lënë vendin betonimeve shumëkateshe anti-urbane. Një pjesë tjetër e këtyre objekteve moderne janë transformuar dhe modifikuar në një mënyrë të papërgjegjshme dhe banale në lokale dhe restorante. Por më tragjike është mosnjohja e vlerave kulture arkitektonike të atyre objekteve që kanë ngelur pa u prishur nga epshi i kapitalizmit primitiv dhe heshtja profesionale dhe publike ndaj këtij krimi kultural.

Më lart theksuam urgjencën e zhvillimit të një diskursi mbi Arkitekturën Moderne Shqiptare. Zhvillimi i këtij diskursi bëhet i mundur nga aktiviteti në dy lëme, në atë profesional akademik dhe në atë politik. Në lëmin profesional dhe akademik Arkitektura Moderne Shqiptare duhet të trajtohet si një objekt/temë studimi dhe research-i në nivelin mësimor dhe në atë të Masterit dhe Doktoraturës. Vlera e këtij studimi nuk është thjesht historike ose teorike, por lidhet drejtpërdrejt dhe esencialisht edhe me kuptimin dhe zhvillimin e arkitekturës bashkëkohore shqiptare. Në lëmin politik duhet bërë përpjekja për njohjen e statusit kultural dhe arkitektonik të objekteve të

PUGA  
TRASHER!





Arkitekturës Moderne. Ky status nuk duhet të jetë thjesht formal por ligjor, dhe ndalon jo vetëm prishjen e këtyre objekteve por edhe modifikimin arbitrar të tyre.

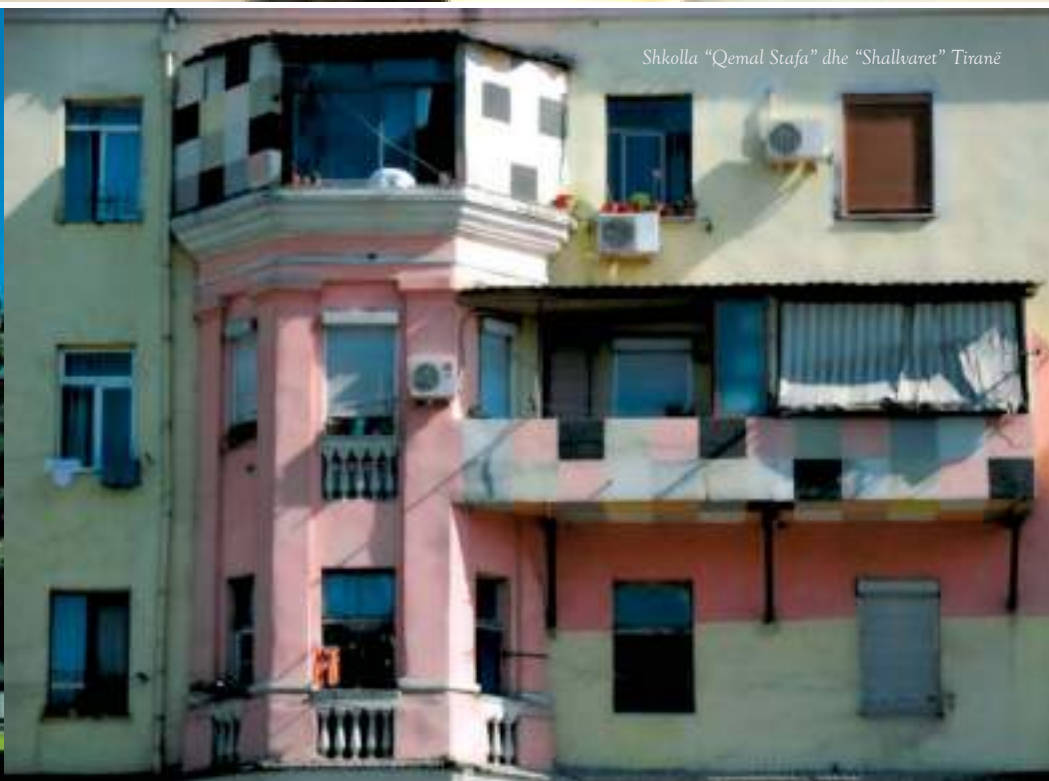
Njohja dhe integrimi i kësaj pasurie arkitektonike moderne në diskursin arkitektonik shqiptar është një punë e madhe dhe për më tepër e panisur që kërkon një seri studimesh historike, teorike dhe kritike. Qëllimi i këtij artikulli nga ana tjetër është thjesht të sugjerojë një minutë heshtje... për ato objekte arkitektonike që janë shkatërruar, një minutë... mendimi dhe vetë-reflektimi për të parë atë që na rrethon, një minutë... ndalimi në maratonën komercialiste politike për të vlerësuar atë që kemi dhe që na lidh me botën e qytetëruar.

Të dashur shqiptarë: Ja që e kemi edhe ne një arkitekturë moderne, një arkitekturë moderne të krijuar nga arkitektë shqiptarë. Gjenialiteti i këtyre arkitektëve shqiptarë qëndron në natyrshmërinë dhe legjitimitetin me të cilën ata menduan dhe krijuan një arkitekturë moderne sipas standarteve Europiane.... Le ta ringjallim dhe ta ruajmë këtë natyrshmëri përkitjeje, pa mbajtur ligjërata lodhëse e pafundësisht të gjata mbi standartet Europiane..., por duke i mishëruar dhe jetuar ato, duke i gjetur më parë në brendësinë tonë. Le të mos i vidhet Shqipërisë edhe kjo trashëgimi kulturele.

## Shënim:

Mendoj se është shumë e rëndësishme në përgjithësi dhe në kontekstin e këtij artikulli në veçanti, të shqipërojmë fjalën e huaj "diskurs" që ka filluar të përdoret shpesh në mediat shqiptare. "Diskurs" (Discourse) signifikon në përgjithësi aktin e të folurit dhe të shkruarit mbi një subjekt të caktuar; dialogun, bashkëbisedimin dhe "dhënie-marrjen" mbi një temë ose subjekt të caktuar. Në veçanti termi Diskurs signifikon një diskutim, studim ose dizertacion të gjatë dhe të detajuar disiplinuar, verbal dhe të shkruar mbi një temë ose subjekt të caktuar (<http://www.answers.com/discourse>). Diskursi i ngjan një sistemi vetë-organizativ që infomohet, zhvillohet dhe modifikohet në hapësirë dhe në kohë nga input-i i kërkimit dhe studimit (research-it) akademik dhe shumë individëve, forcave sociale dhe atyre politike.





Shkolla "Qemal Stafa" dhe "Shallvaret" Tiranë





## Tirana: Katalizatorë të Rinj për një Metropol në Formim

Ani Tafilica

### PREMESSA:

Dentro. Decisi di fare questa tesi perché Tirana è il mio punto di riferimento. Capii innanzitutto di conoscere ben poco la città. Causa di questo era l'abitare nel suo "centro", nel cuore dove è sorta la città, e il non abitarci più da 10 anni. I mesi estivi che trascorrevi lì, come gli e amici e i parenti, anche io bazzicavo tra la casa, passavo spesso sul boulevard bello e areoso che da la sensazione di essere in una grande metropoli, il "blocco" pieno di locali all'ultima moda, il lago di Tirana dove si potevano fare rilassanti passeggiate al verde, il mercato dietro casa dove i venditori fanno gara di urla per attirare la tua attenzione, la panetteria, il Café Ardi. Per non dimenticare gli internet-point che hanno sostituito i piani terra di qualche palazzina sovietica, diventando salottini del quartiere dove le persone parlano a pochi soldi e a voce alta con i parenti che hanno all'estero. Lamentale. Passeggiavo nella città, uscivo dalle strade principali e mi tuffavo nel groviglio di case e palazzi senza una meta per il sopraluglio, senza uno scopo. Cosa dovevo fare in questa città amata e odiata dai suoi stessi abitanti? I giovani si lamentano di non avere stimoli (a ragione visto che l'attività più frequente è andare al bar), i politici che la comunità non collabora, la comunità che i politici sono ladri corrotti ed egoisti, mentre i "businessmen" riempiono la città di palazzoni anonimi che non dialogano con l'intorno e con le necessità della comunità di spazi verdi, spazi semiprivati e luoghi di incontro. Pessimismo e mancanza di fiducia nell'amministrazione. Ma poi si fa una passeggiata sul boulevard, un caffè in un bellissimo bar e...si mette tutto dietro le spalle. Ma questo lo pensano i più fortunati, quelli che abitano nel "centro", che possono muoversi a piede accedere facilmente ai servizi e ai luoghi di svago, ma gli altri?

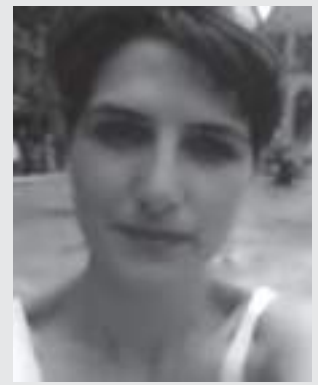
(...) Sa herë që ndalem mbi bukurinë dhe poezinë e Bosforit, të Stambollit dhe të rrugëve në errësirë, një zë brenda meje më fton të amplifikoj virtytet e qytetit ku jetoj, për t'i fshehur vetes mangësitë e ekzistencës sime, ashtu si shkrimtarët e gjeneratave të shkuara. Nëse qyteti na duket i bukur dhe magjik, edhe jeta jonë duhet të jetë e tillë.

Orhan Pamuk, Stamboll

### Përmbledhje

Umberto Eco thotë që për të bërë një temë diplome duhet të kemi të qartë kujt publiku i drejtohet ajo. Këtë tezë unë do ta diskutoja në një ambient akademik, në universitetin e arkitekturës, por dëshira ishte kryesisht që kjo punë t'u jepte banorëve të Tiranës një hapje vizuale mbi dimensionet, fenomenet urbane, cilësitë dhe pasuritë e qytetit ku jetojnë dhe të propozoja një projekt të motivuar nga çështja e zhvillimit të qëndrueshëm social dhe mjedisor.

Kërkimi im nisi pak qorrazi, duke u munduar të kuptoja qytetin, shpirtin e tij, njerëzit, magjinë dhe kaosin. Transformimi hapësinor është i shpjeguar në bazë të transformimit të sistemit të vlerave, sepse janë vlerat që motivojnë dhe drejtojnë projektin. Projektimin në epokën e zhvillimit të qëndrueshëm e shpjegoj duke sjellë disa këndvështrime mbi temën. Së fundi, kalohet nga teoria në praktikë. Kredhja në trashëgiminë historike nxjerr në pah një rrjet urban të rivitalizuar dhe pasuruar, që ka krijuar një qytet të "çliruar" nga dendësimi i qendrës historike dhe që mund të organizohet përreth disa "katalizatorëve të rinj". Pas këtij propozimi që trajton tërë Tiranën dhe territorin përreth saj, bëj një zbritje në shkallë duke u fokusuar në një "rrip" të pasur me shumë situata urbane tipike dhe me elementë kompozitivë bazë, bëhet shembull për përdorimin e pasurive natyrore, fizike dhe sociale. Projekti mbyllet me një fokus në nyjen e stacionit të trenit ku ndodhet një nga pikat e bashkimit të dy Tiranave (asaj formale dhe asaj informale) që aktualisht nuk komunikojnë. Riprojektimi pasuron këtë nyje me elemente të reja dhe karakterizuese.



## Hyrje

*Brenda.* Vendosa të punoja me Tiranën sepse është pika ime e referimit. Gjëja e parë që kuptova ishte që e njihja fare pak qytetin. Shkak i kësaj ishte se gjithmonë kisha jetuar në qendrën e saj, tek Pazari i Ri, dhe së fundi kisha 10 vjet që jetoja jashtë vendit. Muajt verorë i kaloja aty, mes miqsh e kushërinjsh, nga shtëpia, tek blloku, tek bulevardi, tek liqeni, tek pazari. Ndonjëherë shëtisja nëpër rrugicat e vjetra me muret që rrethojnë oborre intime nga ku vjen zëri i komshinjve që mblidhen për kafe. Sot këto rrugica janë në zhdukje, bashkë me idenë dhe ngrohtësinë e asaj hapësire gjysmëprivate që quhet “lagje”. Takimi mes komshinjsh ndodh nëpër ashensorët ose nëpër shkallët e errëta, gjithmonë e më rrëshqiturazi.

*Fatlumët.* Duke shëtitur e duke dëgjuar njerëzit del një imazh pak kontradiktor, dashuri dhe urrejtje e njerëzve për Tiranën e shoqëruar me një mosbesim kronik te administrata, politikanët fjalëshumë, dhe biznesmenët që shohin vetëm interesin e tyre. Por, mjafton një shëtitje në bulevard, një

kafe me një shok dhe çdo gjë lihet prapa krahëve. Por janë të paktë ata që kanë këtë fat, që mund të lëvizin në qytet dhe të arrijnë vendet e argëtimit në këmbë. Po të tjerët? Cilët “të tjerë”?- mund të pyesë dikush. Shumica e tiranësve nuk e kanë idenë sa janë këto “të tjerë”, “të ardhur”, sa vila kanë ndërtuar, sa kapital luajnë, dhe çfarë potenciali ekonomik e social përbëjnë për Tiranën. Nuhasin një “pushtim”, por nuk mund të imagjinojnë se Tirana është e rrethuar nga ky aset ilegal për dyfishin e shtrirjes së saj.

*Imagjinatë.* Ndoshta duhet të sforcohemi pak dhe të imagjinojmë sikur këto dy Tirana, njëra brenda tjetrës, bëhen një dhe bashkëpunojnë për të përmirësuar jetën e qytetarëve duke krijuar mundësi pune, argëtimi, shoqërimi dhe zhvillimi. Mund të duket e pamundur, por mjafton të kujtojmë se para disa vitesh hapësirat publike u pastruan nga kioskat, që po i mbysnin dhe që askush nuk shpresonte t'i shihte më. Në vitin 1925 arkitekti italian Brasini vizaton masterplanin

Ani Taflicca ka lindur në Tiranë dhe ka studiuar në shkollën e arkitekturës IUAV (Instituti i Urbanistikës dhe Arkitekturës në Venecia) Itali, në periudhën 2003-2009. Aktualisht sapo është diplomuar dhe jeton e punon në Padova Itali. Është pjesë e rrjetit të miqve të Co-PLAN dhe U\_POLIS. Në këtë artikull prezantohet një përmbledhje e punimit të saj të diplomës. Katalizatorë të rinj për artikullimin dhe decentralizimin e një metropoli. Rasti i Tiranës. Diploma është realizuar pranë Institutit IUAV Venecia Itali 2009. Një përmbledhje e diplomës është paraqitur edhe në kuadër të "Forumit të Hapur" të Universitetit Polis në Dhjetor 2009.



PIRELLA GÖTTSCHE LOWE  
PUBBLICITÀ ASSOCIATI  
AGENZIA DI PUBBLICITÀ  
ASSOCIATI  
A. 1988-1989

# Tirana: Nuove Centralità per una Metropoli in Formazione

Age: 1988-1989  
Gruppo: Pirella Göttsche Lowe









Koncept për liqenin e Paskuqanit

e Tiranës. Largpamësia e arkitektëve shqiptarë e italianë të kohës akoma më çudit: në një qytet ku kishte një treg, disa xhamia e shtëpi, projektojnë një bulevard që nuk i lë gjë mangut Shans Elizeve dhe transformojnë një lumë, Lanën, në një shëtitore me rrugë të gjëra e trotuare mahnitëse. Krijojnë, atëherë kur nuk kishte makina private, dy elementët rrugorë kryesorë që ende sot përfaqësojnë imazhin e Tiranës së bukur dhe e orientojnë atë.

## PËRSHKRIM

*Rritje.* Tirana, si shumë qytete të vendeve në zhvillim, është zmadhuar 15 vitet e fundit në mënyrë, spontane, informale, kaotike, duke cënuar hapësirën dhe imazhin publik. Popullsia ka kaluar nga 300 mijë banorë në 1 milion.

*“Re” dhe pallate.* Pamja ajrore e Tiranës dhe hyrja apo dalja nga ajo, japin përshtypjen e një qyteti me një qendër të dendur e të strukturuar qartë, të rrethuar nga një “re” vilash, të cilat po e mbysin qytetin duke mos i lënë kohë e hapësirë planifikimit urban. Kjo “re informale” dhe banuesit e saj larg nga jeta publike e qytetit për shkak të prapambetjes së tyre kulturore, varfërisë dhe mosintegritimit me rregullat e një shoqërie civile. Ndërkohë qendra është sulmuar nga ndërtuesit e etur të pallateve shumëkatëshe që po krijojnë një qytet pa identitet.

*Shtrirja e ndërprerje.* Nga pamja ajrore përllëgarisim përmasat e këtij fenomeni dhe dallojmë pikat ku qyteti del jashtë kontrollit të planifikimit, si dhe pasuritë natyrore që humbasin vlerë dhe kuptueshmëri. Vetëm 2 km është

shtrirja e bulevardit, dhe 6 km shtrirja e zonave informale drejt Veriut. Mund të krijohet një vazhdimësi?

*Akse.* Tirana është e orientuar nga akse infrastrukturale dhe natyrore. Në drejtim Veri-Jug shtrihet aksi i bulevardit, në ekstremet e të cilit ndodhen universiteti dhe stacioni i trenit, dhe rruga e Kamzës që lidh qytetin me aeroportin. Në drejtim Lindje-Perëndim vërejmë dy korridore natyrore: lumin e Lanës që u shndërrua në një sistem rrugor dhe peizazhistik madhështor, dhe lumin e Tiranës që banorët e rinj e kanë shumë të dashur.

*Informalitet.* Gati 70% e ndërtimeve të bëra përtej qytetit pas vitit 1990 janë pa leje. Nga statistikatat e ALUIZNIT nga viti 1990 deri në vitin 2007 janë ndërtuar 270.000 objekte pa leje, nga kioskat te pallatet, me një vlerë që arrin në 13 miliardë US \$. Kjo vlerë kolosale është gjithësesi ajo minimalja sepse përfaqëson vetëm investimin fizik dhe jo vlerën e tregut. Në këtë situatë, thekson Besnik Aliaj në librin “Misteri i Gjashhtë”, shteti Shqiptar nuk ka nevojë t’i kërkojë vendeve të zhvilluara ndihma për të zgjidhur problemet e tij. Nëpër lagjet e varfra të vendit ka miliona dollarë, që mund të vihen në qarkullim, nëse shteti ligjor do të gjejë mënyrën për t’i kthyer këto asete në “kapital të gjallë”. Aliaj bazohet në studimin e Hernando de Sotos “Misteri i Kapitalit”, në të cilin autori pyet veten për natyrën e kapitalizmit dhe për arsyet e mosbarzisë ekonomike. Ideja e tij është se ekonomia informale nuk është kanceri i kapitalizmit, por “kapital i bllokuar” që kërkon vetëm të dalë

në dritë. Në vendet në zhvillim ajo që mungon është lidhja e tregut me ligjin. Teza e tij konfirmon mospranimin e arsyeve të varfërisë së këtyre vendeve, duke theksuar se “e fshehura” ka dëshirë dhe interes të dalë në sipërfaqe.

## NYJE TRANSFORMIMI DHE SIMETRI

*Jug-Veri.* Nga Jugu në Veri qyteti kalon nga një realitet urban i karakterizuar nga rrugë të gjëra, të gjelbëruara, anash të cilave ndodhen institucionet përfaqësuese të shtetit ligjor dhe hapësirat publike, në një realitet urban me dëndësi të ulët, me vila 2-3 katëshe të ndërtuara pa leje, me rrugë të ngushta e shpesh të paasfaltuara. Nuk gjejmë hapësira publike të “projektuara”.

Duket sikur hyjmë në një dimension tjetër, të qetë e të gjelbëruar, por kalimi është pak i vështirë. Kalohen disa pengesa, infrastruktura pëson ndërprerje brutale, orientimi është i vështirë, mungon një hierarki e infrastrukturës dhe tabelat orientuese.

Jemi në zonat informale. Në këtë kalim dallojmë disa nyje të ndërprerjes dhe të transformimit të qytetit. Një prej këtyre është nyja e stacionit të trenit, përtej së cilës ndodhemi papritur jashtë qendrës së qytetit. Bulevardi Zogu I mbaron, duke i lënë vendin binarëve të trenit që vazhdojnë në drejtim të Veriut deri tek lumi i Tiranës. Çuditërisht, nyja e stacionit duket si një pikë ndaj së cilës qyteti paraqet simetri të pasurive natyrore: Lana me Lumin e Tiranës, Liqeni i Tiranës me Liqenin e Paskuqanit, kodra e Liqenit me kodrat e Paskuqanit, Bulevardi me shinat e trenit.

## EVOLUCIONI HISTORIK I HAPËSIRËS I DREJTUAR NGA VLERAT

Prodhimi dhe krijimtaria e një shoqërie është rezultat i vlerave që e drejtojnë. Kështu dhe Tirana, që nga krijimi i saj në vitin 1614, është drejtuar nga vlera që kanë ndryshuar, duke sjellë modifikimin e hapësirës eksistuese, zëvendësimin ose krijimin e hapësirave dhe mënyrave të reja të të jetuarit.

*Fe dhe rituale.* Qeliza e parë e qytetit lind dhe zhvillohet përreth tregut që u krijua në kryqëzimin e rrugëve ndërkrahinore. Aty u ndërtua xhamia dhe përreth saj një furrë, një hamam, shtëpitë, sheshet dhe përtej qytetit varrezat, duke krijuar kështu njësinë e parë sociologjike. Në të njëjtën mënyrë u krijuan dhe qelizat e tjera të qytetit. Ishte koha e sundimit turk kur jeta shoqërore drejtohej nga rregullat fetare dhe lidhjet familjare.

*Modernizim, dituri, largpamësi.* Pavarësia e Shtetit Shqiptar u deklarua në vitin 1912. Tirana u shpall kryeqytet në vitin 1920. Mbreti i ri Ahmet Zogu ëndërronte për Shqipërinë një kryeqytet “europian”, ndaj iu drejtua administratës italiane për të ndihmuar projektimin e Tiranës. Projekti i bulevardit, i arkitekt Brasinit, është projekti më largpamës që ka parë deri më sot Tirana. Po kështu ai sjell sot para nesh madhështinë e mendimit të mbretit Zog dhe të projektuesve të atëhershëm vendas e të huaj. Projektet nisën nga tregu, zemra e qytetit të vjetër dhe u zhvilluan drejt Jugut duke hedhur bazat për një mënyrë të re të të jetuarit. Rregull, gjelbërim, madhështi dhe modeli i “qytetit park”(zona e Bllokut).



Koncept për stacionin e trenit, Tiranë



Nadë e covekët natyral



Centro storico



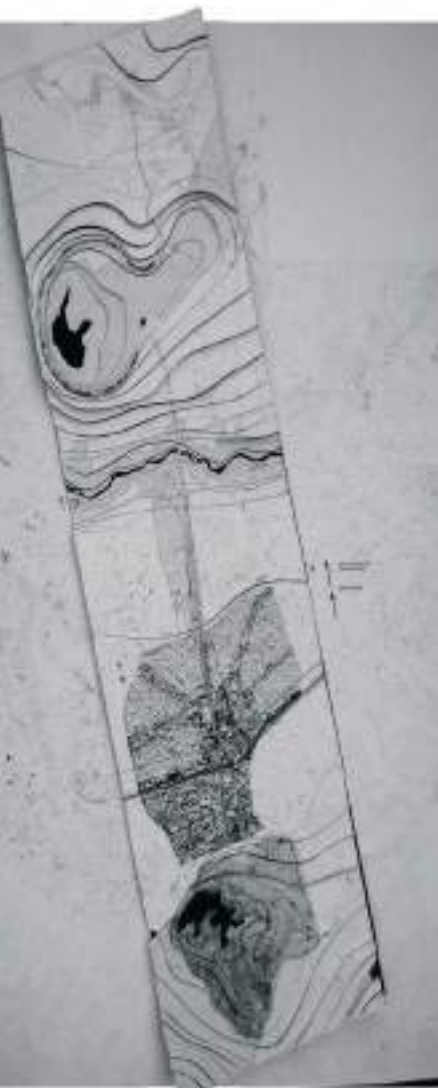
Zona "intermedi"



Infrastruttura përbashkë







Koncept për liqenin e Paskuqanit

*Barazi, patriotizëm, kulturë.* Viti 1945 shënon epokën e skllavërimit të njeriut në të gjitha aspektet e jetës, shpirtërore, morale, intelektuale. Memoria e së kaluarës dhe gjurmët e saj duhet të fshiheshin. Qyteti u riorganizua duke eliminuar gjurmët e të kaluarës: u shkatërrua tregu i vjetër, bashkia dhe lagje të vjetra tiranase. Në vend të tyre u ngrit Pallati i Kulturës, Muzeu Historik dhe Hoteli 15-katësh “Tirana”. Sheshi kryesor mori kështu një pamje të ftohtë dhe monumentale. Hapësirat publike u mbushën me parrulla e me buste heronjsh të popullit, ndërsa njerëzit jetonin nëpër apartamentet e ngushta të pallateve me tulla që me anoniminë e tyre duhet të komunikonin barazinë e popullit. Ndërkohë klasa e privilegjuar e pushtetarëve jetonte e rrethuar në lagjet me pemë e vila të “Bllokut”. Me planin urban të vitit 1957 nis projektimi i kombineve dhe lagjeve të tyre për të siguruar fuqinë punëtore për industrinë e re tekstile dhe mekanike. Qyteti funksiononte si një makinë ku çdo pjesë e shoqërisë ishte pjesë e ingranazhit. Por, njeriu nuk mund të jetë thjesht një ingranazh.

*Liri, pasuri, pronësi.* Në vitin 1991 edhe në Shqipëri mbërrin demokracia. Kjo e fundit interpretohet si “bëj ç’të dua”, dhe qyteti merr një hov kaotik. E para gjë që u sulmua ishte hapësira publike. Mungesa e kulturës qytetare, që deri atëherë kishte qënë thjeshtë një detyrim, u shpreh në dy mënyra. Nga njëra anë, në qendrën e qytetit, në parqe e sheshe u ndërtuan objekte pa leje për arsye ekonomike, ndërsa nga ana tjetër, në periferi filluan ndërtimet pa leje të shtëpive.

*Identitet, ekuilibër publik-privat.* Në vitin 2000 Edi Rama, kryetar i Bashkisë, nisi programin “kthim në identitet”. Objektivi ishte kthimi i hapësirës publike qytetarëve, por kjo iu kthye atyre me një identitet të ri, me ngjyra dhe ndriçim. Ngjyrat i dhanë qytetit një pamje të re, maskuan ndërhyrjet e banorëve në fasadat e ndërtesave, dhe e bënë Tiranën disi të njohur nëpër revistat e arkitekturës. Mesazhi për qytetarët është shpresa se ndryshimet, që faktikisht njerëzit nuk i prisnin më, mund të bëhen.

*Përfitimi.* Por ngjyrat e bukura nuk mjaftojnë që njerëzit të harrojnë se jetojnë në një qytet që po humbet hapësirat e lira, lagjet e vjetra, rrugët me oborre, duke u mbushur me pallate anonime që i zënë qytetit frymën dhe pamjen e malit të Dajtit. Politikanë, investitorë e arkitektë janë bashkuar në emër të përfitimit dhe do të jepnin edhe sheshin e fundit për të ndërtuar një pallat shumëkatësh.

*Zhvillim i qëndrueshëm.* Në këtë situatë propozoj një refleksion mbi formën e qytetit dhe “katalizatorët” që organizojnë jetën e njerëzve sot, për të propozuar më tej një vizion projektual për një qytet me zhvillim të qëndrueshëm social dhe ambiental.

## “KATALIZATORË URBANË” DHE IMAZHI I QYTETIT

*Katalizatorë urbanë.* Ideja dhe imazhi i Tiranës lidhet kryesisht me bulevardin, Sheshin Skënderbej dhe zonën e ish-Bllokut. Nëse analizojmë evoluimin e qendrës dhe të qytetit vërejmë se kjo qendër tashmë është një bërthamë shumë e vogël në krahasim me shtrirjen

e qytetit dhe përtej saj qyteti humb lexueshmërinë, harmoninë dhe pasurinë arkitektonike. Tema e “qendrës” sot nuk trajtohet më si një hapësirë fizike me përmasa monumentale, por ajo mund të jetë dhe thjeshtë një godinë në të cilën njerëzit takohen, shkëmbejnë informacion, dituri, argëtohen, shpenzojnë para, ose mund të jetë një element natyror si një liqen apo lum. Këto janë vënde që tërheqin njerëzit prandaj mund t’i quajmë “katalizatorë”. Për Tiranën është e rëndësishme që këto “katalizatorë” të jenë të organizuar në një rrjet që shtrihet në të gjithë qytetin dhe jo vetëm në bërthamën e tij.

*Imazhi i qytetit.* Është ky titulli i librit më të famshëm të Kevin Lynch-it në të cilin shpjegon se te banorët ekziston një imazh i qytetit ku jetojnë dhe se mbi këtë bazë duhet të nisen refleksionet projektuese për të krijuar një qytet me harmoni, lexueshmëri dhe imazh (figurabilitë).

*Lexueshmëria.* Ky është një aspekt shumë i rëndësishëm për skenën urbane. Dotacioni i ambientit ku jetojmë me strukturë dhe identitet është një kapacitet jetësor që i përket të gjitha qenieve që lëvizin. Mënyrat e përdorura për këtë janë të shumta: ndjenjat vizuale të ngjyrave, formave, lëvizjes, shqisat e tjera të dëgjimit dhe nuhatjes. Kur humbasim orientimin, ndjenja e ankthit dhe frikës që na kap tregon sa kjo është e lidhur me ekuilibrin tonë. Një ambient i karakterizuar dhe i lexueshëm jo vetëm të jep ndjenjën e sigurisë, por rrit mundësitë e eksperiencës njerëzore.

*Figurabiliteti (imazhi).* Është karakteristika që i jep një objekti fizik një probabilitet të lartë për të krijuar te

një vëzhgues një imazh të fortë. Kështu një qytet me imazh të fortë duhet të ketë një formë të qartë. Kjo fton shqisat të jenë më të përqëndruara dhe të tërhequra, dhe me kalimin e kohës një qytet i tillë mund të perceptohet si një sistem me vazhdimësi ndërmjet pjesëve të ndryshme.

## ZHVILLIM I QËNDRUESHËM

*Zhvillimi i qëndrueshëm.* Është një formë zhvillimi (që përfshin zhvillimin ekonomik, të qyteteve, të shoqërive etj) që nuk vë në rrezik mbijetesën dhe zhvillimin e gjeneratave të ardhshme, duke ruajtur cilësinë dhe sasinë e trashëgimisë dhe të rezervave natyrore (që janë të shtershme). Objektivi është të mbahet një zhvillim ekonomik i përshtatshëm me vlerat e barazisë sociale dhe me ekosistemet, që vepron në një regjim ekuilibri mjedisor. “Zhvillimi i qëndrueshëm është një zhvillim që përmbush nevojat e së tashmes pa dëmtonur mundësinë e gjeneratave të ardhshme për të përmbushur nevojat e tyre”. Por ky përkufizim mund të quhet antropocentrik, sepse vë në qendër të argumentit njeriun dhe jo ekosistemin dhe mbijetesën e të gjitha specieve. Kështu një përkufizim më i mirë mund të jetë: një proces social-ekologjik i karakterizuar nga kërkimi i idealeve.

*Vetëdije.* Duke u nisur nga kjo e fundit projektuesi duhet të ketë parasysh që me projektin manipulohen tri pasuri: njerëzore, natyrore, fizike. Janë të trija të domosdoshme për mbijetesën e njeriut. Pa prurjet e ekosistemeve jeta e njeriut do të ishte e pamundur. Ç’hyn këtu arkitektura? Hyn sepse si në shkallën e madhe dhe në atë të vogël arkitektura



Koncept për stacionin e trenit, Tiranë

1614 Nascita di Tirana  
Lindja e Tiranës



1912-1942 Dall'indipendenza alla monarchia. La visione italiana  
Pavarësia, Monarkia, fashizmi



1942-1990 La dittatura comunista e l'economia centralizzata  
Komunizmi



1992-2002 Postcomunismo: dall'uguaglianza al capitalismo  
Tranzizioni

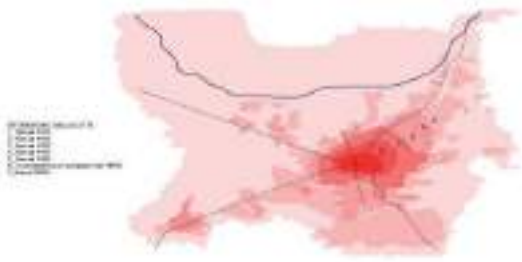


2002-2009 Recupero dello spazio pubblico  
Ekonomia e tregut



**CENTRALITA' E FIGURABILITA'** Centraliteti dhe imazhi

Genesi di Torino fino ad oggi



Evoluzione della comunità cooperativa-convivente della città.

Scenario di Torino 1971



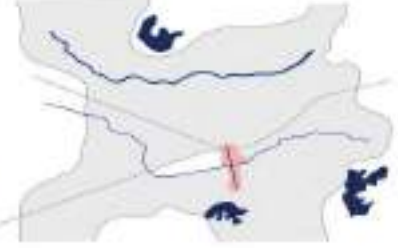
Municipio italiano 1942



Planis Progettuale 1961



Scenario italiano



**L'immagine di Torino**

Orizzontale



Particolare della derivazione fatisma, attuale



Particolare dell'area verde attuale



Particolare attuale



La nuova realtà, in parte nuova  
 Ecologia  
 Società  
 Sviluppo  
 Spaziatura



Spazio e ambiente - una nuova realtà  
 Partecipazione  
 Lingua



Il tempo - un nuovo momento  
 Sistema  
 Spazio  
 Lingua  
 Movimento



Il nuovo momento - un nuovo momento  
 Funzionalità  
 Aderibilità  
 Bellezza  
 Società



Il tempo - un nuovo momento  
 Società  
 Sviluppo





mundet që me pavetëdije t'i dëmtojë ato.

*Sistemi i mbyllur.* Në artikullin “The economics of the coming spaceship earth” Boulding tregon se si perceptimi ynë i tokës ka kaluar nga një sistem i hapur inputesh nga natyra që prodhojnë outpute, në një sistem të mbyllur pa prurje të jashtme ku inputet dhe outputet varen nga njëri-tjetri. Ky sistem i mbyllur përcaktohet nga raporti i tri klasave të resurseve: lëndës, energjisë dhe informacionit.

*Metabolizmi urban.* Kështu, Xhuzep Longi, thotë se tri elementët e projektit janë: biosfera, teknofera dhe mbeturinat/emisionet. Të punosh në mënyrë holistike me këto tri elementë është postulati i parë i një projekti të qëndrueshëm. Projekti ka si inpute elementët e biosferës, klasifikimi i të cilave bazohet në kapacitetin e tyre për të prodhuar “të mira” dhe “shërbime” të domosdoshme për njeriun. Projekti nuk duhet të dëmtojë produktivitetin dhe kapacitetin e ekosistemit, nga lind principi fundamental i tërheqjes (prelievo) së ndërgjegjshme. Me studimin dhe njohjen e elementëve të ekosistemit arrijmë të kuptojmë potencialet e zonës së projektit dhe, në mënyrë empirike, elementët që nuk duhet të tërheqim ose të tërheqim me ndërgjegje.

*Vlerat.* Projektimi është i drejtuar nga vlerat e njeriut ose të shoqërisë. Vlerat janë pasqyra e shoqërisë dhe është e rëndësishme që projekti, nga shkalla urbanistike në atë arkitektonike, të propozojë dhe të konsiderojë disa nga këto kërkesa, si: dituria, kohezioni social, mikpritja, identiteti i brezave, kreativiteti.

## SUGJERIME PROJEKTUALE: RRJETI I TRASHËGIMISË HISTORIKE DHE VLERAT E SOTME

Duke pasur parasysh “inputet projektuale” që merr projekti urbanistik, do të nisesh nga krijimi i një rrjeti urban të përbërë nga aspektet e jetës së Tiranës, që i kanë rezistuar kohës dhe që sot mund të jenë resurset që mund ta rigjallërojnë atë.

*Socialiteti, dituria.* Tregu, elementi urban themelues i Tiranës, është ende sot një nga elementët më të gjallë dhe karakterizuese për jetën urbane. Ai është vendi i takimit të njerëzve, i shkëmbimit të informacionit në mënyrë informale, i lëvizjes së ekonomisë dhe me ngjyrat dhe dinamizmin e tij u jep gjallëri zonave përreth. Projekti do ketë objektiv vlerësimin e tregjeve, dhe forcimin e rolit të tyre si katalizatorë socialë duke implementuar zonat përreth tyre me hapësira dhe objekte publike, si forume urbane (ku njerëzit të marrin pjesë aktivisht në ndryshimin e qytetit), pika interneti (që krijojnë rrjetin imaterial të informacionit) dhe sheshe çlodhjeje.

*Figurabiliteti, aksesibiliteti, qartësia.* Bulevardi dhe Lana janë dy akset kryesore që përfaqësojnë imazhin monumental, prezantues dhe peizazhist të Tiranës. Kjo lloj hapësire dhe orientimi V-J, L-P është tashmë e njohur në mendjen e banuesve dhe vizitorëve. Aty ku ndërpritën këto elementë ndërpritet dhe interesi i njerëzve, sepse “nuk ke më ç'të shohësh”. Projekti do të përdorë idenë e orientimit aksial për të shpërndarë katalizatorët e rinj në qytet dhe për të krijuar hierarki hapësinore që mund të mirëpresin projekte të ndryshme që

Skicë konceptuale: Stacioni i Trenit

me individualitetin e tyre do t'i japin karakter dhe pëlqyeshmëri edhe zonave informale.

*Dituri, memorie.* Ish-kombinatet, që në kohën e komunizmit përfaqësonin lagjet dhe godinat e prodhimtarisë industriale sot janë pjesërisht të rehabilituara por një pjesë e mirë e tyre është e braktisur. Jemi në një shoqëri postindustriale ku vlera me të cilën do të matet zhvillimi është dituria, informacioni. Kështu, projekti propozon që rrjeti i këtyre godinave që dikur ishin “ushqimi” i qytetit, të transformohet në rrjetin e diturisë, të kulturës, dhe të pjesëmarrjes sociale. Shkollat, universitetet, qëndrat kulturore dhe sociale, mund të zënë vend në këtë rrjet fizik ekzistues i njohur nga qytetarët dhe i shërbyer mirë nga infrastruktura ekzistuese.

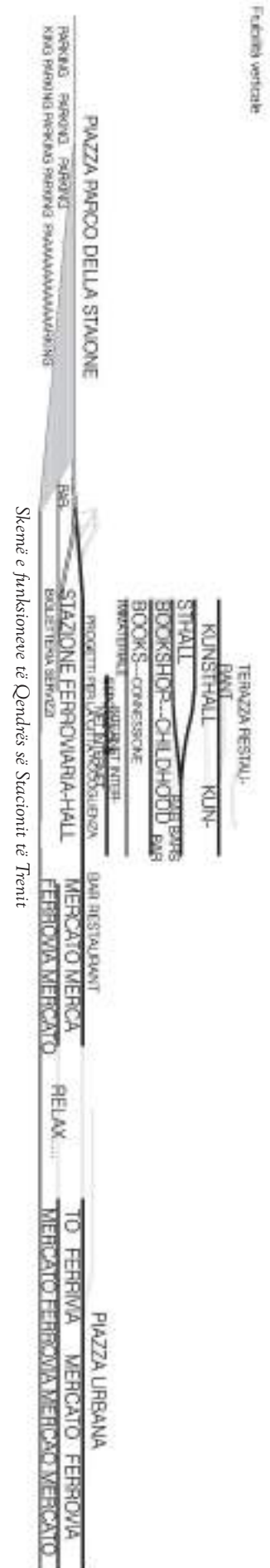
*Pjesëmarrje, legalitet.* Gati dy të tretat e shtrirjes së qytetit ka formë jolegale dhe paraqet vështirësi aksesibiliteti. Komunitetet e këtyre zonave nuk marrin pjesë në jetën shoqërore të qytetit dhe në zhvillimin e tij. Duke ndjekur thirrjen e Aliajt, projekti do të lidhë këto zona me qytetin duke hipotizuar vazhdimin e aksit të bulevardit drejt Veriut deri tek liqeni i Paskuqanit. Ky aks është virtual sepse projektimi i tij nuk duhet të ndjekë “përmasat” dhe formën e bulevardit ekzistues. Ai do të përshtatet me zonat që prek, me elementët natyrorë që takon, por roli i tij do të jetë i ngjashëm me rolin e bulevardit. Do të jetë orientues, lidhës me lumenjtë e liqenet, katalizator i kapitaleve të fshehura të zonave informale dhe do të mundësojë depërtimin e kulturës, kapitaleve, investimeve dhe njerëzve.

*Ekologji, bukuri, spiritualitet.* Tirana është e rrethuar nga liqene të mëdhenj e të bukur, por që nuk janë shfrytëzuar sepse shpesh janë të paarrtshëm nga infrastruktura ose të ndotur apo të rrethuar nga ndërtimet informale. Në drejtimin Lindje-Perëndim qyteti përshkohet nga tre lumenj: Lana, lumi i Tiranës që ndodhet vetëm 500m sipër stacionit të trenit dhe lumi i Terkuzës, që shënon kufirin e shtrirjes aktuale të qytetit. Projekti propozon rekuperimin, mbrojtjen, pastrimin dhe implementimin biotik të këtij sistemi nyjesh e korridoresh natyrore, duke krijuar një rrjet ekologjik që mund të shërbejë dhe si rrjet peizazhistik-shoqëror.

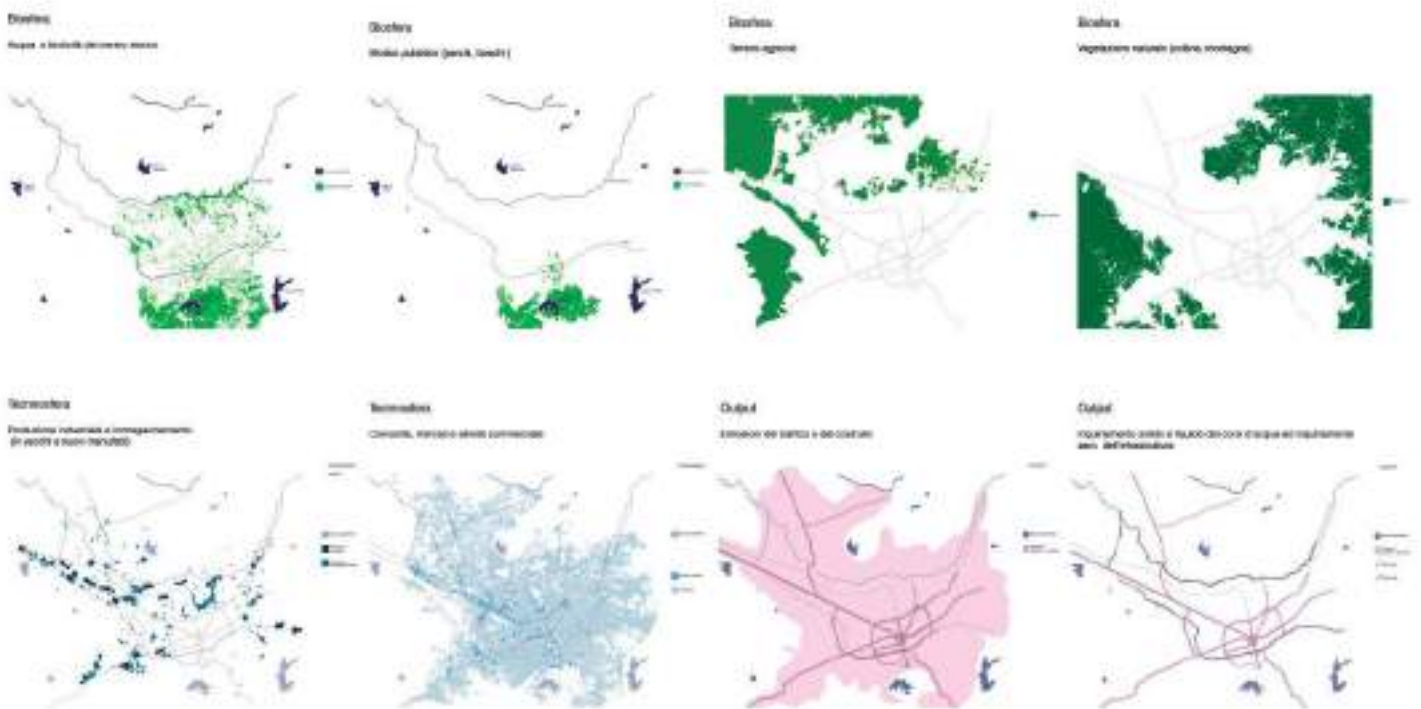
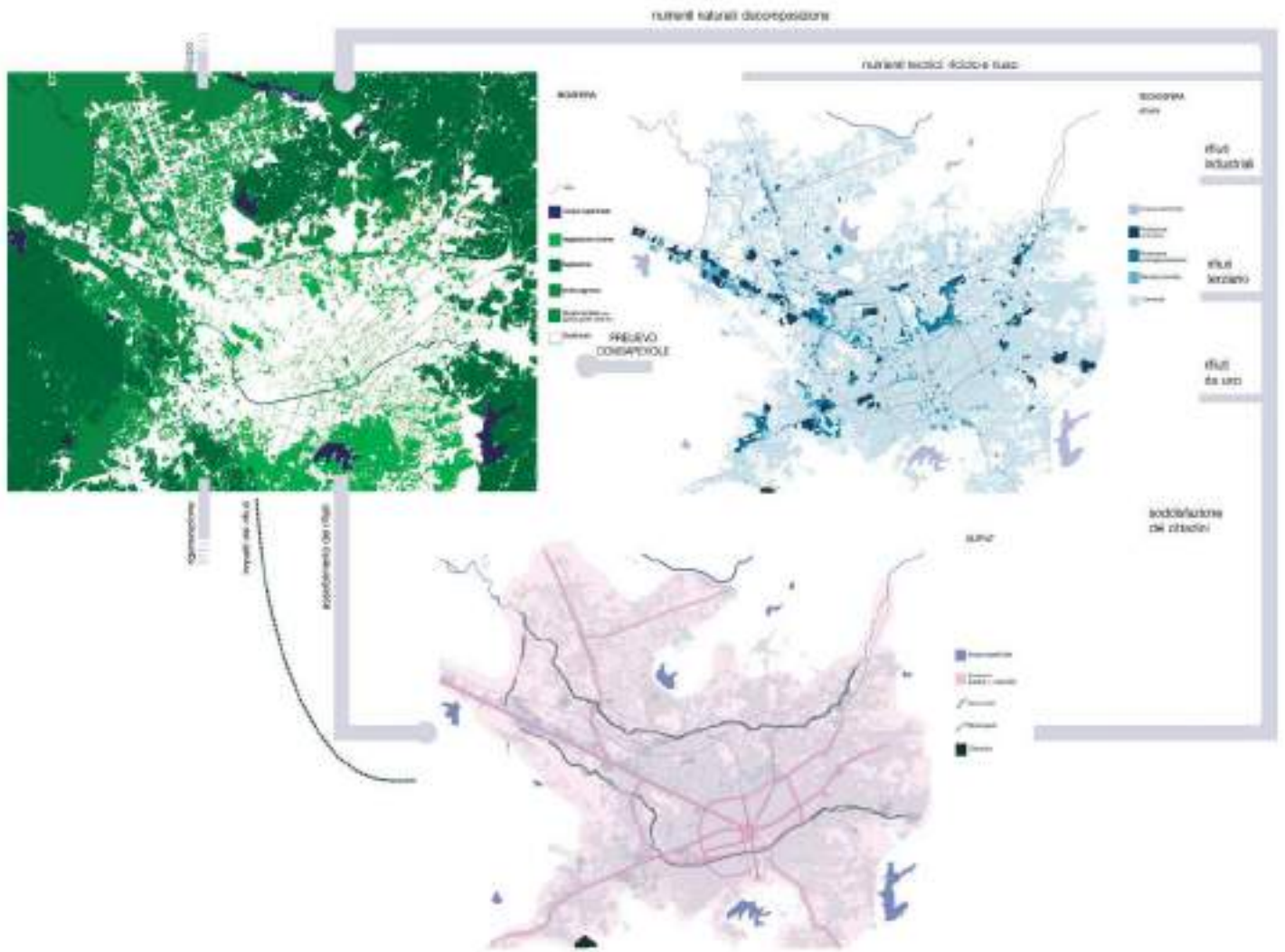
Mbivendosja e këtyre niveleve të projektit jep një vizion të Tiranës ku ekzistuesja vlerësohet ose transformohet nëpërmjet riprojektimit të rrjetit të vlerave shoqërore. Projekti pretendon të jetë holistik në tentativën e tij për të implementuar resurset natyrore, fizike dhe njerëzore.

