

TEMA

*“Vlerësimi i zhvillimit të hapësirave tregtare në strukturën urbane”,
sipas konfigurimit hapësinor”, rasti i qytetit të Tiranës”.*

Kandidati: MSc. Andi Shameti
Udhëheqës Shkencor: Prof. Dr. Armand Vokshi

Tiranë, 2022

**Copyright
i
Andi Shameti
2022**

Udhëheqësi i MSc. Andi Shameti vërteton se
ky është versioni i miratuar i disertacionit të mëposhtëm:

***“VLERËSIMI I ZHVILLIMIT TË HAPËSIRAVE TREGTARE
NË STRUKTURËN URBANE”, SIPAS KONFIGURIMIT
HAPËSINOR”, RASTI I QYTETIT TË TIRANËS”.***

**Udhëheqësi Shkencor
Prof. Dr. Armand Vokshi**

***“VLERËSIMI I ZHVILLIMIT TË HAPËSIRAVE TREGTARE
NË STRUKTURËN URBANE”, SIPAS KONFIGURIMIT
HAPËSINOR”, RASTI I QYTETIT TË TIRANËS”.***

Përgatitur nga MSc. Andi Shameti

**“Disertacion i paraqitur në Fakultetin e Arkitekturës dhe Urbanistikës”
Universiteti Politeknik i Tiranës
Në përputhje të plotë
Me kërkesat
Për gradën Doktor**

**Universiteti Politeknik i Tiranës
2022**

Abstrakt / Përmbledhje e temës

Kandidati: Andi Shameti

Pedagog në Departamentin e urbanistikë, në fakultetin e arkitekturës dhe urbanistikes.

Udhëheqësi Shkencor: Prof. Dr. Armand Vokshi

Pedagog në Departamentin e urbanistikë, në fakultetin e arkitekturës dhe urbanistikes.

Titulli i Disertacionit:

“Vlerësimi i zhvillimit të hapësirave tregtare në strukturën urbane, sipas konfigurimit hapësinor, rasti i qytetit të Tiranës”.

Abstrakt

Hapësira e hapur ose e ndërtuar me funksion të aktivitetit tregtare janë gjithashtu një nga pasurit e paluajtshme të cilat, në rastin se ato janë individuale në grupe apo të integruara në struktura të një shkallë të madhe përbejnë një nga investimet më të rëndësishme në zhvillimin personal të individit, bizneset dhe në rastet e pronave publike të menaxhuara nga institucionet përkatëse të administrimit të territorit. Për investitorë këto lloje pasurish janë të rëndësishme në dy nivele atë të përfitimeve të kapitaleve dhe mbrojtjes së tyre në përballje me inflacionin.

Por shpesh përzgjedhja e tyre për arsye investimi apo për përdorimin dhe zhvillimin e tyre nëpërmjet aktivitet të shumëllojshme, kërkojnë një proces delikat i cili kërkon njohuri dhe një kujdes në analizim të faktorëve të cilët ndikojnë drejtpërdrejt ose indirekt në investimin dhe përdorimin e tyre. Gjithashtu dhe në aspektin i menaxhimit dhe planifikimit nga sektori publik të cilat bëjnë administrimin e pronave publike, nevojitet një optimizëm i tyre për të njëjtat arsye si më lartë por në këtë rast me një ndikim të një shkalle me të madhe. Shpërndarja e baraslarguar apo e përcaktimit sa më mirë të vendndodhjes në varësi të kërkesave të qytetit dhe zonave urbane, efikasitetit dhe maksimizimit të përdorimit të tyre në përshkallëzim të drejtë me vlerën dhe potencialin e tyre.

Gjithashtu shitjet me pakicë në procesin e shpërndarjes për banorët janë të fundit në linjën e shitjeve, për banorët, si dyqane, supermarkete, por ato shpesh janë të specializuara në një drejtim, veçanërisht kur bëhet fjalë për produktet ushqimore. Kjo tipologji është pjesë e jetës së përditshme të çdo personi, por ndjeshmëria ndaj cilësisë së tyre dhe kësaj filozofie është rritur vitet e fundit, si kudo në botë, për banorët e qytetit të Tiranës. Faktorët thelbësorë janë zhvillimi dhe rritja e kërkesës, pra stili i jetës, si pasojë e aspektit ekonomik dhe shoqëror, por edhe të mjedisit në të cilin jetojnë. Popullsia ndikon drejtpërdrejt në rritjen e kërkesës për më shumë shërbime, nga ana tjetër dendësimi i zonave çon në një rritje të njësisive dhe strukturave. Në një formë indirekte, krijon një territor shumë të ndërtuar dhe dinamik nga ana e aktiviteteve dhe joefikas shpesh në një raport jo të duhur me nevojën dhe si rezultat i të cilit do të zvogëlojë hapësirën e hapur, ose do të çojnë në marrëdhënie të padrejta dhe të lëkundura me një mjedis jo shumë efikas.

Meqenëse vlerësuesit e analizave hapësinore i kushtojnë me shume vëmendje ndikimit të faktorëve që lidhen me vlerën e pronës në sipas aspektit fiskal dhe jo nevojave funksionale apo faktorëve urban. Në këtë hulumtim do të kërkohet të paraqitet një thellim në lidhje me ndikimin e tyre dhe të propozohet mënyra e procesit në përcaktimit dhe përzgjedhjes së potencialit më të madh. Metodatat e përdorura përgjithësisht nuk bëjnë vlerësimin e vlerës dhe funksionit njëkohësisht nëpërmjet gërshetimit të komponentëve të ndryshëm me influencave nga karakteristikat e strukturës urbane dhe ndikime nga indikatorët social-ekonomik.

Qëllimi final i procesit vlerësues të hapësirave tregtare është përcaktimi në bazë vlerës se tyre në treg dhe krijimi i një panorame me të qartë mbi shpërndarjen e tyre hapësinore. Ato ndikohen dhe marrin vlera nga të gjithë elementet me të cilat ato ndër-veprojnë dhe do të krijojnë një aspekt dinamike për arsye të ndryshmeve në kohë. Objektivi i kryesor në këtë kërkim

shkencor ka qenë përcaktimi i faktorëve teknike në ndikimin e zhvillimit dhe konfigurimit e hapësitor sipas strukturës urbane dhe klasifikimi i tyre sipas peshës me të cilën ato ndikojnë në vlerën dhe potencialin e tyre. Kërkimi tregon gjithashtu metodat e përcaktimit të këtyre faktorëve sipas zhvillimit të filtrimit dhe renditjes së tyre, sipas hierarkisë dhe indikatorëve statistikor

Përcaktimi i vendndodhjes së duhur është në funksion të drejt me nevojat dhe kërkesat të funksionit dhe të ndërlidhjes që ka me sistemin urban. Në bazë të këtij arsytimi dhe potenciali i tyre i shtuar është në ndikim të ndërlidhjes dhe cilësive shumë funksionale që ato kanë. Se pari jo do të arrihet me ane të analizave në GIS për të përcaktuar potencialet e pozicionimin, bazuar në të dhënat demografike, ato të grumbulluara nga kampionet në terren dhe karakteristikat e nevojave tregtare. Së dyti, ato do të vlerësohen me mjedisin e ndërtuar sipas zonave përkatëse dhe do të përcaktojnë zonat më të rëndësishme për zhvillimin e kësaj tregtie, përmes modeleve gravitacionale.

Rëndësia e procesit të zhvillimit urban sot është ritmi i shpejtë i rritjes dhe krijimi i mjediseve dinamike me aktivitete të ndryshme që zhvillohen në strukturën urbane. Shpesh me orientimin e shumëfishtë funksional dhe paqëndrueshmërinë e hapësirës publike të përdorshme, të cilat ndikojnë drejtpërdrejt në cilësinë e aspektit të jetës shoqërore.

Shpërndarja dhe konfiguracioni hapësitorë i krijuar në qytetin e Tiranës nga zonat dhe hapësirat tregtare dhe ndikimi i tyre nga ato urbane. Ky punim synon të hetojë efektin dhe lidhjen e zhvillimit në qytetin e Tiranës, nëpërmjet morfologjisë urbane dhe ndryshimeve të saj që të ndodhura në vite, ndryshmet tipologjike të tyre. Në mënyrë të veçantë, qëllimi është të njohim llojet e zonave dhe hapësirave tregtare dhe marrëdhënien me ato urbane përmes zbulimit të gjitha aspekteve të rëndësishme që ndikojnë në procesin dinamik të zhvillimit urban dhe të një përcaktimi të vendndodhjes së eficient dhe të qëndrueshëm. Kjo na bën të kuptojmë dhe vlerësojmë lidhjen midis karakteristikave të hapësirës tregtare dhe formës së zhvillimit urban dhe të nënkuptojmë veprime më të mira dhe më të kujdesshme në vendimmarrje.

Keywords / Fjalët kyçe

Vlerësim me shumë kritere, Hapësira tregtare, Hapësira urbane, Struktura urbane, Konfigurim Hapësitor, GIS, Analiza Hapësitore.

Mirënjohje dhe falënderime:

Ju ndjehem mirënjohës dhe falënderues të gjithë atyre që kanë kontribuar në zhvillimin dhe përmirësimin e vazhdueshëm të kësaj teze.

Falënderoj udhëheqësin shkencor të këtij punimi, Profesorin Armand Vokshi, eksperiencën dhe ekspertizën e gjerë të cilit kanë mundur kalimin me sukses të vështirësive dhe dilemave të hasura gjatë hulumtimit shkencor.

Falënderoj gjithashtu dhe Profesorët Agron Lufi, Andrea Maliqari dhe Florian Nepravishta dhe gjithë departamentin e urbanistikës të cilët direkt apo indirekt më kanë ndihmuar me këshillat, kontributin dhe mbështetjen e tyre të vazhdueshme në këtë rrugëtim shkencor.

I jam mirënjohës dhe falënderues të gjithë familjes dhe miqve që më kanë mbështetur në këtë udhëtim të gjatë dhe me sfida.

