

Land Development in Albania – Challenges and Innovations | Zhvillimi i tokës në Shqipëri – sfida dhe inovacion

Rudina Toto^a, Ledio Allkja^b

Summary

The evolution of land development in Albania has gone through several important stages since the fall of the totalitarian regime in the beginning of the 1990s. The legal framework and the instruments used for managing land development have been significantly expanded and enriched, including the introduction of innovative financial instruments, which allow for land value capture in the public interest. However, the practice of land development and management remains incomplete, hidden, and driven by financial interests, which do not aim to produce public benefits. In most cases, land development is implemented by entrepreneurs aiming at profit maximization, whereas the public receives little or no benefit.

This article analyses the evolution of land development in Albania in legal, institutional, and practical terms, focusing on challenges experienced so far and on possible means for innovation. The purpose of the latter is to establish practices that: prove to be applicable in the Albanian context; are understood and widely accepted by all of the interested stakeholders; provide socio-economic results; are transparent; respect actors' development rights; and, most importantly, provide public benefits, hence moving beyond limited stakeholders' interests. In this regard, this article shares (among others) the experience of the application of the Quadruple Helix (QH) as a platform for innovation in land development and provides recommendations on how to improve land development processes. The practice of the QH has been described by the authors in two cases of land development in the municipalities of Fier and Tirana¹.

Keywords: Land Development, Financial Instruments, Quadruple Helix

Përmbledhje

Zhvillimi i tokës në Shqipëri ka evoluar në etapa të rëndësishme pas rënies së sistemit totalitar në fillim të viteve '90. Kuadri ligjor dhe instrumentet që synojnë drejtimin e zhvillimit janë zgjeruar dhe pasuruar ndjeshëm, madje dhe me instrumente novatore të cilat kapin vlerën e shtuar të zhvillimit në të mirë të publikut. Por, nga krahu tjetër, praktika e menaxhimit të zhvillimit të tokës vazhdon të mbetet

Contact | Kontakt

^arudina_toto@co-plan.org (Corresponding author)

^bledio_allkja@co-plan.org

Co-PLAN, Institute for Habitat Development, Permanent Workshop on Territorial Governance
POLIS University, Tiranë, Shqipëri, www.co-plan.org; www.universitetipolis.edu.al

e cunguar, e fshehtë dhe e kufizuar nga interesa financiare të cilat jo domosdoshmërisht synojnë të prodhojnë të mira publike. Përkundrazi, zhvillimi i tokës në të shumtën e rasteve është i drejtuar nga maksimizimi i fitimeve të grupeve të ngushta të interesit, ndërkohë që publiku merr pak ose asgjë në këmbim.

Ky artikull kryen një analizë të evoluimit të zhvillimit të tokës në Shqipëri si nga pikëpamja ligjore-institucionale ashtu edhe nga ajo praktike, duke u fokusuar tek sfidat dhe mundësia për inovacion në zhvillimin e tokës. Inovacioni synon të krijojë praktika të aplikueshme në kontekstin shqiptar, gjerësisht të pranuar nga palët, që prodhojnë rezultate socio-ekonomike, janë transparente, respektojnë të drejtat e zhvillimit të qytetarëve dhe ofrojnë të mira publike dhe vendime në të mirë të qytetarëve të cilat shkojnë përtej interesit të ngushtë të një grupimi të vogël aktorësh. Në këtë këndvështrim, ndër të tjera, artikulli sjell eksperiencën e aplikimit të modelit të heliksit të katërfishtë si platformë për inovacion në zhvillimin e tokës. Gjithashtu, ai ofron rekomandime për përmirësimin e procesit të zhvillimit. Praktika e heliksit të katërfishtë është përshkruar nga autorët në dy raste të izoluar të zhvillimit të tokës në bashkinë Fier dhe në Tiranë¹.

Fjalë kyçe: Zhvillimi i tokës, instrumente financiare, heliksi i katërfishtë

The Context of Land Development in Albania

Land development is a highly sensitive subject from a variety of perspectives, such as economic development, legal frameworks, stakeholder rights, quality of cities and public spaces, as well as the use of natural resources. Due to the many interrelations land development evokes among the above dimensions, the need for it as a political priority is usually undermined; though in reality land development is a deliberate product of the context and of the political discourse (Zhou et al., 2017; Toto & Shutina, 2015).

Albania is no exception. In 28 years of governance, planning reforms were never considered a high priority on the political agenda, and were rarely subject to consultation with constituents². Moreover, strategic development processes (to be implemented in many city centres) avoided open debates about development, property rights, and property appropriation.

Recently, there have been two highly debated and frustrating cases of development on public land in Tirana: a multi-use private building being built on the territory of the former national stadium 'Qemal Stafa' (2016), and the conversion of public land into private land in Tirana city centre, which

Konteksti i zhvillimit të tokës në Shqipëri

Zhvillimi i tokës është një çështje me ndjeshmëri të lartë në shumë këndvështrime të tilla si zhvillimi ekonomik, aspektet ligjore, të drejtat e aktorëve, cilësia e qyteteve dhe e hapësirës publike si dhe përdorimi i burimeve natyrore. Për shkak të ndërthurjeve të shumta, prioritetin e drejtpërdrejtë politik e ka të fshehur, edhe pse në realitet është produkt i synuar i kontekstit dhe *diskursit* politik (Zhou et al., 2017; Toto & Shutina, 2015).

Shqipëria nuk bën përjashtim nga kjo formulë. Në 28 vite qeverisje, reformat e planifikimit nuk janë renditur në krye të axhendave politike e thuajse nuk janë diskutuar me qytetarët². Për më tepër, në çdo rast zhvillimi strategjik në qendra urbane, diskutimi mbi të drejtat e palëve të prekura e mbi tjetërsimin e pronës është shmangur krejtësisht.

Rishtazi, rastet më të nxehta e më frustruese për komunitetin janë ato të zhvillimit në tokën publike të ish-stadiumit 'Qemal Stafa' të një ndërtese shumë-funksionale me karakter privat (2016) dhe të tjetërsimit të tokës publike në qendër të qytetit të Tiranës nën argumentin e rindërtimit të Teatrit Kombëtar (2018). Në të dyja rastet, nën presionin e grupeve të kufizuara të interesit, debati publik ka

the government claims is needed to rebuild the National Theater (2018). In both cases, under the pressure of certain stakeholder groups, the public debate has addressed the historical and architectural values of the developments, as well as, to a certain extent, the spiritual, moral and professional aspects. The discussion on land development agreements and rights and the distribution of costs and benefits has not been a part of the debates. As a result, the absence of citizens' awareness and knowledge on the land development processes has eliminated the active role of the community in impacting decision-making. The citizens have considered these cases as a closed-end debate between developers and public institutions on one side, and artists or architects on the other, rather than as a community-wide privilege. Whereas these two cases are of high public sensitivity, thousands of others happen on urban, agricultural, and natural land (for example the case of Mabetex in Divjakë³), executed on the basis of technical decision-making only and in complete "silence".