## PROJEKTI: ORGANIZIMI I KATALIZATOREVE NE AKSIN JUG-VERI

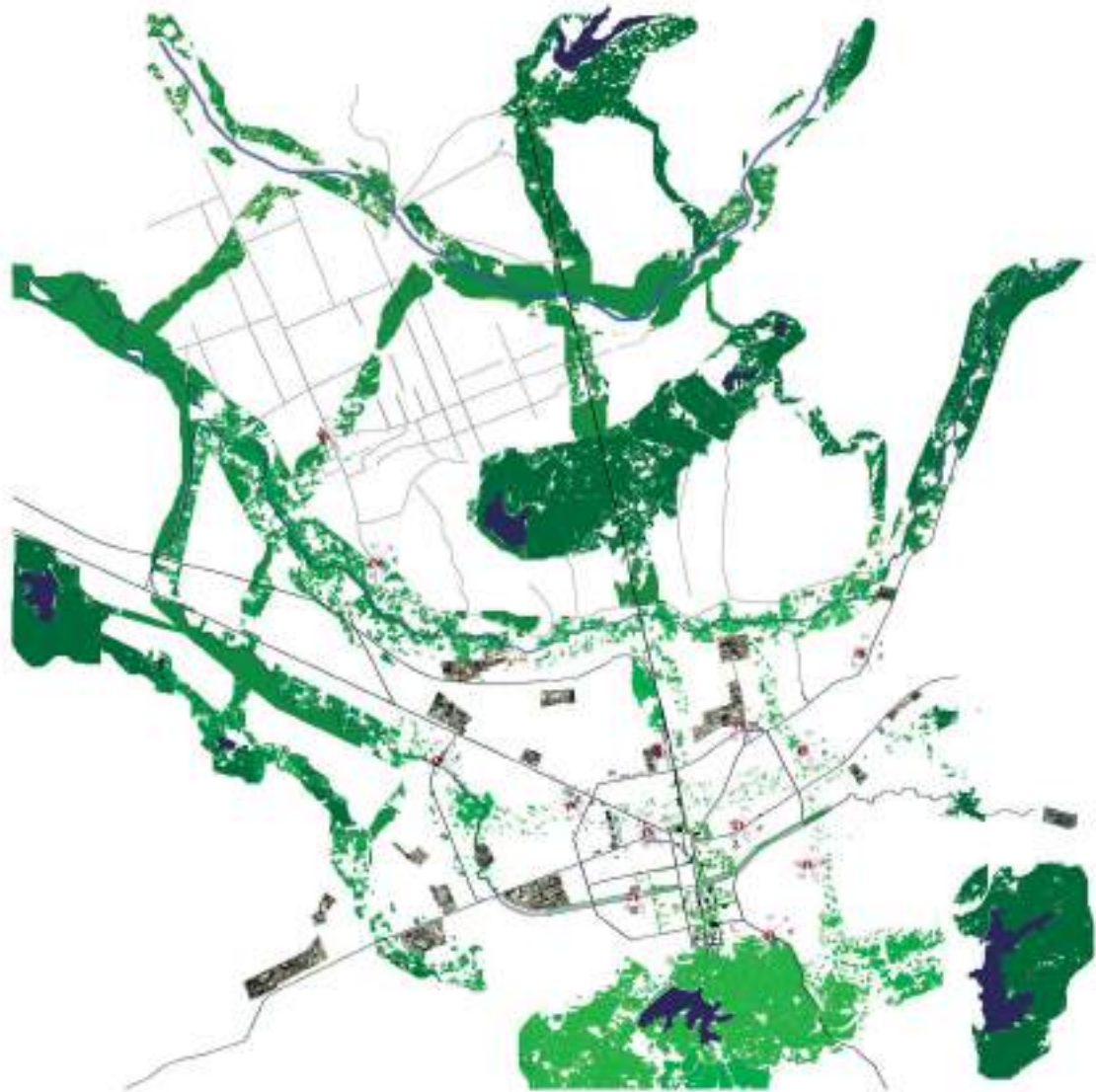
Për të dhënë një ide se si mund të artikulohet Tirana përzgjedhim një “rrip”, në të cilin ndodhen të gjitha elementët me rëndësi që përmendëm më sipër. Ky “rrip” është i orientuar V-J, dhe përfshin qendrën e qyteti dhe përfundon në Veri me limitin e zhvillimit informal. Projekti nis në pikën ku aktualisht përfundon bulevardi dhe ndodhet Stacioni i Trenit dhe një treg i madh. Kjo është një ndër pikat ku 10 vite përpara qyteti përfundonte, por sot



TIRANA: METABOLISMO URBANO - METABOLIZMI URBAN



PROGETTO DI MACROSCALA - PROJEKTI NË SHKALLË TË MADHE



Estensione dell'Area Verde Esist.

Stato attuale



Progetto



Rafforzamento della rete ecologica

Stato attuale



Progetto



Implementazione dei percorsi con spazio informale e connessione alle reti esistenti



Protezione dei vuoti urbani e funzione del quartiere



# Arkitektë të Rinj

është një nevralgjike, nga e cila duhet të fillojë projektimi dhe dialogu me informalitetin duke i dhënë mundësi frymëmarrjeje. Projekti propozon vazhdimin e bulevardit, spostimin e Stacionit të Trenit në të majtë, intergrimimin e këtij me tregun dhe me një mediatekë kulturele në një objekt arkitektonik që do të simbolizojë hapjen dhe bashkimin e Tiranës. Mbërritja në Tiranë kështu do të kishte një karakter të fortë “oriental” sepse, me ndërthurjen e tregut me stacionin, do të arrihet në një “Gran Bazar”. Në aksin virtual që shtrihet drejt Veriut fiksohen disa zona që mund të bëhen katalizatorët e ardhshëm: Parku i Stacionit (që mund të ketë një karakter artistik dhe lidhje me rrjetin imaterial të informacionit, internetin), struktura peizazhistike lineare e lumit të Tiranës, kodra dhe liqeni i Paskuqanit që mund të shndërrohet në një park të madh urban i rrethuar nga ndërtesa shumëkatëshe (sipas modelit të Central Park, në Nju Jork). Rrugët që ngjiten drejt kodrës së Paskuqanit do të projektohen me pemë të larta që do i japin këtyre rrugëve vizibilitet edhe nga larg duke krijuar një peizazh të qartë dhe ftues. Rrjeti i infrastrukturës do të shërbejë në këtë rast dhe si rrjet ekologjik ndërmjet nyjeve dhe korridoreve të mëdhenj natyrorë (liqeneve dhe lumenjve). Ky është një propozim projektual, skema e të cilit mund të përdoret në të gjitha drejtimet e zhvillimit të qytetit dhe të pasurohet me situatat e veçanta që zonat e ndryshme paraqesin.

#### Literatura:

1. Berlage Institute, Tirana Metropolis, 2003
2. Orhan Pamuk, Stambolli, 1996
3. Kevin Lynch, The Image of the City, 1980
4. Besnik Aliaj, Misteri i Gjashtë, Co-PLAN 6 Universitetin Polis, 2007
5. Besnik Aliaj, Kejda Lulo, Gene Myftiu, Tirana Sfidat e Zhvillimit Urban, Co-PLAN, SEDA, Bashkia Tiranë, 2003.
6. Aldo Rossi, The Architecture of the City, 1989



IMPLEMENTAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA. ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO  
ZBATIMI I RRJETIT EKOLOGJIK, ARTIKULIMI I HAPËSIRËS PUBLIKE



PROGETTO DELLE NUOVE CENTRALITÀ NELLA FASCIA NORD-SUD: LIVELLI DEL PROGETTO  
PROJEKTI I QENDRAVE TË REJA NË FASHËN VERI-JUG: ZONA E LIQENIT TË PASKUQANIT

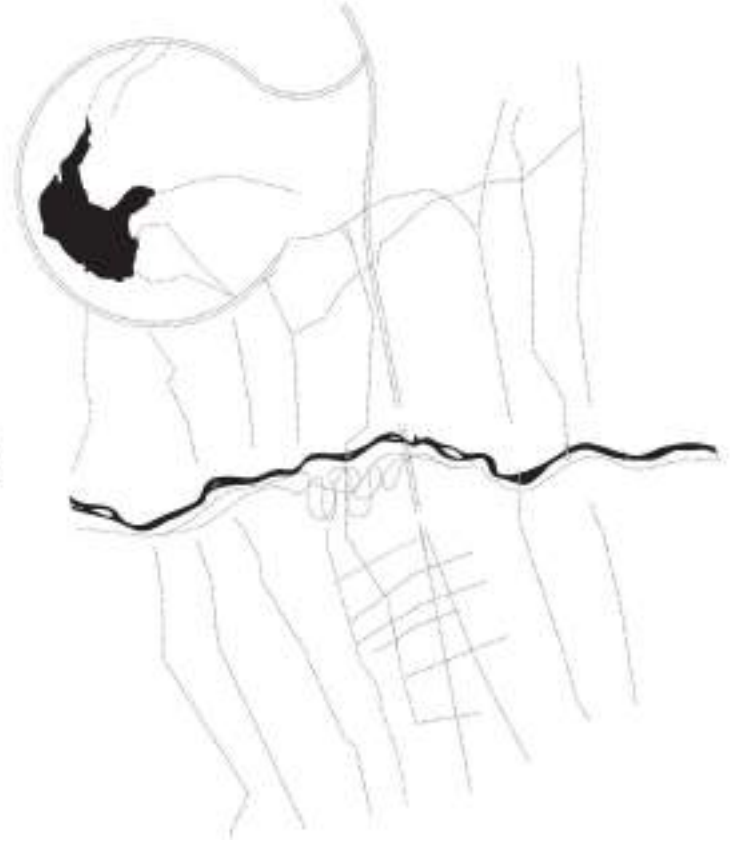
Centralità natural

Schema del parco. Allevazione, protezione e ripulimento del letto e canali naturali



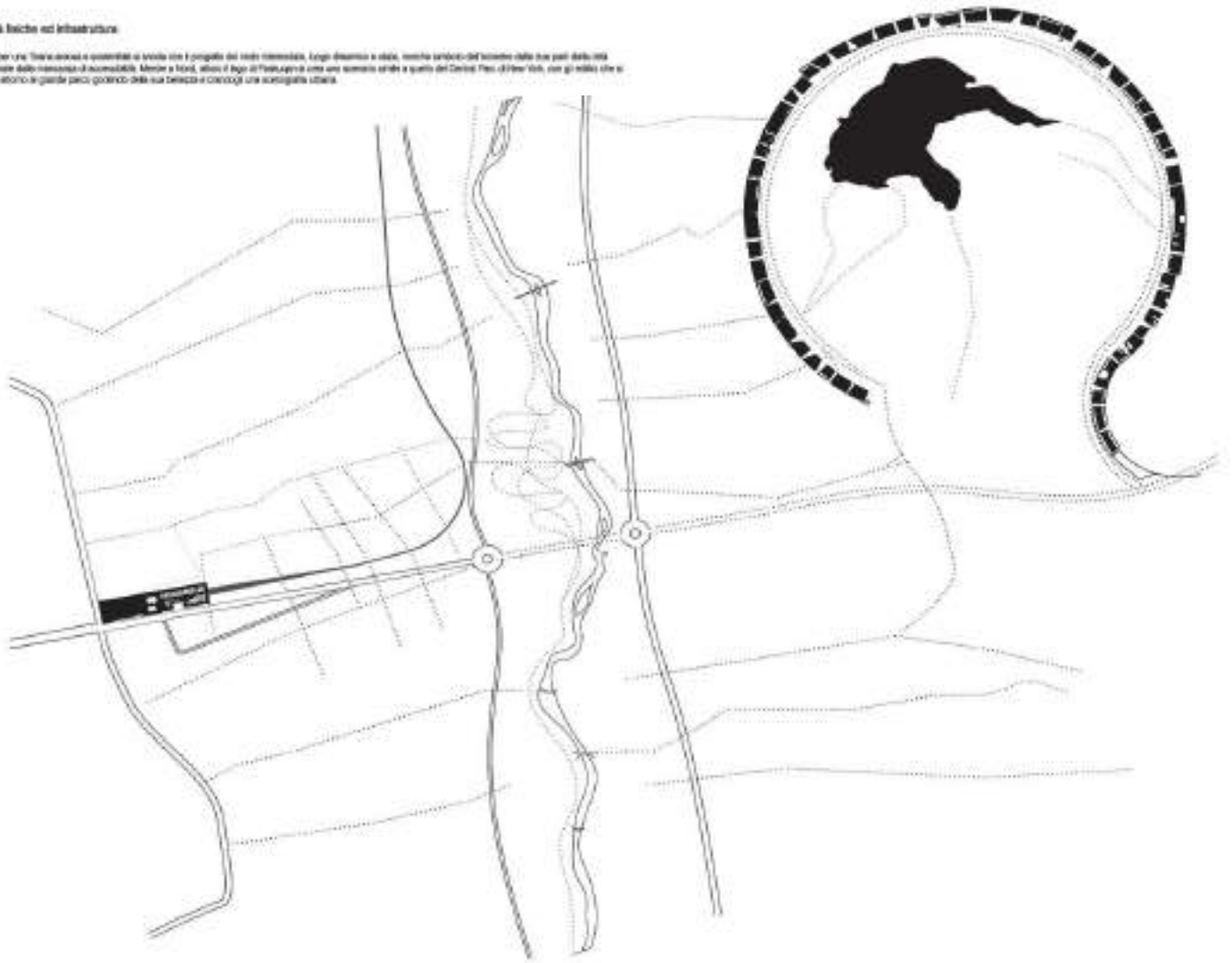
Figuralità ecologica

Forme rurali ed esterne (strutture) con forme figurate all'interno (particolarmente il sistema di irrigazione) che vuole porre, senza rompere, luoghi di vita, pur in un'alternanza di paesaggio (ruralità)



Centralità tecnica ed infrastrutturale

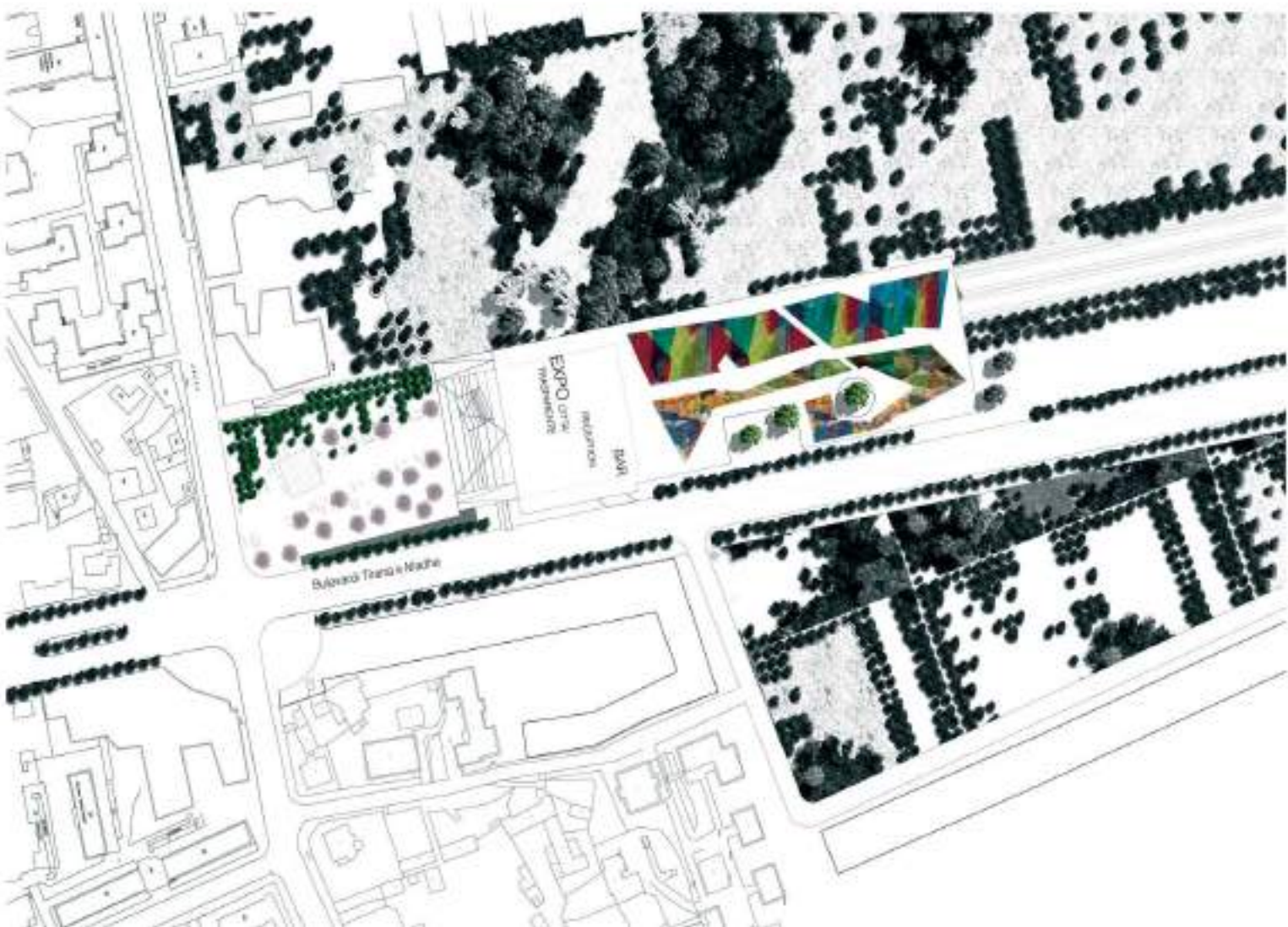
Il progetto per una "linea urbana" è quantificato in un'isola con il progetto del letto naturale. L'isola diventa un'isola, mentre l'intero del territorio della sua parte della città. Sono separate dalle necessità di accessibilità. Merito a farsi, allora il lago di Paskuqan con una struttura stabile e quello del Centro-Pan di Paskuqan, con gli edifici che si sviluppano intorno e guarda verso godono della sua bellezza e cercano una scogliata urbana.





ZONA E STACIONIT TË TRENIT

Duke qendrën e Peshkopit, merrshja, shprehja e shprehjes, peshkopit



Duke qendrën e Peshkopit, merrshja, shprehja e shprehjes, peshkopit



# Kur piktura bën murin

Edmond Gjipopulli

## ABSTRACT.

The relation of painting and art with architecture is a long lasting rich and diverse story. Architectural constructions, either public, religious or private are always associated with decorations, paintings, murals, sculptures, etc. This is true for all civilizations. But what has changed and made more interesting in such inter-relation is the concept and the way of looking into such role, style as well as the mission of art-works and architectural-works. Such relations are expression of the important social-political-cultural-technological change human society has evolved over centuries. The selected material in this article tries to transmit a small part of such relation, trying to analyze three case studies of artists in different periods.

## Përmbledhje:

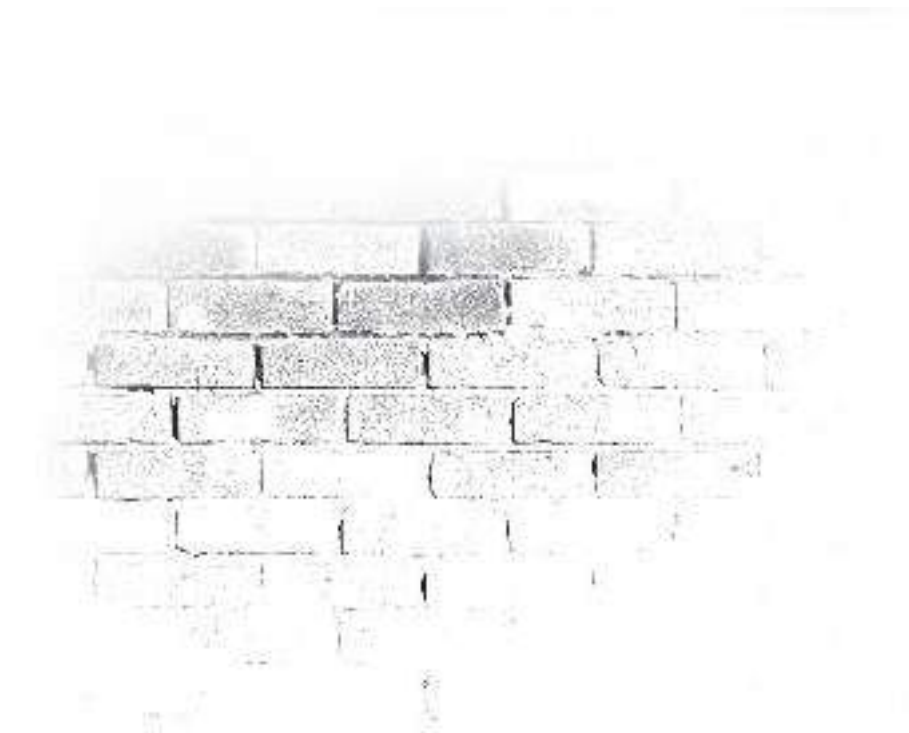
*Marëdhënia e pikturës dhe, në përgjithësi e veprës së artit me arkitekturën, është një histori shumë e hershme, e pasur dhe po aq e larmishme. Ndërtimet arkitektonike, qofshin këto publike, fetare apo edhe private, janë shoqëruar që herët me dekoracione të shumta në pikturë, qeramikë, relieve apo edhe skulptura dekorative. Kjo është e vërtetë për thujtë gjithë qytetërimet. Por ajo që ka ndryshuar dhe e ka bërë edhe më interesante në shekuj këtë marëdhënie të ndërsjelltë është koncepti dhe mënyra e shikimit të rolit, stilit dhe misionit të veprës së artit në ndërtimet arkitektonike. Këto qëndrime janë shprehje edhe e ndryshimeve të rëndësishme social - politike, kulturore e teknologjike që shoqëria njerëzore ka pësuar në shekuj. Materiali i zgjedhur për botim përcjell një pjesë të vogël të kësaj marëdhënieje, duke analizuar tri raste artistësh të periudhave të ndryshme.*

## Kur Piktura Bën Murin

Le të sjellim në mend dekorimet e mureve të brendëshme të piramidave egjiptiane, muralet kreto - mikenase, tempujt grekë e romakë, afreskat e mrekullueshme të Pompeit, mrekullitë mesjetare e rilindase, për të ardhur më pas në kohët moderne e deri në ditët tona dhe do të kuptojmë se

konceptimi i veprës së artit në ndërtimet arkitektoore ka ndjekur idealin estetik të periudhës kur është krijuar, duke fituar rol glorifikues, tregimtar, mistik, apo thjesht dekorativ. Ajo (vepra e artit) herë është bërë njësh me murin e herë ka krijuar një dritare për të shikuar botën. Të shkruash për këtë temë do të kërkonte shumë mund dhe kohë (do të ishte ndofta e padobishme zgjatja e tepërt), prandaj do të përpiqem të sjell vetëm disa shembuj sa brilantë aq edhe të ndryshëm nga njëri-tjetri nga forma, por sidomos nga konceptimi i kësaj marëdhënieje. Piktura dhe, në tërësi, vepra e artit e integruar në një arkitekturë, sjell me vete një rinovim të perceptimit të saj hapësinor.

Ky bashkëpunim midis dy proceseve krijuese, atij individual të piktorit dhe atij kolektiv të arkitektit nuk është thjesht një koincidençë historike, por një parim analogjik midis dy gjuhëve, asaj formale e hapësinore dhe asaj ngjyrore, një marëdhënie e sukseshme midis materialeve të ndryshme, të cilën Cezanne, kur fliste për veprën e tij, e quante “logjika konstruktive”. Ekzistojnë megjithatë edhe dallime themelore midis



arkitekturës dhe pikturës, dallime që konsistojnë në qëllimin, përdorimin dhe hapësirën që ato zenë. Piktori modern Fernand Leger e provokon arkitektin me këto fjalë: “Me ç’të drejtë e përdorni ju ngjyrën? Do të duhej të kishit krijuar një lidhje treshe: muri, ju dhe unë. Pse e keni shkatërruar këtë lidhje?” Ndërsa arkitekti Le Corbusier përkundrazi konteston: “Ngjyra të hyjë në arkitekturë nëpërmjet ndërhyrjes së artistit piktor? Asnjëherë! Piktori sjell vetëm masa ngjyrash mjaftueshmërisht kompakte. Ai më shumë e skualifikon murin, e bën të shpërthejë, duke i mohuar vetë ekzistencën.”

Këto deklarime na bëjnë të ndërgjegjshëm për mënyrën e ndryshme sesi është parë historikisht kjo marëdhënie, duke hapur një debat të rëndësishëm mbi artin monumental, për misionin e tij, si dekoracion apo si shqetësim, mbi pikturën që, e dalë nga atelieri, ekspozohet para publikut, duke u mbivendosur ndaj një eksperince estetike dhe një funksioni të organizimit të hapësirës. Por, le të ndjekim disa shembuj konkretë:

## Paul Foujino

Për realizimin e tij artistik të parë në marëdhënie me një sipërfaqe arkitektonike, më 1965, Paul Foujino mori përsipër trajtimin e dy ndarjeve të një salle publike në Romainville. Duke e copëtuar sipërfaqen, ndarjet e Foujino-s e udhëheqin shikimin në thellësi dhe mishërojnë një ëndërr, sa moderne aq edhe antike, atë të marëdhënies midis paretit dhe tablosë, i cili kthehet në “paret transparent”. Ndarjet e Foujino-s përshkojnë konceptet e boshllëkut dhe plotësisë, materialitetit, dematerialitetit dhe intervalit, në sensin etimologjik midis tyre, por po ashtu edhe të opacitetit dhe transparencës. Vajtje - ardhja e këtyre ndarjeve, në formë të prera identikisht dhe simetrike, e bëjnë murin të duket si një fletë letre kalku apo një tekstil transparent, si ai i shtëpive japoneze.

Shumë i ngjashëm me punën e mësipërme është edhe muri hyrës në akuadromin e Vigneux, i krijuar nga Foujino më 1968, një realizim edhe më i afërt me serinë e tij të letrave të prera, teknikë kjo ku gjesti i paraprin assemblazhit dhe kompozimit, duke u mbështetur mbi një art të kombinimit dhe në një estetikë të shtresave. Vepra ka një marëdhënie



Edmond Gjokopulli ka kryer studimet në Liceun Artistik “Jordan Misja” dhe Akademinë e Arteve të Bukura Tiranë, në profilin e pikturës monumentale. Më pas dhe aktualisht punon si pedagog në këto shkolla. Ka marrë pjesë në mjaft evenimente kombëtare dhe ndërkombëtare arti, përfshi disa ekspozita vetjake, si dhe ekspozime në Bienalet e Firences Itali, të Athinës Greqi, dhe në atë të Tiranës. Ndër të tjera është edhe fitues i çmimit të parë në ekspozitën kombëtare të Galerisë Kombëtare të Artit në Tiranë, 2003. Autor ose redaktor i 6 teksteve shkollore, librave dhe atlaseve mbi artin. Është aktiv në media me artikuj të fushës së artit.



të ekuilibruar midis ngjyrave dhe formave, asgjë nuk është spontane dhe e improvizuar. Për këtë arsye kjo pikturë është tashmë një arkitekturë, ndonëse autonome. Një vlerë tjetër e këtij projekti është edhe fakti se i është shkëputur defekteve të porosisë publike, e cila shpesh imponon një ndërhyrje artistike të ngjitur artificialisht dhe “a posteriori” një projekti arkitektonik.

Ndërhyrja e Foujino-s në trajtimin e hyrjes, shkallëve, mureve, trotuarit e lidh ndërtesën me qytetin. Arkitekti J.Deroche saktëson: “Duke qenë se kjo ndërtesë ishte një vëllim i mbyllur, punuam shumë me elementet e shoqërimit për ta zgjatur ndërtesën përtej limiteve të saj. Puna e Foujino-s na shërbeu për këtë”. Kjo ndërhyrje, më shumë rrethuese e

përmbledhëse, e thekson funksionin e ndërtesës në shumë mënyra: së pari, nga zgjedhja e ngjyrave ujore të katrorëve (blu dhe jeshile), nga lëvizja delikate e bordurave të spërdredhura, të çrregullta si të një letre të grisur, nga mbulimi i pjesshëm i betonit me katrorët, që duket se imitojnë lëvizjen e valëve të detit dhe, së fundi, nga loja e motiveve që reflektojnë disa elemente arkitektonike si p.sh. trekëndëshat e përsëritur.

Materialet e përdorura janë, po ashtu, një nga pikat e forta të kësaj harmonie. Foujino ka punuar me materiale të varfëra, beton, qeramika gres etj. Për Jean Perrotet-in “materialet natyrore janë zgjidhja më e mirë në rastin e prezencës së ngjyrës në një arkitekturë”. “Ideali im është t’i jap jetë një hapësire apo një vëllimi, shpesh gjeometrik



e arkitektonik, duke i shtuar ndjenjën e frymës së jetës, nëpërmjet kompozimit të formave të lira, të cilat të bëjnë të ndjesh dorën e njeriut” – thotë Foujino.

## Daniel Buren dhe hapësira e modifikuar

Daniel Buren, i lindur më 1938, është një nga artistët francezë më të njohur të ditëve tona. Gjatë karrierës së tij shumëvjeçare ai ka adoptuar një pozicion artistik të guximshëm, që studion dhe ngre pikëpyetje mbi thelbin e artit dhe gjithë sistemeve ku ai mbështetet. Daniel Buren punon mbi materiale të ndryshme duke përfshirë letrën, xhamin, pasqyrat, pleksiglasin etj. Në punën e tij shfaqet shpesh motivi i vijave të bardha dhe monokromisë. Nëpërmjet një strategjie

minimaliste Buren - i kërkon të rrokë thelbin e pikturës: suportit dhe shenjës, sfondit dhe planit të parë, dritës dhe ngjyrës. Gjithsesi Buren - i nuk mund të quhet as piktor dhe as skulptor, por një rast i hapur që të fton të reflektosh. Ai demonstroi kapërcimin e konceptit dhe një vizion të ri për artin si formë e jetës. Artisti kërkon të punojë dhe jetojë “in situ”. Ai e flak konceptin e artit si dritare apo si paraqitje. Daniel Buren nuk na mëson asgjë për imazhin apo natyrën, por për hapësirën reale arkitektonike. Qëllimi i tij si artist është ta bëjë përmbajtjen e veprës së artit të dallueshme nga spektatori. Instalimet e tij në hapësirat publike funksionojnë në këtë mënyrë dhe janë një dëshmi e qartë e qëllimeve të artistit. Buren - i alternon

perspektivat dhe vepra e tij e thjeshtë dhe e papritur e modifikon tërësisht kontekstin e mjedisit. Ajo e ripërcakton vendin ku vendoset vepra. Me qëndrimin e tij Buren i zhvendos kufijtë e arteve pamore dhe shtron rrugën e një marëdhënieje të re midis artit dhe jetës.

Daniel Buren ka ekspozuar në institucionet më të njohura të botës si Muzeun Guggenheim në New York, qendrën Pompidou dhe Palais de Tokio në Paris. Ai ka realizuar projekte të mëdha publike në gjithë botën dhe vepra e tij është e gjendshme në shumë koleksione publike. Në këtë periudhë ai po ekspozon “La Coupure”, vepër “in situ”, një instalim i madh në Muzeun Picasso në Paris.

*Time Square, New York USA  
(foto B. Aliaj)*

## Antoine Bourdelle dhe Teatri i Champs-Elysees

Roli që ka luajtur Antoine Bourdelle në realizimin e Teatrit të Champs-Elysees i kapërcen dukshëm kufijtë e detyrave të një skulptori. Ai kontribuoi mjaft në konceptimin e fasadës, më pas realizoi edhe relievet dhe freskat dekorative në brendësi të ndërtesës, me një mjeshtëri dhe qartësi të admirueshme konceptuale. Ky ansambël arkitektonik, në sajë të përdorimit të betonit, ishte më vete një risi për artin e ndërtimit në Parisin e fillimshkullit ndaj Bourdelle pati shansin të afirmojë, në një ansambël të rëndësishëm, sensin e ndërtimit arkitektonik të masave skulptorike, duke kthyer një faqe të re në skulpturën e vonuar



monumentale. Bourdelle do të luante një po aq të rëndësishëm edhe në përzgjedhjen e Auguste Perret, një pionieri të ndërtimit në beton, si arkitekt të teatrit të Champs-Elysees.

Veç realizimit të relievave në fasadën e ndërtesës Bourdelle pikturoi një seri afreskash në mjediset e brendshme. Ashtu si edhe piktorët antikë romakë, të cilët dikur kishin fiksuar në paretet e mureve histori të bukura e plot shpresë, artisti francez, në muret e arkitekturës së Perret-it zgjodhi tematika mitologjike të dashurisë dhe artit. Por nëse, për nga tema këto relieve dhe piktura ndodheshin jashtë kohës, në një botë ku shuhen kufijtë midis të tashmes dhe të shkuarës, nga pikëpamja stilistike, përkundrazi, ato ja shtonin frymën e re

ndërtesës. I kujdesshëm, para së gjithash, për të ruajtur harmoninë midis arkitekturës dhe dekorit, Bourdelle u përpoq t'i përgjigjet me thjeshtëzimin gjeometrik të kompozimeve të tij, asaj të ndërtesës. Kësaj ja arriti pa hequr dorë nga dinamizmi dhe madhështia, duke i disiplinuar figurat në një lojë vijash të drejta dhe harqesh. Shihen qartë përpjekjet e tij në këtë drejtim nga shënimet e rregullta që ka mbajtur përgjatë gjithë këtij procesi krijues. "Është mirë - thoshte Bourdelle - që planet, gjetet dhe hijet e skulpturave për asnjë moment të mos konkurrojnë sipërfaqen e sheshtë të murit". Për këtë i gdhendi shumë thellë kornizat e relievave dhe, më pas, për t'i bërë figurat e tij të lexueshme nga shikuesi në distancë, i gdhendi edhe ato thellë e me linja gjeometrike. Pa arritur asnjëherë



"La grande fenetre", Daniel Buren, 2001





Ndërhyrje artistike e Buren - it në oborrin e Palais Royal në Paris

rrumbullakësinë e plotë ato përshkohen nga e njëjta dritë që rreh fasadën. Të shveshura nga çdo element piktorik, këto figura shprehen nëpërmjet lëvizjes, që rezonon me draperitë apo floknajat që i shoqërojnë, duke krijuar një ansambël dekorativ. Akuzave për arkaizëm artisti ju përgjigj me fjalën kyçe “sintezë”. Bourdelle shton se: “Arkaizmi nuk është diçka e vdekur, e mbetur larg nesh. Ai është i çdo kohe. Çdo sintezë ka brenda edhe arkaizmin. Arkaizmi është armiku i gënjeshtres, i artit të “trompe l’oeil”, që e shndërron gurin në një kufomë, prandaj emri që më kanë vënë është për mua një nder i madh.”

Sa i takon afreskave të korridorit të brendshëm, vështirësitë ishin të shumta. Vendet e parashikuara për këtë nga arkitekti Perret ishin rreptësisht gjeometrike. Duhet krijuar atmosferë paqeje dhe feste, në një mjedis me dritë artificiale, pararendës i shfaqjes së ardhshme. Kolonat ishin pa kapitule dhe baza, shkallët ngriheshin si një orkestër, korridori i lozhave krijonte një kurbë perfekte, por gjithsesi, tërësia e ansambllit kishte unitet dhe bukuri të jashtëzakonshme. Bourdelle do të punonte që të arrinte nëpërmjet arkitekturës dhe në lidhje të ngushtë me të, harmoninë e botës. Në fillim artisti kishte menduar që edhe në mjediset e brëndëshme të punonte relieve, por duke arësytuar me kujdes dhe në mënyrë që të krijonte pikërisht atë harmoni perfekte që ai kërkonte, ju drejtua afreskut, si një teknikë delikate dhe e përshtatshme për atë situatë. Afresku, nga ana tjetër i përgjigjej edhe synimit të tij për të ruajtur me çdo kusht vertikalishtet e mureve, si dhe unitetin e gjithë dekorit. Edhe nga përbërja afresku është pjesë e arkitekturës, pasi

realizohet në suva të njomë dhe bëhet njësh me murin. Stili do të ishte po ai i fasadës: “Këto piktura duhet të bëhen njësh me sipërfaqen, vizatimi duhet të jetë sintetik dhe të mos i ngjajë një salle anatomie”. Artisti do të ruante me shumë fanatizëm specifikën e materialit, ashtu si edhe në relievet e fasadës ku respektoi gurin, edhe tek afreskat ai respektoi veçantitë e gëlqeres: “dëshira ime e vetme është të jem një punëtor që i lejon gëlqeres dhe shkëlqimit të saj të gjallojë nëpërmjet ngjyrave të veprës.

Mjeshtëria në vizatimin e thjeshtëzuar dhe evokativ është po ashtu një vlerë e veçantë në afreskat e Champs-Elysees. Pas skicave të shumta artisti vizaton linja drejtpërdrejt në mur, me një thjeshtësi dhe shkallë të lartë lexueshmërie, të synuar prej kohësh nga gjithë afreskistët e mëdhenj. Arkitekti insistonte në faktin që dekori të kishte një qartësi e lexueshmëri maksimale dhe Bourdelle ju përgjigj me një lojë shumë të çmuar jeshilesh, grish, bezhësh, rozash në një dritë irrealë. Në teatrin e Champs-Elysees ai realizoi harmoninë e harruar midis arkitekturës dhe pikturës e skulpturës monumentale. Ai mundi të çlirojë, në kufijtë



shumë të ngushtë që i ishin vendosur, lirizmin e tij dhe t'i japë letrat kredenciale betonit, një teknike të paragjykuar si jo të përshtatshme. Ai u tregoi gjithashtu pasardhësve se ishte e mundur “të bashkëjetonin” materiale të ndryshme në dekorimin dhe konstruktimin e një ndërtimi, mjaft që t'i jepej secilit prej tyre funksioni më i mirë në assemblazhin e përgjithshëm. Ai i ftoi ata në një lojë të rilindur të imagjinatës, e cila edhe sot vazhdon në fusha të ndryshme. Vizitorët e shumtë që vijnë nga e gjithë bota në teatrin Champs-Elysees përqafohen nga një frymë poetike që përhap dekori i Bourdelle, pa e kapërcyer asnjëherë linjën e arkitektit Perret.

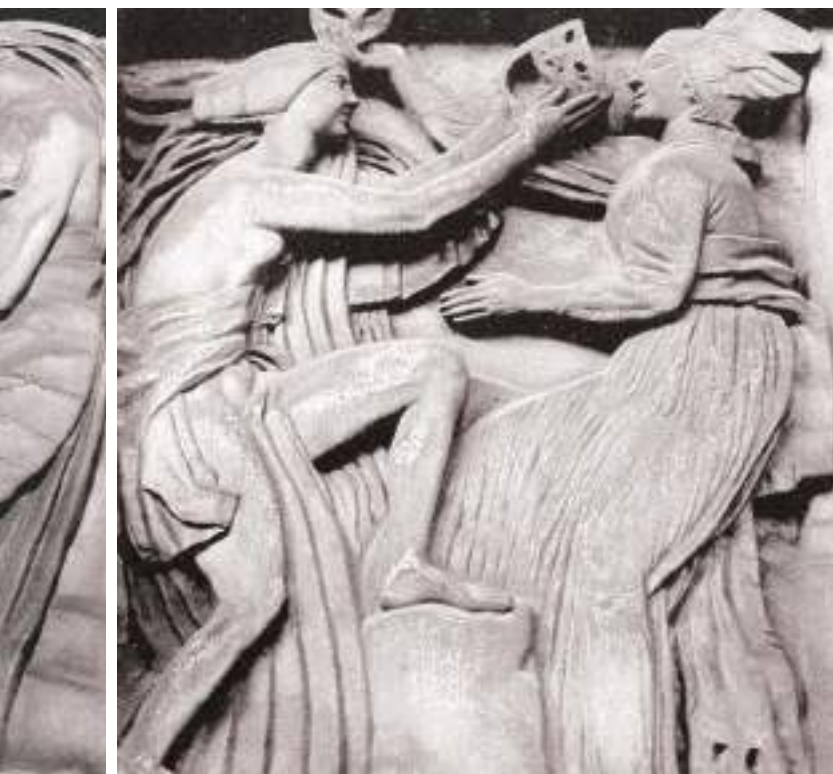


*Maketi i fasadës dhe fasada e teatrit.*

*Fragment nga relievet e fasadës.*

## Referenca:

- Denise Basdevant, Chene/Hachette, 1995: «Bourdelle et le Theatre des Champs Elysees»,
- Claire Doherty, 2003: “Daniel Buren dhe Hapësira e modifikuar”





## Rajonalizimi i Shqipërisë përkundrejt Reformës Territoriale<sup>1</sup> Kritere dhe Rekomandime<sup>2</sup>

Rudina Toto

### ABSTRACT:

This article tries to analyze the issue of regional development in Albania, especially the Regionalization and Administrative Division aspects. Decentralization in Albania has been progressing relatively well, but now with strong central authorities, and everyday stronger local authorities more externalities are born at regional/metropolitan scale. Furthermore the issue is - what is a region in Albania? - is not clear, and needs desperately to be discussed and elaborated publicly. This working paper of Co-PLAN contributes to such debate, and indeed tries to orient the debate in the "right" direction in order that interest groups have a boarder and much sharper view on the real issues facing regionalization in Albania. EU integration of Albania makes this process even more important. The author has been conceptualizing it as a policy document referring to the Constitution and several legal initiatives of parliament and central/regional/local authorities. It has been also referring to the EU guidelines on NUTS and regional/local development. It also refers to statistical and geographical database existing in Albania. The paper offers also several alternatives of how to handle such subject. Those interested in the subject will find important information on the subject.