Dedikim:

Ia përkushtoj çdo fjalë të këtij punimi djalit tim, për energjinë dhe kurajën që më ka dhënë.

Deklaratë mbi origjinalitetin:

Andi Shameti

Deklaroj se kjo tezë përfaqëson punën time origjinale dhe nuk kam përdorur burime të tjera, përveç atyre të evidentuara nëpërmjet citimeve.

Të gjitha të dhënat, tabelat, figurat dhe citimet në tekst, të cilat janë riprodhuar prej ndonjë burimi tjetër, duke përfshirë dhe internetin, janë pranuar në mënyrë eksplicite sit ë tilla.

Jam e vetëdijshme se në rast të mospërputhjeve, Senati i UPT-së është i ngarkuar të më revokojë gradën “Doktor”, që më është dhënë në bazën e kësaj teze, në përputhje me:

“Rregulloren e programeve të ciklit të tretë (Doktoratë) në UPT”, dt. Qershor 2019, neni 21.

Tiranë, 2022

Përmbajtje

1	Hyrje	15
1.1	Mjedisi i kërkimit.....	15
1.1.1	Zhvillimi i ndërtimit dhe marrëdhënia me aktivitetet e shitjes me pakicë.....	15
1.1.2	Përkufizime dhe përmbledhje të kërkimit mbi hapësirat tregtare.....	17
1.1.2.1	Përkufizimi i hapësirave tregtare dhe atyre te shitjeve me pakice.....	17
1.1.2.2	Situata e shpërndarjes dhe konfiguracionit të hapësirës tregtare në qytetin e zhvilluar. 18	
1.1.2.3	Zhvillimi i hapësirave tregtare dhe konfiguracionit të tyre në Tiranë.	19
1.1.3	Zhvillimi dhe struktura urbane e Tiranës	20
1.1.3.1	Zhvillimi dhe historiku i përgjithshme i Tiranës.	20
1.1.3.2	Struktura urban dhe konfiguracioni hapësinor i Tiranës.	21
1.1.3.3	Urbanizimi i menjëhershëm dhe shtrirja e qytetit të Tiranës.....	23
1.1.3.4	Transformimi i Hapësirës publike dhe dinamika social-ekonomike.	24
1.1.4	Themelimi i tregut te pronës ne Shqipëri.	26
1.2	Qëllimi dhe rëndësia e kërkimit;	28
1.2.1	Identifikim i problemit dhe përkufizimi i arsyes se studimit.....	28
1.2.2	Koncepti dhe kufizimet	28
1.3	Objektivat e kërkimit, pyetjet e kërkimit;	28
1.3.1	Objektivi kryesor	28
1.3.2	Nen-objektivat	28
1.3.3	Pyetjet e kërkimit	29
1.4	Zona dhe rëndësia e kërkimit;	30
1.4.1	Zonat e studimit	30
1.4.2	Hipoteza e Hulumtimit dhe Skenari i Zhvillimit	31
1.5	Korniza e përgjithshme e kërkimit	31
1.5.1	Përcaktimi i metodologjisë së përgjithshme dhe hartimi i kërkimi	31
1.5.2	Struktura e punimit kërkimor	31
1.5.3	Diagram hulumtuese.....	33

2	Qasjet dhe nocionet teorike mbi fushat që ndikojnë në zhvillimin apo vlerësimin hapësirave tregtare me pakicë.....	34
2.1	Hyrje – Rëndësia e studimit / kontributi i pritsëm	34
2.2	Përkufizimi	35
2.2.1	Përkufizime i hapësirave tregtare	35
2.2.2	Tregtimi me pakice, individual për njësi, ato të përbëra, dhe format e tjera jo tradicionale. 35	
2.3	Konsumatori dhe procesi i tregtimit	37
2.3.1	Identifikimi dhe të kuptuarit e konsumatorit	37
2.3.2	Përmbledhje e informacioneve dhe procesit të tregtimit	37
2.3.3	Zakonet e blerëseve në Shqipëri dhe Evropë.	38
2.3.4	Zhvillimi dhe menaxhimi i sektorit të tregtimit në Tiranë, Shqipëri	38
2.3.5	Zhvillimi dhe menaxhimi i sektorit të tregtimit në vendet e zhvilluara	39
2.4	Teoritë tradicionale për strukturat tregtare me pakice.....	40
2.4.1	Rrjeti i hapësirave të tregtimit sipas veçorisë së specialitetit.....	40
2.4.2	Teoria e vendeve qendrore.....	41
2.4.3	Teoria e lëvizjeve spirale	41
2.5	Planifikim dhe zhvillim strategjik në shitjen me pakicë	42
2.5.1	Rëndësia e planifikimit dhe menaxhimit të territorit nëpërmjet instrumentin e shpërndarjes hapësirore;	42
2.5.2	Rëndësia e vlerësimit me efikasitet në vendndodhjen e hapësirave tregtare në qendrat urbane, dhe konfiguracioni i tyre hapësiror sipas dimensionit të distancave	43
2.5.3	Rëndësia në zhvillimin e qëndrueshmërisë, përshtatshmërisë dhe cilësisë së tija sipas dimensionit Ekonomik-Social.....	43
2.5.4	Rëndësia e hapësirave urbane dhe dimensionit i pronësisë (publike-private) në ndikimin e atyre tregtare.....	44
2.5.5	Vlera së pronave dhe efikasiteti i investimit.....	44
2.5.5.1	Faktorët që ndikojnë në vlerën e pronës janë:	44
2.5.5.2	Faktorët që ndikojnë në vlerat e pronave dhe vendndodhjes së tyre:.....	45
2.6	Koncepti i strukturës urbane	45
2.6.1	Rrezja e mbulimit me shërbime në këmbë dhe makina	46
2.6.2	Konfiguracioni urban dhe problematikat e tija.....	46
2.6.3	Forma urbane dhe ndikimi i hapësirës publike në marrëdhënies me ato tregtare.....	47
3	Metoda e planifikimit të bazuar në GIS dhe faktorët që ndikojnë në vlerësimin teknike të hapësirave urbane dhe tregtare.....	48
3.1	Hyrje.....	48
3.2	Zhvillimi i hapësirave urbane dhe ato tregtare nëpërmjet ndërveprimit të GIS.....	48
3.3	Mënyrat për të përdorur GIS në përzgjedhjen e pozicionimit të hapësirave tregtare në shitjet me pakice.....	49
3.3.1	Format e procesit mbi përzgjedhjen e hapësirave tregtare me pakicë nëpërmjet GIS....	50
3.4	Koncepti i metodave dhe modeleve në GIS për traqetin me pakicë.	52

3.5	Metodat dhe modelet në GIS të përdorur për analizën e shpërndarjes e hapësirave tregtare me pakicë.....	53
3.5.1	Matjet nëpërmjet GIS dhe identifikim i evoluimit – përshtatshmërisë së funksionalitetit të hapësirës.....	54
3.5.2	Interpretime të evoluimit të rastit të studimit	55
3.6	Konkluzionet	55
4	Përzgjedhja dhe përshkrimi i zonës te studimit.....	56
4.1	Hyrje	56
4.2	Karakteret e zonës se kërkimit:	56
4.2.1	Pozita e territorit.....	56
4.2.2	Historiku dhe hierarkia e planeve rregulluese ne qytetin e Tiranës.....	57
4.2.3	Historiku i zhvillimeve ekonomike dhe menaxhimit te sektorit te tregtisë.....	58
4.2.4	Strategjia dhe zhvillimi i sektorit te shitjes me pakice ne Tiranë.....	59
5	Metodologjia e përdorur ne studim mbi klasifikimin, transformimet dhe vlerësimin e vendndodhjeve.....	61
5.1	Hyrje.....	61
5.2	Procesi i hulumtimit	61
5.3	Struktura e procesit te analizimit te se kaluarës mbi ndryshimet e shpërndarjes.	61
5.4	Metodat për vlerësimin e shpërndarje hapësinore te situatës ekzistuese.	63
5.4.1	Vlerësimi i situatës ekzistuese nëpërmjet aspektit teorik	63
5.4.1.1	Analiza e te dhënave dhe situatës aktuale	63
5.4.1.2	Mbledhje e data-bazës mbi strategjitë dhe ngjarjet ne lidhje me teknologjinë GIS;64	
5.5	Vlerësimi sipas kriterëve dhe sistemit GIS.....	64
5.5.1	Metoda e vlerësimit sipas një seri kriteresh nëpërmjet GIS.....	65
5.5.1.1	Përcaktimi i zonës	65
5.5.2	Kriteret dhe indikatorë dhe përcaktimi e tyre për analizimin e qëndrueshmërisë	66
5.5.2.1	Përzgjedhja e variabëlve për përcaktimin vendndodhjeve te hapësirave tregtare..66	
5.5.2.2	Përzgjedhja e variabëlve për kryerjen e analizave te qëndrueshmërisë dhe përshtatjes.	67
5.6	Mbledhja dhe analizimi i te dhënave.....	68
5.6.1	Nevojat për softuer.....	68
5.6.2	Analizimi i dimensioneve hapësinore dhe kohore nëpërmjet GIS.....	68
5.6.3	Grumbullimi dhe redaktimi i të dhënave.....	69
5.6.4	Instrumenti për mbledhjen e të dhënave:.....	69
5.6.4.1	Kategorizimi i te dhënave mbi hapësirave urbane dhe te tregtimit.....	69
5.6.5	Materialet dhe marrja e informacionit ;	70
5.7	Kufizimet e kërkimeve ekzistuese te bazuar në GIS	71