The 2014-2016 legal reform in planning created the opportunity to expand the concept of public-private partnerships to land development. Law no. 107/2014 created the Local Detailed Plan as a planning instrument, bringing together developers, landowners, the municipality, and citizens in the land development process in a way that balances public and private interests. The respective bylaws offer financial instruments through which the municipality and the community can generate revenue to be invested in public services and infrastructure. These instruments come as a novelty to the Albanian land development practice, aimed at increasing local revenues and guaranteeing fair distribution of land values to all those who create it including, therefore, the community.

But, if the legal framework is well defined in Albania and ensures fairness, then why are land development processes (including strategic ones) implemented in silence, away from public debate and negotiations (thereby violating the law) and without achieving any balance between public and private interests? The aim of this article is to answer this question by analysing the framework of land development policy and its implementation. Moreover, this article offers

vënë në fokus vlerat historike dhe arkitektonike si edhe, deri diku, vlerat shpirtërore e të përkatësisë profesionale. Këtyre debateve mjaft legjitime nuk u është bashkëngjitur në mënyrë të qenësishme diskutimi për marrëveshjet e zhvillimit të tokës, të drejtat e palëve dhe shpërndarjen e kostove dhe përfitimeve në proces. Për pasojë, mungesa e vetëdijes qytetare mbi procesin e zhvillimit të tokës ka eliminuar rolin aktiv të komunitetit në ndikimin e vendimmarrjeve politike. Këto çështje janë konsideruar si çështje të interesit të ngushtë të artistëve apo arkitektëve dhe jo si përkatësi qytetare. Nëse këto janë dy raste me ndjeshmëri publike të lartë, qindra të tjera ndodhin rëndom në tokë urbane, bujqësore e natyrore (për shembull rasti i *Mabetex* në Divjakë³), mbi bazë vendimmarrjesh teknike e 'në heshtje'.

Reforma ligjore e planifikimit 2014-2016 krijoi mundësi për zgjerimin e konceptit të partneritetit publik-privat edhe në zhvillimin e tokës. Ligji nr. 107/2014 'krijoi' Planin e Detajuar Vendor si instrumentin e planifikimit që sjell bashkë zhvilluesit, pronarët e tokës, bashkinë dhe qytetarët në një proces zhvillimi toke ku balanohen interesat publike me ato private. Aktet nënligjore në zbatim të ligjit ofrojnë instrumente financiare përmes të cilave bashkia dhe komuniteti mund të gjenerojnë të ardhura për të investuar në shërbimet dhe infrastrukturën publike. Këto instrumente vijnë si risi në praktikën tonë dhe jo vetëm rritin të ardhurat vendore, por edhe garantojnë një shpërndarje më të drejtë të vlerës së tokës tek të gjithë ata që e krijojnë këtë vlerë, pra tek komuniteti.

Por, nëse korniza ligjore është e mirëpërcaktuar dhe garanton drejtësi, përse proceset e zhvillimit të tokës, përfshirë ato të nivelit strategjik, zbatohen në heshtje, larg debatit dhe negociatës publike (në kundërshti me ligjin) dhe pa realizuar balancën mes interesave publike e private? Qëllimi i këtij artikulli është t'i përgjigjet kësaj pyetjeje duke analizuar kornizën e zbatimit të politikës për zhvillimin e tokës. Më tej, artikulli ofron rekomandime mbi mënyrën me të cilën këto procese zhvillimi mund të bëhen më të drejta, përveçse fitimprurëse për të gjithë aktorët. Propozimet bazohen në konceptin e *heliksit të katërfishtë* i cili synon që të ndërlihdë interesat dhe kapacitetet praktike kërkimore me diskursin politik në një platformë transparente e

recommendations on the way that these processes of development can become fair and just for all stakeholders. Our concrete proposal focuses on the instrument of the quadruple helix, which aims to connect interests and technical capacities with the political discourse through a transparent platform. Such a platform engages the community and developers in order to generate innovation in land development.

The Implementation of Land Development Policy and Challenges of the Process

Municipalities manage land development on the basis of the territorial planning and development law and bylaws. Law no. 107/2014 has defined that the detailed planning for areas that will be transformed as a result of development, redevelopment, and regeneration, will be done through the instrument of the Local Detailed Plan (LDP). This instrument offers the framework, tools, and steps for the management of property relations and development rights between the various stakeholders, including the allocation of costs and the benefits arising from the process. If an area is not supposed to undergo a change of ownership, it is not subject to the LDP. Municipalities define the areas that will be developed on the basis of an LDP in their General Local Territorial Plan (GLTP) as a condition to issuing building permissions (Toto et al., 2015).

LDPs can be developed through a public or private initiative, depending on the stakeholders' interests and the expected form of development in the area, as defined in the GLTP. The financial instruments used to fund infrastructure and services will essentially depend on the way that an LDP initiative is taken (Toto et al., 2015). Law no. 107/2014 defines three instruments that municipalities can use: bonus Floor Area Ratio; transfer of development rights between different structural units⁴; and compulsory land development. The respective purposes of these instruments are: generation of non-public funds for financing public infrastructure; ensuring a fair redistribution of development on the territory to guarantee the balance between landowners while preserving valuable natural and agricultural land, as well as cultural objects; and stipulating and

cila angazhon komunitetin dhe zhvilluesit për të gjeneruar inovacion në zhvillimin e tokës.

Zbatimi i politikës për zhvillimin e tokës dhe sfidat e procesit

Nga pikëpamja ligjore dhe institucionale, zhvillimi i tokës realizohet nën drejtimin e bashkive, mbi bazën e legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit. Ligji nr. 107/2014 ka përcaktuar se planifikimi i detajuar për zona që do të transformohen si pasojë e zhvillimit, rihvillimit dhe rigjenerimit, realizohet përmes instrumentit të Planit të Detajuar Vendor (PDV). Ky instrument ofron kornizën dhe hapat sipas të cilave do të menaxhohet marrëdhënia e pronësisë dhe e të drejtave të zhvillimit mes palëve të prekura, përfshirë kostot e përfitimet që lindin nga procesi. Nëse një zonë nuk është objekt i transformimeve që tjetërsojnë pronësinë, në thelb nuk është objekt i PDV-së. Bashkitë përcaktojnë në Planin e Përgjithshëm Vendor të territorit se cilat zona do të zhvillohen mbi bazën e PDV-së para se të jepen lejet e ndërtimit (Toto et al., 2015).

PDV-të mund të hartohen me nismë publike apo private, në varësi të interesit dhe formës së pritshme të zhvillimit në zonë. Varësisht mënyrës me të cilën ndërmerret iniciativa, realizohen edhe instrumentet financiare për mbulimin e infrastrukturës dhe shërbimeve publike (Toto et al., 2015). Ligji nr. 107/2014 përcakton tre instrumente që bashkitë mund të përdorin: intensiteti me kushte, transferimi i të drejtave për zhvillim midis njësive strukturore, dhe zhvillimi i detyrueshëm i tokës. Qëllimet e tyre janë: gjenerimi i fondeve jo publike për të financuar investime publike, rishpërndarja e drejtë e zhvillimit në territor për të garantuar balancat mes pronarëve dhe për të ruajtur tokën me vlerë natyrore, bujqësore dhe objektet kulturore dhe stimulimi apo lehtësimi i zhvillimit në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor edhe aty ku ka tendenca bllokuese nga pronarët e tokës (MZHU, 2014). Ligji shprehet se mënyra e përdorimit të këtyre instrumenteve përmes programeve specifike rregullohet në akte nënligjore (MZHU, 2014).