### Përmbledhje

Një nga rezultatet më të natyrshme të procesit të decentralizimit në Shqipëri ka qenë organizimi territorial administrativ i vendit. Reforma e decentralizimit, veç riorganizimit të qeverisjes, sjelljes së parimit të decentralizimit dhe të subsidiaritetit dhe më pas alokimit të përgjegjësi në nivelet e ndryshme të qeverisjes sipas këtyre parimeve, solli edhe krijimin e 373 njësi vendore të nivelit të parë dhe 12 njësi vendore të nivelit të dytë. Të parat u klasifikuan në 65 bashki urbane dhe 308 komuna rurale, ndërsa të dytat, qarqet, grupojnë në territoret e tyre një numër të caktuar njësi të nivelit të parë.

Aktualisht, decentralizimi në Shqipëri ka hyrë në fazën e tretë të tij, atë të testimit të instrumenteve të reformës dhe si rezultat konsolidimit të tij. Edhe pse procesi është në vazhdim, na lejon të vlerësojmë progresin e tij dhe të kuptojmë tendencat jo vetëm të grupeve të interesit, por edhe si të ndërthurim atë që sugjeron eksperiencia botërore. Kështu, veç arritjeve pozitive, decentralizimi, duke synuar devoluim të plotë, nuk ka respektuar plotësisht parimin e subsidiaritetit. Për më tepër, lloji i fragmentarizimit territorial në Shqipëri, edhe pse joekstrem dhe i krahasueshëm me vende të rajonit, si Kroacia, ka

<sup>1</sup> Ky dokument politikash është përgatitur në kuadër të programit të Co-PLAN për "Ndikimin e Politikëbërjes" me mbështetjen e Fondit Think Tank të OSI Budapest. Opinione dhe sugjerimet e shprehura në këtë dokument, jo domosdoshmërisht përfaqësojnë opinionin e OSI.

<sup>2</sup> Për përgatitjen e këtij dokumenti politikash janë konsultuar një seri dokumentesh: Legjislacioni për pushtetin vendor dhe Kushtetuta e Shqipërisë, Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim, Strategjia e Decentralizimit, Strategjia Ndërsektoriale për Zhvillim Rajonal, Dokumente Strategjike të PNUD për zhvillimin rajonal në Shqipëri dhe propozimi i përbashkët me KE për "Integrated Support for Decentralization", Strategjia Ndërsektoriale për Zhvillim Rural, përmbledhje në faqen elektronike të BE për NUTS, Council Regulation no 1085/2006 për IPA, Karta e Autonomisë Vendore dhe Karta e Autonomisë Rajonale, Literatura e LGI në lidhje me zhvillimin rajonal dhe Fragmentarizimin dhe Amalgamimin e njësi vendore, si edhe literatura e cituar në referencat e këtij dokumenti. Për përgatitjen e hartave mbi kriteret për ndarje territoriale, janë përdorur informacionet e botimeve të INSTAT në lidhje me Qarqet, Nivelin e Varfërisë dhe REPOBA 2001, informacione të Ministrisë së Financave në lidhje me situatën financiare dhe fiskale të njësi vendore, Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike, Komisionit Qëndror të Zgjedhjeve, Zyrës Qëndrore të Gjendjes Civile, botimeve të Akademisë së Shkencave në lidhje me kufijtë territorialë dhe regjistrimin e popullsisë në vitin 1927, vëzhgimeve të IDRA në kuadër të programeve të USAID për qeverisjen vendore në Shqipëri dhe hartat fizike bazë të GEO Consulting që është edhe kompania, e cila ka përpunuar në GIS materialin grafik. Janë përgatitur 32 harta që zbërthejnë grafikisht informacionin e mësipërm.



ndikuar negativisht në eficiencën e shërbimeve dhe si rezultat në cilësinë e tyre dhe mundësitë e aksesit qytetar. Ekonomia e shkallës nuk është krijuar në rastet e trajtimit të mbeturinave të ngurta, furnizimit me ujë, planifikimit hapësinor, shërbimeve të administratës etj. Edhe bashkëveprimi ndërkomunor i propozuar si instrumenti për të arritur eficiencë, nuk ka funksionuar si rezultat i mungesës së incentivave dhe platformave udhëzuese. Për këto arsye, si edhe për shkak të lidhjes së fortë të territorit me interesat politike, qeveritë e kanë vendosur vazhdimisht çështjen e riorganizimit territorial në krye të axhendave politike. E megjithatë, nuk janë ndërmarrë hapa në këtë drejtim, pikërisht për shkak të ndryshimit radikal që një reformë e tillë mund të sjellë edhe në modelin e qeverisjes.

Ajo që i ka munguar diskutimit për reformë territoriale, është analiza e mirëstrukturuar dhe vendosja në një kontekst më të gjërë të dinamikave politike, ekonomike dhe shoqërore. Pra nëse do të ketë reformë territoriale, përse

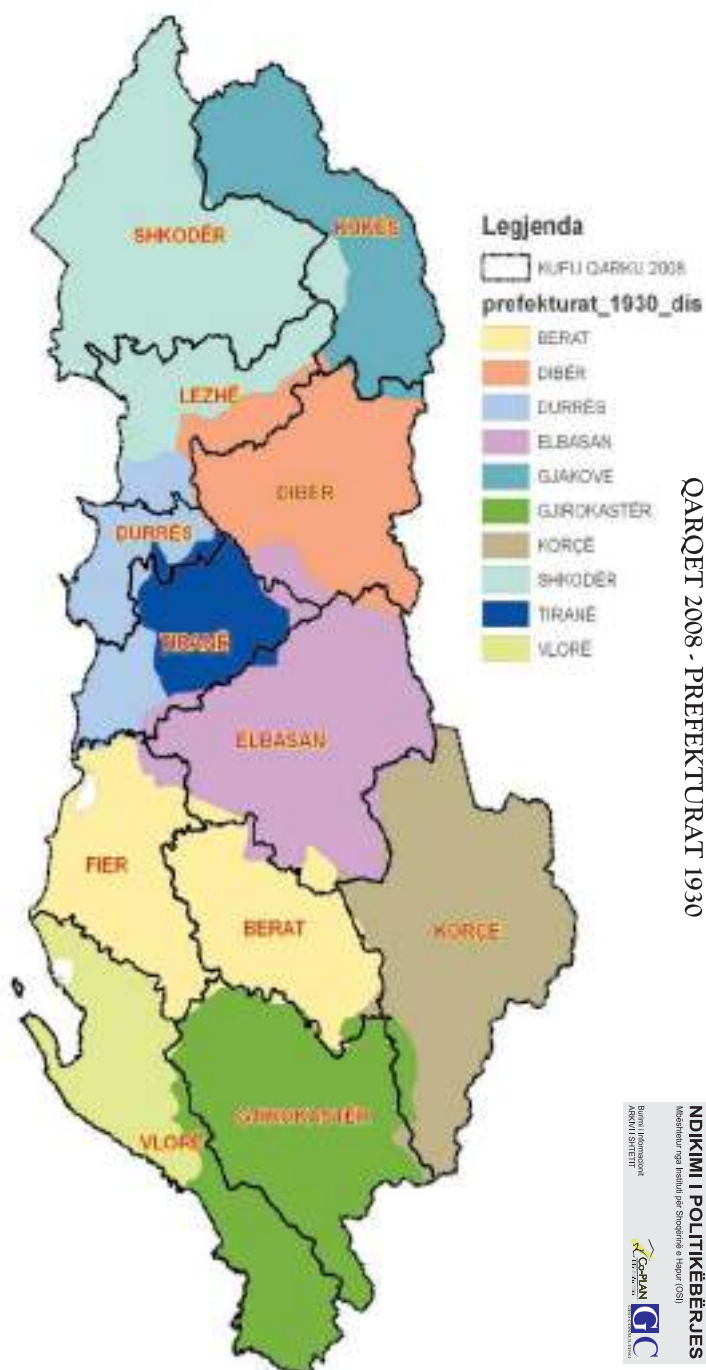
duhet të ndodhë, në çfarë konteksti jo vetëm politik dhe nëpër cilat hapa duhet të kalojë? Vazhdimisht qeveria, politika dhe grupet e interesit flasin për çështje të zhvillimit rajonal si një hap gjithashtu i natyrshëm i integritimit në BE<sup>3</sup>. Në këtë kontekst, flitet gjithnjë e më shumë për rajonin si njësi territoriale e përshtatshme për të korriguar mangësitë e procesit të decentralizimit. Shpesh, gabimisht, rajoni njehsohet me qarkun që në të vërtetë është njësi e qeverisjes vendore. Kjo vjen si rezultat i madhësisë territoriale të qarkut dhe për më tepër i paqartësisë së funksioneve të tij. Diskutimi për zhvillim rajonal dhe theksimi i rajonit, padyshim, implikon riorganizimin e territorit. Pra midis çështjes së riorganizimit të territorit dhe zhvillimit rajonal ekziston një lidhje e fortë, ku kjo e dyta vendos kontekstin më të gjërë, në të cilin duhet të trajtohet reforma territoriale.

Gjithsesi, grupet e interesit duhet të vendosin për një alternativë që adreson çështjen e territorit dhe të zhvillimit

<sup>3</sup> *Bashkimi Evropian*



MSc. Rudina Toto obtained her Master's Degree in Urban Environmental Management at the Wageningen University Research Center and IHS-Erasmus University in Rotterdam, Netherlands, in 2004. She works for Co-PLAN, Institute for Habitat Development, and lectures on regional planning and environmental planning at POLIS University, Tirana. Her work focuses on urban planning and local governance.



rajonat dhe kjo alternativë mund të kombinohet ose jo dy çështjet në fjalë. Tri janë alternativat e mundshme: i) të ruhet gjendja aktuale në të cilën nuk ndryshon modeli i qeverisjes, nuk ndryshon organizimi territorial dhe zhvillimi rajonal kryhet me ato instrumente të përgatitura deri tani nga qeveria, donatorët dhe organizatat zhvilluese; ii) të ruhet gjendja aktuale, por të riorganizohet në mënyrë më të efektshme territori; iii) të ndryshojë modeli i qeverisjes pa prekur parimin e decentralizimit, por duke synuar drejt rajonalizimit, dhe si rrjedhojë do të ndryshojë edhe organizimi territorial i vendit. Në çdo rast ruhet tendenca për zhvillim rajonal dhe qëllimi i qeverisë dhe i gjithë aktorëve për të punuar për integrimin në BE.

Cilado qoftë alternativa e zgjedhur, ajo duhet të vijë përmes një procesi të karakterizuar nga analiza e mirëfilltë e kriterëve, kostove dhe formave të vendimmarrjes, dhe nga konsensusi midis grupeve të interesit. Në çdo rast, zgjedhja do të shoqërohet me kosto dhe në çdo rast, shqiptarët do të duhet të përballen me sfidën e integritit të tyre shoqëror dhe ekonomik në vendet e zhvilluara të Europës së Bashkuar.

## Konteksti dhe rëndësia e çështjes:

Përse riorganizimi territorial i Republikës së Shqipërisë është një çështje për diskutim?

Përse riorganizimi territorial i Republikës së Shqipërisë duhet të integrohet me çështjen e zhvillimit rajonal/rajonalizimit në Shqipëri?

Ndryshimet radikale politike dhe social-ekonomike të Shqipërisë në vitin 1990 e

zhvendosën atë nga një sistem thellësisht i centralizuar në një sistem demokratik. Midis të tjerash, pasoja të këtij transformimi ishin urbanizimi me ritme tepër të shpejta në shkallë vendi dhe një mënyrë e re shfrytëzimit të territorit. Për t' u përballur me këto pasoja e më gjerë, qeveria u perfshi në një seri reformash institucionale, çka rezultoi midis të tjerash, në një formë të re të administrimit publik dhe një skemë të re të administrimit të territorit.

Kështu, që në vitin 1991, Shqipëria u përfshi në procesin e decentralizimit të qeverisjes në çdo aspekt: politik, ekonomik, fiskal dhe administrativ. Decentralizimi në Shqipëri njeh tri faza respektive zbatimi: 1991 – 1998 është faza e decentralizimit politik dhe kryhet kalimi nga dekoncentrimi në decentralizim. Krijohen njësitë e qeverisjes vendore. Në këtë fazë, decentralizimi fiskal dhe reformat ekonomike qëndrojnë në disavantazh përkundrejt atij politik.

Faza e dytë e decentralizimit nis në vitin 1999 me shpalljen e Strategjisë Kombëtare të Decentralizimit dhe Autonomisë Lokale, dhe për rrjedhojë miratimin e ligjit Nr. 8652, (31.7.2000) “Për Organizimin dhe Funkcionimin e Qeverisjes Vendore”<sup>4</sup>. Përmes këtij ligji u institucionalizuan qarqet si *niveli i dytë i qeverisjes vendore*. U krijuan 12 të tilla në vend të 36 rretheve. Numri i përgjithshëm i njësive vendore të nivelit të parë u rrit në 308 komuna dhe 65 bashki. Rrethi si njësi administrative vazhdon të figurojë në Ligjin Organik, kryesisht për shkak të institucioneve të dekoncentruara në nivel rrethi dhe të organizimit të statistikave kombëtare në nivel rrethi.

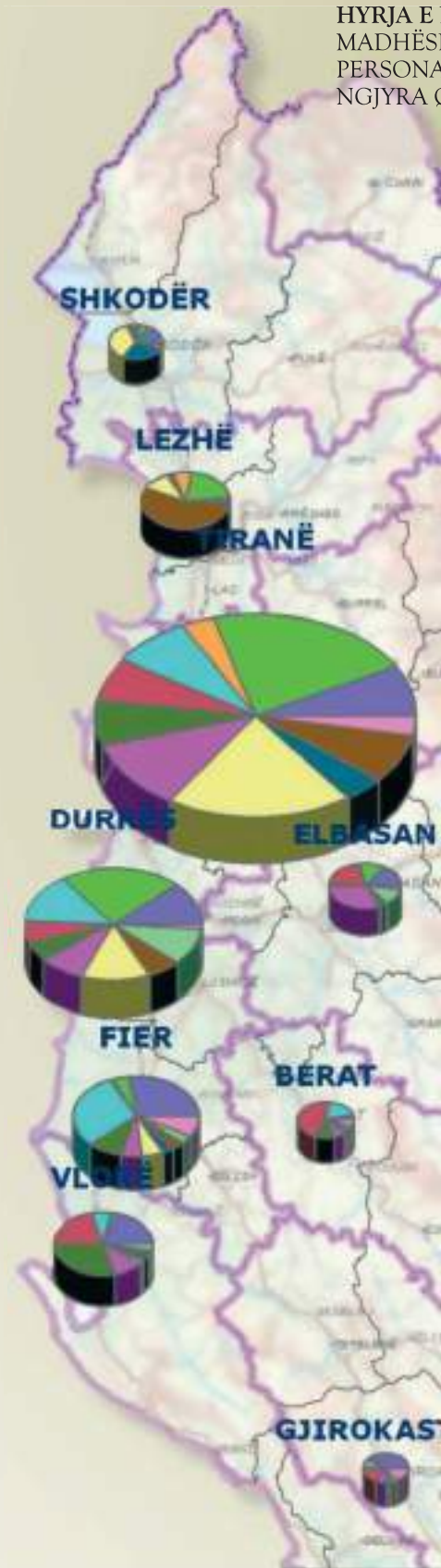
Roli dhe përgjegjësitë e bashkive dhe të komunave u përcaktuan qartë në ligj, duke konsistuar në ofrimin e një sërë shërbimesh të ndara në shërbime të veta, të përbashkëta dhe të deleguara. Ndërkohë, roli i qarqeve nuk u zbërthye dhe mbeti subjekt për rishikime të mëvonshme të legjislacionit. Aktualisht, sipas Ligjit Organik, roli i qarqeve konsiston në: hartimin dhe koordinimin e politikave dhe të strategjive në nivel qarku; koordinimin midis nivelit qëndror dhe lokal të qeverisjes; ofrimin e shërbimeve të deleguara nga pushteti qëndror dhe nga njësitë vendore përbërëse të qarkut me vullnetin e këtyre të fundit. Për shumë arsye, të shpjeguara më poshtë, ky rol nuk ka funksionuar dhe çështja e Qarkut mbetet ende e diskutueshme dhe subjekt i iniciativave të qeverisë në kuadër të reformës së decentralizimit dhe të zhvillimit rajonal.

Një ndër çështjet më të debatueshme të panoramës së mësipërme është ndarja territoriale e Shqipërisë. Ekzistojnë disa arsye të rëndësishme që argumentojnë se pse kjo çështje është në qendër të shumë tryezave të niveleve të ndryshme:

- *Riorganizimi territorial i Shqipërisë<sup>5</sup> ka qenë, është dhe mbetet prioritet politik.* Aktualisht, dhe në përgjithësi në periudha parazgjedhore, kjo çështje qëndron në krye të axhendave politike;
- *Riorganizimi territorial i Shqipërisë është rekomandim i Strategjisë së Decentralizimit,* të rishikuar në vitin 2007. Ky rekomandim bazohet kryesisht në analizimin e eficiencës së shërbimeve të ofruara nga njësitë vendore;

<sup>4</sup> I referuar në dokument si “Ligji Organik”

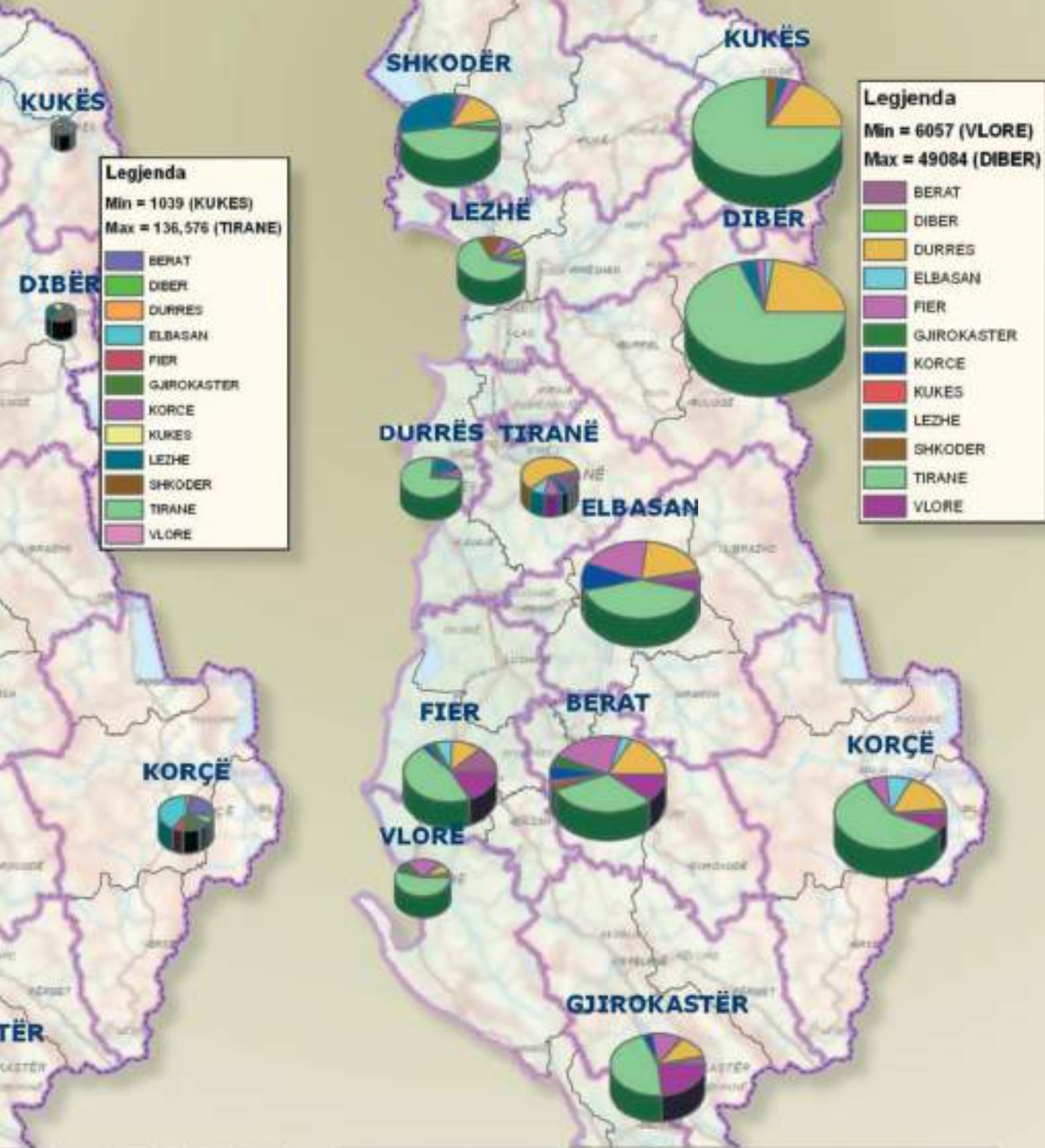
<sup>5</sup> Ose “Reforma Territoriale”



PROVINCIA E MIGRIMIT	HYRJE	DALJE	NUMERI	PERQENTAJZA
SHKODER	10	11	21	0.0001
KUKES	10	11	21	0.0001
LEZHE	10	11	21	0.0001
DIBER	10	11	21	0.0001
DURRES	10	11	21	0.0001
TIRANE	10	11	21	0.0001
ELBASAN	10	11	21	0.0001
FIER	10	11	21	0.0001
BERAT	10	11	21	0.0001
KORCE	10	11	21	0.0001
VLORE	10	11	21	0.0001
GJIROKASTER	10	11	21	0.0001

POPULLSISË  
IA TREGON NUMRIN E  
AVE QË KANË HYRË  
QYTETIN NGA KANE ARDHUR

DALJA E POPULLSISË  
MADHËSIA TREGON NUMRIN E  
PERSONAVE QË KANË DALË  
NGJYRA QYTETIN KU KANË SHKUAR



QYTETI	BERAT	DIBER	DURRES	ELBASAN	FIER	GJIROKASTER	KORCE	KUKES	LEZHE	SHKODER	TIRANE	VLORE	NUMER TOTAL
BERAT	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
DIBER	0	1039	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1039
DURRES	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
ELBASAN	0	0	0	136576	0	0	0	0	0	0	0	0	136576
FIER	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	0	1000
GJIROKASTER	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	1000
KORCE	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	1000
KUKES	0	0	0	0	0	0	0	1039	0	0	0	0	1039
LEZHE	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	1000
SHKODER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	1000
TIRANE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136576	0	136576
VLORE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6057	6057
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>1039</b>	<b>140</b>	<b>136576</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1039</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>136576</b>	<b>6057</b>	<b>143879</b>

QYTETI	BERAT	DIBER	DURRES	ELBASAN	FIER	GJIROKASTER	KORCE	KUKES	LEZHE	SHKODER	TIRANE	VLORE	NUMER TOTAL
BERAT	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
DIBER	0	1039	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1039
DURRES	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
ELBASAN	0	0	0	136576	0	0	0	0	0	0	0	0	136576
FIER	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	0	1000
GJIROKASTER	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	1000
KORCE	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	1000
KUKES	0	0	0	0	0	0	0	1039	0	0	0	0	1039
LEZHE	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	1000
SHKODER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	1000
TIRANE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136576	0	136576
VLORE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6057	6057
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>1039</b>	<b>140</b>	<b>136576</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1039</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>136576</b>	<b>6057</b>	<b>143879</b>

- Në kuadër të zhvillimit rajonal dhe më tej rajonalizimit të Shqipërisë, një nga faktorët është edhe reforma territoriale;
  - Reforma territoriale është një “çështje e nxehtë” e debateve kombëtare, të paktën që prej vitit 2004;
  - Në kontekstin e paqartësisë së kufijve aktualë administrativë si rezultat i mosregjistrimit hartografik të tyre, një ndërhyrje përmirësuese tenton drejt reformës territoriale;
  - Reforma territoriale diskutohet si një “Hap” drejt integritit në Bashkimin Europian, edhe pse qartësisht nuk është një hap i detyrueshëm nga BE.
- Çfarë lloj zgjidhjesh në nivel politik dhe territori do të arrinin nëse dy temat trajtohen të integruara apo të shkëputura dhe si duhet të vlerësohet impakti që do të kishte secili skenar në shoqërinë, ekonominë dhe qeverisjen në Shqipëri?
  - Cilat janë kriteret mbi të cilat duhet të bazohet analiza për reformë territoriale, dhe cila është lidhja midis tyre dhe ndarjes aktuale administrative territoriale në Shqipëri?
  - Çfarë mund të i propozohet aktualisht politikës shqiptare në lidhje me reformën territoriale dhe zhvillimin rajonal/rajonalizimin në Shqipëri dhe cilat do të ishin hapat e mëtejshëm të ndërmarrjes së një politike publike në këtë kuadër?

Diskutimi publik dhe angazhimi politik për sa më sipër, vjen përmes trajtimit të dy temave: 1) Riorganizimi territorial i Shqipërisë; 2) Zhvillimi Rajonal. Proçesi i këtij diskutimi dhe angazhimi karakterizohet nga: linja të ndara diskutimesh, institucione të ndryshme mbështetëse – Ministria e Brendshme për reformën territoriale, Ministria e Ekonomisë për zhvillimin rajonal, Ministria e Integritit për çështje të zhvillimit rajonal; kuptime mbi çështje të rajonit, zhvillimit rajonal, rajonalizimit dhe rajonalizimit që nuk ndahen nga aktorët. Kjo do të thotë se edhe produktet që lidhen me të dyja temat, për sa janë ravijëzuar deri tani, janë të ndryshme dhe jo të integruara.

- Por, përse çështja e reformës territoriale duhet të trajtohet e integruar me atë të zhvillimit rajonal? Çfarë i lidh këto dy çështje në nivelin e diskutimit teorik, të debatit publik ndërkombëtar dhe të debatit publik dhe kontekstit kombëtar?

Për t`iu përgjigjur pyetjeve të mësipërme, përmes fakteve dhe interpretimit të tyre, analiza do të shtjellohet sipas këtyre hapave:

1. Argumentimi teorik: Zhvillimi Rajonal/Rajonalizimi – Lidhja midis konceptit ekonomik dhe territorit;
2. Debatet ndërkombëtare për Rajonalizimin dhe Politika Rajonale e BE;
3. Konteksti dhe Debatet kombëtare për Decentralizimin dhe Zhvillimin Rajonal.

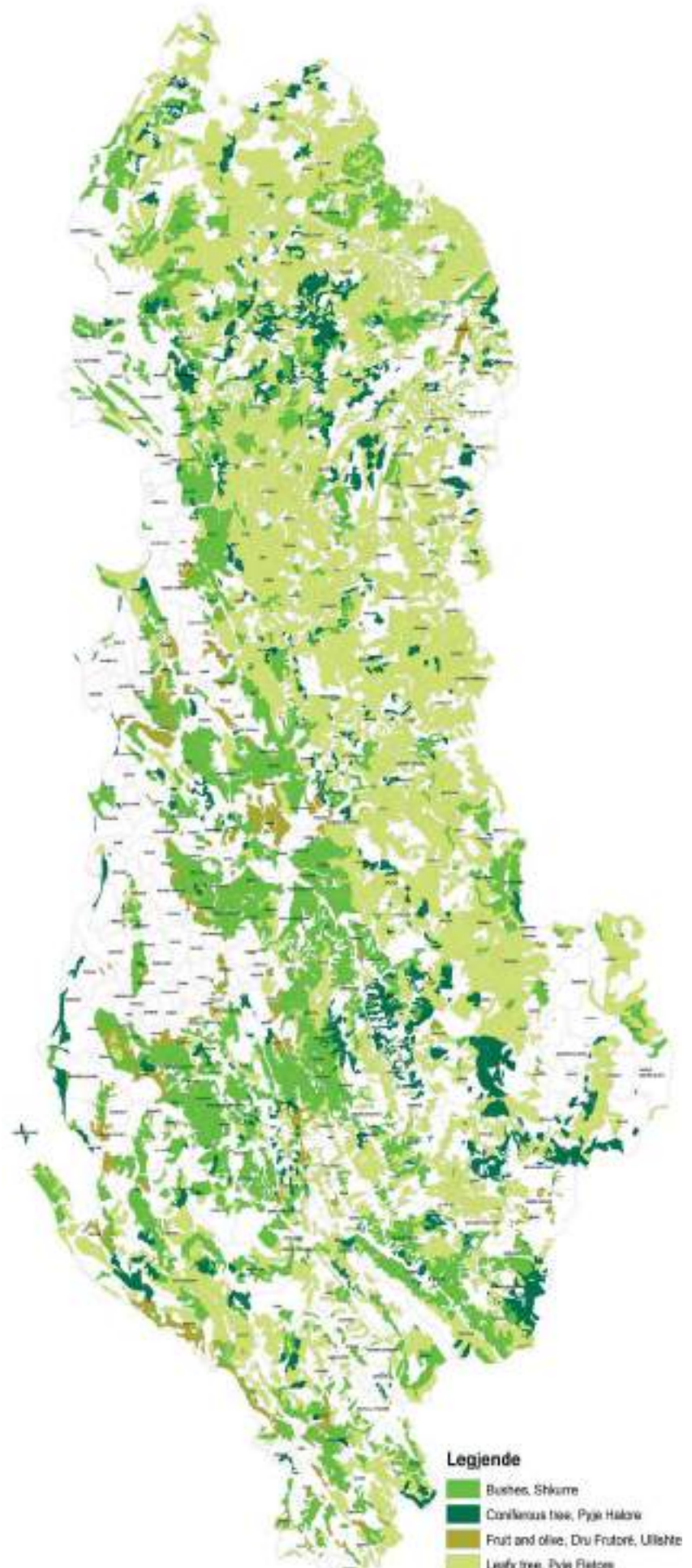
## **Argumentimi teorik: Zhvillimi Rajonal/Rajonalizimi-Lidhja midis konceptit ekonomik dhe territorit**

Territori është më tepër se sa një linjë në hartë, është një karakteristikë thelbësore e jetës politike dhe sociale. Ai siguron kornizën e duhur për ndërveprim politik,

social, marrëdhënie ekonomike dhe identitet. Për shtetin modern, territori është i rëndësishëm në dy aspekte: fuqizon shtetin si një parim dominimi dhe kontrolli – autoriteti dhe legjitimiteti i shtetit kufizohet në baza territoriale; strukturon sistemin e përfaqësimit dhe të pjesëmarrjes brenda tij. Gjithashtu, territori inkurajon ndërveprimin ekonomik dhe formaton në mënyrë të ndërsjellë strukturën e tregjeve, është një faktor në riprodhimin e kulturës, gjuhës, zakoneve dhe bazë për identitetin dhe solidaritetin kolektiv. Sipas Durkheimit, “... kriteri territorial është kyç në ndarjen e punës dhe organizimin e shoqërisë dhe sa më sipërfaqësore të jetë ndarja dhe kufijtë territoriale, aq më i avancuar është një popull” (Keating, 1998). Edhe me zhvillimin e teknologjisë dhe të formave të avancuara të komunikimit, territori nuk e humbet vendin e tij qendror. Në fakt, rëndësia e tij sociale është riformatuar si rezultat i lidhjeve të tij të ngushta me politikën. *Territori është baza kryesore për mobilizim politik, identitete politike, përfaqësim politik, përgjegjshmëri politike dhe politika publike.*

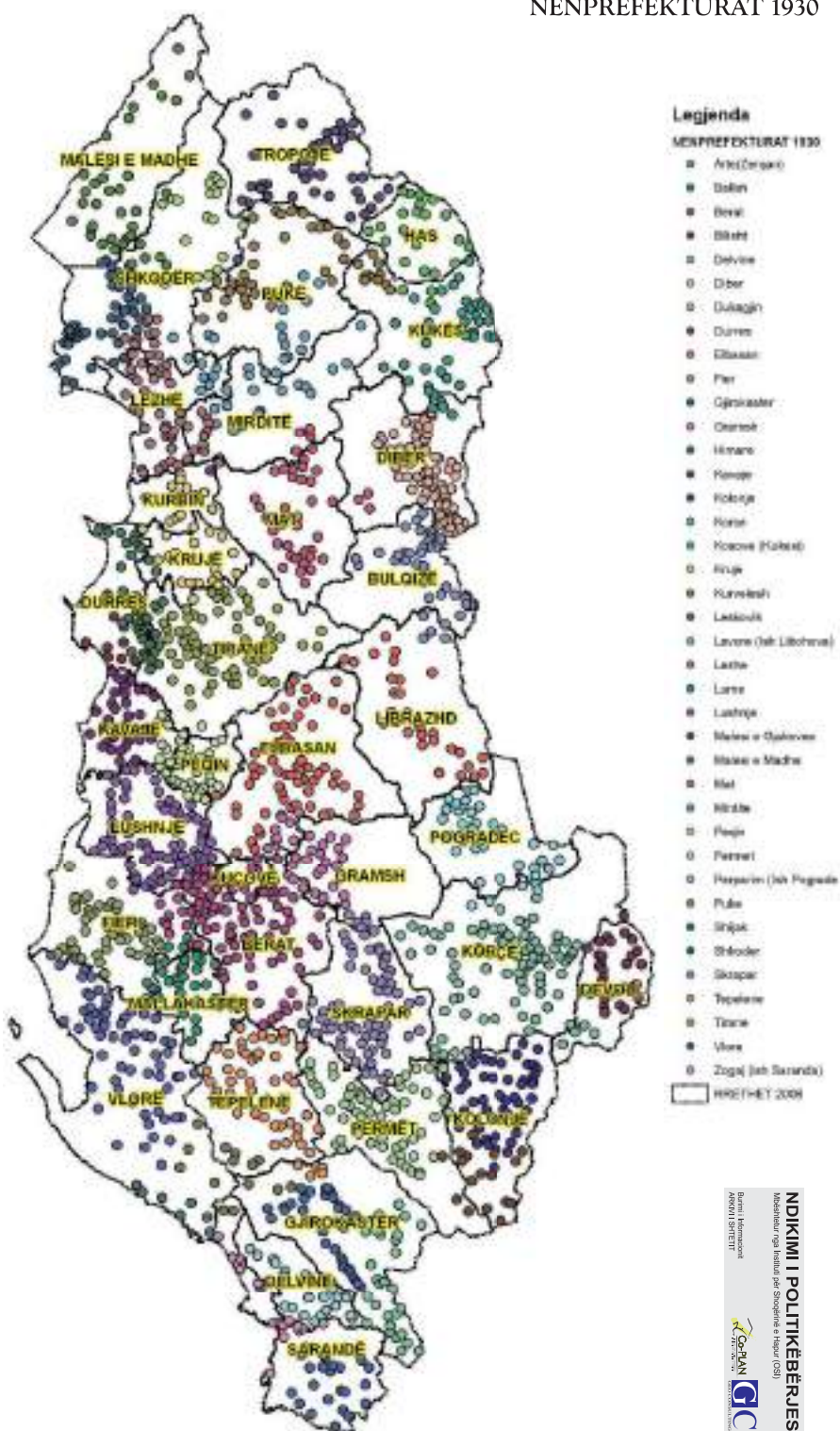
Rajoni është një lloj specifik territori. Rajoni është një koncept i patrajtshëm dhe fleksibël sepse mbulon një varietet nivelesh territoriale dhe me përmbajtje sociale të ndryshme dhe të ndryshueshme. Rajoni është një nivel i ndërmjetëm midis shtetit dhe lokalitetit; mund të organizohet sipas kriterëve gjeografike dhe mund të jetë homogjen (p.sh., pellgu ujëmbledhës) apo nyjor (p.sh., kryqëzim korridorësh komunikimi apo elementesh të rëndësishme gjeografike); mund të jetë rajon ekonomik i përcaktuar në bazë të karakteristikave të përbashkëta

Mbulesa Bimore e Territorit





RRETHET 2008  
NËNPREFEKTURAT 1930



të prodhimit dhe/ose ndërveprimet të tregjeve të punës; mund të organizohet në bazë të karakteristikave sociale dhe në këtë rast do të kishim rajone funksionale; mund të jetë rajon kulturor dhe historik, pra i lidhur ngushtë me identitetin; mund të jetë rajon administrativ, në bazë të të cilit qëndron modeli i qeverisjes dhe forma dhe eficiency e ofrimit të shërbimeve publike; etj. Të gjitha këto forma jo vetëm që mund të mos lidhen nga pikëpamja hapësinore, por edhe mund të kontradiktojnë. Rasti tipik është ai i Europës së Bashkuar, ku kufijtë e rajoneve historike nuk respektojnë kufijtë e shteteve. Atje *ku elementet gjeografikë, të kohezionit ekonomik, identitetit kulturor, aparatit administrativ, identitetit popullor dhe mobilizimi territorial koincidojnë me njëri-tjetrin, kemi rajonalizëm të fortë* (Keating, 1998). E megjithatë, për shkak të papërcaktueshmërisë së tyre, rajonet mbeten sisteme të hapura dhe mjaft fleksibël.

Arsyeja për të cilën rajoni është forma e territorit që do të merret në konsideratë në propozimet e mëposhtme, është lidhja midis shtetit dhe rajonit dhe rikonfigurimi i rolit të këtij të fundit në nivel botëror. Sipas Keating, në formën tradicionale të manaxhimit të territorit, marrëdhënia e rajoneve me tregun global dhe regjimet ndërkombëtare realizohet përmes shtetit. Rajonet siguronin mbështetje politike për shtetet dhe në këmbim, shtetet subvenciononin ekonominë rajonale dhe siguronin mbrojtje. Në erën e globalizmit, rajonet vazhdojnë të ruajnë marrëdhënien e tyre të ndërsjellë me shtetin dhe qeverisjen përkatëse, por shteti ka humbur monopolin e tij mbi marrëdhëniet e

rajonit me tregjet dhe regjimet botërore. Pozicioni i rajoneve në tregjet botërore nuk përcaktohet më nga kanalet politike, por nga avantazhet konkurruese të rajoneve dhe aftësia e tyre për t'i shfrytëzuar me sukses këto avantazhe. Pra, kemi një kapërcim nga *koncepti statik i avantazhit krahasues në konceptin dinamik të avantazhit konkurrues*, ku politikëbërësit, përmes një politike aktive dhe marrëdhëniesh komplekse publike-private, maksimalizojnë kapacitetin e territorit të tyre për të konkurruar dhe këtë e bëjnë duke shtuar burimet dhe mobilizuar energjitë lokale. Rajoni është hapësira më e përshtatshme territoriale ku mund të realizohet marrëdhënia e mësipërme, sepse mënjanon tendencat negative të konkurrencës në baza territoriale shumë fragmentare, ofron koordinim të politikave në nivel rajonal dhe më efikas, koordinon investimet kapitale për infrastruktura etj.

Sërish sipas Keating, sa më sipër argumenton se aktualisht rajonet kanë rikonfiguruar politikën e territorit duke fituar një zë të ri në politikëbërje. Kemi të bëjmë me një rend të ri dhe shumë kompleks, në të cilin rajonet kanë shpërthyer/rilindur si *“vende të reja të politikëbërjes”* dhe si aktorë të pavarur në rendin botëror. Sigurisht, që rajonet nuk kanë zëvendësuar shtetin; kjo nuk do të ndodhë. Por rajonet ndikojnë në punën e shtetit dhe tani që “nation state” po rikonfigurohet si rezultat i proceseve globale, rajonet po shfaqen sërish fuqishëm në jetën politike, duke modifikuar pushtetin dhe autoritetin e “nation state”.

## Debate ndërkombëtare për rajonalizimin dhe politika rajonale e BE

### Debate ndërkombëtare mbi rajonalizimin

Rajonalizimi është tendenca e re botërore me ndikim të ndërsjellë në qeverisje, territor dhe zhvillim. I ka rrënjët në teorinë klasike ekonomike të vendndodhjes por lindjen e vërtetë e njih në vitet `50 të shekullit të kaluar në SHBA. Nën suazën e “nation state”, në vitet `50-`80, zhvillimi rajonal i balancuar dhe i subvencionuar nga qeveria, njohu periudhën e artë si në nivel politik, ashtu edhe akademik. Por, modeli i “poleve të rritjes” dhe “sponsorizimi” i rajoneve nga shteti dhe më pas dekoncentrimi hapësinor më qëllim mbështetjen e rajoneve më të prapambetura shënuan dështime të rajonalizimit pas Luftës së Dytë Botërore për t`ia lënë vendin periudhës së lavdishme të “zhvillimit lokal”. Në vitet `80-`90, “zhvillimi lokal” u konsiderua si politika publike, që do të favorizonte dhe do t`i jepte hov zhvillimit si një proces që nis lokalisht, dhe do të ulte pabarazitë hapësinore, për të cilat pushteti qendror nuk mund të bëjë shumë. Mirëpo, “zhvillimi lokal dhe decentralizimi” vetëm sa riformatuan disa instrumente ekonomike ekzistuese dhe nuk mundën t`iu përgjigjen situatave komplekse të zhvillimit. Faktorë të tillë si aglomerimet urbane, shkalla e përshtatshme territoriale për të manaxhuar ekonominë në një sistem global, shkalla e përshtatshme e ndërhyrjes së shtetit etj., mund të trajtohen vetëm në erën e re të rajonalizimit (Plane et al., 2007).





Duke nisur nga fillimi i viteve '90, "rajonalizimi i ri" ka fituar gjithnjë dhe më tepër vend në arenën ndërkombëtare të zhvillimit dhe qeverisjes. Rajonet si sisteme fleksibël, që sigurojnë ekonomi dhe qeverisje të shkallës, lehtësojnë marrëdhëniet institucionale, stimulojnë konkurrencën ekonomike dhe zbërthejnë vendimmarrjen e centralizuar në vendimmarrje policentrike etj., po fuqizojnë lidhjen midis ekonomisë së territorit dhe qeverisjes.

Argumentet dhe debatet për ndryshimet urbane dhe rajonale dhe pasojat e tyre në natyrën e qeverisjes lokale dhe rajonale në Europë, i ndajmë në dy grupe: 1) debate me fokus në impaktin që ndryshimi ekonomik ka në territor, në strategjitë e zhvillimit dhe në përgjigjen institucionale; 2) qartësim i marrëdhënies komplekse midis shtetit, rajonit dhe lokalitetit dhe ekzaminim i marrëdhënies së ndryshueshme midis sektorëve publike dhe private në procesin e manaxhimit të qytetit dhe rajonit (Herrschel & Newman, 2002). Grupi i parë fokusohet në faktin se si karakteristikat specifike të një territori, përfshirë këtu edhe rrjete institucionale, gjenerojnë avantazhe konkurruese. Grupi i dytë fokusohet në kalimin nga koncepti statik i qeverisë në konceptin më dinamik të qeverisjes, në çështje të shkallës së qeverisjes dhe shtetit, ku vihet re një dobësim i rolit tradicional të shtetit dhe rritje e rëndësisë së shkallëve rajonale dhe lokale. Në të dyja grupet e argumenteve, sfida qëndron në natyrën e dyfishtë dhe të mjegullt të rajoneve, si njësi që qëndron midis shkallës kombëtare dhe lokale. Debatet mbi manaxhimin e ekonomisë kanë ngritur fuqishëm çështjen e shkallës së përshtatshme territoriale për

të manaxhuar ekonominë në një sistem global dhe si rezultat edhe çështjen e shkallës së përshtatshme të ndërhyrjes nga shteti. Pra, në vazhden e ndryshimit të marrëdhënies midis territorialitetit social dhe ekonomik kërkohet përshtatje e shtetit ndaj këtyre ndryshimeve, që do të thotë se rishkallëzimi i ekonomisë kërkon rishkallëzim të institucioneve dhe më tej të qeverisjes. Pra, lind koncepti i qeverisjes së shkallës.

Në këtë diskutim, rajoni mund të konsiderohet si shkalla më e përshtatshme territoriale, bazë e këtij ndryshimi të marrëdhënieve ekonomike dhe institucionale. Kjo ndodh për disa arsye (Herrschel & Newman, 2002):

- Rajoni është njësi territoriale fleksibël dhe pozicionohet mes shkallës kombëtare dhe lokale, duke luajtur rolin e ndërmjetësit;
- Rajoni përmban identitete kulturore dhe historike homogjene, dhe duke ushqyer ndjenjën e fortë të përkatësisë ushtron presione politike dhe ndikon në krijimin e përfaqësive të rëndësishme politike;
- Rajoni inkurajon ekonomi të shkallës dhe konkurrencë të shëndetshme;
- Rajoni është hapësirë për mbujtje të marrëdhënive sociale;
- Rajoni është bazë për barazi ekonomike hapësinore dhe përfitime mjedisore.