5.8	Konkluzionet	72
6	Analiza e shpërndarjes dhe konfiguracionit të hapësirave tregtare në Tiranë. .72	
6.1	Hyrje	72
6.2	Procesi i analizimit i të dhënave.....	72
6.3	Analiza mbi shpërndarjen ne Tiranë të hapësirave tregtare me pakice ne vite.	73
6.4	Ndryshimet e hapësirës tregtare me pakice ne vite.....	76
6.4.1	Ndryshimet ne sasi dhe shpërndarjen hapësinore	78
6.5	Ndryshimet e strukturës se hapësirave tregtare	80
6.6	Analizimi i ndryshimeve te shpërndarjes se hapësirave tregtare me pakice	82
6.6.1	Analizat statistikore mbi madhësinë e ndërmarrjes dhe numrin e punonjësve.....	82
6.6.2	Analizat statistikore mbi popullsinë, moshën mesatare dhe sipas zonave.	83
6.6.3	Analizat përshkruese.....	84
6.7	Faktorët urban qe ndikojnë ne vlerën dhe qëndrueshmërinë e hapësirave tregtare.	85
6.7.1	Analizimi i shpërndarjes dhe ndryshimeve te hapësirës dhe strukturës urbane.	85
6.7.2	Ndryshimet hapësinore kohore te hapësirave dhe strukturës urbane.	86
6.7.3	Shpërndarja ne territor te hapësirës urbane sipas përdorimit dhe pronësisë	90
6.8	Analiza hapësirë-kohë e shpërndarjes së hapësirës urbane dhe ndryshimeve te saj	92
6.8.1	Evidentimi i ndikimeve nga struktura urbane në shpërndarjen dhe stabilitetin e hapësirës tregtare me pakice.....	94
6.9	Konkluzionet	95
7	Vlerësimi/Evidentimi sipas Analizës GIS mbi shpërndarjen ekzistuese të hapësirave tregtare në Tiranë.	96
7.1	Krahasimi midis te dhënave te aksesueshmërisë dhe rezultateve te kërkimit	96
7.1.1	Analiza e zonave te interesit sipas nivelit te aksesit.	97
7.1.2	Analiza e hierarkisë se shërbimeve komerciale	98
7.2	Vlerësimi i shpërndarjes sipas sistemit te shume-kritereve sociale VSKS.	99
7.2.1	Përkufizimi i rrjetit 1 km ²	99
7.2.2	Vlera e pronës dhe grupe te moshës	100
7.2.2.1	Popullata,	100
7.2.2.2	Aksesueshmëria, sipas rrezeve te shërbimit për hapësirat tregtare me pakice ne objekte individuale ose me përdorim te përberë, për aktivitete ushqimore.	103
7.2.2.3	Ekonomia.	106
7.2.3	Krijimi i mënyrës se vlerësimit te nëpërmjet vlerësimit me shume kritere.....	107
7.2.4	Variabilet dhe Indikatorët qe kane ndikim ne shpërndarje vendndodhjes.	108
7.2.5	Krahasimi i rezultateve dhe gjetjeve.....	111
7.3	Përfundime dhe Sugjerimet për shpërndarjen e ardhshme te shërbimeve tregtare me pakice.	113

7.4	Planet e menaxhimit dhe kuadri i monitorimit ne te ardhmen.....	116
7.4.1	Identifikimi dhe karakterizimi i ndikimit	116
7.4.2	Analizimi i modeleve urbane mbi zgjedhjen e hapësirave tregtare me pakice.....	116
7.4.3	Vlerësimi i propozimeve mbi monitorimin ne te ardhmen mbi shpërndarjes dhe konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakice.....	119
7.4.3.1	Krahasim i zonave dhe planit rregullues mbi hapësirat tregtare ne zhvillim.....	120
8	Diskutim i rezultateve, Konkluzione dhe Rekomandimet.....	122
8.1	Konkluzione.....	123
8.2	Rekomandime.....	124
	Bibliografi.....	126
9	Referencat	126

1 Hyrje

1.1 Mjedisi i kërkimit

Qyteti dhe shërbimet tregtare të cilat kanë një marrëdhënie të përditshme me njerëzit, luajnë një rëndësi të madhe në dhe në jetën e tyre. Që pas hapjes me pjesën tjetër të botës dhe reformat e bëra në ekonominë e centralizuar që e çuan atë në liberalizim të plotë të tregut dhe ekonomia e vendit kaloi në fazën e rëndësishme ndryshimi pas viteve 1991. E gjithë industria e vendit e trashëguar nga regjimi i mëparshëm desh të riformohej, ajo përpunuese në krahasim me atë prodhuese e pati me të shpejt këtë proces, pjesa më e madhe e asaj të rëndësishme mbeti jashtë përdorimit. Sot pjesa kryesore e industrisë në vend është ajo përpunuese e lehtë, ushqimore dhe ndërtimit e cila filloi rreth viteve 2000 ndikimin e saj në ekonomi dhe është vendosur kryesisht në aksin ekonomik Tiranë-Durrës. Një faktorë të rëndësishëm në ekonomi zuri tregtimi dhe shitja me pakicë, e cila pati një zhvillim të shpejtë si nga aspekti i përmbushjes së nevojës të vendit për të mirat por dhe ai i punësimit të një pjesë të madhe të popullsisë e cila u përballë me një periudhë të gjatë kalimit. Sot zonat më të rëndësishme për pazare janë rreth të lokalizuara sipas rrugëve dhe midis dy unazave, ajo e “Durrësit”, e “Kavajës”, “Myslym Shyri”, pazari i ri, zona e ashtuquajtura e bllokut, ndërsa ato në shkallë të madhe janë të pozicionuar kryesisht qendrën e qytetit afër zonës historike dhe jashtë zonës urbane në pjesën veri-perëndimore dhe jug lindore të qytetit në formën e qendrave tregtare. Duke pasur strukturën e qytetit me ndikim oriental elementi i pazarit oriental është prezent në mënyrën e tregtisë. Por në aspektin tjetër tipologjia e re e tregtimit me pakicë në shkallë të madhe si qendrat tregtare pati një zhvillim të shpejtë pas viteve 2005 duke deklaruar një periudhë të re në industrinë e tregtimit.

1.1.1 Zhvillimi i ndërtimit dhe marrëdhënia me aktivitetet e shitjes me pakicë.

Industria e ndërtimit zë një vend të veçantë në atë të qytetit dhe vendit dhe pjesa më e madhe e popullsisë sot janë e punësuar në sektorin e tregtisë apo ndërtimit dhe pjesa tjetër në atë shërbimeve publike. Gjate periudhës 1991 deri në vitet 2001, çdo hapësirë e hapur në qytetin e Tiranës u kthye në një mundësi për të krijuar një aktivitet dhe shpesh duke e transformuar në mënyrë negative ambientin rekreative apo urban. Si pasojë e një zhvillimi të kontrolluar në ndërtim edhe aktivitet tregtare me pakicë ishin të centralizuara sipas lagjeve dhe blloqeve të banimit në raport të drejtë me popullsinë. Ndikim të njëjtë me hapësirat patën dhe objektet në zonat më të preferuara të qytetit, ato u përballën me një transformim të dhunshëm të funksionit në katet përdhe, duke shtuar kështu numrin dhe sipërfaqen e hapësirave tregtare me pakicë. Gjithashtu objektet e reja e vazhduan si pasojë të kërkesës dhe shpesh u kthye në një tendencë të pajustificuar. Sot kjo tendencë vazhdon shpesh vetëm e ndikuar nga kërkesa e tregut e cila është e bazuar në një ekonomi që një pjesë e saj është ende joformale.

Por nuk ka studime të mirëfillta mbi balancimin e nevojave, të vetme tregues janë ato të përlllogaritura nga tregu i agjencive pasuri të paluajtshme dhe të shifrave të ndërtimit nga INSTAT. Sot jemi në shifrat e mbi 200 mijë m² ndërtim të qendrave tregtare për një popullsi që së bashku me rrethinat shkon në rreth 850 mijë banorë, pra me një mesatare 235m² /1000banore. Pra sot me shifra të afërta konkurrojmë dhe me qytetet evropiane por tendenca dhe planifikimi për të reja vazhdon ende. Këtu lind pyetja: a ka me nevoje për hapësira tregtare në Tirane? Sipas logjikës ekonomike nëse totali i volumit të shitjeve ka arritur maksimumin çdo shtim në i këtyre hapësirave dhe aktiviteteve të njëjta do të ulte fuqinë blerëse, këtu qëndron dhe rreziku i një tejkalimi të nevojave dhe mundësin e falimentit të tyre. Kjo do të ndikonte në mënyrë drejt në transformimin funksional të këtyre hapësirave apo dhe një kosto oportune të zhvillimit ekonomik në këtë drejtim. Investimeve do ju duhet të kuptonin se janë të stabilizuara raportet lineare me popullsisë dhe in-formalitetin në ekonomi, të cilat ndikojnë në funksionimin real të këtij procesi.

Spektori i hapësirave të tregtisë me pakice po kalon një situatë e cila ka ulur rritjen e tyre ekonomike si pasojë dhe të tregtimi në rrjetet e telekomunikacionit që nga viti 2016, kjo evidentohet në raportin sipërfaqeve të planifikuara nga investitorët në objektet me funksione të përziera por dhe nga ulja e fuqisë blerëse (Shpenzimet mesatare mujore për konsum të familjeve janë vetëm 1.5% në vitin 2020 nga 3% në vitin 2015, sipas konsumit mesatar mujor nga 2015 deri 2020 rritja ka qenë vetëm me 20% vite dhe studimit. Burimi: INSTAT (anketa e buxhetit të familjes). Ulja e fitimeve vjetore të ndërmarrjeve dhe numri i atyre aktive në % pas viteve 2015 tendenca është në ulje dhe nga 2019 në 2020 jemi në 1.06%. Kjo sheqerohet dhe me një tkurrje të popullsisë nga në vend 1.28% , ku qarku i Tiranës zë gati 32.9 % Burimi: INSTAT , por gjithashtu qyteti ka një prurje nga lëvizjet e migrimit nga qytet e tjera dhe një fluks ditor të konsumit nga zonat përreth.