Përpos instrumenteve të mësipërme, korniza ligjore përmban edhe një vendim të Këshillit të Ministrave i cili përcakton rregullat për përdorimin

easing development in conformity with the GLTP, even when faced with resistance from landowners (MZHU, 2014). Legally speaking, the way these instruments are applied is regulated by the bylaws (MZHU, 2014).

In addition to the above instruments, the legal planning framework also includes a decision of the Council of Ministers, which defines the rules for the use and management of public space. This regulation adds additional instruments: business improvement districts – mainly for urban core commercial areas; betterment fees for land improvements taking place through public investments, applied to owners and/or developers who benefit from an increase in land value; and special area districts as an infrastructure co-financing effort between residents and the municipality. These financial instruments are created and managed within the LDP framework and only through a voluntary and open agreement between landowners, developers, and the municipality. The implementation of each instrument must include a public communication and transparency program (MZHU, 2015).

The legislation on land value capture instruments is complete and accurate in terms of details, as defined by expert opinions during its preparation and positively evaluated by local and international experts (Favro & Toto, 2016). However, the implementation of GLTPs through LDPs and the instruments mentioned above is still in its early stages, as municipalities deem it very difficult (Allkja et al., 2018). To date, there are 44 approved GLTPs, 16 in the drafting process, and one municipality that has not begun the drafting process yet. Out of the 44 municipalities with an approved GLTP, only seven have initiated a process of drafting LDPs. In total there are 96 LDPs that are being drafted; 29 of them have already been approved by the respective authorities (AKPT, 2018). It is worth mentioning that 50 of the initiated LDPs and 24 of the approved LDPs belong to the municipality of Tirana. This is another factor indicating how difficult the process is for other, smaller municipalities. Yet, in the positive cases, there is a tendency to focus on the technical, design aspects, avoiding public communication or negotiations, as well as financial evaluations.

In general, municipalities outsource the LDP drafting process to design studios⁵ or wait for their

dhe menaxhimin e hapësirës publike. Kjo rregullore shton edhe këto instrumente: zonat për zhvillimin e biznesit – kryesisht zonat qendrore dhe me aktivitet tregtar; tarifat e përmirësimit të tokës përmes investimit publik, të cilat u aplikohen pronarëve dhe/ose zhvilluesve që përfitojnë nga rritja e vlerës së tokës si pasojë e përmirësimit publik; forma bashkëfinancimi mes banorëve/pronarëve në zonë dhe bashkisë – kryesisht në zona banimi. Këto instrumente financiare krijohen e menaxhohen brenda kuadrit të PDV-së dhe vetëm në marrëveshje vullnetare e të hapur midis pronarëve, zhvilluesve dhe bashkisë. Çdo instrument duhet të shoqërohet me programin e komunikimit publik transparent (MZHU, 2015).

Ky është një rregullim ligjor i plotë i cili është vlerësuar pozitivisht edhe në nivel ekspertësh kombëtarë e të huaj (Favro & Toto, 2016). Por, pavarësisht kësaj, zbatimi i planeve të përgjithshme vendore përmes PDV-ve dhe instrumenteve të mësipërme është ende në fillimet e veta. Bashkitë e konsiderojnë si tepër të vështirë (Allkja et al., 2018). Aktualisht janë miratuar 44 PPV, 16 janë në proces hartimi dhe 1 bashki nuk ka filluar ende hartimin e PPV. Nga 44 bashkitë të cilat kanë PPV të miratuar vetëm shtatë kanë nisur procesin e hartimit të PDV-ve. Në total, 96 PDV janë në proces hartimi, nga të cilat 9 janë miratuar prej autoriteteve përkatëse (AKPT, 2018). Vlen të përmendet se 50 prej PDV-ve të nisura dhe 24 prej atyre të miratuara janë vetëm në bashkinë Tiranë, çka është një tjetër tregues i vështirësisë që paraqet ky proces për bashkitë e tjera më të vogla. Edhe në këto raste vihet re gjithsesi tendenca për t'u fokusuar në pjesën teknike të projektimit, pa realizuar komunikimin publik dhe negociatën sipas rastit dhe pa kryer vlerësimin financiar.

Përgjithësisht, bashkitë e prokurojnë procesin e hartimit të PDV-së në studio projektimi⁴ ose presin propozime prej tyre, të cilat i rishikojnë për përputhshmëri me planin e përgjithshëm. Përgatitjen e planeve të detajuara vendore e 'udhëheqin' zhvilluesit/projektuesit dhe bashkitë janë në pozicion pritës, ndjekës apo lehtësues të procesit (sipas intervistave dhe kontakteve personale). Më së shumti, bashkitë kujdesen për shpërndarjen e koeficientëve të zhvillimit⁵. Studiot projektuese ose zhvilluesit kujdesen që propozimet e tyre të arrijnë në vlerat maksimale

proposals, which municipalities review afterwards for GLTP and legal conformity. The preparation of the LDPs is usually led by developers and designers, often leaving municipalities in a reactive position (based on interviews and meetings with key people). In most cases, municipalities stipulate development conditions⁶. In this process, landowners benefit as well as development shareholders. Municipalities (as representatives of the community and as a key stakeholder) do not benefit, as they lack a proactive stance in promoting public interests. Municipalities do not participate in negotiations and do not make any attempt to gain even some portion of the added value of the development that should be allocated, as a public benefit from the increased land values, to public infrastructure and services (Toto et al., 2015; Favro & Toto, 2016).

Yet, there are cases where municipalities have tried to avoid some of the costs born due to land development. For instance, the municipality of Tirana, by developing the LDPs in phases, first designates space for public roads. Expropriation is used in case the land to be used for roads is in private hands. The costs of the remaining public spaces are allocated to the developer. These are, however, spaces at the level of a small residential block. Larger public spaces at the neighbourhood and city level are built using only public funds.

Furthermore, in the two particular cases of Tirana and Fier, there is a willingness to use agreements with landowners (based on the regulation of public spaces⁷) in order to develop public and private land for both public and private interests through land readjustment and consolidation (Favro et al., 2018a; Favro et al., 2018b). Through the support of the Project on Planning and Local Governance, the two municipalities have also drafted feasibility studies to be used in negotiations with landowners and developers when undertaking the development process (Favro et al., 2018c). The two cases concern municipalities preparing plans in advance, so as to be proactive and able to lead the development process. Both municipalities aim to avoid expropriation costs for public infrastructure by diverting landowners' compensation towards market values gained in the new developments. The municipality views itself as one of the landowners (namely, of public land in the area) and thus, should be equally compensated. This

të fitimit. Sigurisht, në këtë proces përfitojnë edhe pronarët e tokës, të cilët janë aksionerë në zhvillim. Por bashkitë (si përfaqësuese të komunitetit), edhe pse aksionere, nuk përfitojnë, për arsye se nuk janë proaktive në mbrojtjen e interesave të tyre në proces. Bashkitë nuk përfshihen në negociata dhe nuk tentojnë t'i orientojnë ato drejt marrëdhënieve ku edhe publiku përfiton nga vlera e tokës që rritet si rezultat i infrastrukturës publike të ofruar nga bashkia (Toto et al., 2015; Favro & Toto, 2016).