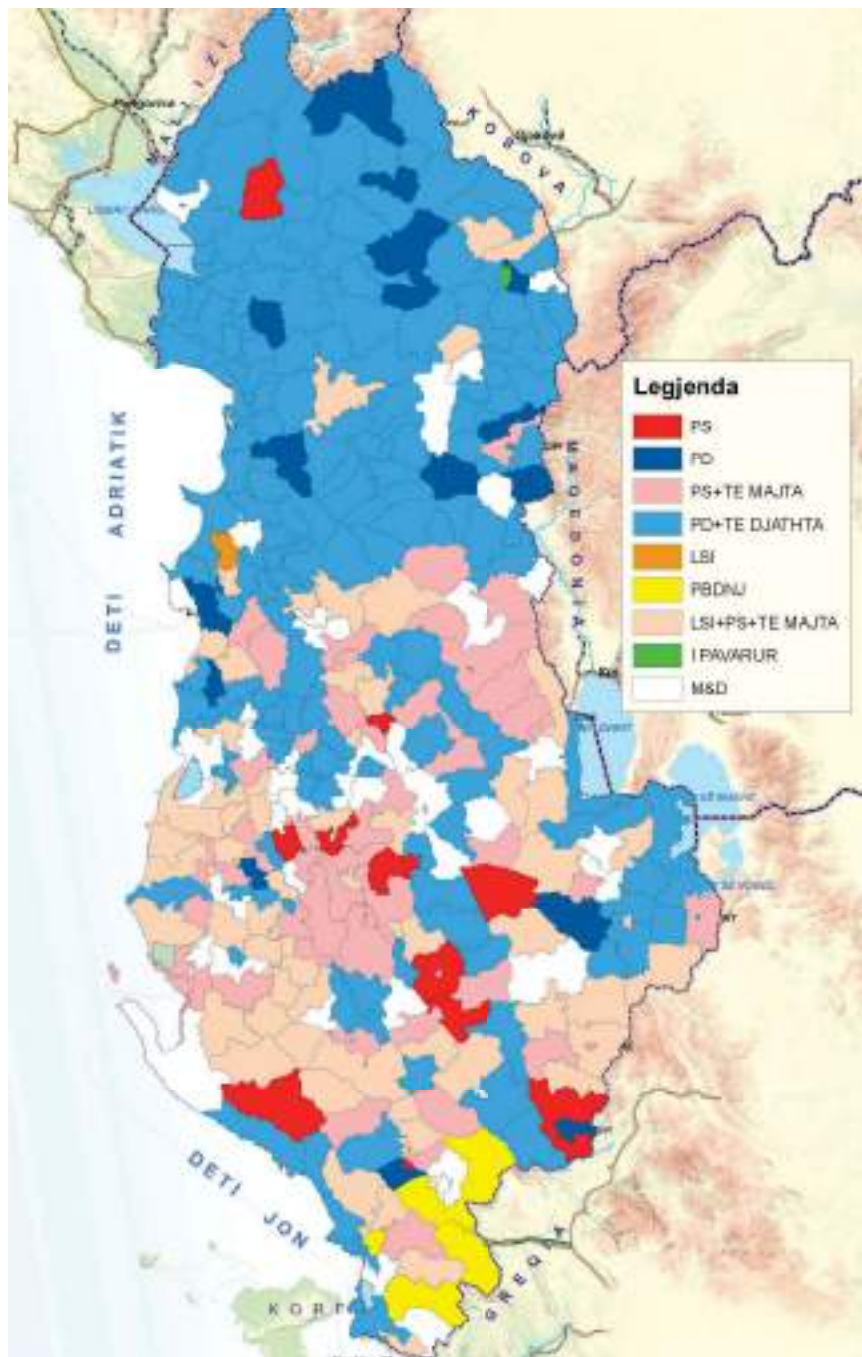
Sigurisht që mbështetësit e rajonalizimit të ri argumentojnë se pasja e institucioneve të duhura krijon avantazh ekonomik, por ka edhe kritikë të rajonalizimit që citojnë se qeveritë rajonale të zgjedhura, nuk ndikojnë në performancën rajonale (Harding et al., 1996). Gjithsesi, argumentet mbështetëse dhe kritike të rajonalizimit

të ri tregojnë se *faktori ekonomik dhe konkurrenca* janë motori që qëndron pas konceptit të rajonalizimit. Ndërkohë, modelet institucionale në mbështetje të rajonalizimit edhe pse të rëndësishme, nuk janë shabllone, por rrjedhojë e kontekstit përkatës. Në fakt, edhe ideja e *rishkallëzimit të marrëdhënieve ekonomike dhe qeverisjes*, në praktikë nuk bazohet në një nivel unik, por testohet dhe modifikohet sipas kontekstit përkatës.

### Politika rajonale e Bashkimit Europian

Politika rajonale e Bashkimit Europian përfshin një sërë *instrumentesh politike dhe financiare për të adresuar pabarazitë ekonomike dhe sociale* në Komunitet<sup>5</sup>. Instrumente në këtë kuadër janë hartuar dhe zbatuar që në vitin 1957, por vetëm në vitin 1986 u hodhën themelet e politikës së kohezionit. Politika e re u bazua në parime si: fokusimi tek rajonet më të varfëra, programimi shumë-vjeçar, orientimi strategjik i investimeve dhe përfshirja e partnerëve lokale dhe rajonalë. Traktati i Mاستrihtit, 1992, dhe traktati i rishikuar për Komunitetin hynë në fuqi në vitin 1993 dhe materializuan fondin e kohezionit, komitetin e rajoneve dhe prezantuan parimin e subsidiaritetit. Kjo u përkufizua si faza e konsolidimit 1994-1999. Në vitin 2004, 10 vende të reja anëtare iu shtuan BE. Me rritjen e Komunitetit u shtuan pabarazitë në të ardhura dhe punësim. PBB mesatar për frymë në shtetet e reja ishte nën 50% të mesatares së BE. Në këtë fazë të zgjerimit të BE (2000-2006) qartësisht u kuptua se kishte ardhur koha për një ndryshim në nivel paradigme në lidhje me politikën e kohezionit.

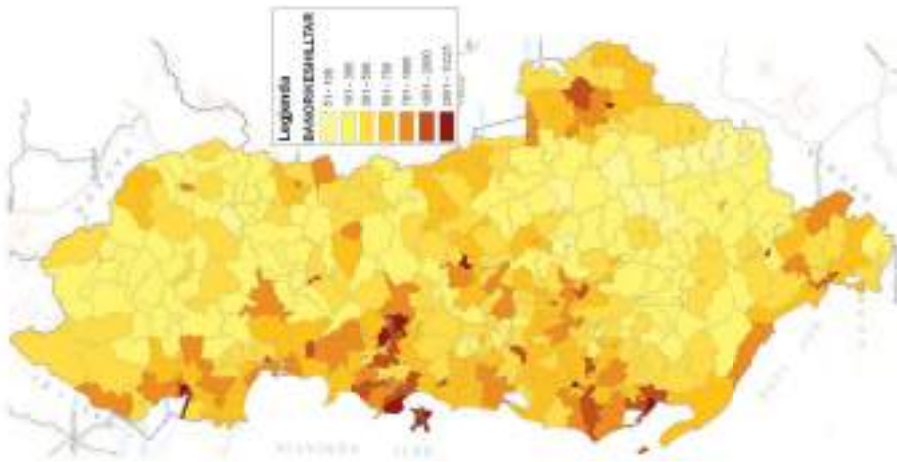
### KËSHILLAT VENDORE NË ZGJEDHJET VENDORE 2007



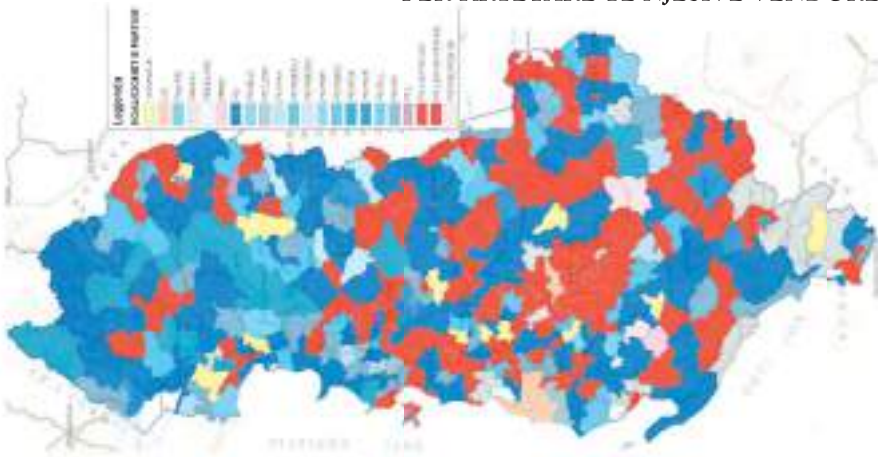
<sup>6</sup> Komuniteti ose Bashkimi Europian

# Planifikim Rajonal

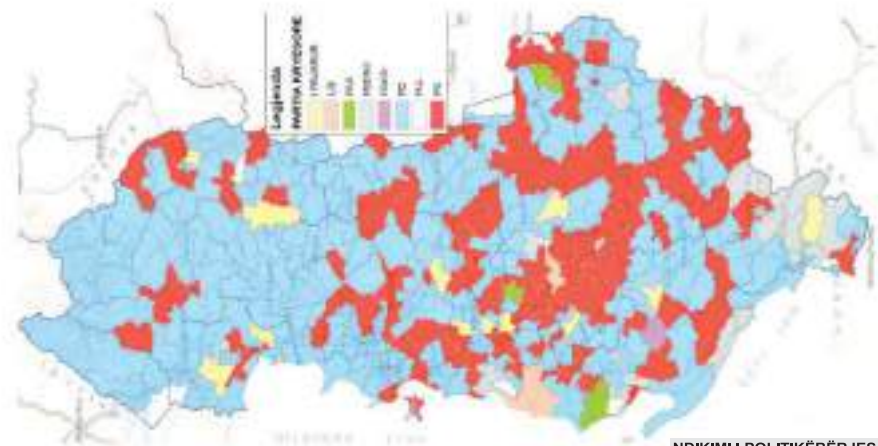
## NUMRI I BANORËVE PËR KËSHILLTAR VENDOR



## KOALICIONET E PARTIVE PËR KRYETARË TË NJËSIVE VENDORE



## KRYETARËT E NJ. VENDORE SIPAS PARTISË KRYESORE TË KOALICIONIT



Si rrjedhojë, ndryshimet kryesore të politikës së kohezionit për fazën 2007-2013 konsistojnë në: përqëndrimin e burimeve tek vendet dhe rajonet më të varfëra të BE; ndryshimin në prioritete me qëllim stimulimin e rritjes, punësimit dhe teknologjisë rinovuese. Tre objektiva janë formuluar dhe po adresohen përmes programeve përkatëse në vendet anëtare dhe ato që synojnë të aksesojnë BE, përfshirë Shqipërinë:

- *Konvergjencë* - në kuadër të rritjes së pabarazive rajonale si rezultat i zgjerimit të Komunitetit;
- *Konkurrencë rajonale* dhe krijim i vendeve të reja të punës;
- *Bashkëpunim territorial* europian.

## Konteksti dhe debatet kombëtare për decentralizimin dhe zhvillimin rajonal

Për t'iu rikthyer diskutimit në krye të kapitullit, reforma e decentralizimit të qeverisjes në Shqipëri ka hyrë në fazën e tretë të saj, e cila nis që nga viti 2003. Ndërsa faza e dytë, ajo e hartimit të strategjive dhe legjisacionit të decentralizimit të pushtetit të thelluar drejt decentralizimit fiskal dhe reformave ekonomike ende vazhdon, por përtej pikut të saj, ka nisur konsolidimi i decentralizimit përmes testimit të instrumenteve të reformës. Sigurisht, që kjo fazë e tretë nuk po zbatohet me të njëjtin ritëm në të gjitha njësitë vendore të Shqipërisë, dhe nevoja për të kuptuar instrumentet e krijuara në fazën e dytë është ende e lartë. Gjithsesi, të tria fazat<sup>6</sup> nuk cilësohen për vijueshmëri kohore lineare absolute. Midis tyre ka mbivendosje që na kanë krijuar mundësinë të vlerësojmë paraprakisht

ecurinë e reformës së decentralizimit dhe çfarë ndodh me qeverisjen përtej saj.

### Institucionet

Në Shqipëri, kemi qeverisje të dekoncentruar dhe të decentralizuar me institucione, që shkojnë në favor të decentralizimit dhe zhvillimit lokal. Ndërkohë, po flitet gjithnjë e më shumë për zhvillimin rajonal dhe për institucionet e propozuara për këtë qëllim. Në nivel institucional, *dekoncentrimi* kryhet përmes institucionit të Prefektit, që operon në nivel qarku nga pikëpamja hapësinore administrative dhe drejtoritë rajonale të ministrive të linjës dhe drejtorive në nivel rrethi. Ministrinë e linjës, si ajo e Edukimit, Mjedisit, Bujqësisë, Shëndetësisë etj., hartojnë politikat përkatëse dhe kalojnë fondet për zbatimin e këtyre politikave në institucionet përkatëse të dekoncentruara. Prefekti kontrollon ligjshmërinë e aktivitetit vendor dhe koordinon veprimtarinë mes nivelit vendor dhe atij qendror.

Në nivel institucional, *decentralizimi* përfaqësohet nga bashkitë dhe komunat, si njësi vendore të nivelit të parë, qarqet si njësi vendore të nivelit të dytë dhe Ministria e Brendshme, si hartuese dhe koordinuese e zbatimit të reformës së decentralizimit. Njësitë vendore të nivelit të parë hartojnë politika zhvillimi për territoret e tyre dhe ofrojnë shërbime duke përdorur të ardhurat e veta dhe transfertat qendrore. Qarqet, sipas ligjit, duhet të hartojnë dhe koordinojnë politika zhvillimi në nivel qarku, të ndërmjetësojnë midis qeverisë qendrore dhe njësive vendore, të ofrojnë shërbime të deleguara ndaj tyre. Fondet për këtë qëllim janë qendrore dhe të

transferuara nga njësitë vendore të nivelit të parë.

Në lidhje me zhvillimin rajonal, ministria përgjegjëse është ajo e Ekonomisë dhe Strategjia për Zhvillim Rajonal e hartuar nga kjo ministri me mbështetjen e PNUD-it, propozon që dy lloj institucionesh të operojnë në nivel qendror dhe në nivel qarku për llogari të zhvillimit rajonal, konkretisht: Këshilli Kombëtar i Partneritetit dhe Agjencia Kombëtare për Zhvillimin e Qarkut; Këshillat Rajonale të Partneritetit dhe Agjencitë Rajonale për Zhvillimin e Qarqeve. Institucionet në nivel Qarku, ku agjencia mund të jetë pjesë ose e pavarur e tij, do të operojnë kryesisht me fonde të ministrive të linjës, dhe padyshim me fonde të BE.

### Instrumentet

Sa u tha më lart, parashtron institucionet ekzistuese dhe të propozuara, në linjë me formën e qeverisjes në Shqipëri dhe me modelin e zhvillimit ekonomik. Këto institucione operojnë përmes instrumenteve, përmbajtja dhe ecuria e zbatimit të të cilave është e diskutueshme. Këto instrumente janë: Karta e Autonomisë Vendore, Kushtetuta e shtetit shqiptar, Legjislacioni për pushtetin vendor, Legjislacioni ende draft për zhvillimin rajonal, Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim, Strategjia Ndërsektoriale për Zhvillimin Rajonal, Strategjia e Decentralizimit, dhe Karta e Autonomisë Rajonale që edhe pse nuk është e ratifikuar nga Shqipëria, parimet e saj janë parashtruar në modelin e qeverisjes në Shqipëri.

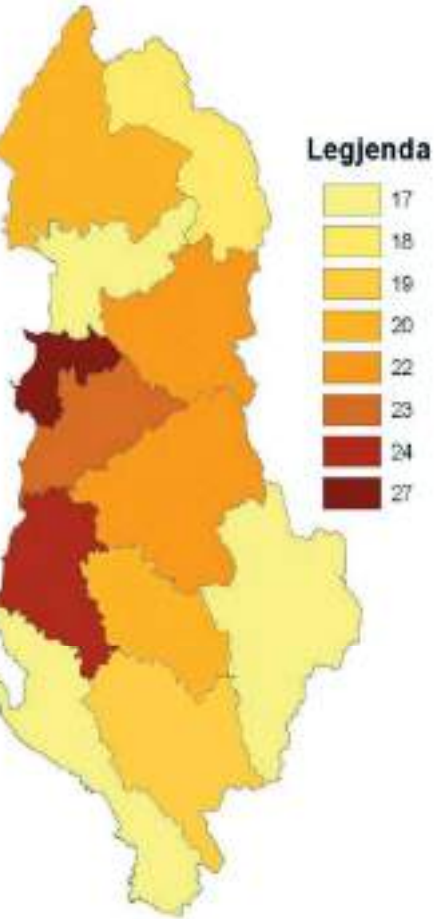
*Karta e Autonomisë Vendore*<sup>7</sup>: Pushteti që u jepet njësive vendore është i plotë



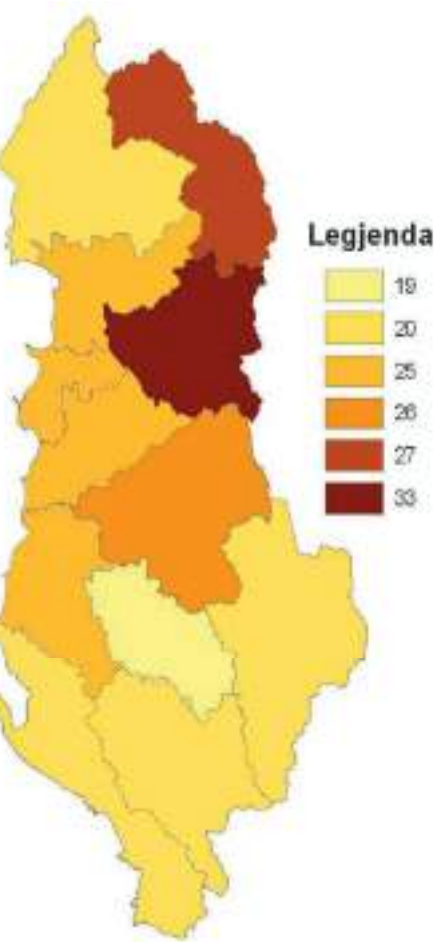
Area comparison

<sup>6</sup> Dy fazat e para janë përmëndur në fillim të kapitullit.

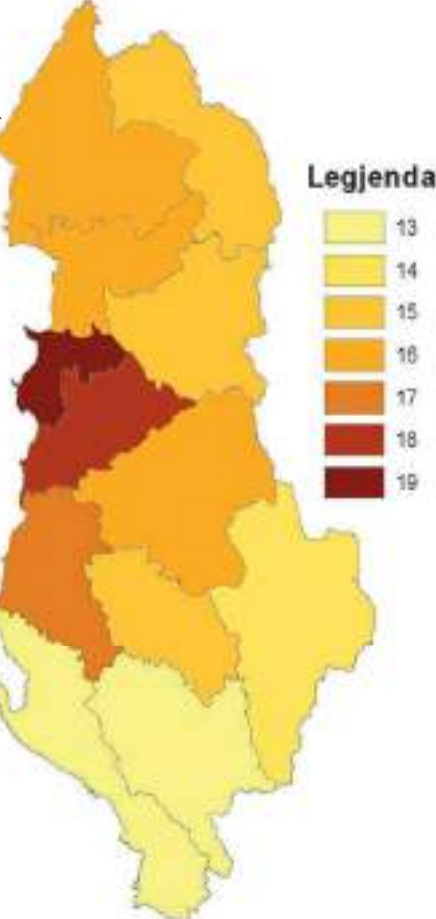
NUMRI I NXËNËSVE PËR MËSUES NË FSHAT (ARSIMI I MËSËM)



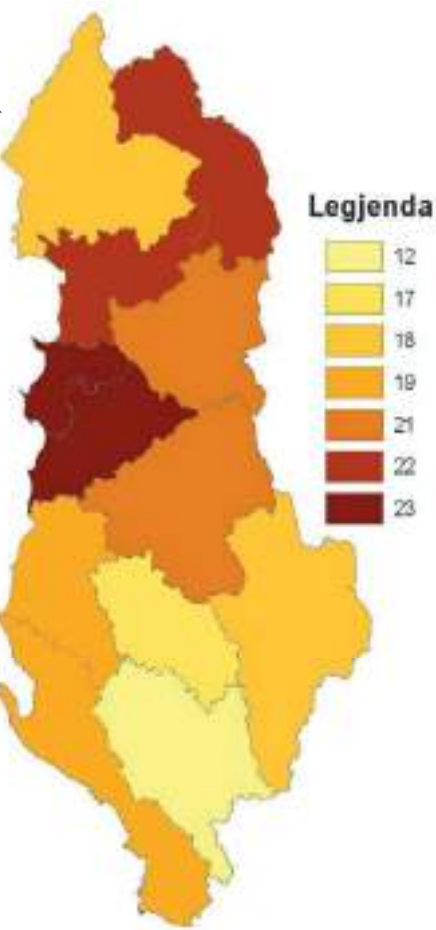
NUMRI I NXËNËSVE PËR MËSUES NË QYTETET (ARSIMI I MËSËM)



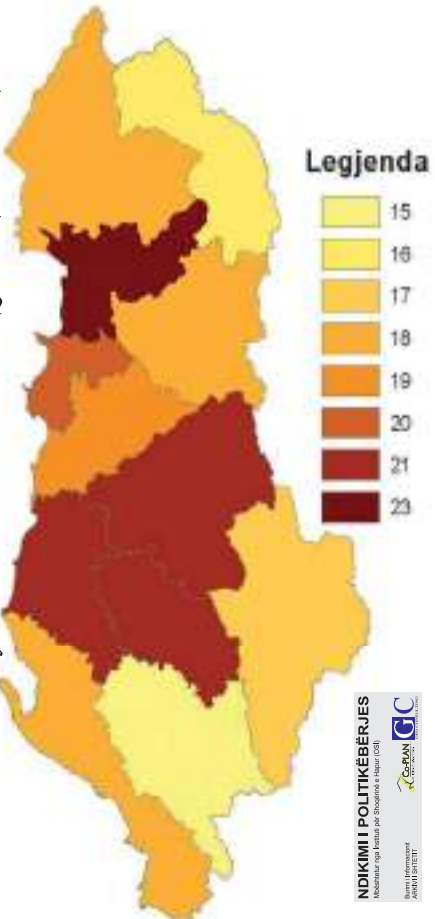
NUMRI I NXËNËSVE PËR MËSUES NË FSHAT (ARSIMI 9-VJEÇAR)



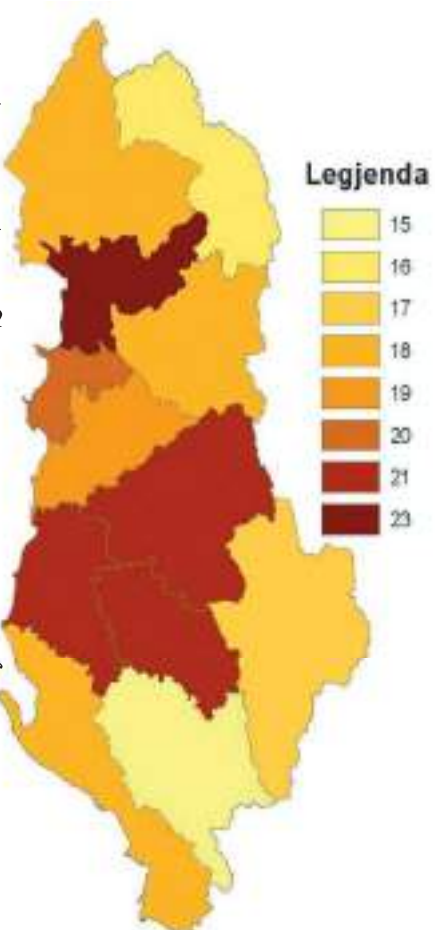
NUMRI I NXËNËSVE PËR MËSUES NË QYTETET (ARSIMI 9-VJEÇAR)



NUMRI I FËMIJËVE PËR EDUKATORË NË QYTET (KOPSHTE)



NUMRI I FËMIJËVE PËR EDUKATORË NË QYTET (KOPSHTE)

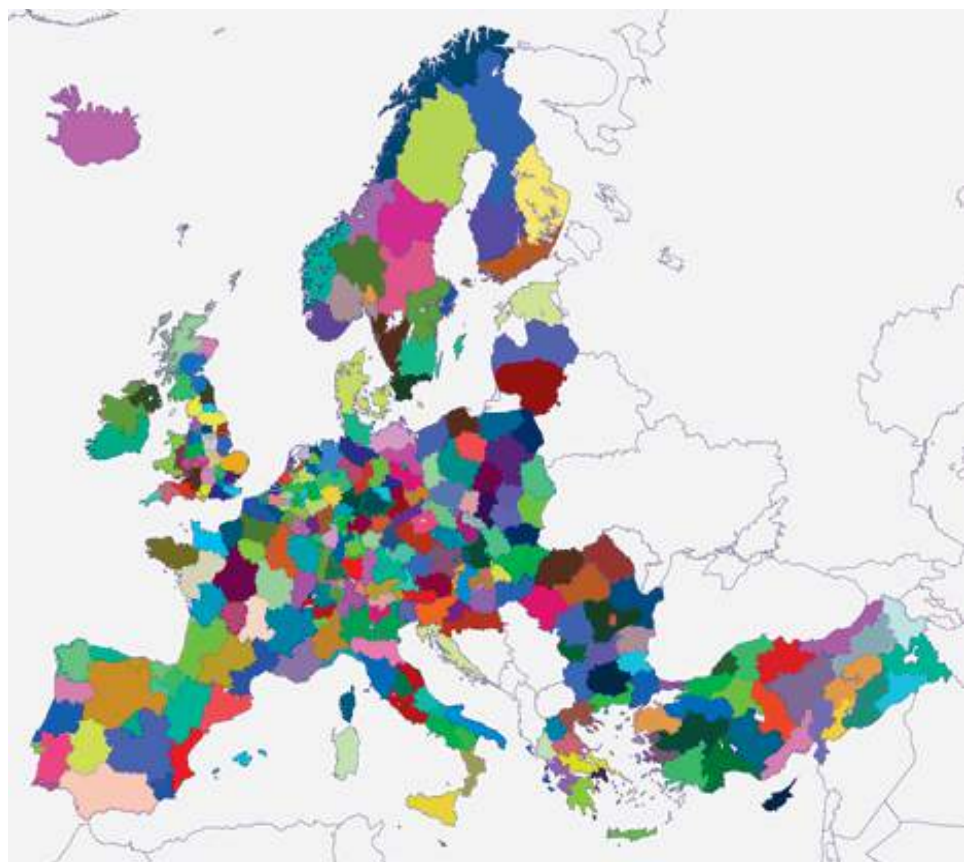


dhe përjashtimor<sup>8</sup> dhe nuk preket nga autoritete të tjera qendrore dhe rajonale, përveçse nëse në ligj specifikohet ndryshe. Ndryshimet e kufijve administrativë të njësive vendore nuk do të bëhen pa konsultim paraprak me komunitetet lokale të prekura, dhe mundësisht përmes referendumit, nëse e lejon statuti/kushtetuta. Mbrojta e njësive vendore financiarisht më të dobëta kërkon institucionalizimin e procedurave të ekualizimit fiskal apo formave të tjera të hartuara për të korrigjuar efektet e shpërndarjes së pabarabartë të burimeve dhe të kostove financiare, që një situatë e tillë mund të krijojë. Procedura të tilla nuk do të ulin autoritetin e njësive vendore brenda sferës së tyre të përgjegjësisë. Autoritetet lokale do të titullohen, ndërkohë që ushtrojnë pushtetin e tyre, të bashkëpunojnë, dhe brenda kornizës ligjore të krijojnë konsorciume me autoritete të tjera lokale për të realizuar detyrime me interes të përbashkët.

*Karta e Autonomisë rajonale:* Parimi i subsidiaritetit është një kontribut themelor në zhvillimin e demokracisë në Europë në bazë të legjitimitetit të njëjtë të niveleve të ndryshme të autoritetit: lokal, rajonal, kombëtar dhe europian. Kjo kartë dhe ajo e Autonomisë Vendore, janë komplementare në aplikimin e parimit të subsidiaritetit në përfitim të autoriteteve lokale dhe rajonale. Rajoni është një nivel i përshtatshëm autoriteti për zbatimin e subsidiaritetit që konsiderohet një nga parimet bazë në lidhje me integrimin europian dhe organizimin e brendshëm të shteteve të përfshira në këtë proces. Për aq

sa është e mundur, brenda kompetencave të tyre, rajonet do të punojnë për të siguruar ekualizim financiar midis autoriteteve lokale brenda kufijve të një rajoni. Ekzistenca e rajoneve të qeverisura nga përfaqësues të zgjedhur dhe me përgjegjësi reale, mund të sigurojë një administratë efektive dhe afër qytetarëve.

*Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë:* Qeverisja vendore në Shqipëri ngrihet sipas parimit të decentralizimit dhe ushtrohet në bazë të parimit të autonomisë vendore. Qarku, si niveli i dytë i qeverisjes vendore, përbëhet nga disa njësi bazë të qeverisjes vendore me lidhje tradicionale, ekonomike dhe sociale dhe të interesave të përbashkëta. Qarku është njësi ku ndërtohen dhe zbatohen politikat rajonale



NUTS në BE

dhe ku ato harmonizohen me politikën shtetërore. Organet e njësive vendore kanë të drejtë të formojnë bashkime dhe/ose institucione të përbashkëta

<sup>7</sup> Ratifikuar nga parlamenti shqiptar në vitin 1998.

<sup>8</sup> Pushteti ekskluziv



për përfaqësimin e interesave të tyre, të bashkëpunojnë me njësitë vendore të vendeve të tjera, si edhe të përfaqësohen në organizatat ndërkombëtare të pushteteve vendore. Kufijtë territorialë të njërive vendore caktohen me ligj në bazë të nevojave e interesave të përbashkëta dhe të traditës historike. Kufijtë nuk mund të ndryshohen pa u marrë me parë mendimi i popullsisë përkatëse.

*Ligji për Organizimin dhe Funksionimin e Qeverisjes Vendore (Nr. 8652):* Në parim, marrëdhëniet midis organeve të njërive të qeverisjes vendore dhe organeve të pushtetit qendror bazohen në parimin e subsidiaritetit dhe të bashkëpunimit për zgjidhjen e problemeve të përbashkëta. Në kuadër të së drejtës së qeverisjes, njësitë vendore krijojnë komitete, borde ose komisione për kryerjen e funksioneve të veçanta sa herë paraqitet nevoja. Në kuadër të së drejtës së bashkëpunimit, dy ose më shumë njësi të qeverisjes vendore mund të ushtrojnë së bashku çdo funksion që u është dhënë atyre me ligj, nëpërmjet zbatimit të marrëveshjeve ose kontratave të përbashkëta, delegimit të kompetencave dhe përgjegjësisë të veçanta njëra-tjetrës, ose kontraktimit me një palë të tretë. Kufijtë e qarkut përputhen me kufijtë e komunave dhe të bashkive që e përbëjnë atë. Kufijtë administrativë territoriale janë të përcaktuar me ligj.

*Strategjia e Decentralizimit:* Stimulon konsolidimin e decentralizimit dhe paralelisht me të edhe zhvillimin rajonal. Sipas kësaj strategjie, zhvillimi rajonal duhet të iniciohet në nivel vendor, pra modeli i përfaqësimit duhet të jetë “i orientuar nga poshtë”. Rekomandohet që të kryhet reformë territoriale, çka do të nënkuptonte edhe amalgamim të njërive vendore, me

qëllim rritjen e efijencies në ofrimin e shërbimeve. Gjithashtu rekomandohet bashkëveprimi ndërkomunor si mjet për të arritur qëllimin e efijencies. Rekomandohet të qartësohet roli i qarkut, duke listuar për këtë të fundit një sërë shërbimesh që mund të kryhen në një nivel territorial të krahasueshëm me atë të qarkut, por që aktualisht ofrohen në forma të tjera dhe që mund të ofrohen edhe përmes bashkëveprimit ndërkomunor. Rekomandohen zgjedhje të drejtpërdrejta për qarkun, si mënyra për të rritur përgjegjshmërinë e qarkut dhe për të siguruar akses me të mirë në shërbime më cilësore për qytetarët.

*Strategjia Ndërsektoriale për Zhvillim Rajonal:* Përmes dy objektivave të saj madhore, promovon zhvillimin e qëndrueshëm, konkurrencën midis qarqeve, barazi hapësinore dhe kornizë ligjore dhe institucionale mbështetëse. Në linjë me këtë strategji, do të krijohen 4 struktura institucionale përkatëse, sikurse janë përmendur më lart, të cilat do të hartojnë strategji zhvillimi në nivel qarku dhe do të fuqizohen për të thithur dhe manaxhuar fondet e pre-aksesit dhe më tej fondet strukturore të BE-së. Investimet kapitale të listuara në strategjitë e zhvillimit të qarqeve duhet të jenë plotësisht në linjë me prioritetet kombëtare të përcaktuara nga ministritë e linjës, të cilat do të jenë edhe burimet kryesore të financimit për zbatimin e strategjive. Për momentin, nuk propozohet ndarje e re territoriale.

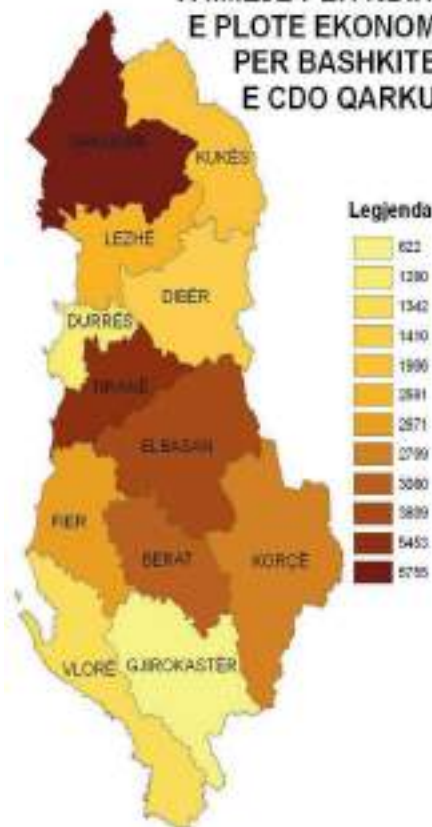
*Dokumente të rëndësishme për integrimin në BE:* Në qershor 2006, Shqipëria firmosi Marrëveshjen e Stabilizim Asociimit me Bashkimin European. Sipas kësaj marrëveshjeje, brënda 5 viteve, Shqipëria do të sigurojë shifra për PBB-në në



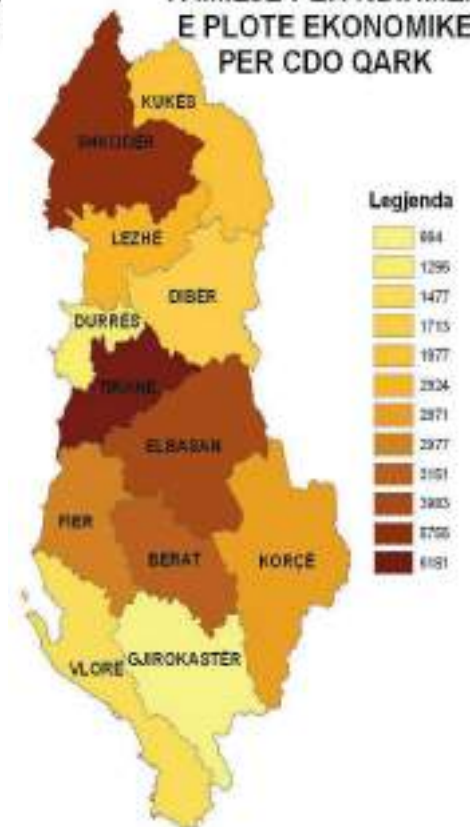
**NDIHMA EKONOMIKE  
 MESATARE PER FAMILJE  
 PER BASHKITE  
 E CDO QARKU**



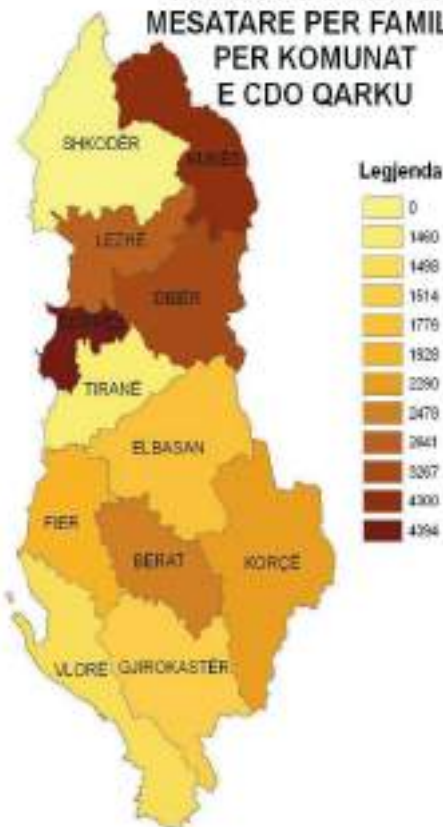
**FAMILJE PER NDIHMEN  
 E PLOTE EKONOMIKE  
 PER BASHKITE  
 E CDO QARKU**



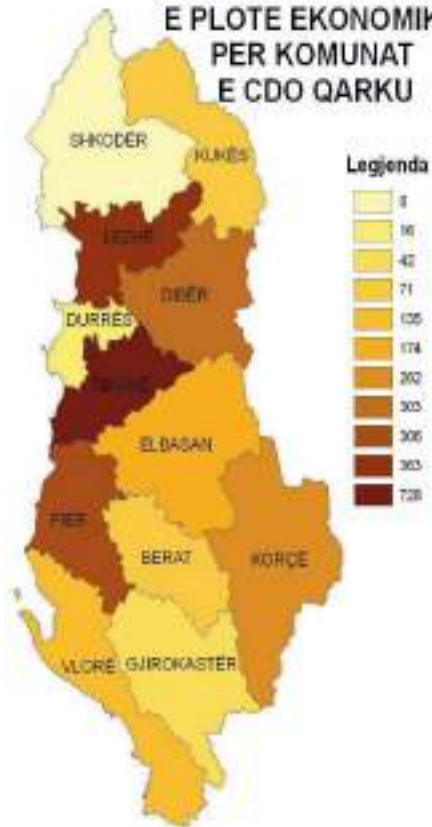
**FAMILJE PER NDIHMEN  
 E PLOTE EKONOMIKE  
 PER CDO QARK**



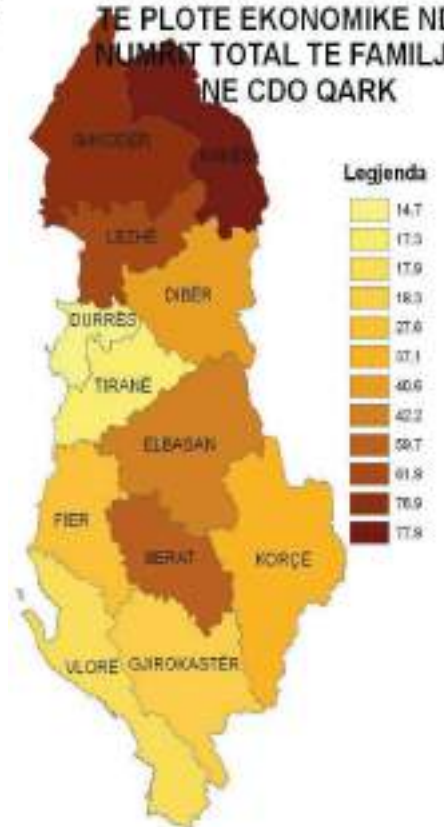
**NDIHMA EKONOMIKE  
 MESATARE PER FAMILJE  
 PER KOMUNAT  
 E CDO QARKU**



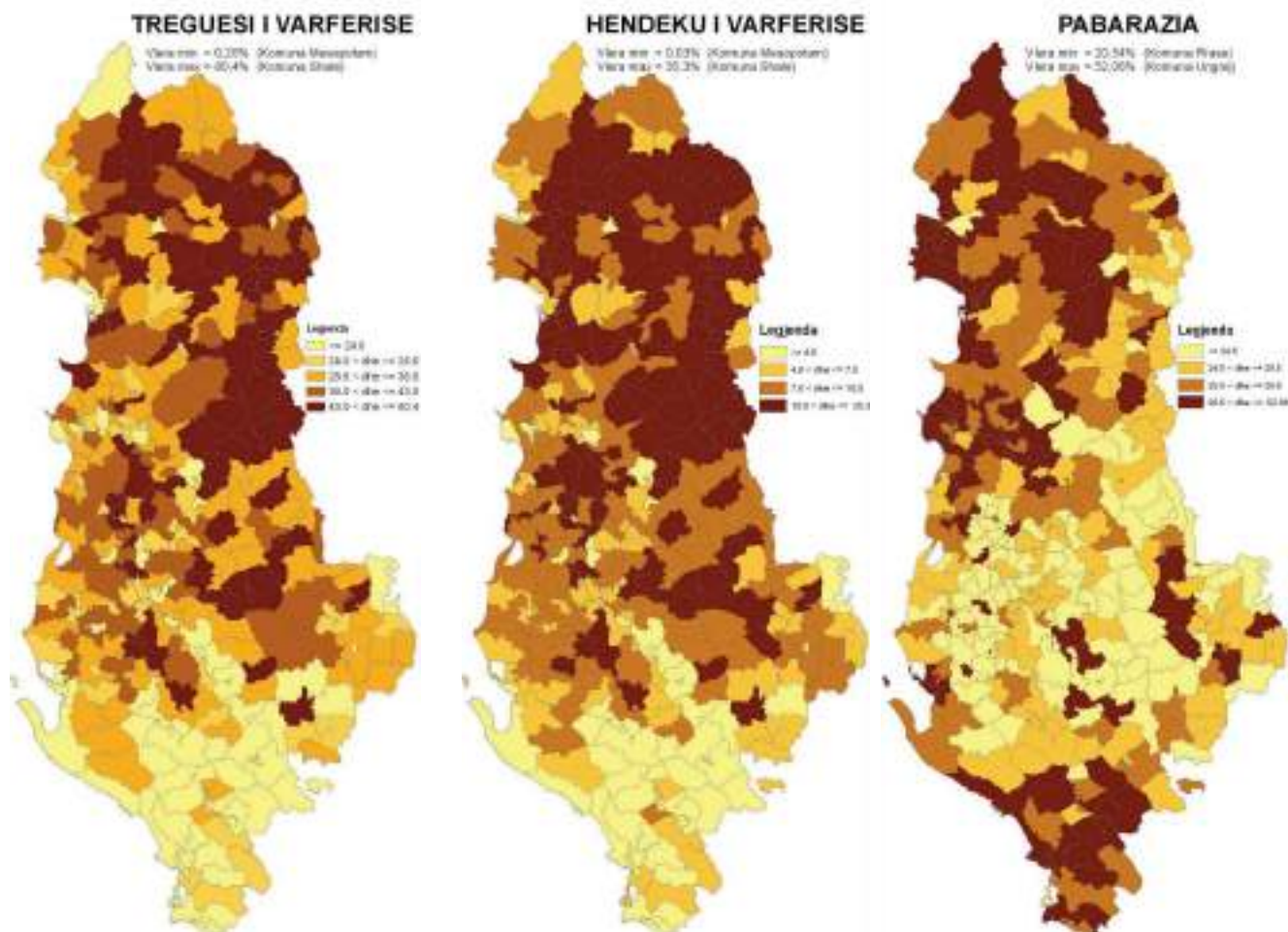
**FAMILJE PER NDIHMEN  
 E PLOTE EKONOMIKE  
 PER KOMUNAT  
 E CDO QARKU**



**% E FAMILJEVE PER NDIHMEN  
 E PLOTE EKONOMIKE NDA  
 NUMRIN TOTAL TE FAMILJEVE  
 NE CDO QARK**



## TREGUESIT E VARËSISË SIPAS INSTAT



**NDIKIMI I POLITIKËBËRJES**  
Mbrojtur nga Ballëti për Shqipëri e Hapur (OSI)  
Burrini | Informacioni  
ANIDA | SHITETIT

bazë të ndarjeve territoriale statistikore NUTS 2. Gjithashtu, si vend me statusin e “kandidatit potencial” për në BE, Shqipëria merr mbështetje financiare për investime që kanë veçanërisht për qëllim të ndërtojnë kapacitete në fushat e zhvillimit rajonal, burimeve njerëzore dhe të zhvillimit rural<sup>9</sup>. Sipas Ministrisë së Integritimit, edhe pse Shqipëria nuk përfiton nga komponenti i Zhvillimit Rajonal, mund të përdorë fonde të komponentëve të aplikueshëm për të mbështetur aktivitete të ngjashme me ato të 3 komponentëve të tjerë të IPA, aktualisht të paaplikueshëm për Shqipërinë<sup>10</sup>.