Një vend të rëndësishëm zë dhe vendndodhja apo marrëdhënia që ka me strukturën urbane e cila duke qenë gjithmonë në një dinamike të ndryshimit është e vështirë të parashikohet, shembuj të tillë mund të sjellim në qendrat tregtare si City-Park apo Casa-Italia të cilat janë deklaruar në tatime të falimentuar për shkak të normës së vogël të fitimit. Apo me një rritje për shkak të pozicioneve strategjike në qytet.

Gjithashtu shitjet me pakicë në procesin e shpërndarjes për banorët janë të fundit në linjën e shitjeve, për banorët, si dyqane, supermarkete, por ato shpesh janë të specializuara në një drejtim, veçanërisht kur bëhet fjalë për produktet ushqimore. Ky grup zë dhe rreth 40% të shpenzimeve mesatare mujore sipas statistikave zyrtare (INSTAT 2020) Kjo tipologji është pjesë e jetës së përditshme të çdo personi, por ndjeshmëria ndaj cilësisë së tyre dhe kësaj filozofie është rritur vitet e fundit, si kudo në botë, për banorët e qytetit të Tiranës. Faktorët thelbësorë janë zhvillimi dhe rritja e kërkesës, pra stili i jetës, si pasojë e aspektit ekonomik dhe shoqëror, por edhe të mjedisit në të cilin jetojnë. Popullsia ndikon drejtpërdrejt në rritjen e kërkesës për më shumë shërbime, nga ana tjetër dendësia e zonave çon në një rritje të njësive dhe strukturave. Në një formë indirekte, krijon një territor shumë të ndërtuar dhe dinamik nga ana e aktiviteteve dhe joefikas shpesh në një raport jo të përshtatshëm me nevojën dhe si efekt

i të cilit do të zvogëlojë hapësirën e hapur, ose do të çojnë në marrëdhënie të padrejta dhe të lëkundura me një mjedise jo shumë efikase.

Banorët e Tiranës kanë pasur një lidhje të fortë me produktin e freskët dhe natyral, të rritur në forma më tradicionale. Nga ana tjetër, zhvillimi ekonomik dhe urban ka forcuar rolin e tyre si lagje në të dy aspektet, të pasurive të patundshme komerciale dhe ndikimin në stilin e jetës për qytetarët e Tiranës. Në vitet e fundit, ka pasur një rritje të kërkesës së shumë sipërmarrësve të rinj për të zhvilluar biznese të specializuara në produkte organike dhe natyrore, duke shndërruar marka joformale ose shitje në produkte dhe duke krijuar marka dhe rrjete të shitjes. (Shameti A. , 2021, pp. 93-104)

Sipërfaqet e Hapësirat tregtare janë të larta nga dyqanet e vogla e deri tek rrejtja i supermarketeve dhe qendrave të mëdha të cilat janë në konkurrencë me të vegjlit. Rrjetet e supermarketeve janë ndër segmentet që kanë një rritje të vazhdueshme. Ato zënë rreth 37% të tregut ato shikojnë akoma mundësi rritje për shkak të informaliteti dhe dyqaneve të vogla. Sipas (Institute of statistics (NSTAT), 2018) bizneset me rritje me pakice kanë qenë në rënie vitet e fundit, shihet që aktivitetet e vogla e kanë të vështirë mbijetesën dhe ato të rrjeteve të mëdha kanë një perspektivë rritëse. E cila nuk është gjithmonë e tillë, në disa zona numri i tyre është aq i dendur sa edhe pse ka dendësi të madhe të popullsisë ato kanë një konkurrencë të madhe, kryesisht në zonat e qendrës.

Nëse dyqanet e vogla të tipit “markat në bllokun e banimit” i cili zë dhe një pjese të konsiderueshme tek objektet me funksione përzierë ka tendencën e mbylljes. Kjo na bën të arsyetojmë që hapësirat e tyre tregtare ose nuk do shfrytëzohen me ose do të ndryshojnë funksionit. Investitorët vazhdojnë ecurinë në përzgjedhjen e zonave apo vendndodhjes së tyre në mënyrë të verbër, pa hetuar mirë dhe pa analizuar territorin sipas detajeve. Për shkak se pozicionet e tyre janë të diskutueshëm për nga ngjashmëria dhe përzgjedhja e tyre e paarsyetuar, prandaj dhe pozicioni i këtyre hapësirave dhe mënyrë dhe ndikimet në konfiguracionin e tyre do të jenë pjesa e rëndësishme në kërkimin tonë. Konfiguracioni hapësinorë i krijuar në qytetin e Tiranës, nëpërmjet zonave dhe hapësirave tregtare me pakicë si dhe forma që struktura urbane influencon në zhvillimin dhe pozicionimin e tyre. Do të jenë pjesë e këtij kërkimi i cili do të mundohet të evidentoj dhe diskutoj marrëdhënien e qytetit të planifikuar dhe strategjive ekonomike në aktivitetet dhe shërbimet tregtare.

1.1.2 Përkufizime dhe përmbledhje të kërkimit mbi hapësirat tregtare.

1.1.2.1 Përkufizimi i hapësirave tregtare dhe atyre të shitjeve me pakice.

Industria e tregtisë me pakice është ajo që bën shpërndarjen e të mirave dhe shërbimeve tek klientit apo banori. Por tregtia me pakice së fundmi ka zhvillimin e saj edhe nëpërmjet

dyqaneve të rrjetit të telekomunikacionit (on-line / e-commerce), si magazina me ulje apo dhe ato shpërndarjes, ato derë me derë dhe nëpërmjet medias televizive. Gjithashtu ajo përmban dhe shërbimet si baret apo restorantet, hotelet, etj.

Hapësira tregtare e shitjeve me pakicë/dyqanet, dyqanet e specializuar, apo grupeve dyqanesh, ushqimore, supermarketet dhe qendrave tregtare.

Duke qenë një nga grupet më të rëndësishëm dyqanet me pakice dhe me produktet nevojave të përditshme kanë një role të veçante dhe zhvillimi i tyre ndikon në banoret dhe jetën e tyre si dhe në strukturën urbane të qytetit. Nuk ka një mënyrë të unifikuar të klasifikimit të tyre në të gjitha vendet e botës, kriteret e përcaktimit të tyre janë të ndryshme sipas standardeve të vendeve përkatëse. Për këtë arsye duke u bazuar në disa prej tyre dhe ato të institucioneve studimore në Shqipëri do të bëjmë një huazim të ngjashëm me ato të aspektit planifikimit dhe zhvillimit urban të qytetit.

Sipas klasifikimit (Instat, 2020) dhe atyre të planifikimit urban do ti klasifikojmë për qëllimet e studimit si më poshtë. Se pari do të marrim parasysh të gjitha sipërfaqet në ndërtesa të cilat kanë një funksion të ndryshëm nga banimi dhe të ngjashëm me aktivitetin e tregtisë me pakicë. Së dyti për qëllimet e studimit do të konsiderojmë të gjitha ato sipërfaqe që kryejnë aktivitetin e shitjes me pakicë por që janë me një sipërfaqe më të madhe se 100m² dhe me artikuj të përzier ushqimor. Që shesin produkte për të mirave të përditshme në kategorinë e supermarketeve apo dyqaneve të specializuar.

1.1.2.2 Situata e shpërndarjes dhe konfiguracionit të hapësirës tregtare në qytetin e zhvilluar.

Në këndvështrimin e përgjithshëm të një konfiguracioni hapësinor të hapësirave tregtare në vendet të cilat kanë një zhvillimi të ekonomisë dhe tregtisë të përparuar, ne mund ta lexojmë në disa nivele. I pari ka të bëjë me gjenezën e zhvillimit urban dhe të shërbimeve tregtare të cilat përgjithësisht janë të përqendruar në zonën e vjetër të qytetit apo të qendrës së saj. Më pas në nivelin tjetër është rritja dhe hapja e zonës urbane jashtë kufirit të mëparshëm të qytetit dhe qendrat e tjera hapen në territore me shërbimet tregtare. Niveli i tretë ka të bëjë me ndërlikohen dhe arritjen e zonave me qendrën si dhe vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme në vendndodhjet e tyre (të pasurive të paluajtshme, tokës dhe ndërtesës). Këtu është tendenca e zhvillimit të qendrave tregtare në periferi dhe afër rrugëve të rëndësishme. Niveli i fundit popullsia shpërndahet jashtë qytetit në zonat rreth tije, duke krijuar kështu qendra të reja tregtare në ato vendndodhje. Në këtë mënyrë ato zona tregtare të mëparshme nuk i kanë me klientët e tyre dhe identifikohen në rënie, për këtë arsye tentojnë të ikin pas lëvizjeve të banoreve që kanë potencial. Në krizën e Britanisë së Madhe mbi shitjen me pakicë të ushqimit, u theksua që pjesa një pjesë e vendeve të Evropës si Franca autoritet kanë në kontrollë zhvillimin dhe monitoron në mënyrë të përhershme çdo lloje ndryshimi të supermarketeve që

nga 1996 në zonën urbane të qytetit, për të eliminuar në zemër e qytetit mundësin e problemeve me vendndodhjet e tyre (The New Economics Foundation (NEF), 2010).

1.1.2.3 Zhvillimi i hapësirave tregtare dhe konfiguracionit të tyre në Tiranë.

Nëpërmjet krahasimit aktual me vendet e zhvilluara me atë në Tiranë shohim se zhvillimi i hapësirave tregtare nuk ka pasur forme të kontrolluar pas ndryshimit të regjimit të mëparshëm. Ato u decentralizuan dhe zhvilluar vetëm nëpërmjet ndikimit të nevojave të tregut për shërbime dhe nevojave jetike mbi të ardhurat e familjeve. Vendi pati një intensifikimi nga këto aktivitete të cilat u formuan nga dyqane të vogla dhe hapësira të hapura të cilat ju mundësonin kryerjen e funksionit këtyre aktiviteteve. Vihet re sa gjatë kësaj periudhe nuk ka pasur një planifikim të qartë në nivele hierarkike të ekonomisë urbane e sidomos asaj të shitjes me pakicë. Për këto arsye qyteti arriti në pikën e një densifikimi shumë të madhe në mungesë të limitimeve, e shpesh duke mos pasur as infrastrukturën e nevojshme. Nën një diktaturë jashtëzakonisht represive, e cila kërkonte një ekzistencë spartane, qyteti ishte praktikisht pa aktivitete të shitjes me pakicë private (përveç nevojave themelore) (Poiani, 2011). Për sa i përket renditjes së fazave të zhvillimit tregtar, Tirana filloi me struktura të vogla të përkohshme pa leje, të ndjekura nga ndërtime të përhershme në shkallë më të gjerë me leje. Ky periodizim është i ngjashëm me atë që ka ndodhur në kryeqytetet e tjera të Evropës Lindore.