Ka raste në të cilat bashkitë janë përpjekur të shmangin disa kosto që lindin nga procesi i zhvillimit të tokës. Për shembull, bashkia e Tiranës, duke e realizuar PDV-në në fazë, ndan hapësirën që përdoret për rrugë nga ajo e përdorimeve të tjera. Nëse për realizimin e rrugës tjetërsimi i pronës private kryhet me shpronësim, bashkia tenton të ngarkojë tek zhvilluesit krijimin e hapësirës publike. Megjithatë, këto janë hapësira të shkallës së një blloku të vogël banimi, ndërsa hapësirat publike në nivel lagjeje e qyteti realizohen tërësisht me fonde publike.

Gjithashtu, bashkitë e Tiranës dhe të Fierit kanë shprehur gatishmërinë dhe dëshirën për të përdorur marrëveshjen me pronarët e tokës, bazuar në rregulloren për hapësirën publike⁶, për të zhvilluar tokën përmes konsolidimit dhe rregullimit të parcelave (Favro et al., 2018a; Favro et al., 2018b). Me mbështetjen e projektit për planifikimin dhe qeverisjen vendore janë hartuar edhe studime mundshmërie financiare për t'u përdorur nga bashkitë në negociatën me pronarët dhe zhvilluesit, nëse ato do të jenë të gatshme ta ndërmarrin këtë proces (Favro et al., 2018). Në këtë rast, bashkia kërkon të evitohet kostoja e shpronësimit për infrastrukturën publike duke orientuar kompensimin e pronarëve tek ndërtesat private 'banim dhe tregti' që do të ndërtohen në zonë. Për më tepër, bashkia e konsideron veten si një ndër pronarët e truallit (trojet publike në zonë) dhe mund të kompensohet si pjesëmarrëse në zhvillim, ashtu sikurse të gjithë pronarët e tjerë. Kjo mënyrë të vepruari bazohet në parimin e rishpërndarjes së drejtë të kostove dhe përfitimeve në proces, duke marrë parasysh se: 1) bashkia është pronare trojesh; 2) përmes koeficientëve të vendosur në plan dhe përmes ndërtimit të infrastrukturës publike bashkia rrit vlerën e tokës, duke pasur kështu të drejtën të kapë një pjesë të kësaj rritjeje.

method is based on the principle of fair and just distribution of costs and benefits born in the process, by taking into consideration that: 1) the municipality is a landowner; and 2) the municipality raises the value of the land through designating better development conditions in the GLTP and through providing public infrastructure; therefore, it has the right to capture part of the increase.

These two cases are currently being implemented and are still individual cases, which are met with scepticism by the two respective municipalities, due to the energy and time required for implementation. These types of development agreements among landowners, developers, and the municipality are based on stakeholders' willingness for accord, which can only be achieved after intensive negotiations and open communication. Taking into consideration that such processes usually take significant time (EC, 1997; Favro et al., 2018), municipalities find it more convenient to compete for governmental expropriation and public investments funds (Allkja et al., 2018). This method is considered easier and quicker. Also, in this way, municipalities have the opportunity to: avoid the process of transparency and public communication; take one-sided decisions, which are sometimes detrimental to historical and natural values or public spaces; re-appropriate public properties in favor of narrow private interest; and allow developments that are unjust for taxpayers to take place, by placing the financial burden of the public investments on the taxpayers.

Furthermore, the lack of development orientation towards low-cost, private land and the absence of land value capture instruments create the perfect conditions for land market speculations (Favro et al., 2018c). For instance, the owners of undeveloped land along the northern boulevard of Tirana, which is currently under construction, claim that land values are at least twice the value of the period before the boulevard construction works began. Based on interviews conducted with landowners during 2018, it was noted that selling prices for residential spaces started at 1,300 EUR/m² and went up to 1,700 EUR/m² depending on the location; commercial spaces started at 2,500 EUR/m² and could go up to 3,000 EUR/m²; and, in general, landowners required at least 40% of the

Megjithatë, rastet më sipër jo vetëm që janë ende në zbatim dhe të izoluara, por edhe shihen nga bashkitë në mënyrë dyshuese, sepse zbatimi i tyre kërkon energji dhe kohë (EC, 1997; Favro et al., 2018). Marrëveshje të tilla zhvillimi midis pronarëve, zhvilluesve dhe bashkisë bazohen në vullnetin e palëve dhe dakordësinë e tyre që mund të arrihet vetëm pas negociatave intensive dhe komunikimit të hapur. Duke qenë se këto procese mund të zgjatin, tendenca e bashkive në tërësi është të konkurrojnë mes tyre për të fituar nga fondet qendrore të shpronësimit dhe të investimeve publike (Allkja et al., 2018). Kjo metodë konsiderohet më e thjeshtë dhe e shpejtë. Për më tepër, në këtë mënyrë bashkitë evitojnë procesin e transparencës dhe komunikimit me publikun, marrin vendime të njëanshme, madje edhe në dëm të vlerave historike e natyrore apo të hapësirës publike, kryejnë tjetërsim të pronës publike në favor të interesave të ngushta private dhe lejojnë zhvillime të padrejta për taksapaguesit duke u ngarkuar këtyre të fundit barrën financiare të investimit publik.

Mirëpo, duke mos e orientuar zhvillimin në tokën private me kosto të ulët e duke mos kapur rritjen e vlerës, bashkitë i hapin rrugë spekulimit mbi çmimet e tregut të tokës (Favro et al., 2018c). Për shembull, pronarët e pronave të pazhvilluara përgjatë bulevardit verior të Tiranës (ende në fazë ndërtimi) kanë pritshmëri të paktën dy herë më të larta për vlerën e tokës/pronës së tyre krahasuar me pritshmëritë përpara fillimit të punimeve për ndërtimin e rrugës. Sipas intervistave në zonë⁷, çmimet aktuale të shitjes së banesave fillojnë nga 1,300 Euro/m² dhe shkojnë deri në 1,700 Euro/m² në varësi të pozicionit; shërbimet tregtare fillojnë nga 2,500 Euro/m² e shkojnë deri më 3,000 Euro/m²; ndërkohë që përgjithësisht pronarët e tokës kërkojnë minimalisht 40% të të ardhurave të zhvillimit. Vlera e pretenduar po krijohet në fakt si pasojë e ndërtimit të bulevardit dhe, për sa kohë për këtë infrastrukturë paguan e gjithë shoqëria, është e paktë të themi se qyteti i Tiranës duhet të përfitojë nga kjo vlerë e rritur duke e 'kanalizuar' atë në hapësirë dhe infrastrukturë publike (Favro et al., 2018b; Favro & Toto, 2016).

Rastet studimore në Tiranë dhe Fier janë përpjekur të krijojnë modelin e heliksit të katërfishtë, duke sjellë, të paktën teorikisht, në tryezë bashkinë/

development revenues⁸. These expected values have increased as a result of the construction of the boulevard. Since the cost of this infrastructure is paid by society, Tirana's citizens should benefit from the increase in land values. This added value is, as a rule, channeled to fund other public spaces and infrastructures (Favro et al., 2018b; Favro & Toto, 2016).