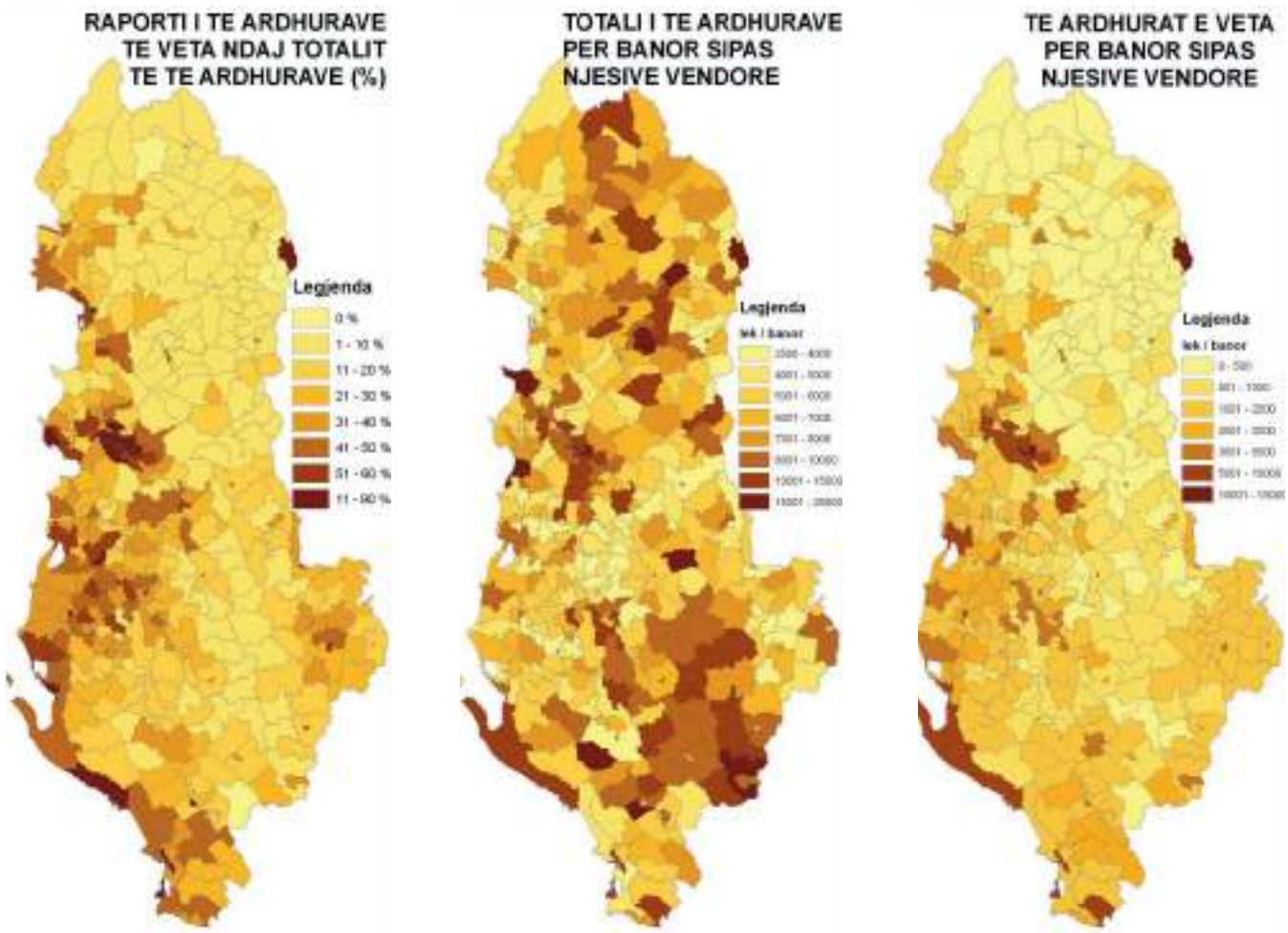
*Përfshirja e Donatorëve në Zhvillimin Rajonal në Shqipëri: PNUD-i është fokusuar në çështje të zhvillimit rajonal*

në Shqipëri që në vitin 1999, përmes hartimit të objektivave të mijëvjeçarit. Së fundi, PNUD ka mbështetur qeverinë në hartimin e Strategjisë Ndërsëktoriale për Zhvillim Rajonal dhe së bashku me Këshillin e Europës<sup>11</sup> kanë rishikuar programin “Mbështetje e Integruar për Decentralizimin”, me qëllim krijimin e një momenti pozitiv përtej decentralizimit. Programi do të mbështetë institucionet qeverisëse në Shqipëri për të thithur fondet e IPA-s dhe për të zbatuar strategjinë e zhvillimit rajonal. Programe në nivel qarku janë mbështetur edhe nga Ambasada

<sup>9</sup> Council Regulation (EC) Nr. 1085/2006, paragraph (15).

<sup>10</sup> Si kandidat për në BE, Shqipëria mund të përfitojë prej komponentit 1 dhe 2 të IPA: Asistence për Tranzicionin dhe Ndërtimi i Institucioneve, Bashkëpunimi Ndërkufitar.

ANALIZA E TË ARDHURAVE PËR NJËSI VENDORE



Holandeze dhe GTZ, ndërsa në kuadër të zhvillimit rajonal po përgatiten të luajnë rol të rëndësishëm Agjencitë Zviceriane dhe Austriake për Zhvillim.

**Ndarja aktuale territoriale**

Ndarja aktuale territoriale në Shqipëri është kryer në bazë të ligjit përkatës në vitin 2001. Si rrjedhojë në Shqipëri janë krijuar 373 njësi vendore të nivelit të parë, nga të cilat 65 bashki dhe 308 komuna, të gjitha të grupuara në 12 qarqe. Cdo qark përmban një bashki qendër dhe disa bashki të tjera më të vogla dhe sigurisht shumë komuna. Bashkitë janë

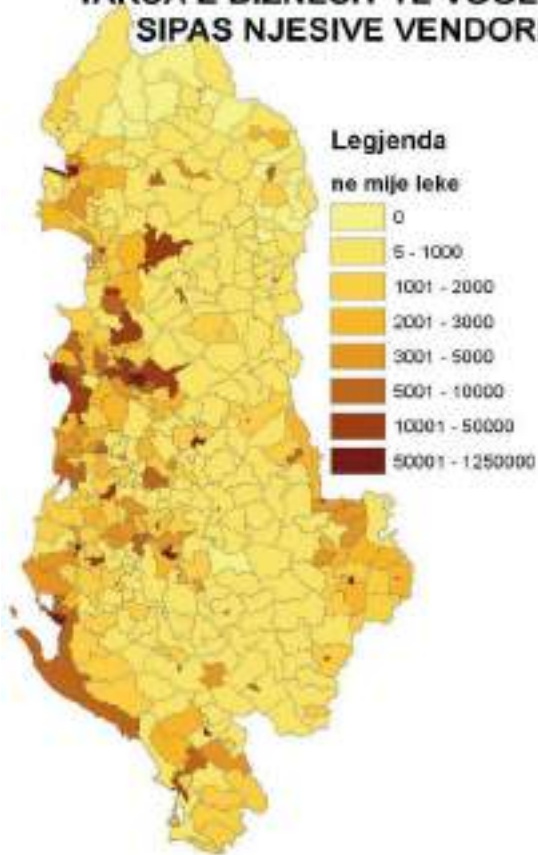
njësi vendore me natyrë kryesisht urbane dhe komunat njësi vendore me natyrë kryesisht rurale.

Eshtë diskutuar shpesh se ndarja territoriale në Shqipëri është bazuar kryesisht në kriterin politik dhe sigurisht është përpjekur të marrë në konsideratë kriterin historik dhe kulturor, çka vihet re në lidhjen e qarqeve me rrethet. Të dhënat statistikore në përgjithësi janë të organizuara në nivel rrethi dhe me pak në nivel njësie vendore. Gjithsesi, grumbullimi dhe analizimi i tyre për shpërndarjen në territor tregon për tendencat e grupimit territorial ndërsa aplikohet çdo kriter i ndarjes territoriale. Të dhënat e analizuar nga ky dokument lidhen me: të dhëna mbi performancën fiskale dhe financiare të njësive vendore;

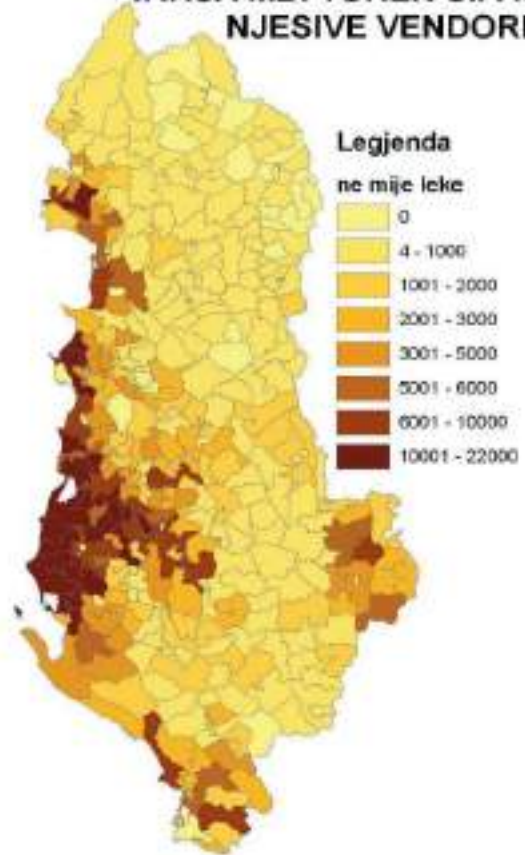
<sup>11</sup> Marrëveshje midis PNUD-it për pilotimin e Programit Kombëtar për Zhvillimin e Qarqeve dhe KE-në në komponentet 1,2,3 të programit të CARDS (Mbështetje e Integruar për Decentralizimin).

## ANALIZA E TË ARDHURAVE - TAKSAT PËR NJËSI VENDORE

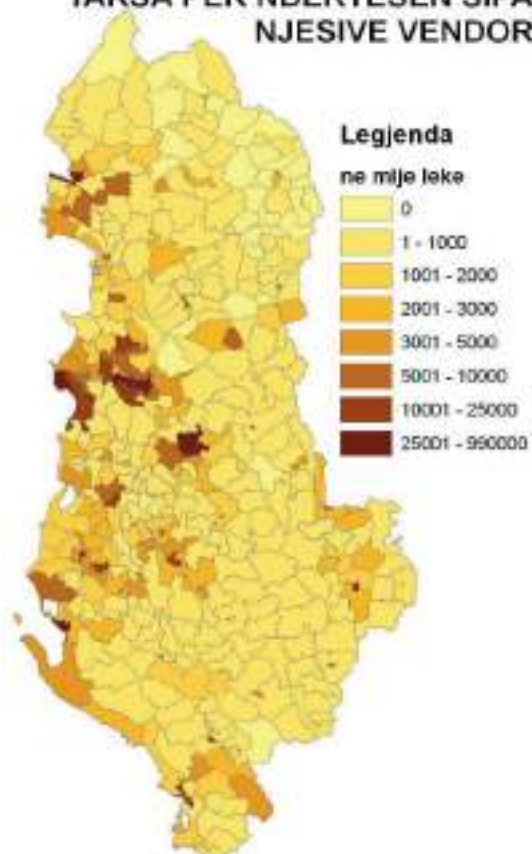
**TAKSA E BIZNESIT TE VOGEL SIPAS NJESIVE VENDORE**



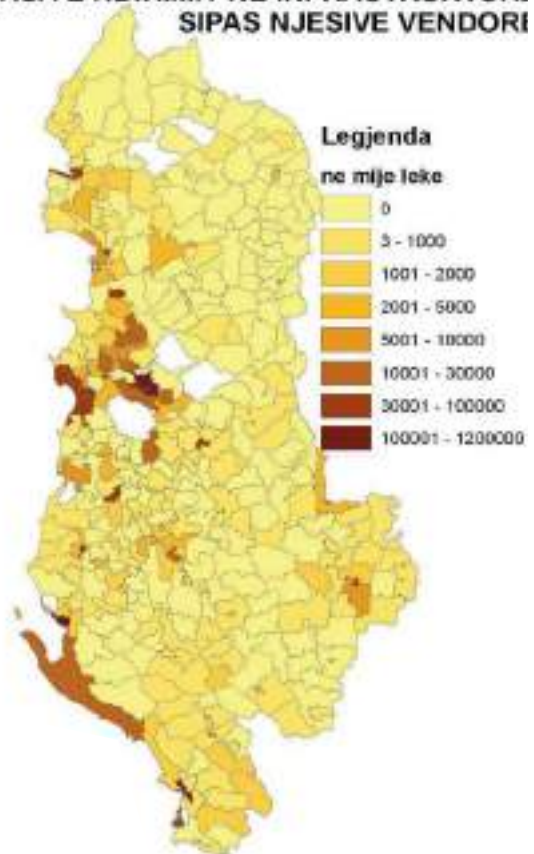
**TAKSA MBI TOKEN SIPAS NJESIVE VENDORE**



**TAKSA PER NDERTESEN SIPAS NJESIVE VENDORE**



**TAKSA E NDIKIMIT NE INFRASTRUKTURI SIPAS NJESIVE VENDORI**

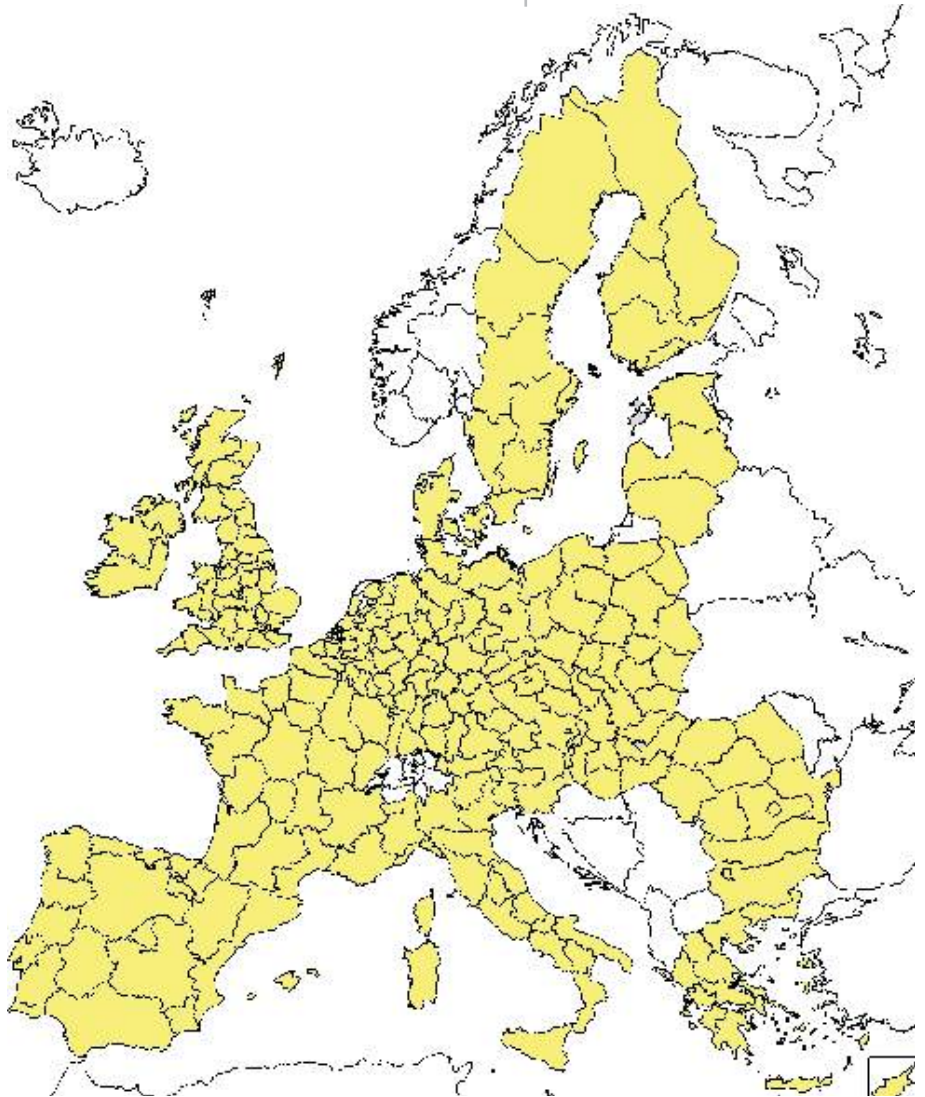


pronat publike; monumentet e kulturës; pyjet; pellgjet ujëmbledhëse; popullsinë; arsimin dhe shëndetësinë; ndihmën ekonomike; kufijtë territoriale në periudhën e mbretërisë; perceptimin e qytetarëve për demokracinë dhe performancën e administrative vendore; të dhëna mbi zgjedhjet vendore. Të dhënat e mësipërme mund të grupohen në kriteret e ndarjes territoriale. Gjithsesi, në këtë moment tendenca për secilën nga të dhënat është analizuar më vete, për të kuptuar relevancën e secilës, me qëllim eliminimin e atyre të dhënave që nuk impaktojnë realisht ndarjen territoriale në Shqipëri, ose theksimin e atyre të dhënave që japin efektin kryesor.

Të dhënat më të rëndësishme që japin tendenca të riorganizimit territorial janë:

- *Popullsia* – vlerë absolute dhe dendësia në banorë për km<sup>2</sup>. Edhe pse Shqipëria nuk është një nga vendet më të fragmentarizuara në Europë përse i përket shpërndarjes së popullsisë për njësi vendore, sërish shifrat flasin për nivele të konsiderueshme fragmentarizimi. Rreth 57% e njësive vendore në Shqipëri kanë nën 100 banorë/km<sup>2</sup> dhe rreth 28% kanë dendësi 101-300 banorë/km<sup>2</sup>. Ndërkohë, rreth 10% e njësive vendore kanë më pak se 2000 banorë dhe rreth 60% e njësive vendore kanë popullsi nga 2001 – 10,000 banorë. Qartësisht vihet re tendenca e lëvizjeve migratore nga zonat malore drejt Ultesirës Perëndimore, ku regjistrohen edhe dendësite më të larta të popullsisë. Tri zona mund të identifikohen: Rajoni Tiranë-Durrës, Ultësira Perëndimore dhe pjesa tjetër e Shqipërisë.

- Shpërndarja e forcave politike sipas këshilltarëve lokale dhe kryetarëve të bashkive tregon një tendencë thuajse të njëjtë në të gjithë vendin. Forca e djathtë dominon në Qendër dhe Veri dhe forca e majtë dominon në



Qendër dhe Jug. Sigurisht që një panoramë e tillë do të ishte shumë e rëndësishme për partitë politike në momentin e marrjes së çdo vendimi në lidhje me riorganizimin territorial. Megjithatë, një vështrim i kujdesshëm mund të identifikojë se në shumë raste përkatësia politike e kryetarit të njësive vendore është e kundërt me atë dominuese të këshillit vendor. Kjo tregon se përse

NUTS në BE

i përket zgjedhjeve vendore, deri diku ka humbur lidhja elektorat-forcë politike dhe është forcuar lidhja elektorat-kandidat politik. Në



këtë rast, territori, madhësia e tij dhe e elektoratit përkatës humbasin rëndësinë monopolistike në procesin e riorganizimit territorial.

- *Faktori historik* – Krahasimet midis hartës së qarqeve të vitit 2008 dhe hartës së prefekturave 1930 si edhe hartës së rretheve 2008 dhe hartës së nën-prefekturave të vitit 1930, shpalosin ndryshimet e kufijve territorialë midis këtyre dy periudhave të rëndësishme historike dhe të qeverisjes. Ndërsa numri i qarqeve është më i lartë se i prefekturave (është ndarë Gjirokastra me Sarandën, Fieri me Beratit etj.), vihet re se si krahina homogjene nga pikëpamja kulturore janë ndarë në 3 apo më shumë pjesë nga rrethet e sotme, apo krahina të ndryshme nga pikëpamja kulturore janë bashkuar në një rreth të vetëm.

- Hartat e *treguesve të varfërisë* sipas INSTAT-it, vizualizojnë rajone virtuale, të cilat në rastin e treguesit të varfërisë dhe varfërisë se thellë kanë të njëjtën tendencë, dhe në rastin e pabarazisë hapësinore tregojnë tjetër tendencë. Kështu, në rastin e parë vihet re ndarja e qartë Veri / Qendër / Jug, në rastin e dytë krijohen rajonet Veriperëndim / Verilindje / Qendër / Jug.
- Të gjitha hartat e *treguesve financiarë, pronave publike dhe shërbimeve sociale* ndajnë në mënyrë të dukshme Ultësirën Perëndimore nga zonat malore verilindore dhe juglindore. Në cdo rast Ultësira Perëndimore dëshmon për ekzistencën e burimeve ekonomike dhe njerëzore më të larta dhe aftësinë e gjenerimit të të ardhurave vendore më të mirë. Gjithashtu, vihet re se eficienta përsa i përket raportit burime/banorë është më e arrirë në Rajonin Tiranë-Durrës dhe me tej në Ultësirën Perëndimore dhe shumë më pak në rajonet e tjera të Shqipërisë.

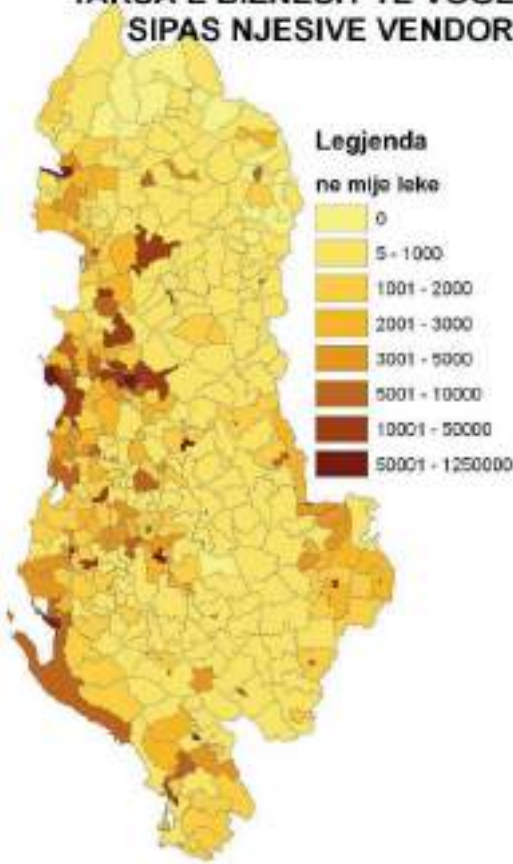
## Rezultati

Përsa u përmond më lart dëshmon për relevancën e trajtimit të çështjes së Rajonit / Zhvillimit Rajonal / Rajonalizimit dhe Reformës Territoriale në një linjë të përbashkët dhe pikërisht në këtë moment kohor. Le ta argumentojmë këtë fakt duke ndjekur po të njëjtën strukturë si në krye të këtij kapitulli:

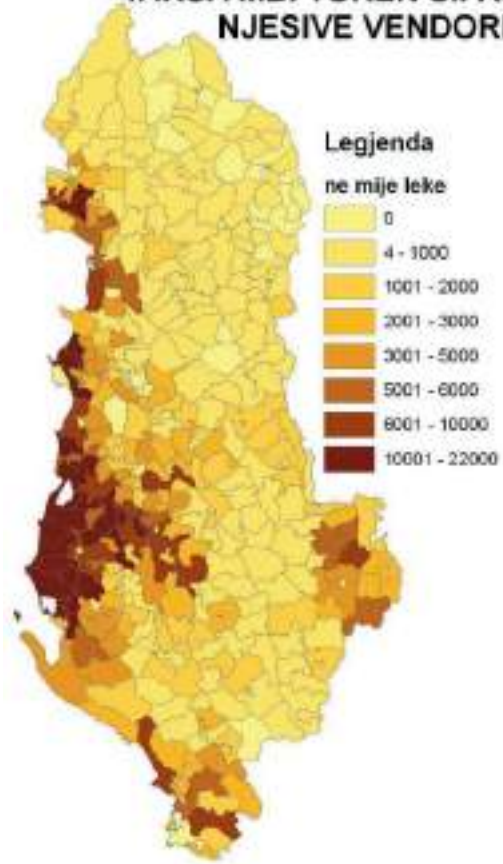
- *Prioritet politik*: Reforma territoriale u krye në vitin 2001 bazuar në ligjin përkatës dhe e paraprirë nga reforma e decentralizimit. Ky proces nuk u regjistrua në harta dhe aktualisht

ANALIZA E TË ARDHURAVE - TAKSAT PËR NJËSI VENDORE

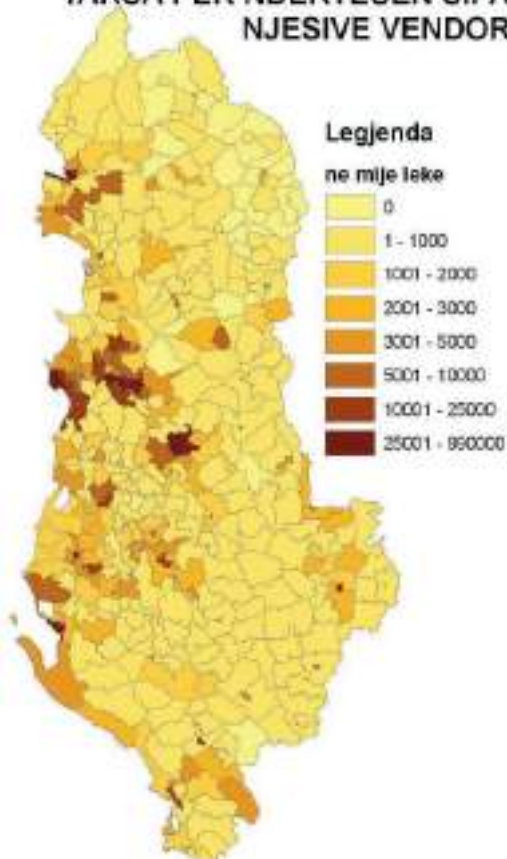
**TAKSA E BIZNESIT TE VOGEL SIPAS NJESIVE VENDORE**



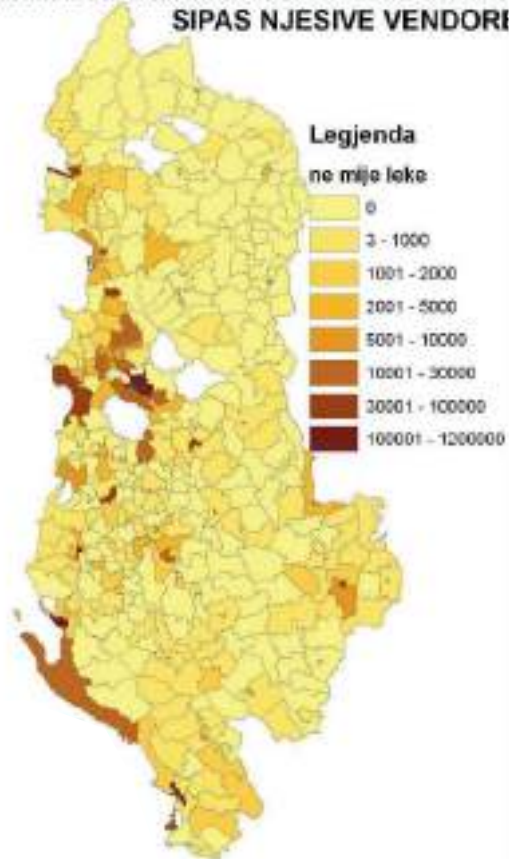
**TAKSA MBI TOKEN SIPAS NJESIVE VENDORE**




**TAKSA PER NDERTESEN SIPAS NJESIVE VENDORE**



**TAKSA E NDIKIMIT NE INFRASTRUKTURE SIPAS NJESIVE VENDORI**







kufijtë territoriale janë burim konfliktesh për administrimin e zonave kufitare midis njësisve vendore fqinje. Arsye të tilla, si konfliktet e mësipërme, eficientia e munguar në ofrimin e shërbimeve publike, kriteret për ndarjen aktuale jo të peshuara në mënyrë të balancuar, lidhja me elektoratin, etj., kanë ushqyer iniciativa të forcave politike dhe përfaqësuesve të shoqërisë civile në lidhje me rishikimin e kufijve territoriale midis njësisve vendore. Në periudhën parazgjedhore, forca e majtë politike parashtrori një analizë dhe gjetjet përkatëse në lidhje me një reformë të mundshme territoriale. Përfaqësues të shoqërisë civile<sup>12</sup> ofruan gjithashtu opsione për reformë territoriale, të mbujtura këto në një platformë për administrim territori, që më pas u përvetësua dhe u përshtat nga forca e djathtë politike që erdhi në pushtet. Reforma territoriale u listua si një prioritet afatmesëm i qeverisë dhe vetëm në periudhën parazgjedhore 2009, reforma ngjitet në krye të axhendave politike sërish por duke mbetur ende në pritje të përgjigjes. Ky proces jo konstant i konsiderimit të reformës territoriale dhe fokusimi ndaj saj në periudha parazgjedhore, dëshmon për ndjeshmërinë e lartë politike që ngre kjo çështje dhe për faktin se pavarësisht shtyrjeve në kohë, trajtimi i saj më në fund është i pashmangshëm.

- *Rrjedhjet e Procesit të Decentralizimit:* Sipas parimit të decentralizimit dhe

<sup>12</sup> *Platformë për Administrimin e Territorit, përgatitur nga Co-PLAN në vitin 2004-2005, dhe ofruar forcave politike. Sugjerime mbi reformën territoriale nga Besnik Aliaj.*

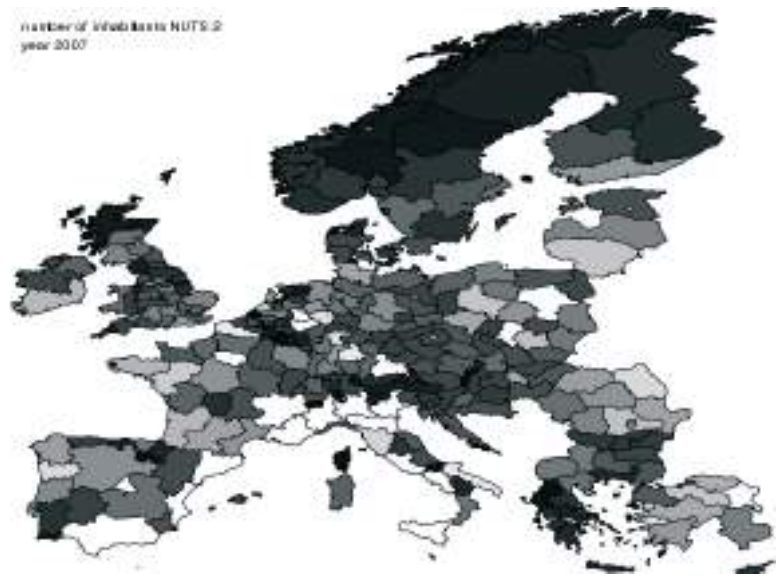
bazuar në legjislacionin përkatës, shërbimet e veta janë në një proces devoluimi të plotë. Pa cënuar absolutisht parimin e decentralizimit, një proces i tillë ka prekur parimin po aq të rëndësishëm të subsidiaritetit, sipas të cilit shërbimet ofrohen nga niveli më i përshtatshëm i qeverisjes. Parimi i subsidiaritetit mbart në vetvete parimin e eficientes në shërbime dhe krijimin e ekonomisë së shkallës. Me ndarjen aktuale të territorit dhe formën e decentralizimit, eficientia dhe ekonomia e shkallës nuk arrihen. Për këtë mund të marrim shembull rastin e trajtimit final të mbetjeve të ngurta, formën e transferimit të përgjegjësive mbi ujësjellës-kanalizimet, planifikimin e territorit kur duhen marrë në konsideratë implikimet në njësitë vendore fqinje, transporti publik ndërrurban dhe ndërrkomunor, kapacitetet administrative vendore jo në të njëjtin nivel me shkallën e problemit që duhet të përballen, etj. Si rezultat i mungesës së eficientes, dhe padyshim edhe legjislacionit mbi standardet, aktualisht shërbimet ofrohen jo në standard dhe aksesit është ende i ulët, çka minon qëllimin e decentralizimit në përgjithësi, pra atë të ofrimit të shërbimeve cilësore ndaj qytetarëve. Sigurisht, që korrektimi mund të vijë përmes bashkëveprimit ndërrkomunor, por në kushtet aktuale të ecurisë së decentralizimit dhe të pjekurisë së njësisve vendore, duhet patjetër që ky bashkëveprim të mbështetet me incentiva dhe platforma udhëzuese, aktualisht të munguara.

Gjithashtu, në kuadër të reformës së

decentralizimit krijohen qarqet si njësi vendore të nivelit të dytë, dhe qartësisht jo si njësi rajonale të qeverisjes. Për arsye të përmendura më lart, roli i qarqeve është ende i mjegullt dhe pavarësisht tendencës, nuk zgjidhet as nga strategjitë e decentralizimit dhe të zhvillimit rajonal. Jo vetëm që qarqet nuk ofrojnë aktualisht shërbime dhe nuk koordinojnë politika në nivel mbivendor dhe me atë qendror, por shpesh kanë mbivendosje me rolin koordinues të prefekturave. Ndërsa donatorët dhe qeveria përpiqen të prezantojnë zhvillimin rajonal, kërkojnë ta realizojnë këtë në territorin e quajtur qark, edhe pse ky i fundit nuk është konceptuar si rajon në momentin e krijimit të tij. Vetë administratat dhe drejtuesit e këshillave të qarqeve nuk ndiejnë përgjegjshmërinë e duhur ndaj qytetarëve, për më tepër të ndikuar nga marrja e pozicionit të tyre jo përmes votës së drejtpërdrejtë qytetare. Përgjigjet ndaj këtyre situatave shpesh tentojnë të jenë iniciativat mbi reformën territoriale dhe/ose zhvillimin rajonal, por pa u marrë parasysh se çfarë ndikimi kanë këto diskutime mbi njëri-tjetrin dhe mbi të gjitha mbi formën e qeverisjes që ka aktualisht Shqipëria.

- *Rekomandime të Strategjive të Decentralizimit dhe të Zhvillimit Rajonal:* Sigurisht që decentralizimi nuk është një qëllim në vetvete, por një mjet për të arritur qëllimin që është zhvillimi. Dhe padyshim, zhvillimi shkon përtej sigurimit të shërbimeve, transferimit të kompetencave dhe burimeve, eliminimit të pabarazive fiskale etj. Pikërisht këtu nis diskutimi për zhvillimin rajonal, i karakterizuar nga objektiva afatgjatë të zhvillimit rajonal ekonomik, objektiva

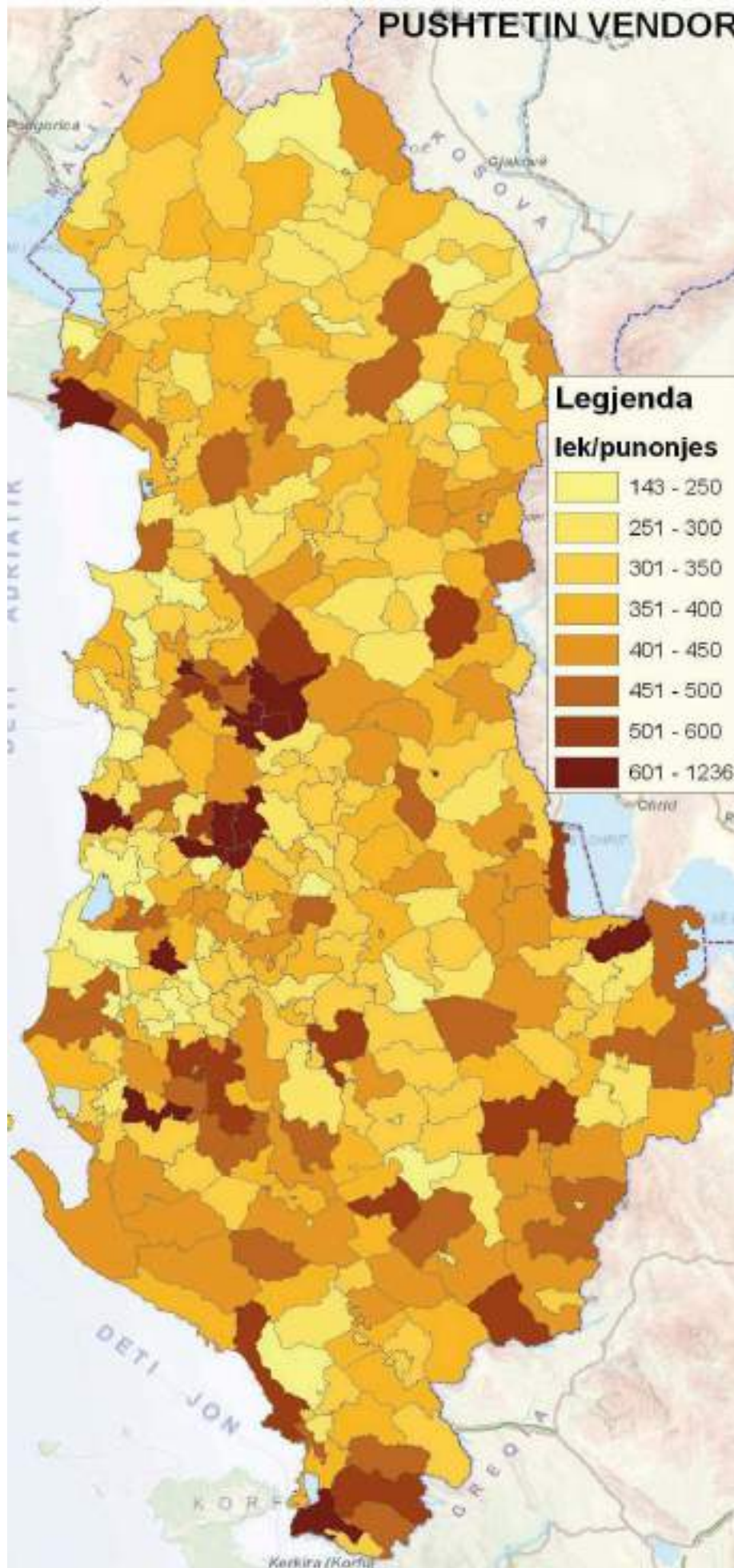
hapësinore dhe politika të ndërhyrjes në nivel rajonal për të arritur këta objektiva. Zhvillimi rajonal ndodh në nivel rajoni dhe rajoni nuk duhet parë thjesht si sigures i shërbimeve sipas parimit të subsidiaritetit, por si nxitës dhe marketues i strategjive të zbatueshme të zhvillimit. Strategjia e Decentralizimit



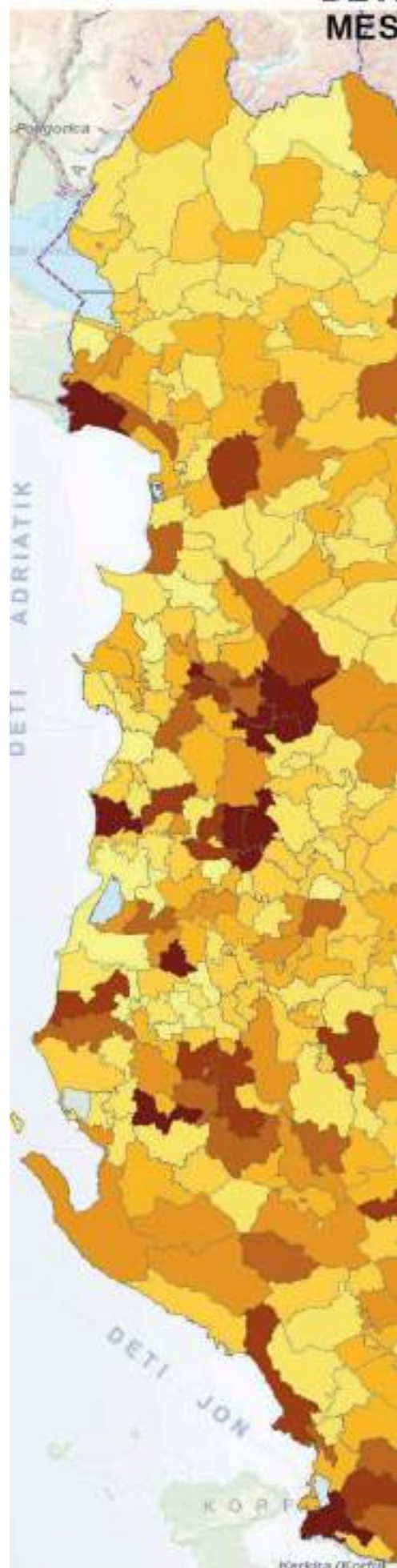
rekomandon që zhvillimi rajonal të iniciohet nga poshtë – njësitë vendore, si një përqsaje jo vetëm më bashkëkohore, por më natyrale dhe më e qëndrueshme. Megjithatë, tendenca aktuale dhe Strategjia për Zhvillimin Rajonal promovon zhvillim rajonal të komanduar nga lart – qeveria qendrore. Kjo nuk përbën një akt të gabuar, duke pasur parasysh eksperiencën botërore në vende me stad zhvillimi të ngjashëm me Shqipërinë, por gjithsesi tregon për një mospërputhje midis rekomandimeve të të dyja strategjive kombëtare. Sigurisht që kombinimi i të dyja formave do të ishte përqsaje e duhur.

Ndërsa Strategjia e Decentralizimit liston shërbime të mundshme për t'u ofruar

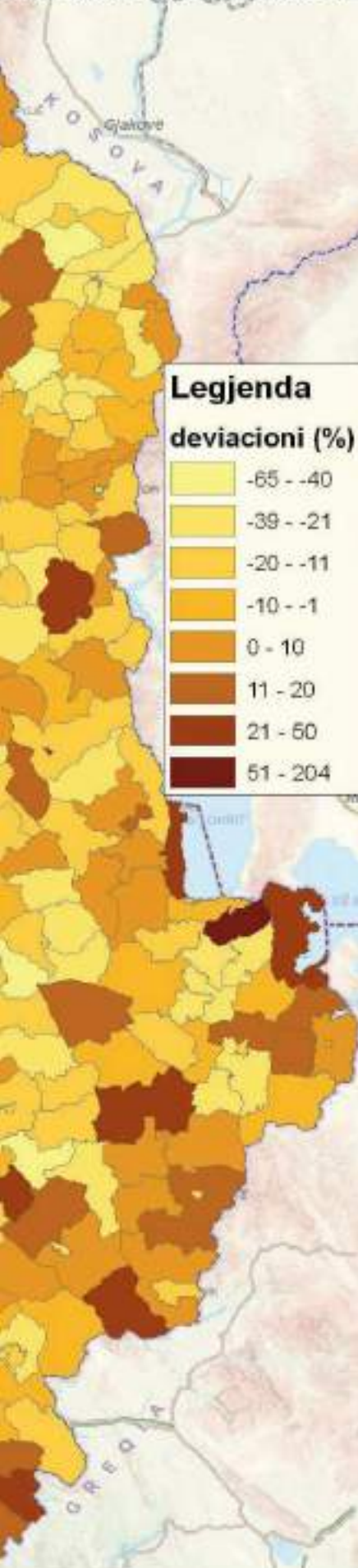
# NJESITE VENDORE SIPAS PAGES MESATARE PER PUSHTETIN VENDOR



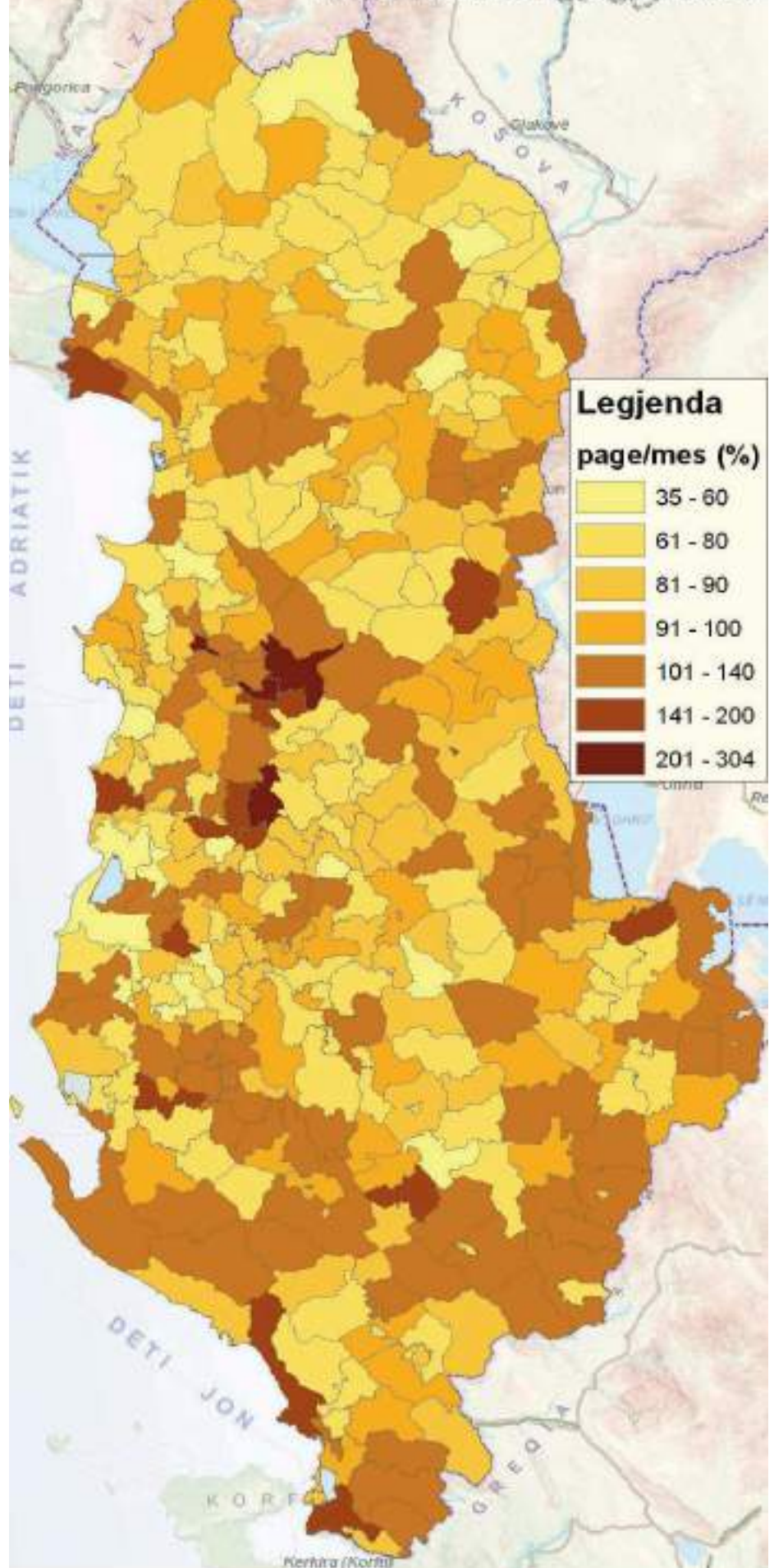
# NJESITE DEV MES



# TE VENDORE SIPAS ACIONIT NGA PAGA ATARE KOMBETARE



# NJESITE VENDORE SIPAS RAPORTIT PAGE MESATARE PV NDAJ MESATARES KOMBETARE



nga qarku dhe nuk vendos në mënyrë të qartë se cilat shërbime realisht do t'i kalojnë atij, Strategjia për Zhvillim Rajonal, pa konsideruar aspektin e siguruesit të shërbimeve, përpiqet të



Varfëria dhe disbalancat rajonale

formojë rolin e qarkut si nxitës dhe koordinues i zhvillimit rajonal. Këtu ka dy kontestime: së pari, qarku në origjinë nuk është konceptuar si rajon edhe pse mund të përshtatet si i tillë; së dyti, 2 institucionet përgjegjëse për zhvillimin rajonal që propozohet të operojnë në nivel qarku, mund të funksionojnë edhe nëse qarku nuk do të ekzistonte. Pra roli i qarkut midis decentralizimit dhe zhvillimit rajonal, mbetet ende i paqartë dhe qarku është përsëri një institucion me baza të lëkundura. Sigurisht, që zgjedhjet e drejtpërdrejta mund të forconin disi bazat e qarkut, por kjo është vetëm një copëz e rebusit të qarkut. Ndërkohë, rekomandimi i strategjisë së decentralizimit për Amalgamim dhe njëkohësisht Bashkëveprim Ndërkomunor na rikthen në pyetjet mbi balancën midis reformës territoriale fizike dhe adresimit të çështjes

së shërbimeve përmes bashkëveprimit ndërkomunor.