Rreth viteve 1996, Tirana ishte uzurpuar nga prania e kioskave, rreth 2000 të tilla kishin okupuar hapësirat urbane dhe publike të qytetit. (Aliaj, 2003) Kryesisht të vendosura rreth qendrës në hapësirat e parkut “Rinia” dhe në perimetër të lumit “Lana”. Këto ishin baza e parë e krijimit të hapësirave tregtare me pakicë pas rënies së regjimit në 1990. Më pas ato u transformuan në ndërtesa të vogla dhe një pjesë e tyre u integrua në katet përdhe të objekteve të vjetra duke ju ndryshuar në këtë mënyrë funksionalitetin nga objekte banimi edhe në shërbime tashme. Kjo si pasojë dhe të veprimeve nga ana e autoriteteve në 2003 për të rikthyer imazhin e qytetit. Duke përfituar nga këto lëvizje një pjesë e zonave mori dhe karakterin tregtare që kanë dhe sot, si ajo e bllokut e cila u zhvillua me objekte me funksione të përziera, dyqane, kafene dhe shërbime të ndryshme, gjithashtu evidentohen edhe disa rrugë tregtare: “Kavajës”, “Durrësit”, “Myslym Shyri”. Po kështu theksojmë dhe zonat e zhvilluara nga qendra tregtare dhe të kullave me funksione zyresh dhe dyqanesh: si kala e vjetër e Tiranës ku kemi edhe shtrirje të dyqaneve të grupuara dhe hapësirave rekreative, apo asaj të pazarit të ri, stadiumi i ri i cili zhvillohet me shërbime të shumta dhe objektet rreth tij. Ndërsa zonat e banuara, kemi kryesisht një formë të zhvillimeve me objekte të përziera me shërbime në katet përdhe të dyqaneve për konsumin e përditshëm, ku theksohen si me të densifikuara, Tirana e re dhe komunës së Parisit.

Në përmbledhje të zhvillimit të hapësirave tregtare, ato janë zhvilluar si pasojë e dy aspekteve gjatë këtyre 30 viteve në Tiranë: 1) Zona qendrore e qytetit është dominuese nga përmbajtja e tregtisë me pakicë. 2) Shpërndarja e industrisë së lehtë dhe asaj të tregtisë me pakicë ka ndodhur përgjatë rrugëve kryesore të qyteti dhe kryesisht në periferi në korridorin Tiranë-Durrës, të pashoqëruara zhvillimi rezidencial (Poiani, 2011).

1.1.3 Zhvillimi dhe struktura urbane e Tiranës

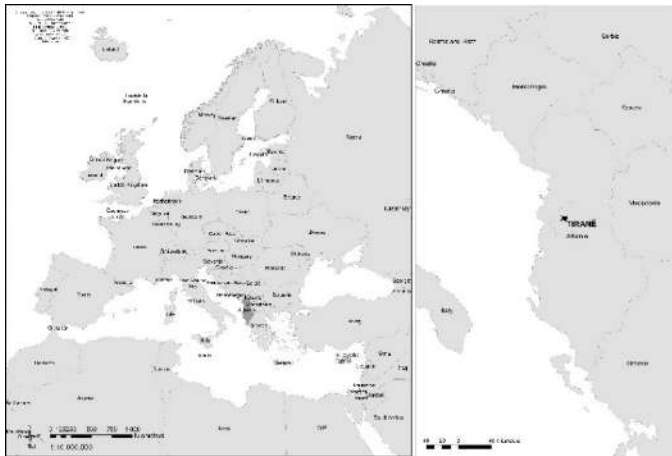
1.1.3.1 Zhvillimi dhe historiku i përgjithshme i Tiranës.

Historia e qytetit të Tiranës shkon rreth 200 vjet para, por studimi e shikon atë pas planeve të viteve 1970. Tirana është qyteti kryesor i vendit, jo vetëm si kryeqytet i tija por dhe nga aspekte të tjera, të tilla si dimensionin territorial, numri i popullsisë dhe padyshim si një qytet me shtrirjen dhe dendësinë kryesore të zonave urbane.

Gjatë historisë, qyteti i Tiranës dhe zona qendrore si pjesa më e vjetër e qytetit ka pësuar transformime të rëndësishme gjatë periudhave të ndryshme, të tilla si Lindore, Perëndimore dhe Lindore, duke lënë ndikimin e saj edhe në rrugën e zhvillimit të strukturës urbane. Këto ndryshime në shpërndarjen hapësinore të strukturës së qytetit kanë krijuar një konfiguracion të larmishëm ndër vite. Zëvendësimi i strukturës kryesore të qytetit nga periudhat osmane dhe italiane, gjatë kohës së regjimit totalitar për të vendosur një deklaratë të statusit aktual.

Pothuajse rritja më e madhe e popullsisë është arritur gjatë periudhës 1990-2000 gati 200% në rritje sipas (Instituti i Statistikave (INSTAT), 2018), si rezultat i kalimit të regjimit komunist në liberalizimin e tregut dhe ekonomisë së vendit, si dhe hapja me të gjitha kulturat e tjera të huaja. Si pasojë qyteti kishte një zgjerim të madh në territorin përreth, ku pjesa e vjetër dhe qendrore pësuan një dendësim dhe modifikim të strukturave të mëparshme.

Sot Tirana përfaqëson kryeqytetin e vendit por edhe qytetin kryesor në territor për shkak të aspekteve të ndryshme të dendësisë së popullsisë, kapitalit ekonomik dhe aktiviteteve, kohët e fundit pas reformimit të kufijve të saj dhe sipërfaqes më të madhe. Duke vepruar si një metropol për përmbajtjen e larmishme të përbërësve të saj, e cila është arritur përmes zgjerimit dhe transformimit intensiv të hapësirave të ndërtuara ose jo të ndërtuar. Nga rritja e popullsisë, për shkak të imigracionit nga zona tjetër e vendit dhe nga zonat rurale në ato urbane, rreth një e treta e popullsisë së vendit kryen aktivitetet e tyre të përditshme në Tiranë. Një aspekt tjetër është nga ndryshimet në strukturën ekonomike dhe shoqërore të kombit.



Harta 1.1 (a),(b), Harta e zgjerimit të zonës metropolitane të Tiranës,



Harta 2.1, Harta e zgjerimit të zonës metropolitane të Tiranës, Burimi: (Bashkia e Tiranës – URBAPLAN)

1.1.3.2 Struktura urban dhe konfiguracioni hapësinor i Tiranës.

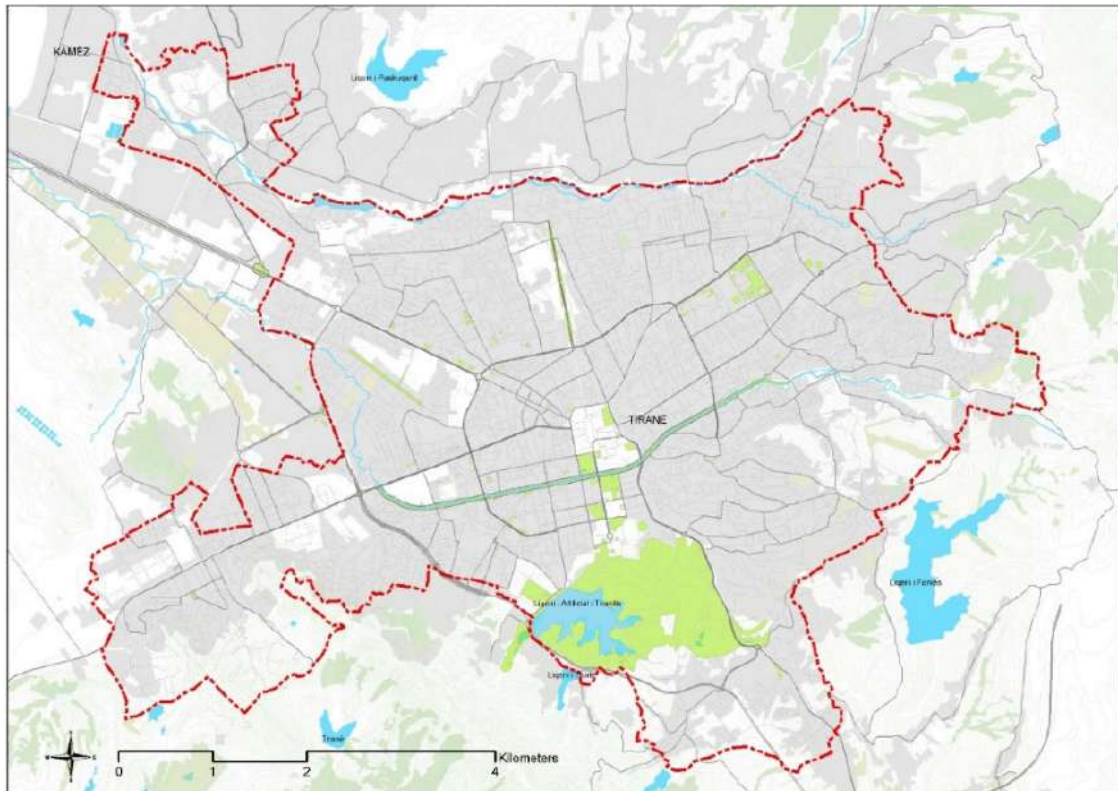
Tirana përshkohet aksi shumë i fuqishëm Veri-Jug, i krijuhet nga rruga kryesore Dëshmorët e Kombit dhe Bulevardi 3 Zogu I. Në fillim të aksit ndodhet universiteti, i cili ka përfundon në parkun e liqenit, në jug të qytetit, ndërsa në veri ka qenë stacioni hekurudhor, i cili sot është transformuar në zgjatimin e bulevardit të ri që përfundon deri në buzë të lumit të Tiranës sipas planit të “Grimshaw” dhe në sfond ka liqenin tjetër atë Paskuqanit. Në të dy këto skaje, Tirana shfaq karakteristikat e një qyteti që rrethohet direkt nga ambienti natyror dhe nga një panoramë e rrethuar me kodra të gjelbërua. Struktura fillestare me ndikim oriental u transformua me pas nga arkitekti italian G.Bosio, ku “Rruga, tregu dhe sheshi përbëjnë parametrat e referimit ku impostohet imazhi i Shqipërisë së re italiane” (Frida Pashako, Maddalena Pessina, Armand Vokshi, 2014). Struktura urbane është e një qyteti monocentrik, me sistem rrugore radial-unazor, me rrugë të sistemit radial dhe akset kryesore që bëjnë dhe lidhjen e qytetit përfundojnë në qendrën e tija. Akset rrugore të rëndësishme, Rruga e Kavajës nga Lindja në Perëndim, ajo e Elbasanit, rruga e Durrësit që e përshkojnë qytetin nga veriu në jug. Kjo rrugë janë me karakter të fortë dyqaneve dhe hapësirave tregtare. Aksi veri jug është i përberë kryesisht nga shtresa urbane me densitete të ndryshme.