The cases of Tirana and Fier demonstrate an attempt to create a quadruple helix model for land development by bringing together the municipality/community, developers, owners/inhabitants, and technical support from experts of universities and research institutions⁹. This has helped in understanding what is currently hampering the LDP processes and what is

komunitetin, zhvilluesit, pronarët/banorët dhe mbështetjen teknike të ekspertëve nga universitete dhe institute kërkimore⁸. Pikërisht kjo ka ndihmuar për të kuptuar se përse procesi i hartimit të planeve të detajuara vendore çalon e nuk realizohet në përputhje me legjislacionin dhe çfarë mund të nxitë apo frenojë 4 grupet e mësipërme në procesin e zhvillimit të tokës.

1. *Universitetet dhe institutet kërkimore*: Njohuria profesionale për menaxhim të integruar të tokës është e kufizuar në Shqipëri. Pak institucione mund ta ofrojnë atë në përputhje me kontekstin shqiptar dhe me instrumentet më inovatore të partneritetit publik-privat. Deri më tani, këto institucione kanë pasur ndikim në legjislacion dhe në praktikën e planifikimit

The Quadruple Helix Concept

Innovation is the result of the interaction processes between actors from different mediums, who contribute based on their function in society. As a result of these interactions, models have been created that try to replicate and serve as a platform for development and innovation (Cavallini et al., 2016). The Triple Helix Model was the initial concept that took shape in the business field, which included three traditional actors: universities and research centers, industries, and government. This concept was then borrowed and used in policy making for regional development, especially in smart specialization. In the last decade, another important actor (component) has been added, which represents civil society, transforming the concept into the Quadruple Helix (Arnkil et al., 2010). Contributions to innovation and economic development are seen in the ability of different actors to interact in order to share expertise, exchange knowledge, and transfer of know-how based on the model of the helixes. Land development brings economic development and requires a great deal of interaction between different actors. Innovation, in this case, lies in expanding practices and sharing knowledge to produce not only financial profits for a narrow group of actors, but also public benefits for a wider community through open and transparent processes. The application of the Quadruple Helix represents the formalization of competences and assertion of actors' rights in the creation of innovative practices in land development.

Koncepti i Heliksit të Katërfishtë

Inovacioni është rezultat i proceseve të ndërveprimit të aktorëve nga medime të ndryshme, të cilët kontribuojnë bazuar në funksionin e tyre në shoqëri. Si rrjedhojë e ndërveprimeve, janë krijuar modele të cilat bëhet përpjekje për t'i replikuar dhe shërbejnë si platforma bazë për zhvillim e inovacion (Cavallini et al., 2016). Heliksi i Trefishtë ishte koncepti fillestar që mori trajtë në fushën e biznesit i cili përfshinte tre aktorë tradicionalë si: Universitete dhe Qendra Kërkimore, Industrinë dhe Qeverinë. Ky koncept gjithashtu u huazua dhe përdor në hartimin e politikave për zhvillimin rajonal dhe veçanërisht në specializimin inteligjent. Në dekadën e fundit është shtuar dhe një aktor (komponent) tjetër i rëndësishëm si shoqëria civile duke e transformuar konceptin në Heliksin e Katërfishtë (Arnkil et al., 2010). Kontributi në inovacion dhe zhvillim ekonomik shihet në aftësinë ndërvepruese të aktorëve të ndryshëm për të ndarë ekspertizë e njohuri dhe për të transferuar dijen praktike, bazuar në modelin e helikseve. Zhvillimi i tokës sjell zhvillim ekonomik dhe kërkon një ndërveprim të madh midis aktorëve të ndryshëm. Inovacioni në këtë rast qëndron në zgjerimin e praktikave dhe shkëmbimin e njohurive për të prodhuar jo vetëm të mira financiare për një grupim të ngushtë aktorësh, por edhe të mira publike për një komunitet më të gjerë, nëpërmjet proceseve të hapura e transparente. Aplikimi i Heliksit të Katërfishtë nënkupton formalizimin e kompetencave dhe të drejtave të aktorëve në krijimin e praktikave novatore në zhvillimin e tokës.

hindering or stimulating the four stakeholder groups' participation in the process.

1. *Universities and research institutes:* Professional knowledge on the integrated management of land development is limited in Albania. Few institutions can offer such knowledge in accordance with the Albanian context and with the novel instruments of public private partnerships. Until now, these institutions have had an impact on the legislation and on planning practice, while providing knowledge and support to municipalities on how to deal with specific land development cases. In order to affect land development practices with their knowledge, research institutions should cooperate directly with developers and beneficiaries (such as the community and landowners, as users of the land development product) while having local governments lead the process and serve as intermediaries.
2. *Government – municipalities and planning institutions at the central level.* Their interest is to increase the dynamics of land development in order to generate greater revenues from the infrastructure impact tax and the property tax. The ministry responsible for planning and the National Territorial Planning Agency are interested in the implementation of legislation to create fair and just models of development. In theory, the 61 Albanian municipalities have the same aim, but their engagement in this regard depends on the level of corruption and the fragility or strength of local democracy (Lami & Danaj, 2017). Typically, municipalities should capture the value added to land by planning and/or public infrastructures in private land development (Favro & Toto, 2016); (Favro et al., 2018c) and use it for investments in public infrastructure and public spaces, without creating extra costs for the community. In Albania, this practice does not happen because municipalities do not take a proactive role or they hide the costs that place a burden on the community, in favor of the developers.
3. *Industry – developers:* This group is interested in maximizing profit from land development and produces models, practices, or financial innovations to achieve this aim (Favro et al., 2018a; Favro et al., 2018b). Their interest in the fair and proportional distribution of costs and

dhe kanë ndihmuar bashkitë për të realizuar/udhëhequr raste specifike të zhvillimit të tokës. Në mënyrë që të impaktojnë zhvillimin e tokës përmes njohurive të tyre, institucionet kërkimore duhet të bashkëpunojnë në mënyrë të drejtpërdrejtë edhe me zhvilluesit dhe përdoruesit e produktit të zhvillimit – komunitetin dhe pronarët e tokës. Në këtë proces bashkëpunimi, bashkia duhet të luajë rol udhëheqës dhe ndërmjetësues mes palëve.