Së fundi, zhvillimi rajonal i adresuar përmes strategjisë, ende nuk i përgjigjet pyetjes nëse në një vend si Shqipëria do të synojmë për efikasitet apo për barazi<sup>13</sup>? Përgjigja ndaj kësaj pyetjeje patjetër do të ndikojë në kufijtë territoriale, ekzistencën dhe rolin e qarqeve, krijimin e rajoneve, formën dhe llojin dhe madhësinë e rajoneve, pra me radhë në lidhjen e ndërsjellë midis reformës territoriale dhe rajonalizimit të Shqipërisë.

- *Integrimi në BE:* Për të arritur integrimin, Shqipëria duhet të respektojë marrëveshjet dhe të përmbushë objektivat e dokumenteve të nënshkruara. NUTS 2, edhe pse rajone statistikore dhe joqeverisëse apo administrative, mund të jenë një nivel i duhur për të analizuar marrëdhëniet rajonale-kombëtare. Por jo domosdoshmërisht sepse Shqipëria mund të zgjedhë të konsiderohet një rajon NUTS 2 për të gjithë territorin e saj. Përmes fondeve të IPA, gjithsesi ekziston mundësia e fuqishme e nxitjes së zhvillimit rajonal. Rajonalizimi ose me saktë, një formë standarde rajonalizimi nuk është aspak e detyrueshme për të marrë fonde për zhvillim rajonal, por kapacitetet institucionale të duhura për t'i thithur dhe manaxhuar ato, janë të detyrueshme. Së fundi, sipas politikës për zhvillim rajonal të BE, rekomandohet se zhvillimi rajonal

<sup>13</sup> *Efficiency – zhvillim i një rajoni, bazuar në avantazhet konkurruese të tij, që subvencionon rajonet e tjera, apo Equity – zhvillim i balancuar i rajoneve bazuar në zhvillimin e avantazheve konkurruese të tyre. Në çdo rast eliminohen pabarazitë hapësinore.*

nuk duhet të bazohet në një politikë rishpërndarëse, por në fuqizimin dhe përdorimin e avantazheve konkurruese të rajoneve. Pra, sa më lart nuk e bën detyruet rajonalizimin, ndarjen territoriale, e çështje të tjera si këto, por në qoftë së qëllimi është integrimi në BE, këto çështje nuk mund të shmangen.

## Rekomandime politike

Duke u bazuar në atë që theksuam më lart mund të pohojmë që në një kohe kur Shqipëria ka hyrë në rrugën e qeverisjes së mirë dhe demokratike, veç arritjeve pozitive, në proces krijohen edhe momente që kërkojnë reflektim dhe riadresim përmes masash korrektive. Në këtë kontekst 1) reforma e decentralizimit mund të lihet në vetërrjedhje të mbyllë plotësisht ciklin e saj derisa problemet të detyrojnë gjetjen e zgjidhjeve, pra në mënyrë organike të mësojmë nga gabimet tona dhe të përmirësojmë sistemin; ose 2) Reforma mund të mësojë nga eksperiencia dhe tendenca botërore, të lexojë problematikën aktuale, të harmonizojë decentralizimin me rajonalizimin, të avancojë procesin e integritimit në BE duke zvogëluar hendekun e stadeve të zhvillimit, dhe për këtë roli i shtetit është pa dyshim vendimtar.

Analiza e mësipërme parashtron tre sfida kryesore për shoqërinë dhe politikën shqiptare:

1. Të bashkohemi me tendencën botërore – rajonalizimi, çka do të mundësonte integritimin shoqëror me vendet drejt të cilave tentojmë të shkojmë;
2. Të integrohemi në BE – sigurisht së pari përmes respektimit të marrëveshjeve dhe afateve;

3. Të korrigjojmë ecurinë e Decentralizimit, për të arritur qëllimet e synuara të tij në një kohë më të shkurtër dhe me sa më pak kosto për shoqërinë shqiptare.

Adresimi i këtyre sfidave kërkon që aktorët të kenë së pari një kuptim të përbashkët mbi çështje të Rajonalizimit, Zhvillimit Rajonal, Reformës Territoriale, etj. Kjo do të na vendoste në baza të njëjta analize, diskutimi dhe vendimmarrjeje. Më tej, janë 3 **alternativa politike** midis të cilave mund të zgjedhim:

1. **Statukuo (Status Quo), Zhvillim Rajonal:** Kjo alternativë nënkupton: ruajtjen e sistemit të qeverisjes së pandryshuar dhe si rezultat edhe instrumentet përkatëse të pandryshuara; forcim të kapaciteteve të administratës me qëllim përmbushjen e suksesshme të qëllimeve të decentralizimit dhe thithjen dhe manaxhimin e fondeve për zhvillim rajonal; thithje të fondeve nga BE dhe integritim në BE. Sistemi i pandryshuar i qeverisjes lidhet me ruajtjen e strukturës së qeverisjes vendore dhe të rolit dhe përgjegjësiive të njësive vendore të të dyja niveleve, dhe sigurisht, edhe të institucioneve të dekoncentruara. Nuk kryhet reformë territoriale.
2. **Perspektivë Territoriale:** Kjo alternativë është e njëjtë me alternativën e parë, përveç faktit se lejon të kryhet reformë territoriale. Në këtë alternativë, ndryshimi është i pjesshëm.
3. **Rajonalizim:** Kjo alternativë nënkupton një ndryshim radikal në sistemin e qeverisjes dhe çdo aspekt tjetër të lidhur me të, sigurisht, pa

prekur parimin e decentralizimit dhe të subsidiaritetit. Ndryshimi i sistemit të qeverisjes lidhet me qeverisjen vendore dhe/ose formën e dekoncentrimit në Shqipëri. Reforma territoriale vjen si një rrjedhojë natyrore e ndryshimit të sistemit të qeverisjes, dhe lloji i reformës do të varet nga forma e re e qeverisjes. Nuk preket parimi i decentralizimit dhe i subsidiaritetit, por lihet vend për rajonalizim. Nuk ndryshon fakti që punohet në drejtim të forcimit të institucioneve, thithjes së fondeve nga BE dhe integritit në BE.

Të tria alternativat mund të zërthehen në *skenarë* të mundshëm për t'u zbatuar. Cilado qoftë alternativa e zgjedhur, ajo nuk duhet të jetë e imponuar, por të respektojë interesat e aktorëve dhe të marrë parasysh se secili nga skenarët ne çdo alternative ka kosto aktuale dhe afatgjata. Peshimi i tri alternativave jep përgjigje në nivel politikash për qeverinë. Të tria alternativat kane impakt politik, ekonomik dhe në territor. Alternativa e parë nuk sjell ndryshim aktual, por shoqërohet me koston afatgjatë të mosndryshimit. Alternativa e dytë, si rezultat i ndryshimit të pjesshëm, shoqërohet me kosto afatgjata dhe afatshkurtra, zgjidh disa probleme por mund të krijojë të reja. Alternativa e tretë shoqërohet me koston afatshkurtër të ndryshimit.

Analiza e të tria alternativave përzgjedhëse duhet të kalojë nëpër disa etapa:

1. *Analizimin dhe kuptimin e situatave të ngjashme në vendet e Europës së Bashkuar dhe të Europës Juglindore, listimin e implikimeve dhe të vendimmarjeve*

në momente kyç. Kjo lloj panorame do të na tregonte se jo vetëm nuk jemi një shembull unik, por mund të mësojmë nga eksperiencia botërore dhe të internalizojmë aspektet pozitive për të mënjanuar impaktet negative.

2. *Marrjen e një vendimi për një qëndrim unik dhe të përbashkët të të gjithë aktorëve në lidhje me disa çështje thelbësore: lloji i rajonit (homogjen, funksional, statistik, administrativ etj.); zgjedhja midis legjitimitetit dhe eficiencës; zhvillim sektorial apo ndërsektorial; barazi hapësinore lokale apo rajonale; marketim lokal apo rajonal; rajone të decentralizuara, të dekoncentruara apo bashkëkzistencë; rajone fizike, por në ç' mënyrë? Edhe pse përgjigja ndaj këtyre pyetjeve mund të mos jetë finale që në fillim të procesit, duhet të jetë përcaktuar në atë nivel sa të ofrojë një tendencë dhe të krijojë një atmosferë të pranuar nga të gjitha grupet e interesit.*
3. *Zbërthimi i alternativave në skenarët përkatës.*
4. *Listimi dhe analizimi i kritereve për çdo skenar dhe vecanërisht për reformën territoriale.*
5. *Përcaktimi i fazave të analizës shumëkriterëshe për çdo skenar dhe krahasimi midis tyre. Në këtë hap, një kriter i analizës është kostoja. Analiza mund të mos e përfshijë koston dhe të jetë thjesht një analizë skenarësh, ku kostot përmenden, por nuk kuantifikohen, ose mund të përmbajë edhe analizën e plotë të kostove dhe përfitimeve të kuantifikuara.*
6. *Prezantimi i gjetjeve të analizës krahasimore për çdo skenar dhe vendimmarje.*

Përsa i përket etapës së katërt, pra kritereve për reformë territoriale, dhe reformës territoriale si një rrjedhojë e pashmangshme në skenarin e dytë dhe të tretë, metodologjia duhet të përmbajë sa më poshtë:

1. Zbërthimin e legjislacionit përkatës.
2. Listimin e fakteve dhe të kritereve mbi ndarjen territoriale në Europën Juglindore.
3. Listimin e kritereve në Shqipëri: gjeografia; zhvillimi social-ekonomik; kultura dhe historia; demokracia lokale dhe përfaqësimi politik; situata fiskale, ekonomia e shkallës dhe eficientia në shërbime.
4. Kuptimi i situatës në Shqipëri në lidhje me: decentralizimin dhe alokimin e përgjegjësive; reformat administrative historikisht; reformat administrative dhe sistemi politik dhe zgjedhor; tendenca për zhvillim rajonal dhe adresimi i pabarazive hapësinore; debatet kombëtare mbi ndarjen territoriale.

Në përfundim, vlen të ritheksohet se tendenca drejt rajonalizimit është një proces i pashmangshëm për Shqipërinë, në rrugën e saj drejt integritimit evropian. Sigurisht, rajonalizimi nuk është një detyrim ligjor, por një hap për integrim shoqëror dhe ekonomik. Riorganizimi territorial si rrjedhojë e diktuar nga ecuria e politikave të deritanishme, nuk duhet të ndodhë i shkëputur nga analizimi i tendencës për rajonalizim. Ky i fundit implikon riorganizim territorial dhe kufijtë territorialë duhet të jenë rezultat dhe përkthim në territor i zgjedhjeve në rang politikash ekonomike dhe sociale. Sigurisht që forma e rajonalizimit në Shqipëri dhe riorganizimi territorial mund të kryhen sipas opsioneve të ndryshme, të cilat për lehtësi analize mund të grupohen në tri rangje: ruajtje e gjëndjes ekzistuese, perspektivë territoriale dhe rajonalizim. Cilado qoftë alternativa e zgjedhur, ajo duhet të vijë përmes debatit konsensual, bazuar në një analizë të strukturuar sipas kritereve, kostos dhe vullnetit në vendimmarrje.

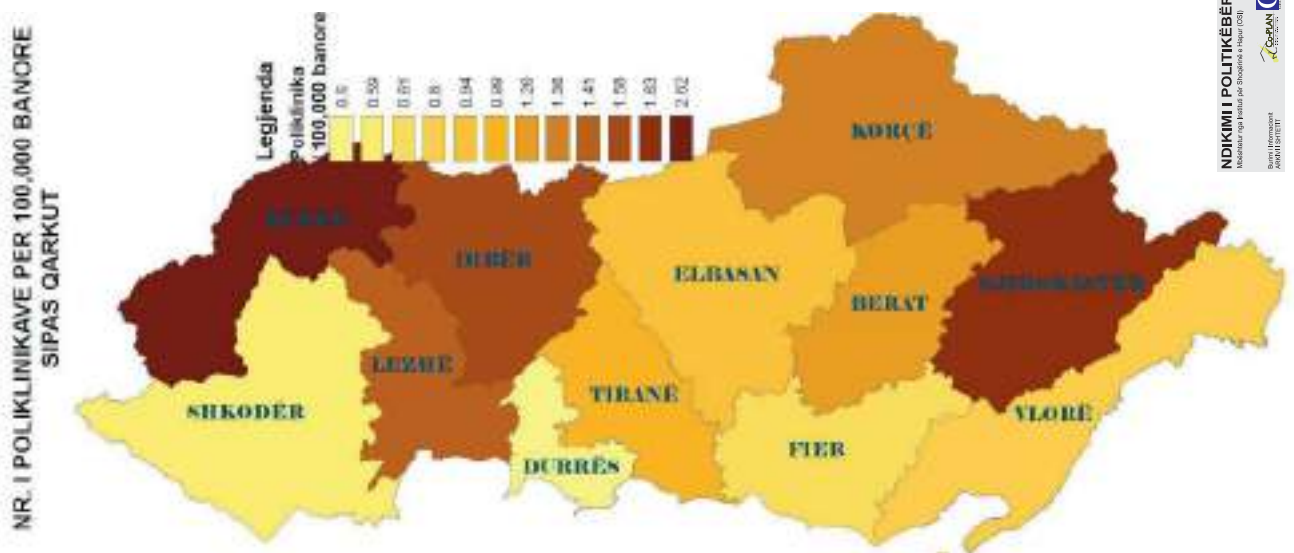
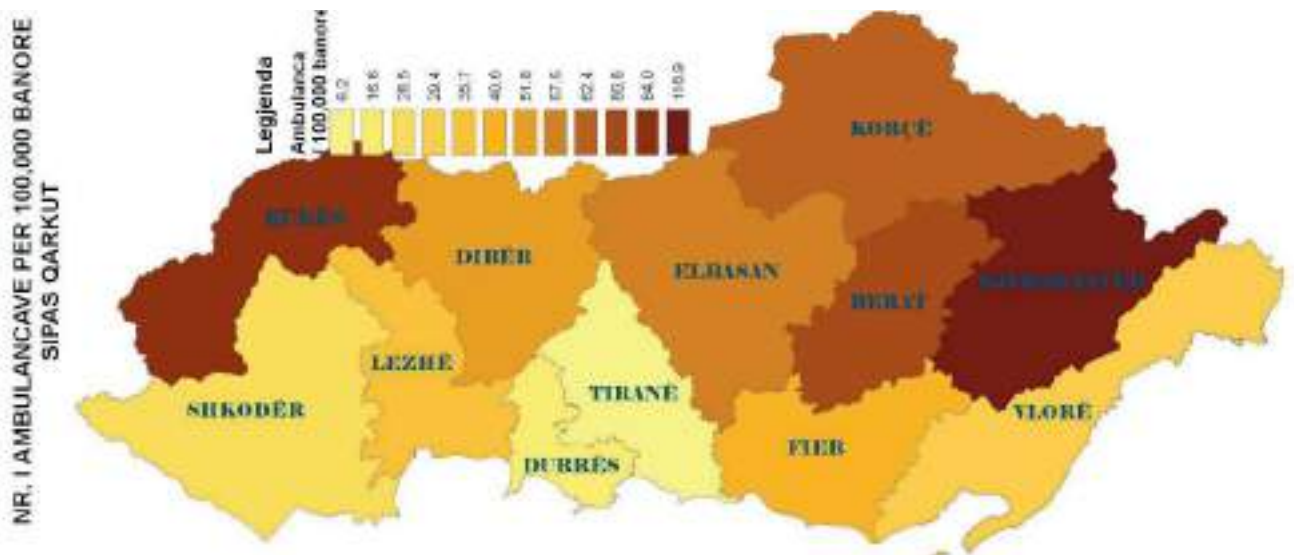
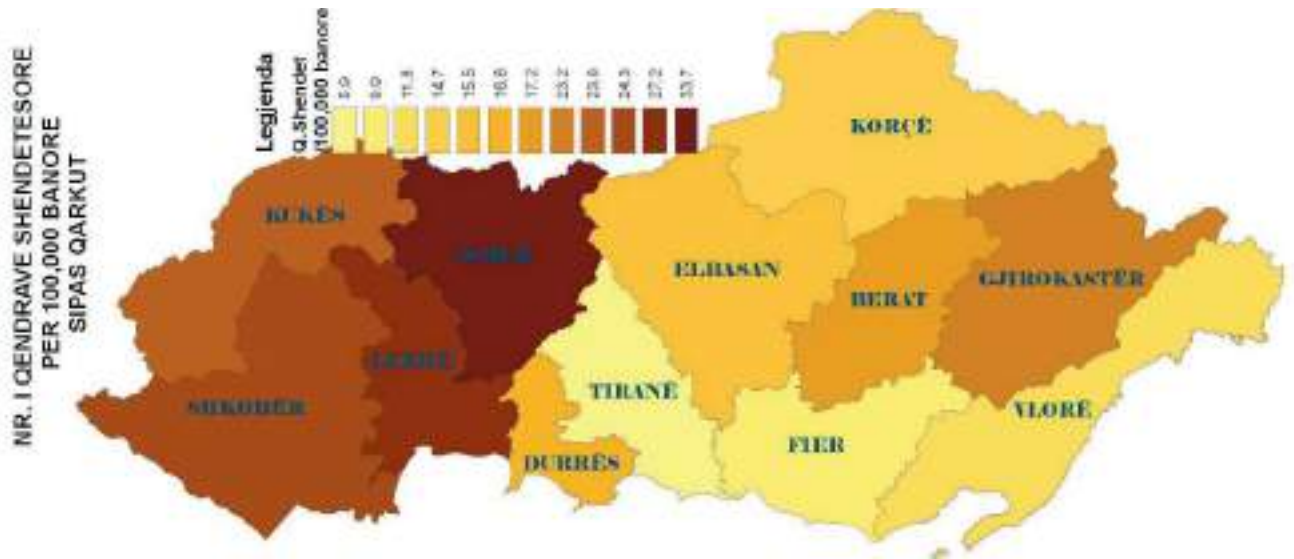
## Referenca

1. Harding, A., R. Evans, M. Parkinson, P. Garside, (1996), Regional Government in Britain. An Economic Solution?, Policy Press: University of Bristol.
2. Hermann, Z., T. M. Horvath, G. Peteri, G. Ungvari (1999), Allocation of Local government Functions: Criteria and Conditions - Analysis and Policy Proposals for Hungary, Washington DC, Fiscal Decentralization Initiative for Central and Eastern Europe.
3. Herrschel, T. and P. Newman, (2002), Governance of Europe's City Regions: planning, Policy and Politics, New York: Routledge
4. Keating, M. (1998), The NEW Regionalism in Western Europe: Territorial Restructuring and Political Change, Cheltenham UK and Northampton MA USA: Edward Elgar
5. Plane, D.A., L. D. Mann, K. Button, P. Nijkamp, (2007), Classics in Planning 4: Regional Planning, Cheltenham UK and Northampton MA USA: Edward Elgar.



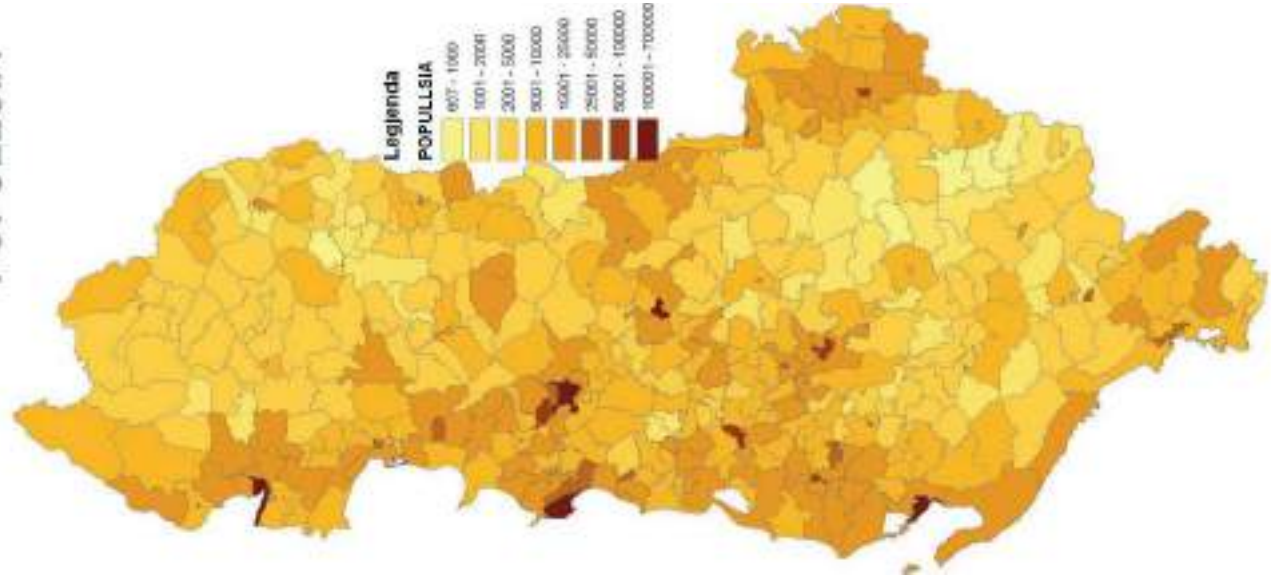
# Planifikim Rajonal

SHËRBIMI SHËNDETSOR 2006

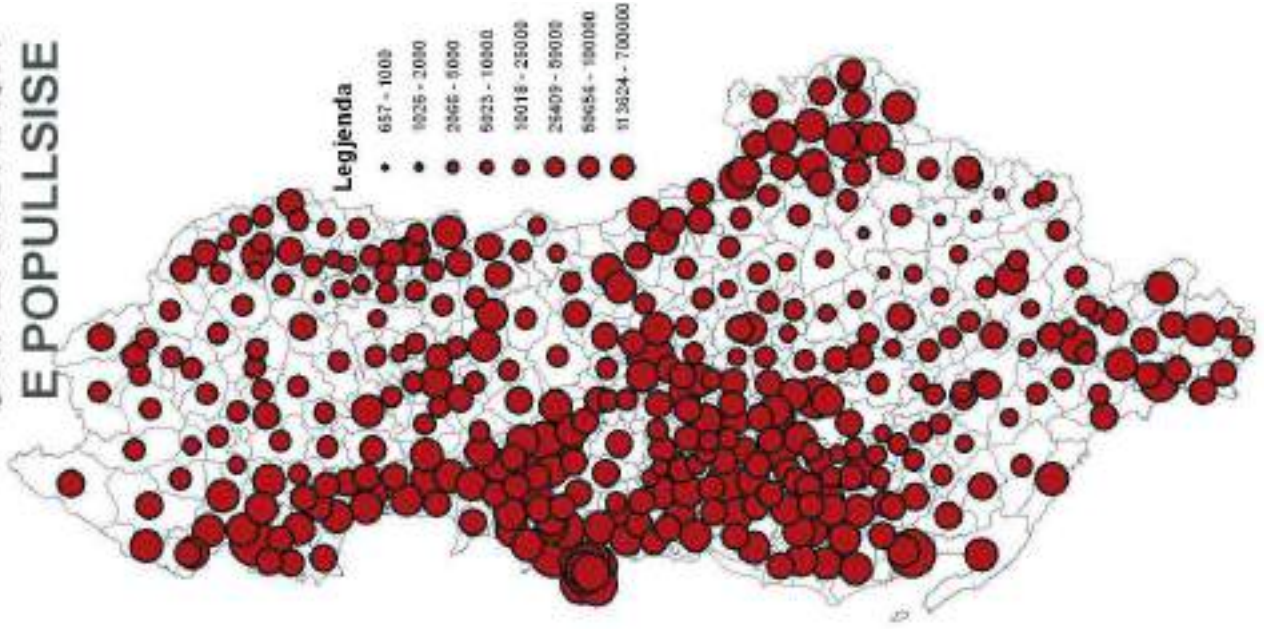


**NDIKIMI I POLITIKËBËRËJES**  
Mbrojtja e shëndetit dhe shërbimet shëndetësore  
Qendra Kombëtare e Planifikimit dhe Statistikës  
© 2006

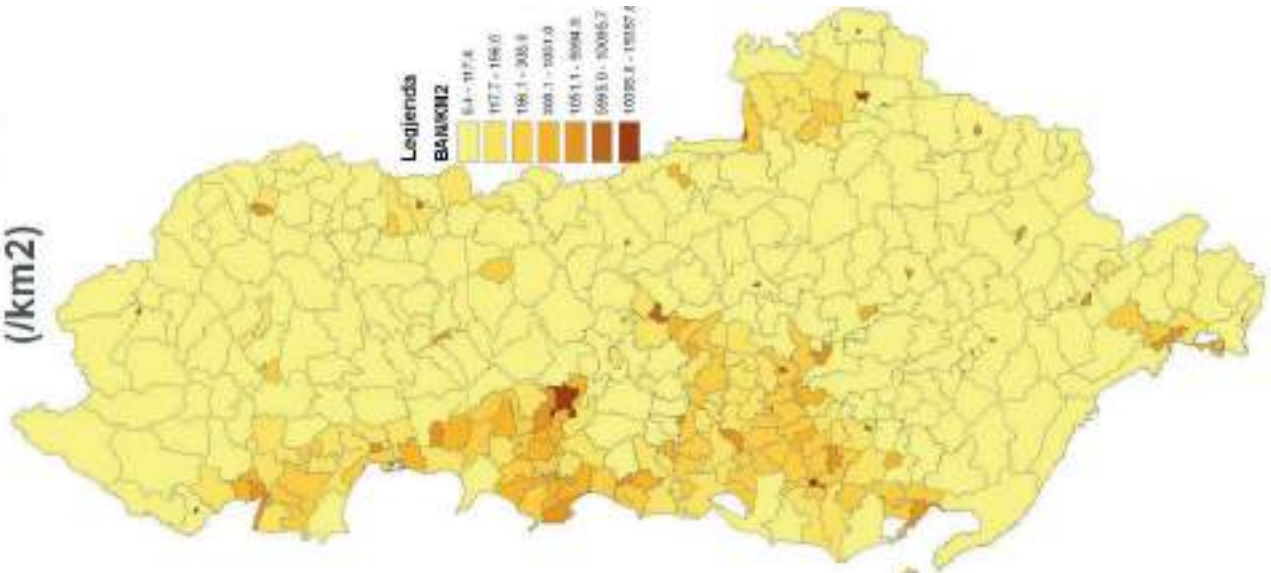
POPULLSIA



SHPERNDARJA  
 E POPULLSISE



DENDESIA E POPULLSISE  
 (/km<sup>2</sup>)



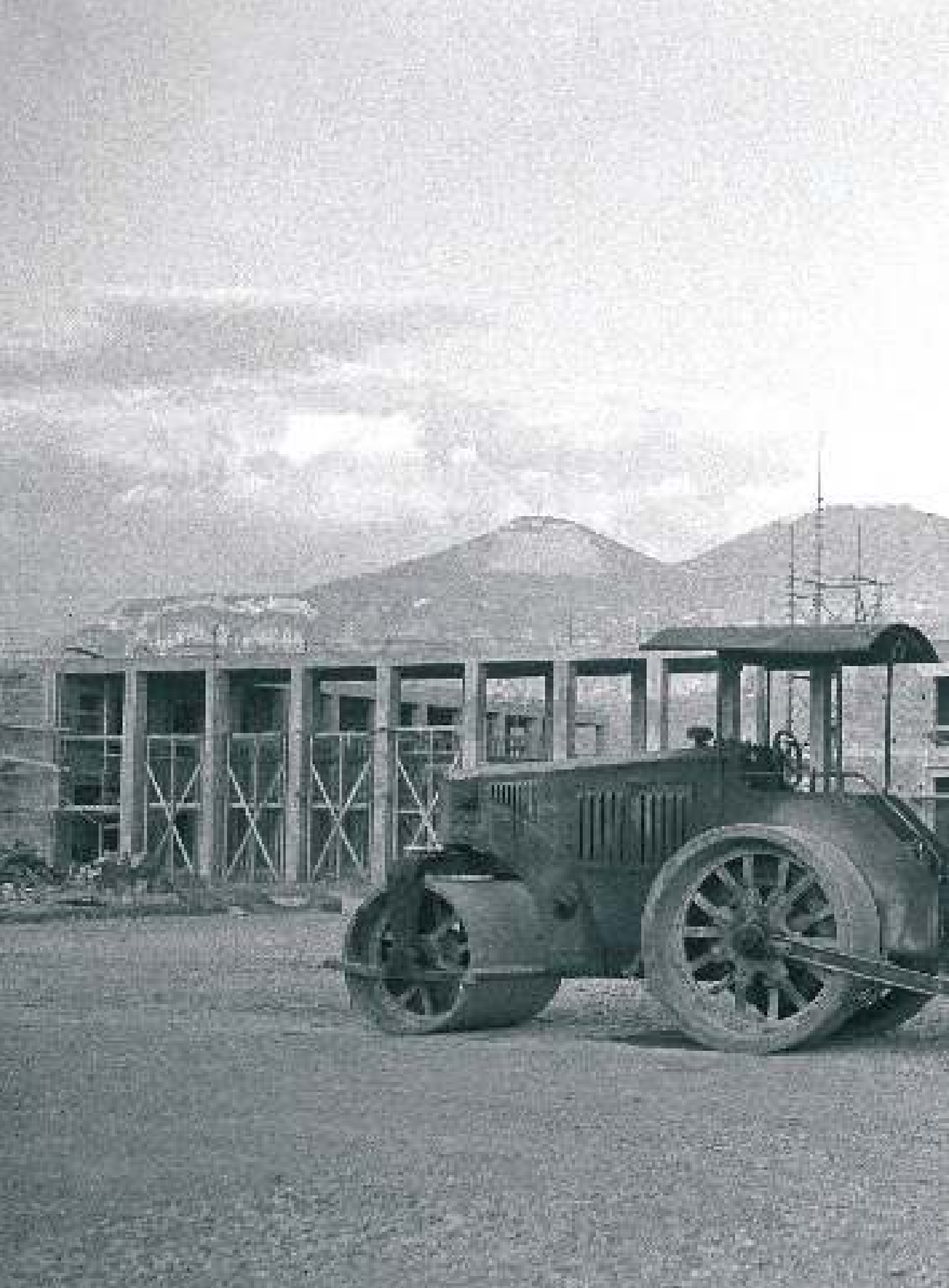


Rr. Vaso Pasha, Nr.20, KP 2995, Tirana Albania  
Tel: +355.(0)4.2257808/9 Fax: +355.(0)4.2257807  
Cel: +355.(0) 69,32957  
www.co-plan.org; E-mail: co-plan@co-plan.org

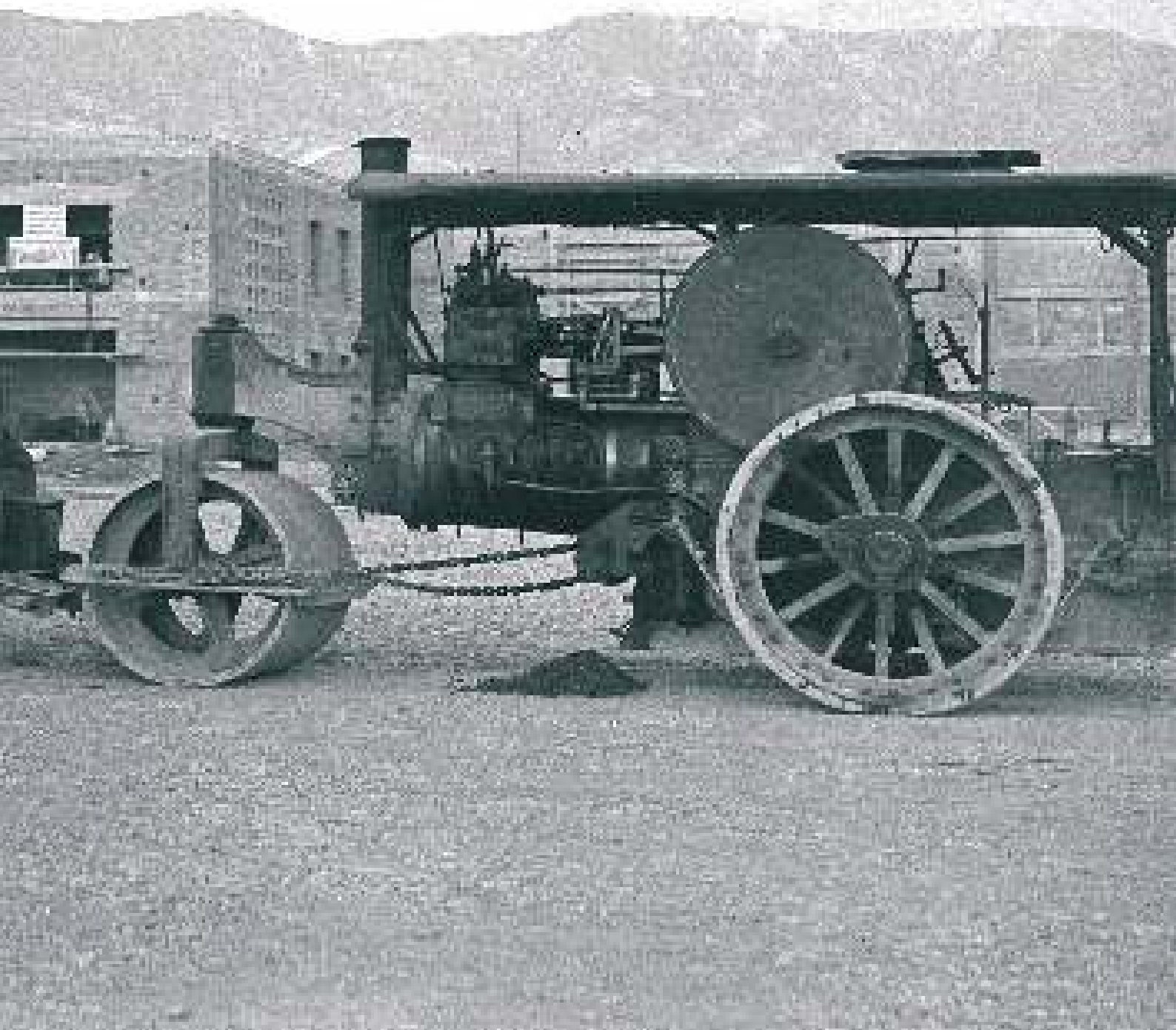


# Co-PLAN Makings Cities Work!





# FORUM INTERNATIONAL



## Jean Nouvel: The Allure of Modernity Winner of Pritzker Prize 2008

Stefano Casciani<sup>1</sup>



### ABSTRACT

Duke filluar nga numri 2 dhe ky numër e në vijim revista Forum A+P do të prezantojë disa nga arkitektët më të shquar në botë që performojnë ende profesionin e tyre. Në mënyrë të vecantë i jemi referuar cmimit prestigjioz të "Fondacionit Hyatt" i njohur me emrin "the Pritzker Prize". Ky cmim është në një lloj mënyrë një ekuivalent me cmimin "Nobel" në arkitekturë. Tekstet dhe fotot janë marrë me leje të paketës informative të Fondacionit Hyatt.

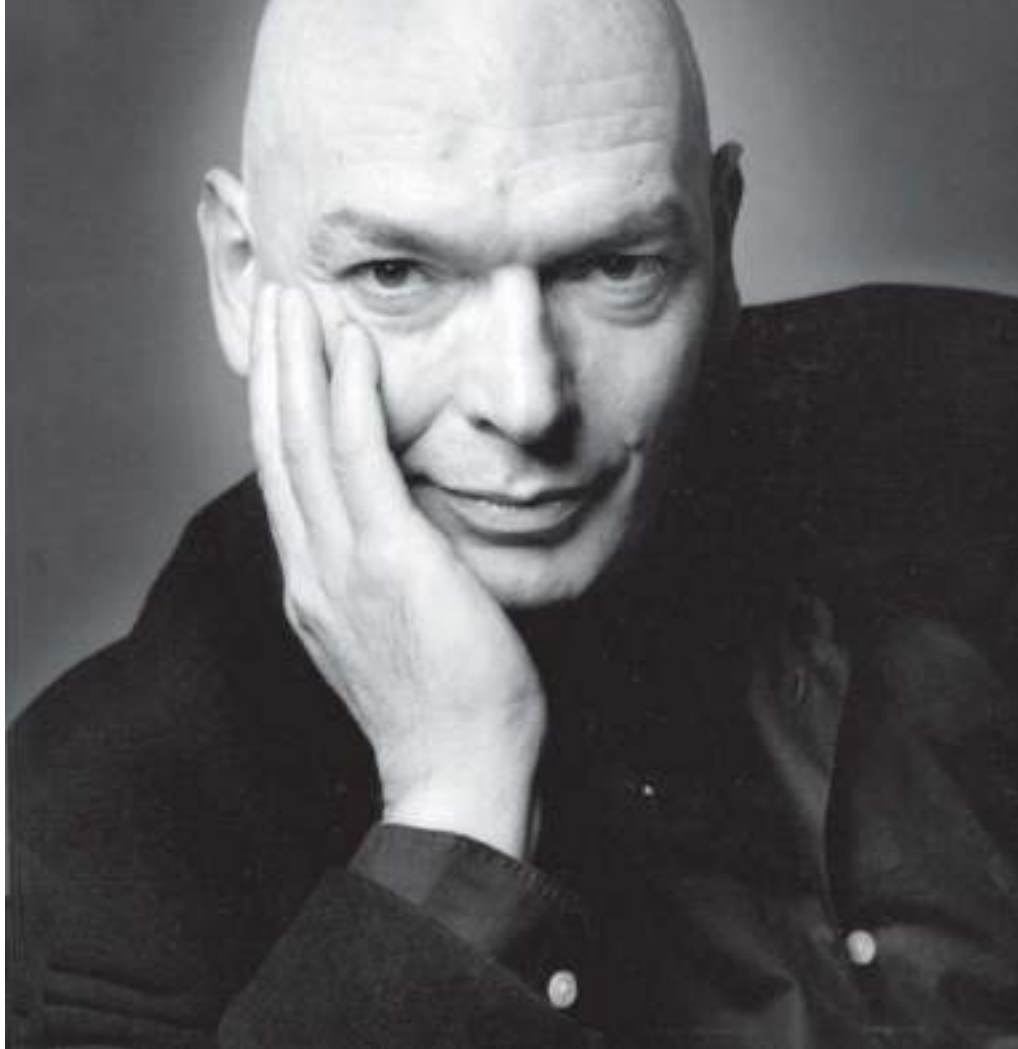
*Utopia and Destiny* - Nouvel is the most important contemporary architect to have survived the period of modernism, inhaling and becoming slightly intoxicated by the last vapours of the Modern Movement before definitively sublimating them into a new and painful understanding of the objective limits of reality. The latter is much faster and more imposing and pervasive than design, any form of design. This human condition, which we can call post-modern, where real destiny prevails over its ideal utopian counterpart, could not have hoped for a better architect as its present day representative. In the face of the sophisticated intellectualism of many of his peers and colleagues - who often produce bizarre buildings with an "unfinished" nature that results from their uncertain existence as form or meaning - Nouvel appears to move with the natural elegance of an acrobat, walking the unstable tightrope that unites the two extremes of the dilemma faced by

any contemporary architect or builder: real or virtual?

Almost obliged by the digital evolution of the tools of the trade (capable of producing images and structures once unthinkable) to generate progressively more unusual forms, architecture is now forced to use its image to compete against the immense universe of new media, where thousands of other parallel worlds - from reality shows to Second Life—condition the existence, culture and lifestyle of millions of people, in many cases, more than any work of architecture.

Similar to a *mantra* to be recited during this acrobatic competition, Nouvel appears to have captured one of John Lennon's aphorisms: *Life is what happens to you while you're busy making other plans*. It is precisely "what happens" outside of any program or plan that Nouvel believes to be the responsibility of architecture: When presenting the enormous complexity of the projects that he has designed and continues

<sup>1</sup> Author, critic and Deputy Editor of *Domus*



to design and the necessity of dealing with the real conditions of the city and its spaces, he does not rail against its unhappy and ungrateful inhabitants or curse the mythological figure of the European or global City and its unavoidable reproach of the ultimatum and opposition between center/periphery, ancient/contemporary, beautiful/ugly, *hi/low* or *sprawl/monument*. Nouvel prefers instead to present the image of the built and the buildable based on principles that are more ethical than aesthetic, more pedagogical than economic, making architecture and its mutations “appear” even to those incapable of understanding it, either because they have no need to make the effort or simply because they inhabit it each day as an urban or rural dweller, optimist or pessimist, enthusiastic or worried, perhaps indifferent to what, in many cases, may seem to be simple formal exercises in academic architecture even when concealed behind the mask of contemporary language.