Ndryshimet që pasuan gjatë regjimit komunist si plani 1957, i shtuan zonat urbane përreth saj si dhe zonat industriale në formën e sateliteve. Në përgjithësi zona e urbane e qytetit para 1990 ishte kryesisht me banesa individuale 1 deri 3 kate dhe shumë familjare dhe 5 deri 6 kate me një numër në ulje të hapësirave publike nga viti në vit dhe një shtim të ndërtimeve të larta mbi 8 deri në kullat 20 kate në vitet e fundit. Pas viteve 1990 zhvillimet e saj ishin të pakontrolluara e për shkak disa nga planet e mëparshme nuk do mundeshin të vazhdonin zhvillimin e tyre. Me planin e studios Franceze mbi zonën e qendrës së Tiranës, ku kjo e fundit mori një fuqizim në aspektin e një zonë këmbësore dhe rekreative me shërbime dhe aktivitete, së bashku me këto ndryshime vijnë dhe identifikimet e reja të ndërtimit. Sot me planin e ri Tirana 2030, tendenca është drejt qytetit kompakt, të rritjes së densitetit të zonave dhe lartësisë së ndërtimeve. Kjo me qëllimin për ti lënë mundësi zhvillimeve të reja të hapësirave urbane të cilat u eliminuat gjatë periudhave të kalimit.

Sistemi i transportit funksion kryesisht nëpërmjet rrjetin e vjetër të rrugëve, për sa i përket zonës së vjetër të qyteti, pasi shtimi i akteve të reja brenda kësaj zonë është pothuajse i pa konsiderueshëm. Ka një tendence të integritit të mirë me rrugë të biçikletave dhe por transporti publik është duke vuajture ende problematiken e trafikut. Por kryesisht pjesa dërrmuese e qytetit mund të arrij vendndodhjen e synuar nëpërmjet lëvizjes këmbësore për shkak të dimensioneve. Gjithashtu problematike është dhe çështja e parkimeve edhe pse drejt sa saj janë bërë ndërhyrje thelbësore në parkimet publike nëntokësore, por janë eliminuar ato mbitokësore në zonat e banimit. Me një strukturë ende me objekte të vjetra pa parkime të integruara në to, ka drejtuar në okupimin e hapësirave publike në funksion të tyre.

Emëruar ndonjëherë si një metropol, për shkak të rritjes së tij të plotë dhe transformimit intensiv që ka pësuar hapësira urbane, si rezultat i lëvizjes në Tiranë nga zonat rurale përreth saj, por më e rëndësishmja nga qytetet e tjera. Ky ndryshim është gjithashtu në strukturën ekonomike dhe shoqërore të kombit. Lëvizjet e vendbanimit nuk janë të vetmet që kanë rëndësi, një jo më pak e rëndësishme janë lëvizjet për aktivitetet e përditshme. Qyteti po kalon stresin e rritjes së popullsisë dhe presioneve të jetesës. Ky proces i shpejtë i transformimeve urbane gjithashtu dha efektet e tij në konfigurimin hapësinor të qytetit, i cili në pjesën më të madhe të zonës së territorit ka reflektuar si një model kaotik, i krijuar nga shtresat e ndryshme të periudhave të zhvillimit gjatë dy dekadave të fundit. Fenomeni i këtij zhvillimi të pakontrolluar me një ndikim në transformimin e strukturës urbane dhe pamjaftueshmëria e planifikimit të qëndrueshëm sinjalizon se kjo tendencë mund të vazhdojë në të ardhmen. Nuk ka një përkufizim të qartë të asaj që ka ndodhur ose vlerësimet e efekteve që ndikojnë në vlerat e këtyre hapësirave dhe funksioneve të tyre.

Bërthama e qytetit që po i afrohet 100 vjetorit të saj, është gjithashtu zona urbane që është transformuar gjithnjë e më shumë. Zhvillimi pas viteve 90 e deri më sot karakterizohet nga elemente / tipologji të ndryshme, por në atë më të rëndësishmen theksojmë atë ekonomik që ka rolin më të madh në formën urbane. Shumica e zonave dhe tipologjive të tyre kanë ndryshuar me shpejtësi përbërjen me kalimin e kohës duke luajtur dhe ekuilibrin e aktiviteteve të tyre, nga ato institucionale ose zona banimi, nga aktivitetet të vogla në të mëdha duke pësuar ndryshime të rëndësishme. Si rezultat i rritjes së shpejtë situata tregon se nuk është mbajtur nën kontroll. Duke analizuar ndryshimet që kanë ndodhur në ato zona, ne mund të bëjmë pyetjen se kush nuk është eliminuar ose kush ka gjurmë të tyre. Si e ka perceptuar qyteti këtë ndryshim dhe si ka ndryshuar e kaluara e hapësirës së hapur asaj publike dhe funksioneve tregtare. Ku dhe si mund të ketë ndikuar ekonomia dhe rritja e mirëqenies. Mungesa e vlerësimit na dërgoi të përcaktojmë qartë formimin e disa vendeve publike të paarrishme si rezultat i një zhvillimi të pakontrolluar. Fatkeqësisht, rryma që nuk është njohur plotësisht nga vendimmarrësit dhe planifikuesit urban situatën dhe për të vlerësuar ndikimin e ndryshimeve që ndodhin në hapësirën urbane. Si pasojë, shihet një mënyrë e re e përdorimit midis çështjeve private dhe publike në qytetin e Tiranës. (Shameti A. , 2021, pp. 521-534)



Harta 1.3 Harta e qytetit të Tiranës dhe kufiri i vjetër i zonës urbane.

1.1.3.3 Urbanizimi i menjëhershëm dhe shtrirja e qytetit të Tiranës.

Urbanizimi i shpejtë ka pasur një efekt të rëndësishëm në konfigurimin hapësinor të qytetit që pasqyrohet në pjesën më të madhe të territorit si një model kaotik, i krijuar nga shtresat e ndryshme të periudhave të zhvillimit dhe pa një qartësi zhvillimi gjatë dy dekadave të fundit. Fenomeni i këtij zhvillimi të pakontrolluar me një ndikim në transformimin e strukturave urbane shkakton dhe ndikon në hapësirat e hapura. Planet e shpeshta, por jetëshkurtra dhe shpesh pa fuqi për t'i kontrolluar ato, pasqyrojnë një situatë të paqëndrueshme. Hapësirat e hapura të trashëguara kanë ndryshuar me kalimin e kohës dhe na tregojnë si një realitet tjetër sot sesa para ndryshimeve rrënjësore në politikë dhe aspektin ekonomik. Shkaqet që kanë bërë që qyteti i Tiranës të vazhdojë të përjetojë stres si rezultat i rritjes së popullsisë dhe presionit të jetës

Me rritjen e saj të shpejtë dhe krijimin e mjediseve shumë dinamike, e bëri të rëndësishme për procesin e zhvillimit urban sot të kërkojë koordinimin dhe përfshirjen e një larmie aktorësh dhe strategjish të ndryshëm. Shpesh paraqitet si hapësira me një karakter me shumë orientime dhe mungesë qëndrueshmërie në funksionim. Në studimet e mëparshme nuk ka prova të qarta se kush ishin karakteristikat që ndikuan në zhvillimin e qytetit, i cili ndikoi në hapësirën tregtare dhe përdorimin e saj. Shpesh në mungesë ose reflektim të tyre në një qytet të madh si Tirana, kanë çuar në përcaktimin e formimit të disa zonave urbane me mosfunksionim ose deri në eliminimin e tyre të plotë të hapësirës së hapur si rezultat i një zhvillimi të pakontrolluar.

Fatkeqësisht, situata aktuale tregon se aftësia për të vlerësuar pjesë të ndryshme të qytetit duke matur ndikimin e ndryshimeve që ndodhin në hapësira të hapura nga elementi i zhvillimit urban dhe ekonomik nuk është njohur plotësisht deri më tani nga vendimmarrësit dhe planet e Tiranës.