2. *Qeveria – bashkitë dhe institucionet e planifikimit në nivel qendror:* Interesi i tyre është rritja e dinamikës së zhvillimit të tokës si një mënyrë për të gjeneruar më tepër të ardhura nga taksat e ndikimit në infrastrukturë dhe ajo e pronës. Ministria përgjegjëse për planifikimin dhe Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit interesohen për zbatimin e legjislacionit dhe krijimin e modeleve të drejta e të barabarta të zhvillimit. Teorikisht, 61 bashkitë kanë të njëjtin qëllim. Gjithsesi, sjellja e këtyre institucioneve varet nga niveli i korrupsionit dhe nga brishtësia e demokracisë në vend (Lami & Danaj, 2017). Teorikisht, bashkitë duhet të kapin vlerën e shtuar të tokës, e cila gjenerohet nga planifikimi dhe/ose infrastrukturat publike në zhvillimet private, për ta investuar më tej në infrastrukturë e hapësirë publike, por pa krijuar kosto shtesë për komunitetin. Në praktikë, kjo nuk ndodh sepse bashkitë nuk marrin rol proaktiv ose i fshehin kostot që krijohen për komunitetin në favor të zhvilluesve.
3. *Industria – zhvilluesit:* Janë të interesuar për përfitim maksimal nga zhvillimi i tokës dhe krijojnë praktika apo financojnë inovacionin për të realizuar këtë qëllim (Favro et al., 2018a; Favro et al., 2018b). Interesi i tyre në shpërndarje të drejtë e proporcionale të kostove e përfitimeve nuk ekziston, përveçse nëse shpërndarja e drejtë vjen si një eksternalitet pozitiv i rritjes së përfitimit. Ekziston mundësia për të bashkëpunuar me ta në Shqipëri nëse ata incentivohen me thjeshtimin e procedurave për leje ndërtimi. ose sepse duke eksploruar instrumentet financiare të zhvillimit të tokës ata mund të gjenerojnë incentiva të tjera në tregun e pasurive të patundshme.

benefits does not exist; with the exception of when this leads to their increased profits. There is a good possibility to collaborate with developers in Albania if they are given an incentive, such as simplification of procedures for building permissions or the exploration of financial instruments of land development.

4. *Community – owners, users, and inhabitants of the development product:* These stakeholders gain portions of the final product as a compensation or buy the final product. Depending on their position (owner/inhabitant/user) their interests are somewhat different, but all deserve fair, just, equitable, and proportional treatment. Their involvement and their interests in the process are key to a fair and transparent land development process. This also guarantees the protection of interests at the city level, as well as security for the concept of urban democracy. In this way, not only are the interests of this “small” group directly fulfilled, but a win-win city-wide model and a successful precedent is created, which can be replicated and adjusted in future contexts.

Conclusions and Recommendations for Policymaking

The LDP and its financial instruments constitute a novelty from the perspective of land development in Albania. By using them correctly, municipalities can diversify their sources of revenues and reduce their dependency on the central government. The private sector may be interested in contributing to innovation that increases productivity, while universities and research institutes can supply basic knowledge that forms the foundations of innovation and can undertake research (Oliveira Monteiro & Carayannis, 2017; Carayannis et al., 2017).

Knowledge, however, has a local and geographic character. Knowledge-based land development takes place not only through cooperation between public institutions, universities, and the development industry, but also through the inclusion of the community and civil society organisations (Kolehmainen et al., 2016). This group represents societal interests beyond politics and can adapt the model to the features of the

4. *Komuniteti – pronarët, përdoruesit dhe banorët e produktit zhvillimor:* Ata kompensohen me produktin final ose e blejnë atë. Varësisht pozicionit (pronar/banor/përdorues), interesat e tyre janë disi të ndryshme por të gjithë kërkojnë trajtim të drejtë, të barabartë dhe proporcional. Përfshirja e tyre apo e interesave të tyre në proces është çelësi i zhvillimit të drejtë dhe transparencës. Kjo garanton mbrojtje edhe të interesave në nivel qyteti edhe të konceptit të demokracisë urbane. Jo vetëm ky grup ‘i vogël’ përfiton në mënyrë të drejtë por krijohet edhe një precedent i suksesshëm që mund të replikohet në vijim.

Konkluzione dhe rekomandime për politikëbërjen

PDV-ja dhe instrumentet financiare përbëjnë një hap inovator në drejtim të zhvillimit të tokës në Shqipëri. Nëse i shfrytëzojnë ato drejt e në mënyrë ligjore, bashkitë mundën të zgjerojnë portofolin e të ardhurave ekskluzive, duke ulur kështu varësinë qendrore. Sektori privat është i interesuar të kontribuojë në inovacion për të rritur produktivitetin dhe universitetet e institutet kërkimore do të vazhdojnë të furnizojnë njohurinë bazë që qëndron në themel të inovacionit (Oliveira Monteiro & Carayannis, 2017; Carayannis et al., 2017).

Por njohuria ka karakter lokal dhe gjeografik. Zhvillimi i tokës bazuar në njohuri nuk buron thjesht nga bashkëpunimi mes institucioneve publike, universiteteve dhe industrisë së zhvillimit, por edhe nga përfshirja e komunitetit dhe shoqërisë civile (Kolehmainen et al., 2016). Ky grup garanton të drejtat e shoqërisë në tërësi, përtej interesave politike, dhe përshtat modelin me karakteristikat e vendit ku ai do të zbatohet, duke plotësuar nevojat e këtij të fundit. Modeli i heliksit të katërfishtë për zhvillimin e tokës i përshtatur për rastin e Tiranës dhe Fierit është i orientuar nga karakteristikat lokale që në konceptimin e tij dhe është i bazuar në njohuri, pasi përfiton/ndikohet nga njohuria e të gjithë spektrit të aktorëve.

Zhvillimi i tokës nuk mund të jetë proces i komanduar nga lart dhe as i realizuar nga një aktor i vetëm në përputhje me interesat e tij.

place where development will take place, hence fulfilling local needs. The quadruple helix model for land development, adapted to the cases of Tirana and Fier, is guided by local characteristics from its conceptual phase, as it is based on *local* knowledge. It benefits from and/or is affected by the knowledge brought by the whole spectrum of actors.

Land development should not merely be a top-down process, nor should it be conducted by a sole stakeholder in relation to his interests. On the contrary, it is a process where interests from significant groups of stakeholders are contested and solutions should address all of these interests. In Albania, institutions make serious attempts to keep the land development process closed and strictly controlled. Still, especially when the interests at stake are very high, such as the cases of the National Theater and the National Stadium, there is public debate that reveals a lack of legal compliance, ethics, and fairness in the administration of property rights and land development. In these conditions, it is necessary to revise the land development practice, to interpret legislation in an appropriate way, and to conduct a fair and just implementation.

Municipalities and central institutions have a role in land development and must create and implement programs for public communication in each case of land development taking place through LDPs. This can make the land development process slightly longer, but if the municipality leads and facilitates it, it could be easier to arrive at consensual and widely accepted solutions. Transparency should be guaranteed from the development concept onwards, and the process should be genuinely inclusive, which moves being the application of an instrument to inform stakeholders about decisions already taken.

The technical steps for the LDP transparency and communication program cannot be regulated by law, as this would stiffen the negotiation processes. Current legislation does however require that this program be conducted. Therefore, it is in the hands of municipalities through local regulations, adapted case by case, to define and manage the inclusion of various stakeholders, depending on the level of interest for each LDP. This program is particularly mandatory in cases where a financial instrument is applied for land development. The

Përkundrazi, ai është proces në të cilin preken interesat e një grupi të konsiderueshëm aktorësh dhe zgjidhjet duhet të adresojnë të gjitha këto interesa. Edhe pse në Shqipëri tentohet që procesi të mbahet i mbyllur dhe i kontrolluar ngushtësisht, rastet e debatit publik të teatrit kombëtar apo të stadiumit dëshmojnë për mungesën e zbatimit të ligjit, etikës dhe drejtësisë nga institucionet në trajtimin e pronës dhe të zhvillimit të tokës. Këto janë raste tipike të komanduara, ndërkohë që interesat e prekura janë minimalisht ato të të gjithë qytetit.