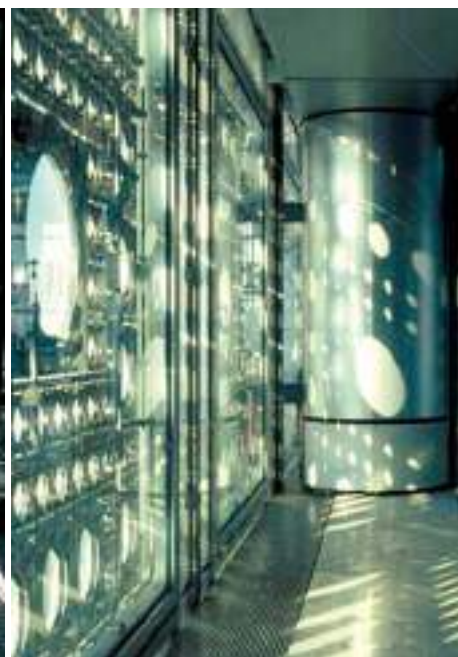
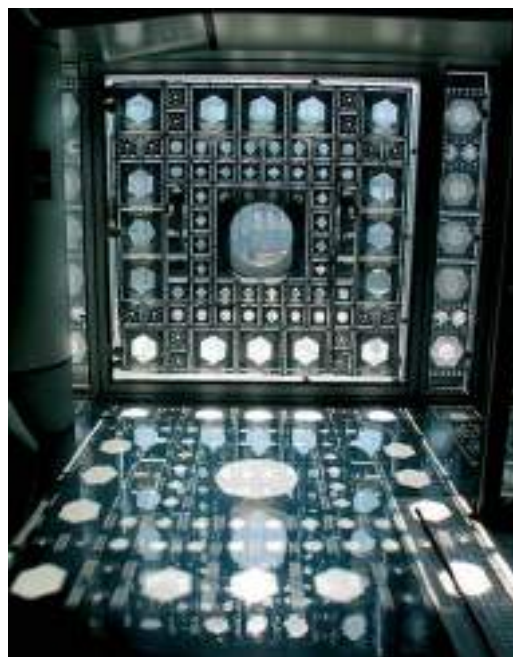
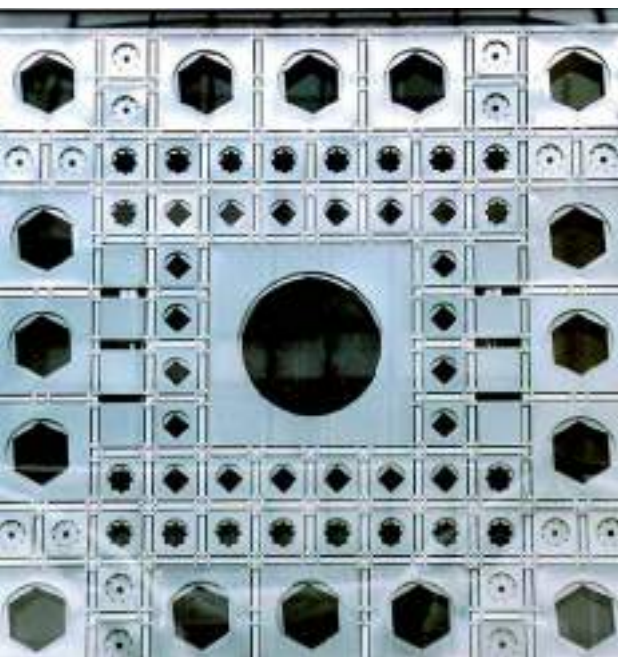
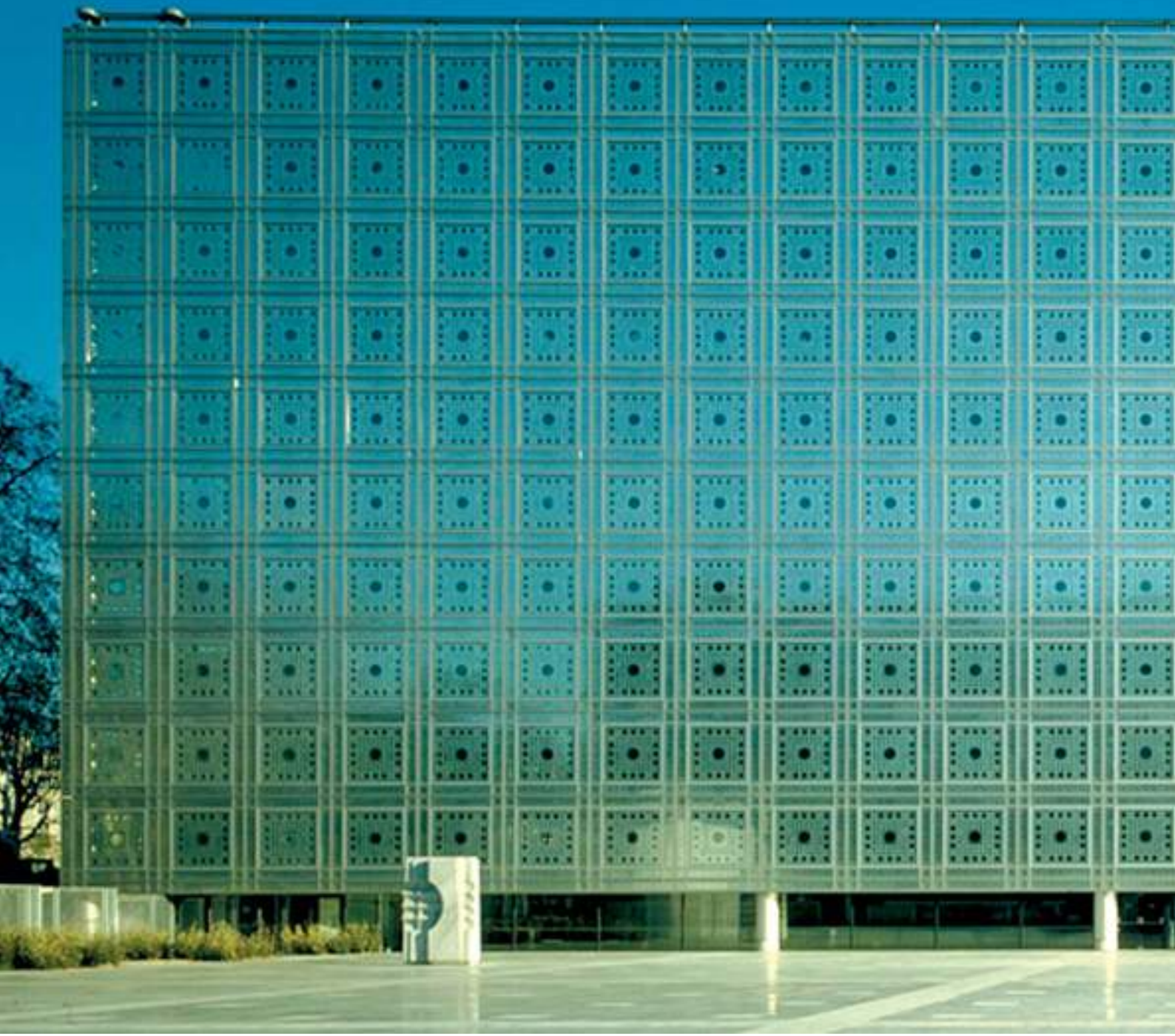
Undoubtedly even this attempt by Nouvel to overcome the division between the intellectual/inventor and the profane/consumer - creating projects that also speak for the observer and the user - is just one of the many unavoidable paradoxes of the work of any artist. The buildings that he designs and builds are also a triumph of form, or better yet, of forms. Nevertheless, for Nouvel this does not seem to be an end in and of itself. Even more paradoxically, notwithstanding the infinite possibilities of materials, treatments, techniques, *maquillage* and metamorphoses of construction, Nouvel chooses only those solutions that allow him to create buildings in which reality manages to surpass itself, where the final result describes another world that is infinite and without restrictions, obligations or confines: the world of imagination.

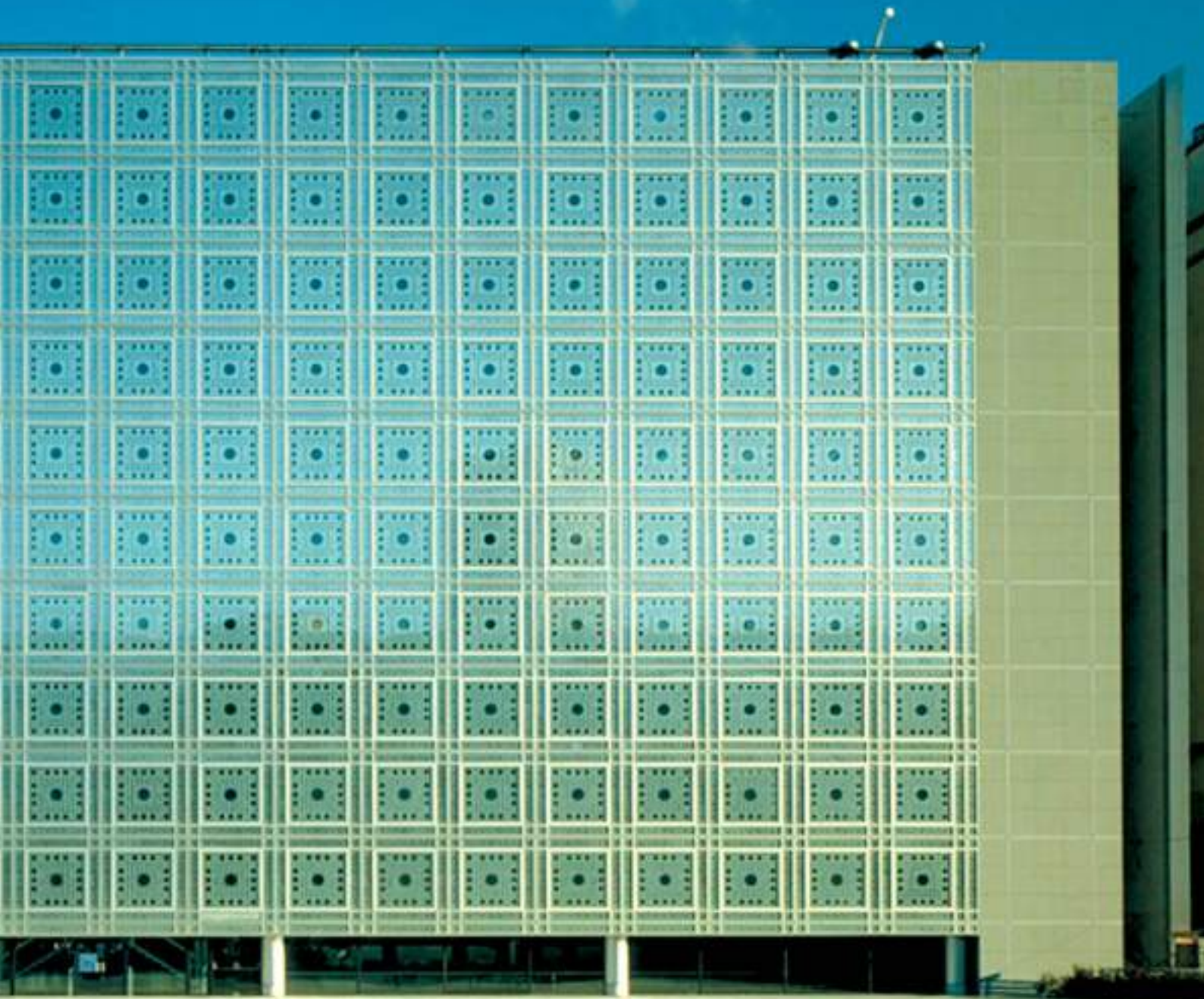
More than an architect, Nouvel is perhaps best defined as an experimental philosopher

#### NOTE

This information is taken with permission by the approved media kit of Pritzker Prize, The Hyatt Foundation, which consists of text providing details of the laureate announcement, and photographs accompanied by descriptive speech on Jean Nouvel own words of the projects shown. The photos of the Laureate and his works provided do not represent a complete catalogue of the Laureate's work, but rather a small sampling. Photos are courtesy of the Pritzker Prize and Atelier Jean Nouvel published works including images by Philippe Ruault, Deidi Von Schaidler, Georges Fesy, etc.







*Institut i Botës Arabe, Paris France*



of construction. He is capable of overcoming dichotomies, impossible to resolve for a simple designer, based on the strength of a vision - a visionary approach - that results from a “politically” oriented artistic education marked by the concrete utopian ideal of restoring the twofold nature of architecture as both art and concrete social action ...

## JEAN NOUVEL: BIOGRAPHY

“Since the beginning of his architectural career in the 1970s, Frenchman Jean Nouvel has broken the aesthetic of modernism and post-modernism to create a stylistic language all his own. He places enormous importance on designing a building harmonious with its surroundings,” said Bill Lacy in his book, *One Hundred Contemporary Architects*. Lacy, who was executive director of the Pritzker Architecture Prize from 1988 until 2005 when he retired, continued, “In the end that building’s design may borrow from traditional and non-traditional forms, but its presentation is entirely unique.”

Jean Nouvel’s projects transform the landscapes in which they are built, often becoming major urban events in their own

right. His unique approach, driven by the specificities of context, program, and site has proven effective in numerous successes around the world.

One such success, a building that first brought Nouvel international recognition is the *Institut du Monde Arabe* (IMA) in Paris where one of its facades is made entirely of mechanical oculi operated by photoelectric cells that automatically open and close in response to light levels. The French critic, Alain de Gourcuff, said of it, “The overall effect is at once highly decorative in a Middle Eastern way and projects state-of-the-art electronics.”

Commissioned in 1981 as one of the first Grand Projects initiated by President Francois Mitterand, IMA was completed in 1987 and consists of a museum, a library, temporary exhibit spaces, children’s workshops, a documentation center, an auditorium and a rooftop restaurant. *A+U* described the building as “a modern western building that pays tribute to Arabic culture.” The Arab World Institute is just one of more than two hundred projects by Jean Nouvel that the Pritzker Architecture Prize Jury has singled out in its formal citation.

Torre Agbar, Barcelona Spanjė



The Guthrie Theater in Minneapolis, Minnesota is another of the projects mentioned in the citation. The Pritzker Jury says of the Guthrie, “The iconic Guthrie Theater in Minneapolis, Minnesota both merges and contrasts with its surroundings. It is responsive to the city and the nearby Mississippi River, and yet, it is also an expression of theatricality and the magical world of performance.”

That “theatricality” is no accident. Nouvel has often compared his role as architect to that of the film director. In an interview published in *El Croquis* in 2002, he said, “Everything is theatrical. I have worked for a long time as a scenographer, even on social housing ... scenography is the relationship between objects and matter that we want to display to somebody who is watching. In effect, in every building there is a way of proving a three-hundred-and-sixty degree view over the landscape, as in Lucerne. The use of the word scenography doesn’t bother me as long as it is used in the right sense.” In other interviews, he has often said that architecture and the cinema are very close.

“Architecture exists, like cinema, in a dimension of time and movement. One thinks, conceives and reads a building in terms of sequences. To erect a building is to predict and seek effects of contrast and linkage bound up with the succession of spaces through which one passes,” Nouvel explains.

The reference to Lucerne is to his Cultural and Conference Center completed in 2000 in that Swiss city. Nouvel has described it as “an example of the principle of framing the landscape. It is a building on an exceptional site, by the lake, facing the town. The entire town can be seen from the foyer.”

The Lucerne Cultural and Conference Center along with the Cartier Foundation in Paris are two more of Nouvel’s completed projects that the Pritzker Jury mentions in their citation as making “dematerialization palpable.” The citation calls attention to Nouvel’s Endless Tower, a 400-meter-high structure for Paris intended to be the tallest building in Europe. For the jury, that project’s importance was “the building’s skin, which changed materials as it progressed upward—from granite to aluminum to stainless steel

*Nemausus I, banesë sociale, Nimes France*





to glass—becoming increasingly diaphanous before disappearing into the sky.”

Although that tower has never been realized, Nouvel has a project underway in New York City, a mixed use tower next door to the Museum of Modern Art, called *Tour de Verre*. It was also recently announced that he has designed a high-rise condominium, Suncal Tower, for the Century City area of Los Angeles.

In the book titled *Jean Nouvel: Elements of Architecture*, Conway Lloyd Morgan writes, “Nouvel’s buildings engage our interest through their consistency of purpose, within the range of their visual or technical complexities. Very often the sequence of impressions one of his buildings creates—from distance to detail, through the arrangement, proportions, and linking of interior elements, in the handling of mass and façade, by the use of color and light—works in harmonious parallel with the purposes and functions of the building: the qualities of commodity, firmness and delight cited centuries ago by Vitruvius.”

The Vitruvius reference was perhaps prophetic. It refers to *Ten Books on Architecture* dedicated some 2000 years ago to the Roman Emperor Augustus, which Henry Wotton in his 1624 treatise, *The Elements of Architecture*, translated as: “The end is to build well. Well-building hath three conditions: commodity, firmness and delight.” Those three words, “firmness, commodity and delight,” are inscribed on the Pritzker Medal.

In his own words, Nouvel says, “Critics have defined me as a conceptual architect, that is, one who works more with words than with drawings. I mistrust drawings as fixing things too early in the creative process, while words liberate. I believe the architect is a man who says something ...”

Of the many phrases that might be used to describe the career of architect Jean Nouvel, foremost are those that emphasize his courageous pursuit of new ideas and his challenge of accepted norms in order to stretch the boundaries of the field. For over 30 years, Jean Nouvel has pushed architecture's discourse and praxis to new limits. His inquisitive and agile mind propels him to take risks in each of his projects, which, regardless of varying degrees of success, have greatly expanded the vocabulary of contemporary architecture.

Since establishing his Paris-based practice in the 1970s, Nouvel has pushed himself, as well as those around him, to consider new approaches to conventional architectural problems. He is not interested in a unified approach or accepted typologies. He likes ruptures of scale and form that move the viewer from one aesthetic sensibility to another. "I am glad if a project can be ten thousand projects simultaneously," Nouvel has said.

The manipulation of light and of layers of transparency and opacity are recurring themes in Nouvel's work. His *Institut du Monde Arabe* (Arab World Institute), built in Paris 1987, was designed with adjustable metal lenses embedded in its south-facing glass façade to control light to the interior, a modern twist on traditional Arab latticework. His *Tour Sans Fins* (Endless Tower) was selected as the winning entry of a 1989 competition to construct a skyscraper in the *La Defense* area near Paris. More important than the height of the proposed 400-meter high structure, intended, at the time, to be the tallest tower in Europe, was the building's skin, which changed materials as it progressed upward—from granite to aluminum to stainless steel to

glass—becoming increasingly diaphanous before disappearing into the sky. Here, as with the *KKL Luzern* (Cultural and Conference Center) of 2000 in Lucerne and the *Fondation Cartier pour l'art Contemporain* (Cartier Foundation for Contemporary Art) of 1994 in Paris, dematerialization is made palpable.

For Nouvel, in architecture there is no "style" *a priori*. Rather, context, interpreted in the broadest sense to include culture, location, program, and client, provokes him to develop a different strategy for each project. The iconic Guthrie Theater (2006) in Minneapolis, Minnesota both merges and contrasts with its surroundings. It is responsive to the city and the nearby Mississippi River, and yet, it is also an expression of theatricality and the magical world of performance.

In his recently completed *Musée du Quai Branly* (Quai Branly Museum) for Paris's significant collection of indigenous art of Africa, Oceania, Asia, and the Americas, Nouvel designed a bold, unorthodox building with unusual spaces in which objects are displayed—and understood—in new ways. Many of the materials used in the interiors, including wall and ceiling decorations by native artists, evoke the countries of their origin.

We, as a jury, recognize that architecture is a field of many challenges and complexities and that the career of an architect does not always follow a linear path. In the case of Jean Nouvel, we particularly admire the spirit of the journey—persistence, imagination, exuberance, and, above all, an insatiable urge for creative experimentation—qualities that are abundant in the work of the 2008 Pritzker Architecture Prize Laureate



Dizajn nga J. Nouvel



*Louvre Museum, Abi Dhabi, Emiratet e Bashkuara  
(interieri i këtij objekti është edhe ilustrimi i kopertinës së këtij numri).*

## CEREMONY ACCEPTANCE SPEECH

By Jean Nouvel

“My speech seems too long and a bit strange but tradition needs to be respected. My two friends Frank and Renzo explained to me that every year they have to check and approve the acceptance speech of the laureate. They cancelled part, modified and added others but I appreciate that they kept some of my original ideas ...”

As 2008’s laureate I would like to thank the members of the jury for acknowledging, or rather identifying me, and for understanding that, behind the man with a hundred different faces—there is only one architect. I would like to thank Frank Gehry for always putting forward and supporting my candidacy too early

and for too long, and for being eventually proven right today. Many thanks to all of you.

Well, here I am before you tonight. I know why: let’s make it clear: I am mad, mad about architecture ... But, I suspect many of my friends and heroes who have preceded me on this stage suffer from the same affliction. But me, I am here by mistake. My parents, both teachers wanted me to become a teacher. I wanted to be a visual artist, a painter. My parents were against this, considering it too risky. A compromise was called for: I began studying architecture at l’Ecole des Beaux Arts with the intention to go back to visual arts as soon as possible... but passion came in the way. Very early on, I started working for Claude Parent and Paul Virilio, the former



enthralled me, and the latter enrolled me. I became an architect. It is the reason why I am here tonight. My father is a doctor in history and geography, and lives with my mother in the Perigord region of France. They taught me to look, to read, to think and to express what I think. I am grateful to them for my presence here tonight, as much as I am indebted to them for my ability to question teaching at the Beaux Arts, and projects with no sense of context. It was because of them that I criticized international style, and the first universal models that were imposed on cities across the main continents. And they are also the reason why I handed in a typewritten architectural project instead of the large drawings expected of me, and stayed for six months more at the school.

That is also why I was curious enough to start reading Michel Foucault. He is probably “the greatest skeptic of our times,” believing only in the truth that lies in myriad historical facts, not in ideologies. «The theorist of dispersion and singularity», an empirical anthropologist, his work is rooted in critique. Thank you Michel Foucault, you are also a reason why I am here tonight. It is also because of you that, towards the end of the seventies, I exposed ideologies in architecture with a capital A as irrelevant, and wrote the text *The future of architecture is not Architectural*. It denied the idea that architecture was an autonomous discipline, and asserted the need to look outside the architectural field for the future of architecture. That is why I am here tonight, to hear from the



*Suncal Tower, për zonën Century City,  
Los Angeles, USA.*





# Star Architecture

jury that I may have contributed to the widening of this field.

I completed many projects at that time, lost many competitions, and used each project to draw up formative rules; I listed what should be done, and I listed what should not be done. The best way to resolve contradictions might be brainstorming meetings. I decided to surround myself with advisers: Jacques Le Marquet, stage-designer and author, Olivier Boissière, architecture critic and writer, Hubert Tonka, philosopher and publisher and José Miguel Iribas, sociologist. Thanks to these teams, these advisers, difficult syntheses came to life; my projects followed one after the other, always different. In no way they were the same: the method in itself calls for singularity. Thanks to them, my advisers.

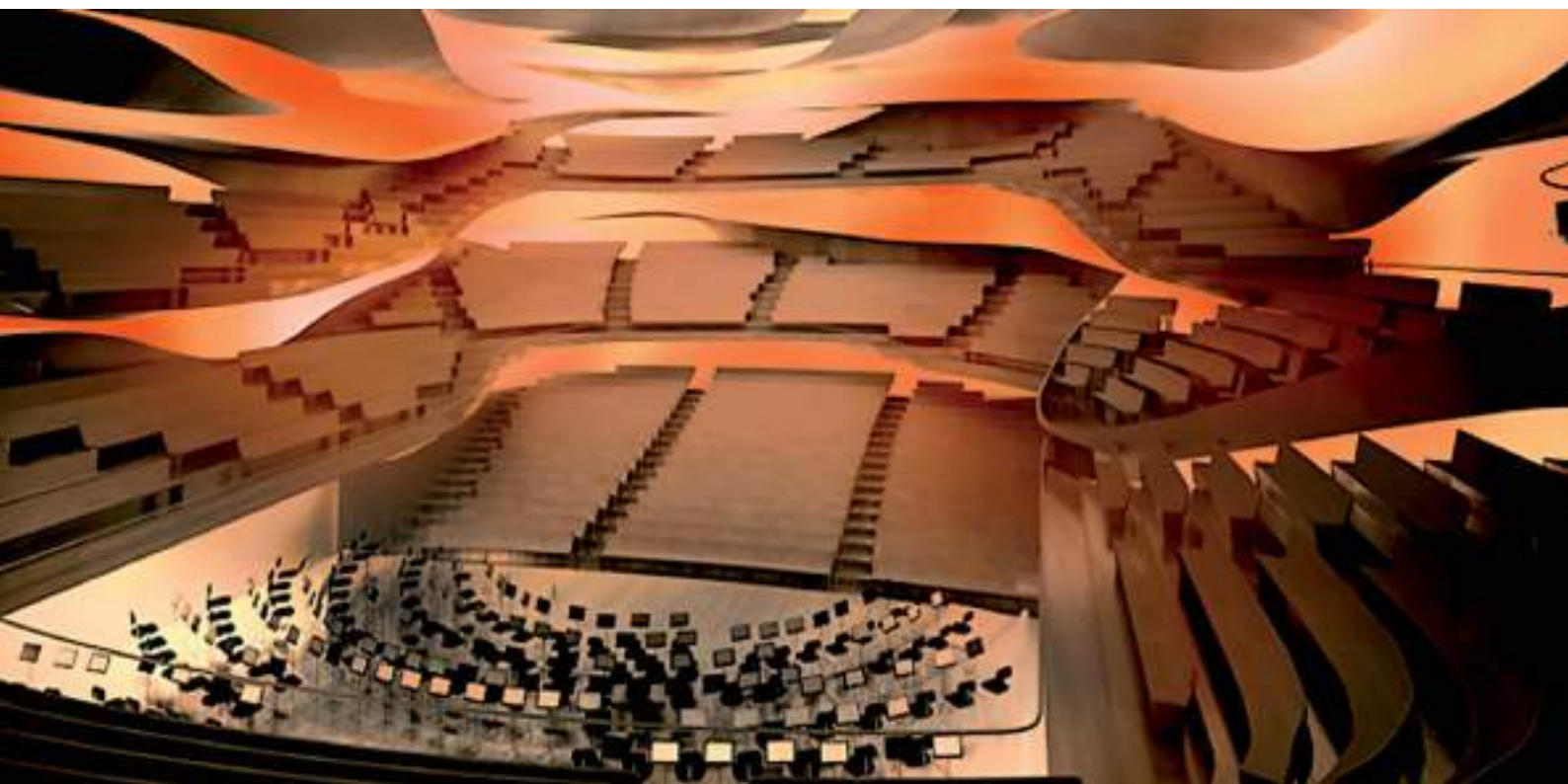
It is because no two projects have resembled one another, and never will do, that I am here tonight. For each project, each achievement, I looked at the poetics of the situation. I read Gilles Deleuze, and

tried to determine—through displacement—

what a concept in architecture would be. I met with Jean Baudrillard and, fatally, did come across the pitfalls of fatality. In the early nineties, I gave a lecture at the Pompidou centre, “After the architectural mists have cleared”. It acknowledged the necessary acceptance of urban chaos on a planetary scale, the scale of the nebulous urban sprawl, that new historical and geographical layer encompassing the area around cities. It was the discovery of a new poetics for tracks, punctuated landscapes, networks and lights. It was a time of friendship with Wim Wenders, the realization that architecture, whatever the scale, could only, from then onwards, be modification, mutation. I now think in terms of the planet as a whole. I combine an outside and an inside perspective on the cities I work in. That is why I am here tonight.

An exhibition at the Pompidou Centre, which later toured Europe and Japan, was an opportunity for me to show the virtues of situational, contextual architecture, also as a moment of

*Opera Kopenhagen, Danimarke*



culture frozen in time. But the galloping globalization, discouraged me and then, came the emotional shock caused by the architecture of the Louisiana Museum in Denmark. Once again, I decided to speak out, express my opposition and put forward ideas.

For me, here was the living proof of a forgotten truth: architecture has the power to transcend. It can reveal geographies, histories, colors, qualities of light. Impertinent and natural, it is in the world. It lives. It is unique. It is a microcosm, a bubble. It is an expansion of our world at a time when that world is getting smaller...



*Tour de Verre, New York USA*

*Tour Signal, Defense, Paris France*





*Athinë, (foto F. Vatavali)*



*Tiranë, (foto F. Vatavali)*



# Housing production, ownership and globalization: Social aspects of changes in Greece and Albania<sup>1</sup>

Evangelia Balla, Maria Mantouvalou, Fereniki Vatavali

Housing related with social inequality and the polemic against homeownership are the fundamental points of Engel's "housing question". We wouldn't exaggerate if we would say that those issues have influenced to a great extent the European post-war policy on social housing.

Nowadays, social policy is drastically cut down, while housing has re-emerged in the political agenda as a very dynamic sector of production, related with new crucial social and political issues. Housing production, a key sector for the whole economy -since it has strong relations with many other production sectors- is highly differentiated from place to place according to the characteristics of capital flow, the involvement of interested social groups and other local factors.

In this context, the main questions to which this paper is oriented are the following: What are the trends in housing production and land ownership under globalization and the neoliberal restructuring of societies today? What are the impacts of recent changes in local level and society?

In the first part we tried to summarize some initial remarks of this huge global issue, as a guideline for our recently started research in Greece and Albania.

It is widely accepted that the process of globalization focuses on cities. It means that to a great extent economic development is connected to urban development and to the accumulation of new activities in the cities, without quantitative and spatial limits. As a result, construction sector becomes crucial in the rapidly expanding global economy. So gradually, since 90's, a

Evangelia Balla (evangeliaballa@gmail.com) is Director of KTIMATOLOGIO S.A. (NATIONAL GREEK CADASTRE S.A.) at the Thessaloniki Regional Centre. She has been a member of Board of the Hellenic Mapping & Cadastral Organisation, of KTIMATOLOGIO S.A. and of the National Centre for the Environment and Sustainable Development (2005-2007). She is a Dipl. Surveying Engineer with postgraduate studies in Urban & Regional Planning and Public Policy. During her career she served as a technical advisor at the Real Estate Department of National Bank of Greece (1996-2008) as well as in the United Nations Environment Programme (UNEP/ MAP Unit) in Athens/Greece (1995) and other technical companies in Greece and Germany. She has participated in several fora and research groups in Greece and abroad with publications, announcements and scientific activity on issues related with Planning, Law and Property Rights.

Maria Mantouvalou (marmant@central.ntua.gr) is an emeritus professor in the School of Architectural Engineering of National Technical University of Athens. With studies in architecture and planning, she elaborated her doctoral thesis in urban sociology in Paris la Sorbonne. Her research interests and publications are focused on issues relevant to the processes of production and appropriation of urban space, as well as epistemological aspects in urban studies.

Fereniki Vatavali (fereniki3@hotmail.com), architect / MSc Urban and Regional Planning, is a PhD candidate in the Department of Urban and Regional Planning, in the School of Architectural Engineering, National Technical University of Athens Greece. Her PhD thesis is focused on housing production and current trends of urban development in Greek-Albanian borderlands. Since 2005 she teaches urban planning and urban geography in Democritus University of Thrace Greece and National Technical University of Athens as a teaching assistant. She is a researcher of the Laboratory of Urban Environment, National Technical University of Athens, where she has participated in several research projects on spatial planning issues.

<sup>1</sup>(Seminars of the Aegean, "Changing European Spaces: Winners and Losers", Crete 2007, 28 August – 1 September)

## ABSTRACT

The "housing question" has returned to the political agenda, encouraging the reconsideration of the relevant theoretical concepts. The ongoing discourse on housing seems to emphasize on the extend of housing problems, as well as on the necessity of "unavoidable pragmatism", in favor of the direct involvement of the free market in the resolutions and policies that are promoted. The discourse could be called "globalized", meaning that it is referred indiscriminately to the issue, without taking into consideration local factors and thus leading to generalized resolutions and funding schemes. In fact local factors related to housing production, land property and habitation are excluded from this discourse, preventing the development of a multiple action frame with reference to daily life and social dynamics.

This article focuses on Greece and Albania, two neighboring countries, which have very different historical backgrounds, but also are in different stages of capitalistic development. In both countries, land property and housing production are of great importance, while the ongoing restructuring causes multiple and interrelated dynamics, which, to some extent, are linked to cross-border exchanges between them. The main intention of this article is to identify aspects of the social transformation regarding land property and housing production, in the framework of radical spatial thinking.

dense network of construction companies, real estate agencies, Banks, commercial and entertainment chains has been developed, forming a new land and construction system and transforming the structure and the image of cities<sup>1</sup>.

In this context, housing production is under incredible expansion. Of course, it could be assumed that this expansion is the response to "needs" created by current global transformation, for instance the response to the needs created by population growth combined with the decrease of average household size and, of course, global mobility and migration mainly towards big cities. All these needs have strong effect on housing demand. But here we want to stress that housing boom is also -and perhaps mainly- related to specific interventions planned by world's central Banks. This process started in 1997 and was accelerated in 2000, after the collapse of the "high-tech bubble" in the USA and the sharp decrease of interest rates. Low cost credit has led to a significant growth of mortgage credit system, making investments on this sector more desirable<sup>2</sup>. On the other hand, profits created and accumulated by stock-exchange activities have increased, leading to high cash flow liquidity, which is also a factor encouraging land acquisition, housing production and activation of real estate sector in general.

It is noteworthy that new ideas on architecture and urban design come in to the scene, enhancing the introduction of new patterns of habitation, recreation and tourism. Their "satisfaction" creates

new opportunities for construction and motivates further involvement of capital. The range of the interior-design reviews, the real estate publications focusing on design, the increasing demand for "high-quality" housing etc confirm this trend<sup>3</sup>.

Since the beginning of 2007, housing oversupply in the USA and the increasing interest rates, have led to the decrease of housing demand, to the fall of housing prices and, consequently, to the collapse of subprime mortgage loans. This destabilization, presented as the "threat of the USA housing bubble", has a domino effect in stock exchange markets all over the world, revealing the extreme growth of transnational investments in construction sector and their importance for global economy<sup>4</sup>. So, a first point that we want to stress is the failure of housing market self-regulation and the negative social and economic impacts of Bank policies and stock-exchange activities regarding housing production.

At the same time, the "housing question" has re-emerged - with similar characteristics as in 19th century- due to the rapid growth of world population, intensive global mobility, huge needs for housing and the lack of social welfare policy for poor and migrants<sup>5</sup>. Under these conditions, a big part of migrating

<sup>1</sup> About recent transformation of cities see for example *La Biennale di Venezia, 10th International Exhibition (2006) Cities, Architecture and Society*, Marsilio Editori.

<sup>2</sup> See the articles of Lohr Steve (2005) and Le Boucher Eric (2006).

<sup>3</sup> *RE+D Vol.65, 2007: 34-41. For the Greek case: Chimoniti-Terroviti, 2005;65.*

<sup>4</sup> *There are plenty of analyses about the effects of the collapse of US subprime mortgage loan system on market at financial press. Among others see the articles written by Kalloniati K. (2007), Katramadou Dimitra (2007), Zikou Marita (2007), Lohr Steve (2005), De Tricornot Adrien (2007), Leser Eric (2007), Le Boucher Eric (2006), Gatinois Claire (2007a, b), Porier Jerome (2007) and Porier Jerome (2007b).*

<sup>5</sup> *Among the recent literature we refer to the following: UN Habitat (2003), The challenge of slums. Global report on human settlement, Davis Mike (2006), Planet of slums, Verso and Neuwirth R. (2006), Shadow cities. A billion squatters, a new urban world, Routledge, New York.*

population doesn't have access to formal market. The only option for them is the informal sector of self-construction and all kind of shanties. So, a second point linked with "housing question" today is the failure of the market to respond to the huge housing needs created by the recent restructurings in the neoliberal context in which market is considered to be the main factor of social regulation.

The two abovementioned aspects of the "housing question", namely housing oversupply that can't be absorbed by the market, as well as the failure of the market to meet the housing needs for a large part of global population, are both very crucial. But of course they are not connected directly with each other. Shortages and oversupply of housing are not related spatially and shouldn't be compared quantitatively. As for radical thinking, we could say that those two aspects form a contradiction, which has been discussed very little, taking into account its importance. Moreover, if we take into consideration the environmental aspects of the issue, then we could say that nowadays the "housing question" has gained a new political importance.

Another aspect of recent changes in housing sector is related with changes in the forms of land and housing tenure.

It is widely accepted that private property offers security to middle and low classes. Furthermore, this is the point on which Engel's polemic in his "housing question" focuses. Nowadays, under the "overheating" of housing sector, a wide range of companies have been created, offering new types of housing tenure, e.g. a variety of leasing, and new banking/stock exchange "products" that are based on securitization either of immovable property

or of mortgage loans. Companies like these, namely companies of securitization of high-risk mortgage loans, are responsible for the recent crisis in the USA. Of course such companies and products existed also in the past. Nevertheless, in the last decade not only they have increased incredibly, but also they have widened very much the opportunities of investment in the housing sector, in forms similar to that of stocks. The whole process, a process that transforms the forms of investment on housing as well as the forms of housing tenure, is inherent in the current changes of the construction sector and in the construction boom.

It should be realized that in the context described up to here, a context that favours short term "access"<sup>6</sup> to housing services or to housing investment potentiality, replacing the common -up to now- forms of long term tenure, the issue of homeownership, as a basis for social security, tends to be posed under new terms.

The previous remarks concerning the transformations on housing production and tenure in the globalization era are not final "conclusions", but questions that are interesting as a basis for research on specific places. Here we will attempt to summarize some initial remarks from our research in Greece and Albania.

## **Land and housing in Greece Shifting to a new urban development paradigm**

The Greek case is rather interesting for the study of contemporary urban development and planning restructuring. It has formed a kind of "exception" compared to

<sup>6</sup> Rifkins analysis in the "Age of Access" (2000) is perhaps relevant to this point.







the dominant post-war European land and construction system, as its main characteristic was the existence of small construction capital and small construction companies, while the dominant ways of construction promoted land fragmentation and small-landownership. This system of land and construction has offered to urbanized population the possibility to profit from the created land rent, due to the increase of land prices. Thus, housing sector, which has been crucial to the post-war Greek economy, has been a factor that contributed to social inclusion and cohesion, particularly during periods of time with political instability<sup>7</sup>.

Since the beginning of 90's, the changes that took place in Greece due to the implementation of the European policies, as well as due to the process of globalization have given emphasis on the following question: "How will the Greek system of land and construction - the system that remained dynamic as an "exception" to the dominant system in Europe- respond to the new conditions?" The social challenges are big. The first losers would probably be the most powerful stakeholders of technical and investment world that are linked with constructions, while it is difficult to predict what would happen with low-income groups that are relied on small-landownership.

In fact, wide changes in the land and construction system were fueled in mid90's by the unprecedented funds for infrastructure

and building constructions from Community Structural Funds and for the preparation of the Olympic Games. The timing is not coincidental, as the Greek construction boom follows the changes that accelerated the dynamism of the new globalized land and construction system.

It is impossible through this paper to unfold explicitly the steps of the unprecedented dynamism that formed the new land and construction system and have already transformed to a great extent suburban space in Greece<sup>8</sup>. Here we will just focus on a few points:

- In the framework of the impressive increase of funds for constructions, the changes arise as opportunities and reflex to externally imposed needs, rather than as a point of conflict between potential winners and losers, due to the threat of economic falls or increasing unemployment.
- The state undertakes and implements the required institutional measures, mainly on fiscal issues related to taxation, enterprise function and stock exchange<sup>9</sup>.
- Stock exchange had dramatic impact on the characteristics and activation of construction companies and on capital mobility<sup>10</sup>. What is impressive is the unprecedented growth of stock

<sup>7</sup> The main social and political issues about the post-war system of land and construction as well as urban development in Greece are summarised - among relevant literature- by the following paper: Vaiou D., Mantouvalou M., Mavridou M. (2000), Post war urban planning in Greece between theory and conjuncture, in *Proceedings of the 2nd Conference of History of City and Urban Planning Society "Urban Planning in Greece 1949-1974"*, Volos, p.25-37. 3

<sup>8</sup> Some interesting facts that signal the transformations of the Greek land and construction system in the beginning of 2000's are: the creation of new large enterprise schemes in the construction sector, the involvement of public sector in real estate development, changes in the structure and function of companies with emphasis on stock exchange activities, new urban infrastructure and construction of new types of buildings (Mantouvalou, Balla, 2004). The abovementioned changes "constitute decisive steps of the adjustment to the new globalized environment and towards to the formation of a new land and construction system in a very condensed way" (Mantouvalou, Balla, 2004: 320).

<sup>9</sup> For the institutional measures taken in the beginning of 2000's by the Greek state see Mantouvalou M., Balla E. (2004).

exchange and its invasion in public life from 1998-99 up to now.

Of course construction companies that have been adapted to the new conditions are not concentrated just on Olympic projects and infrastructure. The new road network, that has transformed Attica's urban geography and gradually transforms the geography of other areas, has opened new opportunities for real estate investments. Usually the low cost of land and the large size of plots in new areas outside the old dense urban fabric, offer possibilities for the development of new land uses based on the new model of urban development: commercial-entertainment malls, conference-exhibition halls, office buildings, logistics, etc. Possibilities of spontaneous speculation on land prices are attached to this kind of urban development and furthermore to the new land and construction system and to the companies that promote it. One major result of this is the great development of the real estate agencies<sup>11</sup> –mainly as Bank and construction groups affiliated companies. We would like to emphasize on the fact that in this context, construction companies have high profits from the created land rent. On the other hand, possibilities of getting profit from land rent decrease in long-term for middle-class groups and urban poor.

## Housing production

The factors that have led to the global housing boom have also appeared in Greece: decrease of interest rates, increase of the number of mortgage

loans provided by Banks<sup>12</sup>, increase of house prices<sup>13</sup>. During 1997-2005 the number of new houses mainly in the old urban tissue has increased, targeting at middle income groups that are pushed to getting loans. Increase in housing demand, particularly for high quality dwellings<sup>14</sup>, is also attributed to fiscal measures and mortgage loan system. The social conditions in Greece seem to secure the function of housing market. Factors such as immigration, decline in the average household size, income growth and promotion of Greece as an international tourist destination have increased housing demand<sup>15</sup> and furthermore activated housing market, including housing production<sup>16</sup>. As a result:

<sup>12</sup> The number of housing loans is increasing steadily since 1994. The number of loans in 1994, 1996 and 2002 was 35.649, 55.449 and approximately-143.000 relatively. The same years, the ratio of number of loans and number of new housing units has increased from 44,2 to 64,0 to 111,5. Also, between 1994-2002 the credit balance has increased 7 times (Chimoniti-Terroviti, 2005).

<sup>13</sup> Although there are no accurate data about house prices, it is estimated that between 1997 and 2000 the prices of detached houses and luxurious apartments have increased 70-80% and the prices of middle-size apartments have increased 100%. Between 1997 and 2002 house prices have increased more than 100% in Athens and 55-60% in other urban areas. In 2004 prices were still increasing. It should be underlined that the increase of prices reduces the profits of cheap credit and so minimizes the options for the low and middle-class groups regarding access to housing (Chimoniti-Terroviti, 2005). Although prices still increase and it is estimated that they will continue increasing in the future (Kathimerini, 11/9/2007), there is a gradual cooling in house prices, as they have slowed considerably, since 2005 (NBG, 2006).

<sup>14</sup> The increasing demand for high quality dwellings lets unoccupied low quality dwellings. It should be stressed that the number of vacant dwellings is very high. In 2001, there were 1.439.041 vacant dwellings in a total of 3.525.105 dwellings. Moreover, 14.7% of the total dwellings, referring to 517.000 dwellings, are for sale or for rent (Chimoniti-Terroviti, 2005).

<sup>10</sup> Chimoniti-Terroviti, 2005: 44; Mantouvalou, Balla, 2004: 319.

<sup>11</sup> Chimoniti-Terroviti (2005: 69) estimates that the number of real estate agents has increased in that period by 100%.

- Despite the changes, new housing is supplied in a context more or less similar to that of the past. Most of the new dwellings are constructed in small plots of land, either directly by households, or by contractors in the form of high-rise blocks of flats<sup>17</sup>.
- Small-medium construction enterprises haven't disappeared. On the contrary, new enterprises have been established<sup>18</sup>. Housing sector seems to remain up to now the privileged field of the old land and construction system, while the changes in the sector are mainly related with public infrastructure, new urban uses and tourist resort development.
- Commercial Banks have adopted an aggressive policy for the promotion of mortgage loans and so they have taken multidimensional actions, targeting at all kinds of construction projects. Nevertheless, there are obstacles on the expansion of new forms of leasing or stock exchange products<sup>19</sup>.
- Groups of Banks-Large construction companies still focus mostly on public infrastructure projects<sup>20</sup>. Concerning housing, their activity is constantly expanding, mainly

abroad and particularly in South East Europe.

- The construction of large housing complexes has been developed mainly in tourist resorts and it seems that recently there is a boom in this field<sup>21</sup>, transforming landscapes, affecting environment and often provoking reactions in local level. In many cases, the target group for these complexes is people from abroad, particularly from North and East Europe.
- As far as we know, there are attempts of pushing cash flow liquidity towards the acquisition of several plots of land, sometimes even whole blocks of buildings, in high density urban areas.

In brief, we could say that the new system of land and construction in Greece is under constant expansion and continuous transformation. Up to now it seems that there are no direct losers in strict economic terms. Nevertheless, we could say that the big losers today are the natural and cultural built environment, affected by the often uncontrolled and intensive expansion of construction activity, and public interest as well.

<sup>15</sup> There are several analyses of the factors that increase housing demand in Greece (Chimoniti-Terroviti, 2005; Kathimerini, 11/9/2007; etc)

<sup>16</sup> The number of new houses per year has increased considerably between 1997 and 2005, especially after 2000. In 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 and 2005 the number of new houses according to the number of issued building permits, was 89.603, 97.294, 88.545, 89.398, 108.021, 128.297, 127.051, 122.148 and 195.207 (National Statistical Service of Greece).

<sup>17</sup> For further information about current housing supply trends see Chimoniti-Terroviti, 2005.

<sup>18</sup> Chimoniti-Terroviti, 2005: 62.

<sup>19</sup> Construction companies and Banks seem to be diffident for the establishment of Real Estate Investment Funds, and consider as obstacle the taxes that these Funds are obliged to pay, according to 2778/99 Law. Among others see Nafteporiki, Business and Real Estate, 1/9/2005.

<sup>20</sup> Today 50% of their activity depends on this kind of projects and it seems that until 2012 they will continue working on this sector, due to the extensive plan for road infrastructure that has been approved by the state and will be funded by the Community Structural Funds (NBSG, 2006b).

<sup>21</sup> The Special Regional Planning Framework for Tourism, which has been elaborated in 2007, but not yet instituted, encourages further expansion of housing sector in tourist resorts, particularly in the so-called "Complex and integrated developments of tourist infrastructure for constant vacation".

## Housing in Albania: the process of market invasion

Albania, the poorest of the former socialist countries of Europe, has entered in the capitalist market economy since 1990, through a process full of tension and conflicts. In this context, the housing question has become very crucial. The transition from a central planned economy to a market economy, with very little state control, particularly in the 90's, has turned the system of land and construction to a field for market development and integration of wide population groups in capitalist relations. The challenges that came up have led to construction boom, changing dramatically housing production both qualitatively and quantitatively<sup>22</sup>.

The question that arises at this point is how a new real estate market is formed in a country with a central-planned-economy background. How will the new system of land and construction balance between local dynamics and the trends in globalized economy? It seems that real estate market, with emphasis on housing production, is very active; nevertheless its function is still far from what a mature real estate market is supposed to be according to international experts<sup>23</sup>. As long as political and economic environment remains stabilized –as it seems to be since the beginning of 2000's-, it is estimated that the existing network of construction companies, banks, real estate

agencies will be further expanded, with a very high share of profits for big local and foreign investors.

One of the main factors that have mobilized real estate market and construction sector is migration and urbanization<sup>24</sup>. Internal migration towards the cities of Central Albania and coastal zone has created high demand for housing, increasing the pre-existing housing shortage. Informal housing was –and in many cases still is– the only option for urbanized population<sup>25</sup>. Remittances from external emigrants in Greece and Italy are invested mostly in housing<sup>26</sup>. Rich people, the nomenclature of the former regime as well as people who earned black money, are also investing in housing. Everybody is involved in some way in the construction sector, as it is considered to be the most secure field for investments<sup>27</sup>.