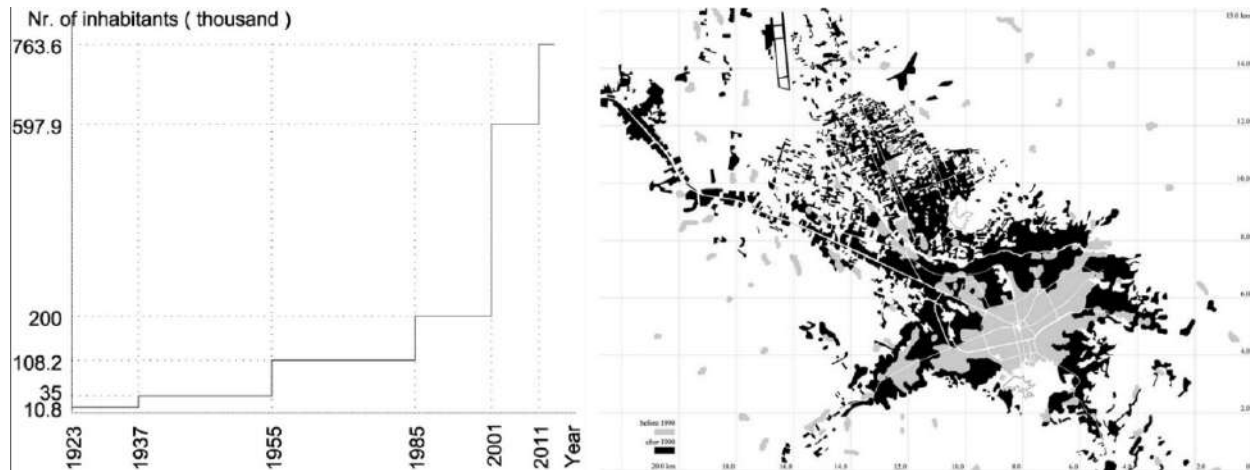


Figure 1.1a. Grafiku i rritjes së popullsisë së Tiranës, INSTAT 2011(Mico,2012)/ 1.1b
Shtirija e Tiranës nga viti 1990 deri më sot (Huta 2011).

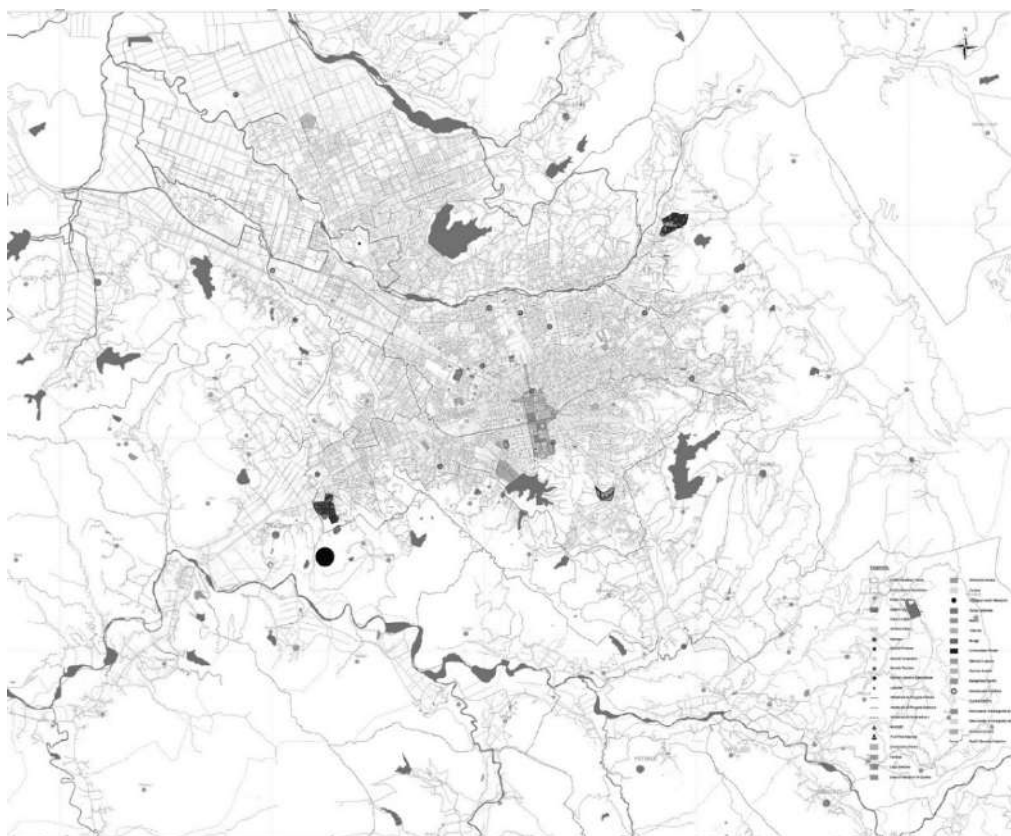
1.1.3.4 Transformimi i Hapësirës publike dhe dinamika social-ekonomike.

Qendra e qyteti ka të përfshirë në brendësi të saj dhe hapësirat urbane të cilat kanë një formim i cili lejon një lloj përdorimi me gjithëpërfshirës në llojet e përdoruesve të cilët i japin një karakter dhe ndjeshmëri me të madhe nga marrëdhëniet socio-ekonomike. Ndikimi si pasojë e këtyre karakteristikave që janë të lidhura me funksionin dhe cilësinë e tyre, gjatë këtij procesi ato do të japin përfitime pozitive apo negative në zhvillim me mjedisin urban. Ndikimi i tyre pasqyrohet nga këta faktorë direkt në jetën e banorëve apo rezidentëve duke i aktivizuar në mënyrë të mirë për marrjen e një vendimi mbi transformimin dhe zhvillimin e mjedisit të tyre. Ky lloj arsytimi bën që këto hapësira të kenë një rol me të rëndësishëm në një zhvillim më të qëndrueshëm të qytetit.

Institucionet e qeverisjes vendore kërkojnë të promovojnë marrëdhëniet e një qyteti me dendësi të lartë me cilësinë e jetës së banorëve të tij në Tiranë, me plane të reja për reklamimin dhe promovimin e parqeve të reja, korridoreve të gjelbëruara dhe zonave rekreative në natyrë, (National Territorial Planning Agency, (NTPA), 2015). Sidoqoftë, përpjekjet e tyre mund të përballen me disa vështirësi nga sasia e tepërt e sipërfaqeve të papërshtueshme nga një numër i madh i menaxhimit të mungesës, mosrespektimi i tyre me nevojat dhe dështimi për të realizuar projektet e mëparshme. Ka shumë zona "si ato që po zhvillohen nga prona të veçanta që kërkojnë lidhje të mira dhe asnjë ndryshim ose keqpërdorim" të gjitha këto kanë potencialin

për t'u zhvilluar në një mënyrë të qëndrueshme që mund të plotësojë nevojat e ardhshme të zhvillimit. Ndryshimi dhe eliminimi që ka ndodhur në disa hapësira publike janë shembuj negativë të zhvillimit urban. Meqenëse këto zona kanë zvogëluar zonat dhe përfitimet dhe kanë rritur shumë nevojat për hapësira të tilla. Transformimet janë të përditshme dhe të shpejta, dhe zhvillimi i përgjithshëm po rritet. Kjo do të thotë që në një kohë të shkurtër të merren vendime dhe të ndërhyhet në një numër të madh, i cili ndikon dhe ndikon drejtpërdrejt në hapësirat e lira. Ashtu si gjatë formimit dhe transformimit të hapësirës së hapur urbane, aktorët që janë më të përfshirë në këtë proces janë politikanët, një sërë profesionistësh teknikë dhe menaxherë, komuna, popujt që jetojnë në zonë ose ushtrojnë burrërisht veprimtarinë e tyre. Duke përmirësuar mënyrën e zhvillimit dhe funksionin e tyre, bëhet e mundur mbushja e hapësirave publike dhe mjedisit urban me tipare dhe vlera të shtuara. Për t'i bërë ato më të mira, të gjalla, të gëzueshme dhe të këndshme, funksionale, ose të pakëndshme ose të pasigurta. Gjithashtu, zhvillimi i një produkti të mirë dhe efektiv varet nga bashkëpunimi i shumë përbërësve dhe aktorëve së bashku. Ku janë dobësitë në proces gjatë marrjes së vendimeve ose si bëhet zhvillimi dhe sa shpesh ndryshon një fushë (Shameti A. , 2021, pp. 521-534).

Hapësirat publike dhe ato urbane në strukturën e qytetit e sidomos kanë një formim që lejon përdorimin e tyre me funksione të ndryshme. Zona qendrore lidhet kryesisht me transformime nga faktorë dhe elementë të ndryshëm dhe me rëndësi, në qasjet që kanë në alternimin e funksionalitetit, ndryshime të shpeshta fizike dhe tipologjike gjatë mbështjelljes. Këto lloje funksionesh të hapësirës publike të hapur nëpërmjet ndryshimeve në tipologji dhe në sipërfaqe që kanë ndodhur gjatë transformimeve ndër vite, kanë treguar një ndikim të fortë nga marrëdhëniet me ndryshoret socio-ekonomike dhe të densiteteve të popullatës, ndërtimit, infrastrukturës. Hapësirat e publike sipas karakteristikave, funksionit dhe cilësisë së tyre, në përgjithësi kanë një ndikim pozitiv-negativ si në zhvillimin e mjedisit urban dhe orientimin e tyre të një forme me dinamike. Të gjithë faktorët pasqyrojnë një ndikim në jetën e banoreve dhe rezidentëve si dhe i aktivizojnë ata në vendimmarrje për transformimin apo zhvillimin e mjediseve të tyre. Kjo për këtë arsyeja këto lloj hapësirash kanë një ndikim me të drejtpërdrejtë në qëndrueshmërinë e zhvillimit të qytetit. Rekrutimi i pronës private, i cili ka ndryshuar statusin e tij gjatë regjimit nga privat në publik ka pasur ndikimin e tij në privatizimin e hapësirës publike dhe në raste të tjera si tendencë për të poseduar një pronë. Banorët e Tiranës sot e shikojnë hapësirën private më të çmuar se ato publike, përveç në rastet kur ata përdorin privatisht hapësira publike. Hapësirat publike në qendër të qytetit kanë një formacion që lejon përdorime të ndryshme dhe që kanë një ndikim të fortë nga marrëdhëniet socio-ekonomike. Hapësirat e hapura nga karakteristikat, funksioni dhe cilësia e tyre, shpesh kanë një ndikim pozitiv-negativ në zhvillimin e mjedisit urban dhe orientimin e tyre dinamik. Këta faktorë pasqyrojnë ndikimin e tyre në jetën e banorit dhe i aktivizojnë ata në vendimmarrje për transformimin dhe zhvillimin e mjediseve të tyre. Kjo është arsyeja pse këto hapësira kanë një rol të rëndësishëm në qëndrueshmërinë e zhvillimit të qytetit (Shameti A. , 2021, pp. 521-534).