Në këto kushte, nevojitet që të ndryshojë praktika e zhvillimit të tokës dhe të interpretohet drejt ligji e të zbatohet në mënyrë korrekte.

Bashkitë dhe institucionet qendrore që kanë rol në zhvillimin e tokës duhet të krijojnë e zbatojnë programet e komunikimit publik për çdo rast të zhvillimit të tokës me PDV, nga rastet më strategjike tek ato më të thjeshta. Kjo mund të zgjatë disi procesin por, nëse bashkia e udhëheq atë jo për ta komanduar por për ta lehtësuar, atëherë zgjidhja do të jetë konsensuale dhe e pranuar gjerësisht. Transparenca duhet të nisë qysh në hapat e parë – ato të konceptit të zhvillimit - dhe të jetë realisht përfshirëse e jo thjesht një instrument për të vënë palët në dijeni të vendimeve të marra.

Hapat e programit të transparencës dhe komunikimit publik për PDV-në nuk mund të rregullohen në ligj pasi kjo do të ngurtësonte proceset e negociatave. Por ligji kërkon aktualisht që ky program të realizohet. Pra mbetet në dorë të bashkive që, përmes rregulloreve lokale të përshtatura për çdo rast, të përcaktojnë se si do ta menaxhojnë për çdo PDV përfshirjen e palëve dhe/ose publikut në raport me shkallën e interesit. Ky program është veçanërisht i detyrueshëm në rastin e zbatimit të instrumenteve financiare për zhvillimin e tokës. Gjithsesi, hapat e programit duhet të jenë të aksesueshëm edhe *on-line* në faqen e bashkisë edhe në Regjistrin e Integruar të Territorit.

Studimi i mundshmërisë financiare nuk kërkohet nga legjislacioni. Është e nevojshme që ky studim të përfshihet ligjërisht në detyrimet e palës që përgatit PDV-në, kur PDV është me interes dhe/ose nismë publike. Kur PDV-ja është me nismë private,

steps of the program should be accessible online at the municipality's webpage, as well as in the Integrated Territory Register.

Feasibility studies, on the other hand, are not a legal requirement for land development. It is, however, recommended that feasibility studies be legally incorporated in the deliverables submitted for LDP approval when the LDP is a public initiative, or represents significant public interest beyond private interests. In the case of LDPs that are strictly private in terms of initiative and interests, a feasibility study should not be a mandatory requirement for the developer, though a developer may conduct such a study for its own needs. However, the municipality should still be equipped with financial information supplied by the developer, in order to consider the need for its own study of the costs and benefits for the community, and to be able to assess opportunities to generate private funds for public interest.

Notes

1. These cases were developed by the municipalities with the technical assistance of the USAID Planning and Local Governance Project, implemented by Tetra Tech ARD with the involvement of Co-PLAN.
2. The process for drafting the planning legislation approved during 2014-2015 is characterized by a decent public communication and citizen participation campaign. It was the only government mandate so far that established a Ministry on Urban Development, giving priority to the sector. A previous legislation review period (2009-2010) also entailed some stakeholder participation (experts and municipalities), but to a more limited extent. In both cases, the participatory processes were promoted and supported by international donors who deemed the process and planning as an important domain.
3. The Mabetex Company has sought to develop a tourist resort with significant impact on the territory and environment in one of the environmentally protected and most sensitive areas on the Albanian coast. The work for this development was kept confidential for quite some time. When approaching the approval stages, the company organized "manipulated" public hearings and, with the government, tried atëherë studimi i mundshmërisë financiare nuk ka pse të jetë i detyrueshëm për hartuesin e PDV-së, edhe pse zhvilluesi mund ta hartojë për interesa vetjake. Por bashkia duhet patjetër të pajiset me vlerat financiare të parashikuara nga zhvilluesit dhe të përgatitë nga ana e saj një studim që vlerëson kostot për publikun dhe mundësinë e gjenerimit të fondeve private për interes publik.

Shënime

1. Këto raste janë studiuar dhe zhvilluar nga bashkitë me ndihmën teknike të Projektit të USAID për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore, të zbatuar nga Tetra Tech ARD dhe me përfshirjen e Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit.
2. Procesi i hartimit të legjislacionit të planifikimit, i miratuar gjatë viteve 2014-2015, u karakterizua nga një komunikim publik i mire dhe pati fushatë për pjesëmarrjen e qytetarëve. Ishte mandati i vetëm qeverisës deri tani që krijoi një Ministri për Zhvillimin Urban, duke i dhënë prioritet këtij sektori. Periudha e mëparshme e rishikimit të legjislacionit (2009-2010) përfshinte gjithashtu pjesëmarrjen e palëve (ekspertët dhe bashkitë), por në një masë më të kufizuar. Në të dyja rastet, proceset pjesëmarrëse u promovuan dhe u mbështetën nga donatorë ndërkombëtarë, të cilët e konsideronin procesin të rëndësishëm dhe planifikimin si një fushë prioritare.
3. Kompania Mabetex, ka kërkuar që të zhvillojë një *resort* turistik me impakt të konsiderueshëm në territor në një nga zonat më të rëndësishme mjedisore në territorin e Shqipërisë. Ky zhvillim u tentua të mbahej në heshtje, me dëgjesa publike të 'manipuluara', dhe madje duke tentuar dhe ligje të veçanta, të cilat dëmtonin interesat mjedisore kombëtare e ato të komunitetit në zonë. Si rrjedhojë e presioneve të mëdha nga grupet mjedisore kjo çështje ka rënë disi në 'heshtje', por kurrësesi nuk mund të quhet e mbyllur.
4. Ky informacion bazohet në intervistat e kryera nga Projekti për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore dhe Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit, për realizimin e raportit të parë mbi monitorimin e zbatimit të Planeve të Përgjithshme Vendore të territorit, të miratuara deri në fillim të vitit 2018.

to pass a special law that harmed the national and community environmental interests in the area. As a result of great pressure from environmental groups, this issue has somewhat disappeared from the spotlight, but is not yet closed.