Housing production in Albania has grown rapidly since 90's, particularly after the collapse of the pyramids system in 1997,

<sup>23</sup> Reports on housing and urban development in transition countries published by World Bank, UN and Council of Europe Development Bank for transition countries focus on the factors that affect the expansion of formal real estate market.

<sup>24</sup> According to the 2001 census, between 1989 and 2001, 182.600 persons living in Albania moved from one region of the country to another and 252.700 persons moved between prefectures. It is also estimated that in the same period of time 700.000 Albanians left the country (INSTAT, 2004a). Finally, between 1989 and 2001 urban population increased from 35% to 42% (World Bank, 2007: 4).

<sup>25</sup> The main reasons are the ineffectiveness of the state to control urban development under massive urbanization, the complexity of the process for issuing a building permission and the difficulties of acquiring undeveloped land for construction officially and legally (World Bank, 2007: 55-57). It is estimated that 60% of the buildings constructed from 1992 to 1996 have been produced by informal sector (UNECE, 2002: 11).

<sup>26</sup> Although there are no accurate quantitative data about remittances' flow into housing sector, there are several studies and empirical estimations about it, e.g. World Bank, 2007: 16; Boezelman, 2006: 17; Labrianidis, Kazazi, 2006.

<sup>22</sup> The number of dwellings per 1.000 people was 219 at the end of socialist era and has risen to 253 in 2001 (Council of Europe, 2003: 12). According to available statistics, 127.846 buildings out of 507.180 buildings, referring to 25% of the existing buildings, had been constructed from 1991 to 2001 (INSTAT, 2001). Also, the average housing floor area per person has increased from 5m<sup>2</sup> at the end of socialist era to 17m<sup>2</sup> in 2005 (World Bank, 2007: 45).





which seems to be linked with construction sector. Today the expansion of construction sector reflects regional dynamism and, at the same time, motivates regional development. In the most developed areas of the country –the capital and the coastal zone-, housing production continues growing rapidly with accelerated rates out of any control<sup>28</sup>. This doesn't mean that in the rest of the country there is no construction activity.

A large part of houses in suburban areas are informal detached houses, sometimes rather luxurious. High-rise blocks of flats have been constructed by formal sector since 1998 –after the collapse of the pyramid system- but massively after 2000<sup>29</sup>, often forming a dreadful built environment with bad infrastructure. Nevertheless, the prices of those blocks are relatively high, excluding low-income groups from the formal housing market. An affordable option for these groups still is the flats of the former public housing.

In economic terms, construction sector is one of the most dynamic sectors

in Albania. It attracts small and large capital amounts and motivates thousands of small and big enterprises<sup>30</sup> where many thousands of people are occupied<sup>31</sup>. It contributes up to 16% to the total GDP of the country (2000), without taking into account informal sector. The dynamism of the sector is also proved by the increase of the number of the real estate agencies, especially in Tirana<sup>32</sup>.

We wanted to underline that construction sector in Albania is mainly based on housing production<sup>33</sup>. This is a major difference from the Greek case, in which the factors that modified the system of land and construction were mostly public infrastructure and non-residential buildings.

Another important difference between Greek and Albanian case is the role of Banks. In Albania, Banks are not really involved in the development of housing sector. Undoubtedly unclear land titles are obstacles for the development of the mortgage credit system. The ineffectiveness of urban planning system

<sup>27</sup> It is considered that political and economic imbalances in Albania, as well as the experience of the collapse of the "pyramid system" in 1997 has pushed people to investing their savings on housing (World Bank, 2007: 14).

<sup>28</sup> Albania's profile on housing sector, both in national and regional levels, is reflected only to little extent by available statistics. Our points on the rapid expansion of housing sector in Albania are based on only on available statistics and reports published by national and international organisations, but also –and mainly- on our own experience from the field.

<sup>29</sup> According to available statistics, in 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 and 2003 the number of issued building permits for housing are 2.618, 2.178, 719, 1.172, 981, 1.599, 906, 1.918 and 2.165 and the floor area for housing that has been constructed is 443, 335, 299, 414, 413, 832, 755, 1.521 and 2.261 thousands m<sup>2</sup> relatively (INSTAT). Although the number of issued building permits per year is more or less stable, the building area has increased dramatically, particularly after 2000. It means that the size of buildings constructed by formal sector has grown considerably.

<sup>30</sup> In 2000 there were 2.051 enterprises in construction sector, referring to 3% of the total enterprises in Albania (SEED, 2002: 2).

<sup>31</sup> According to official data, 6,6% of the employed population (17.000 people) work in the construction sector (INSTAT 2004b: 36; World Bank, 2007: 14).

<sup>32</sup> It is estimated that 150 to 300 people work in the real estate sector, most of them in Tirana (Corre, 2006: 33). There are also many informal agents (between 200 to 700 in Tirana) that have entered in the real property market (Moore, Flynn, 1997: 5-6).

<sup>33</sup> This is not proved by official data, as official data don't include informal construction. So according to the official data, in the period between 1995 and 2003, 52,6% of the issued building permits were for residential buildings and 66,3% of the floor area constructed was for housing (INSTAT). The dominance of housing in construction sector is concluded by empirical researches and studies, but also by our own experience from the field.

to manage construction sector and control informal sector are additional obstacles for the development of formal real estate market, and particularly for the involvement of foreign investors<sup>34</sup>. So, as international experts state it, one of the most crucial issues that have risen during the transition to capitalism is the necessity of state intervention and development of the proper institutional framework<sup>35</sup>.

In this direction, two very important measures have been implemented since the very first years of 90's: property restitution<sup>36</sup> and privatization of public property<sup>37</sup>. The implementation of these two measures resulted to high percentages of households occupying a self-owned dwelling<sup>38</sup>, providing social security to Albanian population in the framework of economic and political fluidity. But on the other hand, the process of privatization and property restitution was full of conflicts and problems, such as the transfer of many public free spaces to

private ownership and their occupation by private buildings.

The incentives for housing and the process of formalization of informal settlements show that, despite official intentions, urban poor neither have access to formal housing market, nor have benefited by housing policies. So informal housing still is the only option for them. At this point we come back to the contradiction stated in the beginning of our paper: although housing production by formal sector is massive, low-income groups are excluded from it. In addition we would like to stress that massive production of high rise blocks by formal sector, in areas without infrastructure and with low quality of spatial structure, doesn't seem to offer a long-term security for the low and middle income groups that invest on them. It seems that there are short-term profits for Albanian or globalized construction companies, but through processes that accumulate urban and environmental problems not only in the present, but also in the future.

At this point, it is to be questioned why there is an imbalance between global declarations on settlements and environment on the one side, and on the other side the strategy of international organizations, which, through national states, formulate and conduct housing and land policies. It seems that contradictions like those mentioned in the first part of this paper, are integrated in the dominant policies in the context of globalization and neoliberal restructuring of societies.

<sup>34</sup> Most of the construction and real estate companies that are active in the country are Albanian. Nevertheless, there are a few foreign companies that have invested in Tirana on large housing complexes. On the other hand, foreign companies construct most of the public infrastructure projects. So it is estimated that 5% of the foreign direct investments are on constructions (Boezelman 2006: 18) and that there are 70 joint ventures and 50 foreign construction companies in Albania (UNECE, 2002: 24).

<sup>35</sup> See for example the following reports on housing, land property and urban development in Albania: World Bank, 2007; World Bank, 2006; and UNECE, 2002. Also, recommendations about institutional, legal and financial reforms in Albania are included in reports published by international organizations referring to South East European countries.

<sup>36</sup> Law No. 7698/1993 on the Restitution of Property and the Compensation for Former Property Owners (amended by Law No. 8084/1996)

<sup>37</sup> According to the Law No 7652/23-12-1992 on the Privatization of State Housing, 98% of public housing (around 270.000 flats) was privatized one year after the Law had been put in force.

<sup>38</sup> In 2001, 679.669 household out of a total of 726.895 lived in a self-owned dwelling (93,5% of the households) (INSTAT).



Athinë, (foto F. Vatavali)



Tiranë, (foto F. Vatavali)



## References

### 1. General

- Davis Mike (2006), *Planet of slums*, Verso.
- Ghorra-Gobin Cynthia (dir.) (2004), *Dévolution urbaine et mondialisation*, dossier in *Vingtième Siècle*, *Revue d'histoire*, N81, Janvier-Mars, Presses de Sciences Po., p.37-117.
- La Biennale di Venezia, 10th International Exhibition (2006) *Cities, Architecture and Society*, Marsilio Editori.
- Neuwirth R. (2006), *Shadow cities. A billion squatters, a new urban world*, Routledge, New York.
- Paulet J.P. (dir.) (2000), *Les très grandes villes dans le monde*, CND-SEDES.
- Pranas-Descours Jean-Pierre (dir.) (2002), *Territoires Partages - L'Archipel Métropolitain* (ouvrage publiée a l'occasion de l'exposition du meme nom, au Pavillion de l' Arsenal - Centre d'information, de documentation et d'exposition d'urbanisme et d'architecture de la ville de Paris). Paris Ed. du Pavillion de l' Arsenal - Picard.
- Rifkin Jeremy (2000), *The age of access*, Ken Tarcher/Putnam.
- UN Habitat (2003), *The challenge of slums. Global report on human settlement*.

### 2. On the Greek case

- Βαΐου Ντ., Μαντουβάλου Μ., Μαυριδίου Μ. (2000), Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία, μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας, στα Πρακτικά του 2ου Συνεδρίου της Εταιρίας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας «Η πολεοδομία στην Ελλάδα 1949-1974», Βόλος, σ.25-37.  
Vaiou D., Mantouvalou M., Mavridou M. (2000), *Post war urban planning in Greece between theory and conjuncture*, in *Proceedings of the 2nd Conference of History of City and Urban Planning Society "Urban Planning in Greece 1949-1974"*, Volos, p.25-37 (in Greek).
- Vaiou D., Mantouvalou M., Mavridou M. (2003) *On some current urban discourses. Approaches from Greece. Paper of Aegean Seminars "Rethinking Radical Spatial Approaches"*, Naxos.
- Μαντουβάλου Μ., Μπαλλά Ε. (2004), Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα, στο Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα. Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Αραβαντινό, ΕΜΠ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα, σ.313-330.  
(Mantouvalou M., Balla E. (2004), *Transformations of land and construction system and challenges of the Greek planning system today*, in *City and Space from 20th to 21st century. Honorary volume for Emeritus professor Athanasios Aravantinos, NTUA, University of Thessaly, The Greek Association of Urban and Regional Planners, Athens, p.313-330 (in Greek)*).
- National Bank of Greece (NBG) (2006), *Real estate: a keygrowth engine of the Greek economy will remain strong boosted by demographics*, in *Greece: Economic and Market analysis*, September-November.
- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) (2006), *Κατασκευές, Κλαδική Μελέτη, Γενική Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης*, Φεβρουάριος 2006.  
(National Bank of Greece (NBG) (2006b), *Constructions, Sectoral Survey, General Directorate of Strategic and Economic Analysis*, February 2006 (in Greek)).
- Χειμωνίτη-Τερροβίτη Στέλλα (2005), *Εξελίξεις στην Αγορά κατοικίας, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών*. Έκθεση 43.  
(Chimoniti - Terroviti Stella (2005), *Evolutions in the housing market*, Centre of Planning and Economic Research, Report 43 (in Greek)).

### 3. On the Albanian case

- Boezelman Jan-Willem (2006), *Albania's economy. Introduction to a country in development*, in van Marle Jeroen ed. (2006) *Albania Business Guide*, Issue 1, 2006-2007, Tirana, p.16-19.
- le Corre Marin (2006), *Real estate: a buoyant market despite obstacles*, in van Marle Jeroen ed. (2006) *Albania Business Guide*, Issue 1, 2006-2007, Tirana, p.30-34.
- Council of Europe (2003), *Housing in South Eastern Europe - solving a puzzle of challenges*, Council of Europe Development Bank, World Bank, Paris.
- INSTAT (2004a), *Migration in Albania. Population and Housing Census 2001*, Tirana.
- INSTAT (2004b), *People and work in Albania. Labor force, Employment and Unemployment in the Transition*, Tirana.
- Labrianidis Lois, Kazazi Brikena (2006), *Albanian Return-migrants from Greece and Italy: Their Impact upon Spatial Disparities within Albania*, *European Urban and Regional Studies* 2006 13 (1), p.59-74.

- Moores Margaret Eveline, Flynn Norman D. (1997), Real Estate Professionals and the Immovable Property Market in Albania, working paper, Albanian Series No 11, Land Tenure Centre, University of Wisconsin – Madison, September 1997.
- SEED (2002), Building construction sector study and pipeline development. Albania, South Europe Enterprise Development (SEED), International Finance Corporation (IFC), The World Bank Group, Sarajevo, February 2002.
- UNECE (2002), Country profiles on the housing sector. Albania, New York and Geneva, United Nations.
- World Bank (2007), Albania Urban Sector Review, Report No.37277-AL, Sustainable Development Department, Europe and Central Asia Region, 19 January 2007.
- World Bank (2006), Status of land reform and real property markets in Albania, The World Bank Office, Tirana.

#### 4. Articles

- Καθημερινή / Real Estate 7/8/2007, Μετρούν τις αποδόσεις.  
(Kathimerini / Real Estate 7/8/2007, Counting their returns (in Greek)).
- Καθημερινή / Real Estate 11/9/2007, «Θωρακισμένα» ακίνητα.  
(Kathimerini / Real Estate 11/9/2007, “Fortified” real estate assets (in Greek)).
- Κοφινάκου Γ. (2007), Τα hedge funds έφεραν τα πάνω κάτω στη ρευστότητα, Ελευθεροτυπία 11/8/2007.  
(Kofinakou G. (2007) Hedge funds transformed flow of liquidity, Eleftherotipia 11/8/2007 (in Greek)).
- Καλλωνιάτη Κ. (2007), Το ντόμινο των αμερικανικών ακινήτων, Ελευθεροτυπία/ Οικονομία, 10/9/2007, σ.8.  
(Kalloniati K. (2007), The domino of the American real estate market, Eleftherotipia / Ikonomia, 10/9/2007, p.8 (in Greek)).
- Κατραμάδου Δήμητρα (2007), Σε δοκιμασία οι αντοχές των παγκόσμιων αγορών, Η Καθημερινή / Οικονομική, 29/7/2007, σ.12.  
Katramadou Dimitra (2007), Testing for global markets, I Kathimerini / Ikonomiki, 29/7/2007, p.12 (in Greek)).
- Ζήκου Μαρίτα (2007), Ο «ιός subprime» εξαπλώνεται και απειλεί τράπεζες και αγορές, Το Βήμα, 5/8/2007, σ.Β15.  
Zikou Marita (2007), “Subprime virus” is expanded and threatens banks and markets, To Vima, 5/8/2007, p.B15 (in Greek)).
- Καθημερινή 29/7/2007, Επιδείνωση στις αγορές χρέους...  
(Kathimerini 29/7/2007, Troubles in markets of debt... (in Greek)).
- Κατσώνης Λουκάς (2007), Οι αγορές ψάχνουν ισορροπία μεταξύ «απληστίας» και «φόβου», συνέντευξη της Μιράντας Ξαφά, Η Καθημερινή / Οικονομική, 12/8/2007, σ.2.  
(Katsonis Loukas (2007), Markets seek for balance between “greediness” and “fear”, interview of Miranta Xafa, I Kathimerini/ Ikonomiki, 12/8/2007, p.2 (in Greek)).
- Lohr Steve (2005), Real Estate, the Global Obsession. The world economy may be sitting a top a housing bubble, article of The New York Times published in Le Monde, 18/6/2005, p.1,4.
- De Tricornot Adrien (2007), Rien ne va plus pour la bulle immobiliere americaine, Le Monde 3/4/2007, Economie, p.IV.
- Leser Eric (2007), Bourse Wall Street fait peur, Le Monde, 19/3/2007, p.9.
- Le Boucher Eric (2006), La fete immobiliere est finie, Le Monde, 9/10/2006, p.2.
- Gatinois Claire (2007a), La colere des fonds speculatifs, Le Monde, 7/6/2007, p.34.
- Gatinois Claire (2007b), Le système bancaire mondial est affecte par la crise de l’immobilier americain, Le Monde, 3/8/2007, p.10.
- Porier Jerome (2007), Outre-Antlantique, les defaillances d’emprunteurs se multiplient, Le Monde, 3/8/2007, p.10.
- Porier Jerome (2007b), L’immobilier francais est-il a labri de la crise americaine, Le Monde, 16/8/2007, p.9.
- RE+D (Real Estate and Development), Monthly review, (in Greek).

#### 5. Statistical data

- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (ΕΣΥΕ) (National Statistical Service of Greece), www.statistics.gr
- Instituti I Statistikes (INSTAT) (Institute of Statistics)



# Regional Planning

## Spatial Planning in Austria A Focus on Regional Planning and Regional Development<sup>1</sup>

Sibylla Zech

The multi-level governmental system defines the framework for spatial planning in Austria. The Austrian Constitution (Bundesverfassungsgesetz BV-G 1929) identifies Austria as a federal state, which is divided into nine federal states (the “Länder” = “Lands”) and distributes the competences between the national (Bund) and the province level (Land). This means, there are laws to be decreed and executed by national parliament and authorities (e.g. national roads, forestry, mining, cultural heritage protection, water supply) while others are decreed and executed by the Land governments and authorities (e.g. environmental protection, building laws, kindergarten issues). The Land spatial planning laws date from the 1960ies and early 1970ies and were amended several times.

### The Austrian Conference on Spatial Planning

Due to the absence of an Austrian National Planning Law, the Austrian Conference on Spatial Planning (Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK) was established in 1972. This platform enables and supports position making and agreements as well as information exchange between political and administrative authorities. ÖROK decisions are recommendations and therefore not legally binding. They have to be made

unanimously, and therefore achieve a relatively high importance according to its prominent members: all federal ministers, all 9 state governors, the presidents of the Austrian Union of Towns and the Austrian Union of Communities under the chairman of the federal chancellor. Austria is represented by the the Austrian Conference on Spatial Planning on the European level and contributes to the EU-Instruments (European Spatial Development Concept, EU Territorial Agenda).

---

<sup>1</sup> This is a summary of the lecture held by Sibylla Zech on 29 October 2009, at the Open Forum of POLIS University Tirana, in the framework of a joint workshop on regional planning between students and staff of U\_POLIS and TU Vienna.

## Spatial Planning on the Land, regional and local level

In regard to the federal structure of Austria and the principles defined in the constitution, all federal Lands have approved Spatial Planning Laws. These laws define principles and objectives for spatial planning and introduce a hierarchical system of planning instruments on the scale of the Land (as a whole), the Region (as a part of the Land) and the Municipality.

### Example for a Regional Development Programme (Southern environs of Vienna)

As there is no general definition of “regions” in Austria, regional planning is depending on the specific spatial planning law and the planning culture of the particular Land. For example in the Land Styria we have adopted regional plans country wide, whereas the Land Salzburg focuses on certain regions. Some Regional Development Programmes define land-use strictly and binding for local authorities (as seen in the example above) some others are more overall concepts and give mission statements for spatial development and regional cooperation. During the last years the participation

of stakeholders and citizens has become more and more important in the planning processes also on the regional level. Daily life and business cross the borders of municipalities – spatial planning may not be seen as a duty of the particular municipality only, but as the cooperation of several municipalities, forming a functional region and being based on a common identity. The following example shows experiences and results of a regional participation process.

### Vision Rheintal (A vision for the Alpine Rhine Valley)

#### *Background and Motifs*

The Alpine Rhine Valley is a dynamic region, which has resulted in an above-average of land consumption by urban sprawl, fragmentation of landscape by roads and increase of traffic. People prefer to live in single-family homes with a private garden. The detached-houses scatter the landscape and need a lot of space. The infrastructure – streets, water pipes, sewage system - for such a low density of towns is very expensive for the municipalities.



Sybilla Zech është një eksperte e njohur e planifikimit urban dhe rajonal në Austri, me praktikë të gjerë në institucione profesionale dhe konsulencë, aktualisht profesore pranë TU Viena. Zech ka gjithashtu një eksperiencë pune periodike mbi 10 vjet në Shqipëri përmes programeve të ADA, Zyres Austriake për Kooperim në Shqipëri. Kjo përfshi edhe bashkëpunimin me Co-PLAN, Institutin për Zhvillimin e Habitatit, në projekte për ngritjen e kapaciteteve dhe në punë praktike në terren sidomos në zonën e Kënetës Durrës.

#### PËRMBLEDHJE:

Ky artikull trajton çështje të planifikimit rajonal dhe hapësiror në Austri, dhe është një përmbledhje e prezantimit publik në Forumin e Hapur të Universitetit Polis në datë 29 tetor 2009 në kuadër të workshopit të përbashkët të U\_POLIS dhe TU Viena mbi planifikimin rajonal. Në vijim eksperiencia e planifikimit rajonal në Austri ilustron me shembullin e Luginës Rhine në kufirin midis Austrisë dhe Zvicrës.



Planning Instruments	Content / Nature	Function
Landesentwicklungsprogramm (Land Development Programme) Regionales Entwicklungsprogramm (Regional Development Programme)	Land as well as regional development concepts have to identify economic, social, ecological and cultural development perspectives of the planning area, settlement-boundaries, the future demand of areas for enterprises and industry and for free open spaces as well as the localisation of risk zones.	Strategic; Regulative; binding for Land and local authorities
Sektorales Entwicklungsprogramm (Sectoral Development Programme) for the Land and / or regional planning scale	Sectoral development concepts have to identify economic, social, ecological and cultural development perspectives regarding a specific sectoral matter, eg tourism, natural resources, business sites. Further on they can define binding standard and limiting levels for all lower planning scales.	Strategic; Regulative; binding for Land and local authorities
Örtliches Entwicklungskonzept (Local Development Concept)	Local development concepts have to identify local planning objectives and activities for the next 10 years on the basis of the actual economic, social, ecological and cultural situation.	Strategic; binding for local authorities
Flächenwidmungsplan (Land-Use Plan)	Land-Use Plans have to divide the whole area of a community into building areas, green areas and areas for transportation (and all their subcategories as defined by the law).	Regulative; binding for local authorities and land owners
Bebauungsplan (Regulatory Plan)	Regulatory plans define binding conditions for all building areas.	Regulative; binding for local authorities and land owners



Contemporary life styles have their typical attributes in space: shopping centres and leisure and event centres like multiplex cinemas on the outskirts of the cities. These centres offer many parking lots and therefore produce a lot of traffic. The new centres at the outskirts, the urban sprawl of housing and a lifestyle that longs for almost unlimited mobility leads to traffic jams, noise and pollution and demands for new solutions, especially for modern public transport. On one hand we overbuild and seal more and more the natural soil and landscape. On the other hand heavy rainfalls occur more often because of the global climate change. There is not enough room left for the run-off of precipitation. The result is an increasing risk of flooding.

These and other reasons force the local and provincial authorities for more cooperation in spatial planning. Therefore the government of Land Vorarlberg and the 29 municipalities in the Rhine Valley started the process of participation for spatial development and regional cooperation - the vision for the Rhine Valley - in 2004.

#### ***Mental Maps***

The first step of a planning process is always analyses. We started by analysing our mental maps and by drawing common images of the Rhine Valley. „What are our imaginations, our images and associations with the Rhine Valley?“ There were 120 people in a planning workshop asking themselves and the other participants this question.

# Regional Planning



The results were 16 maps on very different topics, e.g. the map of important incidents and impacts on space, the map of barriers, the map of natural treasures etc.. They were discussed in a public exhibition and opened new perceptions. Mental maps are an important input and tool for reflection in the expert teams later on.

## Visions

Based on the analyses, experts, stakeholders and interested citizens began to imagine future developments. Below some of the visions are presented:

- A green network of open spaces for recreation, ecology and agricultural production close to the consumers with a “green heart” to maintain the cultural landscape. The green spaces are seen as very important for the quality of life of the citizens but also for commercial success in businesses. The „green infrastructure“ is a so-called „soft location factor“, motivating high quality enterprises and professionals to stay in the region or to move into the region.
- The vision “Broad space instead of high water” to prevent water from flooding is one of the major challenges. It shows how to revitalise channelised rivers. Retention zones have to be defined and held open. Buildings shall be forbidden in the areas for water retention. The ambition is to create synergies between different functions of rivers: ecology, groundwater preservation, flood prevention and recreation.
- The vision on Sustainable Mobility

and Transport brings into focus the main transport lines: the railway lines on both sides of the River Rhine, going through the most densely populated areas and highways at the boundary of the built-up areas. A “City Railway” is regarded as the back-bone of spatial development. Rapid trains now run every 30 minutes, the intervals shall be reduced to 15 minutes. The time schedule of trains is to be linked with the public bus-system.

- In the vision for Intermunicipal Enterprise Zones and Industrial Estates three priority fields for intercommunal cooperation in allocating companies were defined. New models of intermunicipal sharing of investments and revenues – costs (infrastructure, environmental costs) and benefits (working places, communal taxes) – have to be developed.
- Guidelines and concepts
- Based upon the debate on visions the next steps followed: the guidelines and concepts for sustainable development. The concepts are to be presented and discussed in public workshops. Here are some examples:
- Concept for Polycentric Development: Polycentrisme means that the centres of administration, culture, education and economy are not concentrated in the capital, but allocated in different municipalities. The best-off locations for central services and businesses are defined. In a polycentric region you do

not have the problems typically for monocentric regions, e.g. overcharging, capacity problems and congestion of the one and only centre, undersupply in the fringe areas, long distances and social problems in the suburbs.

- Concepts for business locations and economic development: New business parks and conversion of abandoned industrial sites: Up to the 1980ies the economy was based mainly on textile industries. Due to global shiftings almost all textile enterprises in the Rhine Valley became insolvent and had to close. The diversification of economy had to be realized within a few years. The former monostructured economy (concentration on textile industries) was successfully changed to modern and many-sided / miscellaneous mix of business branches. Former industrial sites become cultural centers or business parks with special ambiance. For new business parks quality criteria were defined: accessibility (train, public transport, bike and walk), good architecture and landscape design, energy efficiency, social integration.
- The concept “**Interfaces between the cities**” deals with railway stations. These are important knots in the spatial structure. The stations and the station districts have to be improved by concentrating public services and offices close to railway station to make them easily accessible by clients and employees using public transport.

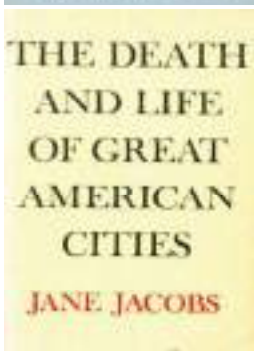
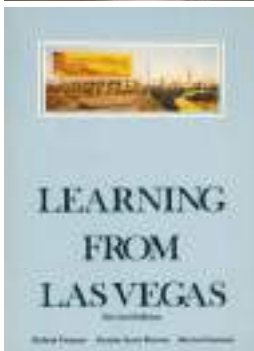
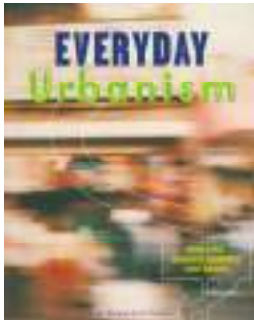
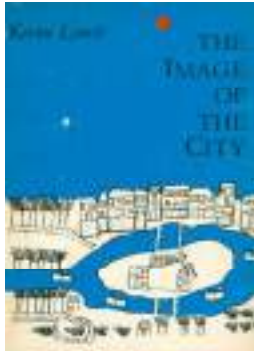
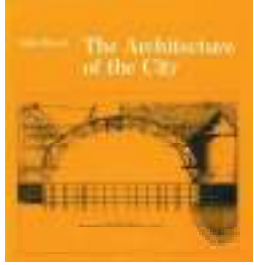
### Implementation

The analyses, guidelines, concepts and projects for regional development and cooperation are published as a book, which was handed over to all mandataries and participants of the planning process, that means to more than 1500 people. Everybody who is interested in the book can get it for free.

The planning process was and is steered by the steering committee (3 mayors and 2 representatives of the provincial government). All important steps are discussed in the newly established Rhine Valley Conference and the concept was approved by all members: the Land government, all political parties and the mayors and municipality councils in 2006. As a follow up the government and the mayors have signed a regional contract in 2007 to proceed in “Vision Rhine Valley”. Land government and municipalities finance the Rhine Valley Office (Management) jointly, based on a 50:50 key by 1 Euro per inhabitant and year. Some intercommunal cooperations – like comprehensive land-use concepts or common building authorities – have been already implemented. But cooperation still has to be cultivated and extended. As the Rhine Valley Contract says: “The overall concept is the guideline for acting. In regard to spatial development und intercommunal cooperation the Rhine valley is a learning region. The Province and the communities intend open processes, which do not exclude participation. The Rhine valley conference forces the cooperation. The rules are developed jointly.”







# Built Environment Production in Greece

## Unofficial Planning Versus or for Official Planning?<sup>1</sup>

Prof. Dimitri Philippides

The fundamental difference between legitimate and illegitimate is the cornerstone of the formation of built space in Greece. Such a social convention, elsewhere self-evident and clearly defined, is hereby interpreted in completely different terms. Labeling such a conduct as deviation of some sort betrays a conformist position which confuses cause with effect. A more satisfactory hypothesis is that there exists an informal, parasitic agent, acting side-by-side with official planning procedures, emanating from the state.

This agent is unofficial planning which could also be called *para*-planning.<sup>2</sup> It guarantees the existence of an unusually wide 'gray' zone between legitimacy and illegitimacy. Two factors are responsible for its function: fluidity of limits or of game regulations and ambivalence of movement. Fluidity enables change or reversal to occur at short notice if a situation is proven damaging to an organized interest group;

ambivalence enables the proliferation of interpretation variants for each official decree for a similar purpose.

In practical terms the organization and form of any city are rather effectively influenced by unofficial planning and much less by state activity. In this sense, unofficial planning acts as a middleman between state and society. Even if it is publicly chastised it is rarely actually persecuted. The 'inert' state badly needs such an intermediary because only then can social strife be atoned or powerful interest groups be served within a distributive political system.

In the legislative sector of government activity one is impressed by a proliferation of laws; their main characteristic is that the most important ones are rarely put to practice as originally formulated. Laws thus play a suggestive role depending on their danger-factor rating: whenever the non-negotiable assets of groups close to central power are threatened, laws are disregarded

<sup>1</sup> A more recent version of this argument was included in R. Scoffier and T. Koubis, *La ville en éclats, futura*, Athens 2007 (in Greek and French).

<sup>2</sup> 'Para' in Greek means side by side, parallel, accompanying. This text is a short version of the central theme of a book on Greek Planning published in 1990 (*Gia tin elliniki poli*, Themelio, Athens).

or slowly eroded by selective use of their less offensive parts.

On the other hand such a wealth of legislation guarantees some degree of immunity because most often one law contradicts or nullifies its predecessors. Thus law interpretation has developed into a virtual art. The state continuously issues interpretative notes for recently issued laws while citizens invent ways to bypass them. In other words the Greek society consists of well-versed legislative experts who spend their time in refined definitions and in testing the limits of legitimacy.

For instance the overall structure of the building code is seemingly based on a number of simple and understandable regulations. Yet attached to each regulation are found deviations and exceptions relating to an endless series of side-cases. Older customs or conditions and rights are thus transmitted from previous codes to the latest revised one, essentially rendering it ineffectual. Such a complexity though enables the unchecked function of

unofficial planning which thrives in such a labyrinth.

Another case is illegal construction and in general all other forms of land or forest encroachment. Numerous severe laws were passed in the past to ensure that such activities by trespassers are outright thwarted. At the same time though sufficient counteractive mechanisms have been devised which practically rob legislature of its potential effect. This activity is no secret: avoidance techniques are often published freely and all interested parties are masters of the procedure; they though act discreetly so as not to embarrass the authorities by public revelations.

The state itself has consistently used techniques identified with unofficial planning. One such case is its land policy based on the difference between zones inside or outside the official city plan. The cost of land at interior zones is almost five times higher than that at exterior zones; built space ratios are almost equally divergent. The state controls the boundary line between the two zones by playing a well-



Prof. Dimitri Philippides, is a long carrier professor at the Faculty of Architecture, National Technical University of Athens, NTUA. Now he is retired and focused on writing about architecture and planning, and is more focused on social processes rather than physical. Prof. Philippides is also a co-author of a movie on the historical development processes of Athens that was projected by Polis in Tirana, on July 2008. Last academic years he has been invited at Polis University and gave presentations at the Open Forum. The essence of one of his presentations is summarized and illustrated at this short article.



Tiranë, (foto D. Philippides)

organized game of transforming ‘outside’ land to ‘inside’ land, while it proclaims that it «bestows land to the people» or it «succumbs to social pressures». Since land has always been the sole means of investment in the Greek society, land speculation can be easily proclaimed the national sport *par excellence* in times of rapid development. Since construction activities have supported a large sector of the local post-war economy, a land control mechanism was the strongest perhaps weapon available in the hands of any government. The success of that strategy is ensured by perfect timing: elections were always combined with extensive integration of ‘outside’ zones into the official plan or in reverse, the unannounced relaxation of state persecution of various misdemeanors meant that elections were at hand. In recent years a new custom has been developed: whenever state coffers are found dangerously empty, the government announces yet another drive for the legalization of existing illegal

housing by having owners pay a set fine.

On the executive level the situation is identical to the above. Innumerable urban and regional planning projects have been produced over the past decades covering the entire extent of the country. Such a steady flow of activity helps keep many employees busy in planning whereas their proposals are dully financed, approved and then filed. A discernible exception would be projects for the extension of city boundaries, indispensable for the legalization process of illegal construction - as previously explained. If planning projects, as a whole or even in part, were to be implemented this would imply the government’s will to solve the ‘acute problems’ of Greek cities. Such a show of determination, if generally practiced, would be sufficient to convince the public of the state’s good intentions. Yet such a mechanism is rarely used because it would entail a much dreaded ‘political cost’ which stops any daring initiative.

Implementation will nevertheless occur sometime in the future. The exact timing and circumstance will not be determined by some theoretical premises inserted in a program but rather by the skilled manipulation of power politics.

Up to a point in time the roles in planning were evenly distributed. State agencies provided a comprehensive planning procedure, by definition ineffective therefore safe. Precisely for that reason, production and public consumption of such grandiose plans as 'dream plans' met no opposition. Unofficial planning was left on its own to exercise its vast influence on daily planning procedures. In more recent times when a shift was made towards smaller-size action

programs with realistic goals (pedestrian streets and rehabilitation in central urban areas), a clash between official and unofficial planning seemed imminent. The 'sleepy' state suddenly showed its potential for urban change with immediately visible results. Therefore unofficial planning seemed to lose a strategic advantage - its superiority in view of governmental paralysis - but not the entire battle.

Certain adjustments to the new situation were simply in order. Without abandoning the old, established recipes, new ones were added, centered around land ownership. The previous, 'wild' intervention of squatters, trespassers or other transgressors - always pressing for



giveaways or nonintervention - would be now replaced by more subtle techniques, difficult to trace - obviously based on land speculation. In this perspective the initiation of any governmental measure, such as the transfer of built space to a new location,<sup>3</sup>

Athinë, (foto D. Philippides)



was followed by a host of implementations totally at odds with the concept of social justice originally connected to the measure. The state machinery typically following its pattern of inertia reacted belatedly; when the measure was finally revoked, many

entrepreneurs had already made a fortune. Once more, the more flexible and faster unofficial planning had proved capable of taking advantage of the situation.

Similar conditions appeared in areas marked for rehabilitation. Upon the official announcement of a state-related program, and long before the relevant rehabilitation project could be finished, a race would start openly or secretly for private investment on buildings. Such an initial stage in unofficial planning intervention would affect the future of the area more than any recommendation by the program.

Redevelopment projects are not the only occasion where private investors exploit rising land prices. An equally golden opportunity arises whenever news of a restrictive law to be passed soon are spread, triggering a rush of action from all parties concerned. Thus the mere rumor, selectively spread, that a so far uncontrollable situation will soon be checked by legislature - as for example the location of industry in residential areas - results in the immediate submission of countless petitions for building new industrial facilities. The same occurs when the state attempts to protect an exceptionally unique landscape: land owners in the area immediately procure building permits regardless of their ability to finance such massive new construction.

The mechanisms described above demonstrate the decisive involvement of citizens representing vested interests in various planning procedures; their joint influence is thus held responsible for the

<sup>3</sup> The partial transfer of floor space to a less dense area was originally meant as a buffer against over-construction of already heavily burdened areas or as a means of preserving listed buildings. In reality though it ended as exploitation of choice parcels of land.

profound distortion of scope in each official action. Yet the state by no means sits passively observing the scenery. By foreknowledge the state is aware that such a ‘distortion’ or ‘deviance’ will occur, therefore it takes all appropriate measures. As we saw, unusually strict laws are then passed (so that their implementation is practically impossible), checks and controls get immediately started with pronounced publicity (so that they can be instantly stopped if considered unpopular), plans get increasingly more ambitious and utopian (so that they have no chance to be implemented). In other words maximalist strategies serve as defense mechanisms against the inevitable.

Such an apparent paradox could naturally raise some questions. Is there another, simpler way of reaching equilibrium in the system? Why waste so much time in reversals, withdrawals or postponements? Why organize such a performance of ‘ballet’ between the protagonists of Greek planning if one were in the end to get non-action, chaotic *laissez faire*?

Appearances may be deceiving. There is no chaos, only its superficial image for those ill equipped to judge properly. Spatial disorder or the questionable quality of life constitute another way of living in reality. It is not even true that disorder corresponds to exorbitant cost increases since infrastructure networks routinely come after residential sprawl. Experience would show that the issue is completely irrelevant: there are never enough funds to spare for such facilities.

In sum the course of events is guided by another kind of logic. As seen from inside nothing is chaotic; quite the contrary, all aspects are interconnected with unbelievable effectiveness. The system

works and performs wonders. If it were found unable to function it would have been directly dropped by its immediate users, the regular representatives and contributors to unofficial planning - that is, the entire Greek society.

Tiranë, (foto D. Philippides)



## References:

- R. Scoffier and T. Koubis, *La ville en éclats, futura*, Athens 2007 (in Greek and French).
- Themelio, *Gia tin elliniki poli*, “Greek Planning”, published in Athens 1990.







Flying Roof House, Ark. Eled Fagu, Metro\_POLIS





# QBISS BY TRIMO IS MORE THAN BUILDING ENVELOPE

The building envelope together with the architecture it embodies is generally considered as evolving, but with the arrival of Qbiss by trimo, the new bi-modular cladding system from Trimo, a true next generation product can be considered to have arrived. Qbiss by trimo represents a technological as well as an innovation breakthrough; a 5-in-1 concept it brings a system or package approach to the building envelope by uniting all the desired functional advantages of high quality facades with the very best aesthetics. As a system, Qbiss by trimo comprises the modular facade element, sealing and fixing components, flashings, corner details and even windows if required, but it is perhaps the facade that will attract most interest. Developed in response to architectural and design demands the facade is unique possessing the only true rounded corner on the market. This aesthetic quality is further enhanced with the 'Shadow Joint' where the longitudinal and transverse joints are optically of the same width, which presents a modern minimalist design with a smooth surface.

But this innovation does not stop with aesthetics, Qbiss by trimo, is a truly engineered system developed in answer to many of the structural requirements demanded by architects and designers. The highlight is its self-supporting nature; able to carry itself there is no need for additional substructure with the system requiring fixing only at the edges. This brings many advantages because unlike other facade systems Qbiss by trimo does not require any additional support be that concrete wall, brick, wood or secondary substructure, which means cost savings, time savings and less reconciliation of work. With cost always an issue and the pressures to reduce them throughout the entire building envelope, this 'value-engineering' is a genuine and measurable cost-benefit. Of course any modern building envelope system has to be so much more than just cost effective and aesthetic and Qbiss by trimo is no exception. With fire protection always an issue, not just from a health and safety perspective but equally from an insurance cost and liability it is reassuring to know that Qbiss by trimo has integrated fire protection. Its fire resistance is of the highest standard and confirmed by world-wide certification obtained across all countries in which it will be marketed. The true cost of a building is not just down to its construction, but the energy efficiency it possesses as a living unit. Qbiss by trimo has no thermal bridges as the insulation is already integrated in the vertical joint. Additionally, no moisture can build up during assembly as the thermal insulation is protected with steel sheets and thermal conductivity is not diminished.

Assembly has not escaped the innovation with a new 'brick' assembly option being added to the more traditional horizontal and vertical orientations. 'Brick' orientation extends the design possibility just that little bit further and adds another dimension for those architects and designers looking for something just last little bit different. Of course Qbiss by trimo is available in the vast array of Corus Colorcoat Pisma® colours. Qbiss by trimo is guaranteed for ten years and the ultimate corrosion protection with Corus Colorcoat Prisma® for up to 25 years via its Confidex Guarantee ensuring peace of mind and the confidence the Qbiss by trimo system will continue to perform.

For more information about Qbiss by trimo contact...

Veshja e jashtme e ndërtesës së bashku më arkitekturën që mishëron, zakonisht është konsideruar si evolucion, por me mbërritjen e teknologjisë Qbiss nga Trimo - sistemi i ri bimodular i fasadave ventiluese - mund të konsiderohet se ka mbërritur një produkt tjetër i vërtetë dhe i ri. Qbiss nga Trimo përfaqëson sa një teknologji të re aq edhe një risi të madhe: një koncept "5 në një" duke sjellë një sistem apo një paketë për veshjet e jashtme të ndërtesës përmes unifikimit të të gjithë avantazheve funksionale të dëshiruara për fasada të larta dhe cilësore me estetikën më të mirë. Qbiss nga Trimo në sistemin e prezantuar përmban elementin e fasadave modulare, komponentët mbyllës dhe fiksues, qoshkat metalike të ndërtesës, detaje të qosheve madje edhe dritare nëse kërkohet, por ndoshta është fasada që do të tërheqë edhe më shumë interes. Në përgjigje të kërkesave arkitekturore dhe dizajnuese, fasada është zotëruese e vetme e cepave sferike reale në treg. Kjo cilësi estetike është përfaqëuar më vonë përmes "Nyjeve hije" ku nyjet gjatësore dhe të tërthorta janë të para në të njëjtën gjerësi, të cilat përfaqësojnë një dizajn minimalist dhe modern me sipërfaqe të lëmuar.

Por kjo risi e madhe nuk ndalet me estetikën, Qbiss nga Trimo, një sistem realisht inxhinierik është zhvilluar në përgjigje të mjaft kërkesave strukturale të arkitektëve dhe dizajnuësve. Natyra e vetë-mbështetjes është mjaft e rëndësishme; e aftë për të mbajtur veten me sistemin duke kërkuar montim vetëm tek anët, pa patur nevojë për themele shtesë. Kjo gjë sjell mjaft avantazhe sepse në ndryshim nga sistemet e tjera të fasadave Qbiss nga Trimo nuk kërkon ndonjë mbështetje shtesë që mund të jenë mure betone, tulla, dru apo themele dytësore, dhe kjo nënkupton kursim në shpenzime, në kohë dhe më pak bashkërendim të punës. Shpenzimet gjithmonë përbëjnë një çështje delikate, dhe presioni për t'i reduktuar ato është një sfidë gjatë gjithë veshjes së jashtme të godinës, ndaj kjo "vlerë-e zbatuar" është kosto oportune e matshme dhe e vërtetë. Sigurisht që një sistem modern i veshjes të jashtme të ndërtesës duhet të jetë më shumë se kosto efektive dhe estetike dhe Qbiss nga Trimo nuk është një përjashtim. Sa i takon çështjes së mbrojtjes nga zjarri, parë kjo jo vetëm nga pikëpamja e shëndetit dhe e sigurisë, por edhe nga pikëpamja e kostos së sigurimeve dhe përgjegjësisë, është qetësuese kur mësohet se Qbiss nga Trimo ka integruar në sistemin e tij dhe mbrojtjen nga zjarri. Rezistenca e saj ndaj zjarrit është në standartet më të larta dhe konfirmohet edhe nga certifikata mbarë botërore të marra në të gjitha vendet që mund të tregtohet.

Kosto reale e ndërtesës nuk varet vetëm nga konstruksioni i saj, por dhe nga efektshmëria energjike që ajo zotëron si njësi jetese. Qbiss nga Trimo nuk ka ura termike pasi izolimi është tashmë i integruar me një vertikale. Për rrjedhojë, asnjë lagështi nuk mund të krjohej gjatë montimit pasi izolimi termik është i mbrojtur me shtresa celiku dhe përcueshmëria termike nuk është zvogluar. Montimi nuk i ka shpëtuar zbulimit më një opsion të ri montues të tipit "tullë" i shtuar së shumti te orientimet tradicionale horizontale dhe vertikale. Orientimi sipas sistemit "tullë" zgjeron mundësinë e dizajnit dhe shton një dimension tjetër për ata arkitektë dhe dizajner që kërkojnë dicka të ndryshme. Sigurisht që Qbiss by Trimo është i disponueshëm në një koleksion të pafund ngjyrash të Corus Colorcoat Pisma®. Qbiss nga Trimo është i garantuar për dhjetë vjet, përfshi mbrojtjen nga gërryerja falë Corus Colorcoat Prisma® mbi 25 vjet. Përmes Garancisë së ofruar, Qbiss nga Trimo do të vazhdojë të funksionojë duke siguruar paqe në mendje dhe besueshmëri për investitorët dhe arkitektët.

Për më shumë informacion rreth Qbiss nga trimo kontaktoni...