4. The GLTP divides the territory of the municipality into structural units. Basically, these are territorial portions where land development has to comply with a set of regulations and development conditions defined by the GLTP for that unit.
5. This information is based on interviews conducted by the Planning and Local Governance Project and the National Territorial Planning Agency for the implementation of the first report on the monitoring of the implementation of the General Local Plans of the territory, adopted in the beginning of 2018.
6. For example: floor to area ratio (FAR); plot coverage ratio (PCR); setbacks of the constructed objects from other buildings, property borders and the road; maximal allowed height; and others are according to the legislation on planning and territorial development.
7. Decision of the Council of Ministers nr. 1096, dated 28.12.2015, 'On the Approval of Rules, Conditions and Procedures for the Use and Management of Public Space.' The respective municipalities have expressed their interest in making use of the agreement defined in this regulation. They asked the PLGP for support to conduct feasibility studies for strategic LDPs and assess the possibility of applying the development agreement.
8. These values are the result of interviewing landowners in the area and real estate appraisal experts during July-August 2018. Prior to boulevard construction works taking place, claimed prices for new residential building were 650-750 EUR/m² nearby the train station and 400-500 EUR/m² by the river. For older residential buildings, the prices were 500-600 EUR/m² nearby the train station and 300-500 EUR/m² by the river. These values have doubled since the start of construction and is trending towards further increases.
9. Co-PLAN has been technically involved in developing the cases and their studies in cooperation with the municipalities, within the framework of USAID's PLGP. Approval is expected by the last quarter of 2018.
5. Të tillë janë: intensiteti i ndërtimit; koeficienti i shfrytëzimit të tokës; distancat e objektit të ndërtuar nga ndërtesat e tjera, kufijtë e pronës dhe rruga; lartësia maksimale e lejuar; etj. sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.
6. Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 1096, datë 28.12.2015, 'Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike'.
7. Intervistat janë realizuar në korrik 2018, me banorë në zonë dhe me vlerësues të pasurive të patundshme. Para fillimit të punimeve për ndërtimin e bulevardit, çmimet për banesa të reja ishin midis 650-750 Euro/m² pranë stacionit të trenit dhe 400-500 Euro/m² pranë lumit. Për ndërtesat e vjetra të banimit çmimet ishin midis 500-600 Euro/m² pranë stacionit të trenit dhe 300-500 Euro/m² pranë lumit. Me fillimin e ndërtimit të bulevardit, vlerat e prishme janë dyfishuar dhe tendenca është në rritje.
8. Për këto raste studimore është punuar teknikisht nga Co-PLAN në kuadër të Projektit për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore e nën udhëheqjen e bashkive përkatëse.

References | Referenca

- AKPT, 2018. *AKPT E-Planifikimi*. [Online] Available at: "<https://akpt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ff270e99f5be45f19c7b7a1e3e618b27>" <https://akpt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ff270e99f5be45f19c7b7a1e3e618b27> [Accessed 19 July 2018].
- Allkja, L. et al., 2018. *The implementation of General Local Territory Plans - a Benchmark Report for local economic development*. Benchmark Report. Tiranë: PLGP USAID's PLGP and AKPT.
- Arnkil, R., Järvensivu, A., Koski, P. & Piirainen, T., 2010. *Exploring Quadruple Helix Outlining user-oriented innovation models*. Brussels: Final Report on Quadruple Helix Research for the CLIQ project, under the Interreg IVC

- Programme.
- Carayannis, E.G., Campbell, D.F.J., Grigoroudis, E. & De Oliveira Monteiro, S.P., 2017. The quadruple helix innovation systems conceptual framework. In P.D. Oliveira Monteiro & E.G. Carayannis, eds. *The Quadruple Innovation Helix Nexus: A Smart Growth Model, Quantitative Empirical Validation and Operationalization for OECD Countries*. New York: Palgrave Macmillan. pp.1-33. DOI 10.1057/978-1-137-55577-9.
 - Cavallini, S., Soldi, R., Friedl, J. & Volpe, M., 2016. *Using the Quadruple Helix Approach to Accelerate the Transfer of Research and Innovation Results to Regional Growth*. Brussels: European Union and the Committee of the Regions.
 - EC, 1997. *The EU compendium of spatial planning systems and policies*. [Online] Directorate-General for Regional and Urban Policy, European Commission Available at: HYPERLINK "<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/059fcedf-d453-4d0d-af36-6f7126698556/language-en>" <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/059fcedf-d453-4d0d-af36-6f7126698556/language-en> [Accessed 15 August 2018]. ISBN: 92-827-9752-2.
 - Favro, F. et al., 2018a. *Studim Fizibiliteti për PDV 1/2 Qendra e Fierit dhe Pallati i Sportit [Feasibility Study for LDP 1/2 Fier City Centre and Sports Facility]*. Tiranë: Bashkia Fier.
 - Favro, T. et al., 2018b. *Studim Fizibiliteti për Unazën e Mesme, Segmenti II, Bashkia Tiranë [Feasibility Study for Ring Road Segment II, Municipality of Tiranë]*. Tiranë: Bashkia Tiranë.
 - Favro, T. & Toto, R., 2016. *Financial Instruments for Land Development*. Policy Paper. Tiranë: PLGP USAID's Planning and Local Governance Project.
 - Favro, T. et al., 2018c. *Land Development and Financial Instruments, a Technical Toolkit*. Technical toolkit. Tiranë: PLGP USAID's Planning and Local Governance Project.
 - Kolehmainen, J. et al., 2016. Quadruple Helix, Innovation and the Knowledge-Based Development: Lessons from Remote, Rural and Less-Favoured Regions. *Journal of Knowledge Economy*, 7(1), pp.23-42. DOI 10.1007/s13132-015-0289-9.
 - Lami, R. & Danaj, A., 2017. Kriza e Demokracisë Lokale [The Crisis of Local Democracy]. *Esse*, p.200.
 - MZHU, 2014. *Ligji "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, nr. 107/2014 [Law on Territory Planning and Development]*. Fletore zyrtare nr.137. Tiranë: Qendra e Botimeve Zyrtare Ministria e Zhvillimit Urban.
 - MZHU, 2015. *Vendim "Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike", nr. 1096, datë 28.12.2015 [On the approval of rules, conditions and procedures for the use and management of public space]*. Fletore Zyrtare nr.243. Tiranë: Qendra e Botimeve Zyrtare Ministria e Zhvillimit Urban.
 - Oliveira Monteiro, S.P.D. & Carayannis, E.G., eds., 2017. *The Quadruple Innovation Helix Nexus: A Smart Growth Model, Quantitative Empirical Validation and Operationalization for OECD Countries*. New York: Palgrave Macmillan. DOI 10.1057/978-1-137-55577-9.
 - Toto, R. et al., 2015. *Planifikimi dhe Zhvillimi i Territorit në Shqipëri, Manual Teknik [Toolkit on Planning and Territory Development in Albania]*. Tiranë: PLGP USAID's PLGP dhe Ministria e Zhvillimit Urban. ISBN: 978-9928-200-35-8.
 - Toto, R. & Shutina, D., 2015. Planning as the technology of politics – to be used or misused, the case of Albania. In J. Ryser, ed. *51st ISOCARP Congress Proceedings: Cities Saves the World, Let's Reinvent Planning*. Rotterdam: ISOCARP. pp.785-96. ISBN: 978-94-90354-43-5; available on line https://isocarp.org/app/uploads/2015/11/ISOCARP2015_Proceedings.pdf, and: <https://www.eventureonline.com/eventure/public/publicResults.form>.
 - Zhou, T., Zhao, R. & Zhou, Y., 2017. Factors Influencing Land Development and Redevelopment during China's Rapid Urbanization: Evidence from Haikou City, 2003–2016. *Sustainability*, 9(2011), pp.1-17. doi:10.3390/su9112011.
-
- ORCID**
Rudina Toto: <https://orcid.org/0000-0002-6281-7732>
Ledio Allkja: <https://orcid.org/0000-0002-6329-7281>
- Disclosure statement**
No potential conflict of interest was reported by the author.