Harta. 1.4, Harta e hapësirave të përdorimit publik (Bashkia e Tiranës), (Burimi: PPV Tirana 030)

1.1.4 Themelimi i tregut të pronës në Shqipëri.

Tregu i pasurive të paluajtshme ka prezencë të plotë dhe tek hapësirat tregtare në rastet e ndërtuara dhe jo, nëse ato janë të grupuara ose individuale. Në çdo rast ato përbejnë një nga investimet më të rëndësishme të zhvillimeve në qytetit, edhe kur ato janë personale, biznese apo publike. Për këtë arsye themelimi i tregut të pasurive të paluajtshme përpara reformës toka dhe pjesa më e madhe e objekteve ishte nën pronësinë e shtetit, pra dhe pronat ishin kolektive në rastet e prodhimit apo të komerciales, por kishte dhe ndonjë përjashtim në raste të veçanta. Sipas kësaj forme prona e paluajtshme shihej si një përfitim pa një vlerë tregu dhe pa mundësi të shkëmbimit. Shteti kishte në pronësi të gjithë token urbane prandaj nuk ekzistonte as tregu i pasurisë për një periudhë të pacaktuar dhe për këtë arsye planifikimi nga organet kompetente ishte me një liri të pakufizuar të përdorimit dhe sasisë së zënë të territorit. Kjo formë e përdorimit tregon dhe një evidence të ulet në menaxhim e territorit dhe vlerës se saj. Përdorimi ndikohej kryesisht nga ai i prodhimit industrial të cilat në një periudhë kohore kishin dhe një rritje shumë të shpejt dhe të madhe në sasi. Ndërsa përdorimet e tjera kishin një rritje shumë të vogël në sasi por dhe të ngadalte në kohë, këtu përfshihej dhe hapësira komerciale dhe ajo e tregtimit me pakicë në qytet.

Kuvendi i Shqipërisë pas 1990 beri a-mendimet e legjislacioni të periudhës komuniste gjatë periudhës së kalimit nga regjimi komunist drejt ekonomisë së tregut, duke ndarë të drejtat e përdorimit me të drejtat e pronësisë dhe miratoi një sërë ligjesh mbi të drejtat e pronësisë. Kjo

shihej si një nisem pasi nga një status pothuajse jo ekzistuese i pronës private gjatë regjimit komunist, ishte e mundur për të rikthyer zhvillimin e vlerës e tregut, pas transformimeve të ndodhura në vitin 1991 mbi vendosjen e sistemit demokratik. Problematika e pronave u prek ndjeshëm pasi ishte dhe delikate dhe e nevojshme për të vendosur një ndërthurje të vlerës së hapësirës së lirë me atë të ndërtuar.

E drejta e pronësisë ishte në qendër të hapave për ta kthyer Shqipërinë e periudhën post komuniste në një demokraci pluraliste të sundimit të ligjit me ane të reformave mbi transformimin e regjimit të mëparshëm. Kaluan në disa etapa dinamike ku përfshiheshin ndryshime si nga ana ligjore dhe institucionale duke vendosur në evidentim nevojën vendosjes në ekuilibër të përshtatshëm midis të drejtave individuale me ato drejtave kolektive. Shteti i duhej të menaxhonte situatën e pronave aktuale me ato të shpronësuara dhe konfiskuar gjatë regjimit komunist. Në këtë mënyrë mori përsipër të bënte nëpërmjet ligjit të njohur detyrimin dhe njohjen e këtyre pronave dhe kthimin ose kompensimin e tyre tek të ashtuquajturit në legjisllacion si ish-pronarë. Ky element edhe sot nuk ka përfunduar ende dhe ndoshta do zgjasë akoma për shumë kohë pasi vullneti dhe interesi i zhvillimit të tregut të lirë ishte jo në të njëjtin drejtim.

Gjithashtu gjatë kësaj kohë të këtij procesi të rëndësishëm, janë miratuar disa ligje në vite të ndryshme të cilat kishin synim gjithmonë të drejtën e pronës, dhënien e tokës bujqësore në përdorim e me pas në pronësi pa detyrime, mbi privatizimin e banesave apartamenteve dhe privatizimin e trojeve dhe objekteve ose njësisive shtetërore, zhvillimin e zonave me rendësi dhe përparësi zhvillimi si dhe integrimin e ndërtimit in-formal i cili vazhdon të veproj ende sot.

Ky lloj veprimi në periudhën 30 vjeçare solli një ndikim të madh dhe në zhvillimin dhe shpërndarjen hapësinore të ndërtimit dhe hapësirës tregtare në to. E gjithë do të justifikohet nga zhvillimet e intensive shoqërore dhe ekonomike që kaloi vendi, nga sistemi i centralizuar ekonomik në atë të një sistemi të ekonomisë së tregut ku thelbi është zhvillimi i lirë të tregjeve.

Regjistrimi i titujve të pronësisë nga Zyra e Regjistrimit e Pasurive të Paluajtshme Gjatë 1991-1994 programet e privatizimit dhe transferimi i pasurisë tek pronarët e rinj (bashkëthemelues, punëtorë, banorë të apartamenteve apo tek pronarët e mëparshëm nëpërmjet kthimit të pronave, si dhe qiradhëniet afatgjata nga shteti për individët) krijuan 500.000 pronarë mbi rreth 3 milionë pasuri private të llojit toka bujqësore, banesa apo njësi tregtare (Ministria e drejtësisë, 2020).

Përditësimi i veprimeve sot është në shifrat e 84% sipas raportit nga ministria e drejtësisë dhe kadastrës të pasurive të regjistruara por ky proces bëhet ende në mënyrë manuale, nëse do ishte digjitalizuar procesi mund të ishte me i thjeshtuar dhe gjithashtu me i dobishëm.

1.2 Qëllimi dhe rëndësia e kërkimit;

1.2.1 Identifikim i problemit dhe përkufizimi i arsyes së studimit

Për shkak të ndryshimeve të marrëdhënieve në tiparet dhe konceptet që karakterizojnë hapësirat tregtare dhe zhvillimin strukturës urban me hapësirat dhe karakteristikat e saj, është e vështirë të përcaktohet transformimi urban i qytetit të Tiranës. Zona qendrore ofron një tip të ndryshëm funksioni dhe mënyrë përdorimi dhe zakonisht një numër më të lartë të ndryshimeve fizike, të paktën në vendet në zhvillim dhe ekonomitë në kalim. Këto procese të shpejta kanë anashkaluar nevojën për të dhëna të informacionit aktual të hapësirave publike në lidhje me periudhën e kalimit dhe nevojën për të përcaktuar standardet te krahasueshme mbi të dhënave.

1.2.2 Koncepti dhe kufizimet

Në mënyrë të veçantë qëllimi është të njohim zonat dhe të përcaktojmë llojet e hapësirave të hapura dhe të ndërtuara të Qytetit të Tiranës gjithashtu të zbulojmë të gjitha aspektet që janë të rëndësishme në procesin dinamik të transformimit urban. Duke na udhëhequr të kuptojmë dhe vlerësojmë lidhjen midis karakteristikave të hapësirës publike, atyre me aktiviteteteve tregtare dhe kalimit të strukturës urbane, sipas aftësisë së tyre të matshme dhe bazuar në një qasje elastike edhe për klasifikimin e të dhënave. Sistemi GIS është shumë i afte për te kryer llogaritje me disa faktorë të ndryshëm për kryerjen e analizave hapësinore urbane, duke treguar ndikimet nga faktorë dhe tendenca. Por ato nuk tregojmë dinamikat e konfigurimit të hapësirave tregtare pa u lidhur dhe me aspektin e kohës dhe krahasimin të tyre.

1.3 Objektivat e kërkimit, pyetjet e kërkimit;

1.3.1 Objektivi kryesor

Ky punim synon të analizojë efektin e zhvillimit urban dhe transformimet morfologjike, si dhe marrëdhëniet me tipologjitë e hapësirës publike urbane me hapësirat ekonomike tregtare të shitjeve me pakice.

1.3.2 Nen-objektivat

Objektivi kryesor i këtij punimi është të analizojë marrëdhënien dhe klasifikimin e transformimit të hapësirës tregtare, sipas aftësisë të tyre të matshme dhe të nxjerrë në pah

efektin dhe ndikimin e karakteristika që ato ndikohen, siç janë hapësira publike, ambienti përreth, bimësia në qëndrueshmërinë për një cilësi më të mirë të jetës.

Bazuar në një qasje elastike për kornizën e të dhënave gjithashtu, dhe për të krahasuar ndryshimet për përshtatjen pozitive dhe transformimin drejt qëndrueshmërisë. Për më tepër, të dhënat hapësinore për ndryshimet dhe funksionalitetin e përdorimit të tokës janë të një rëndësie të konsiderueshme për autoritetet gjatë planifikimit dhe administrimit të shërbimeve. Ndryshoret e të dhënave paraqiten gjithashtu përmes larmisë duke përdorur analiza hapësinore dhe duke përfshirë tipologjinë e bazuar kohët e fundit.

Rezultatet tregojnë ndryshimet e larta midis klasifikimeve dhe ndryshimeve gjatë periudhës së Kalimit janë ndarë në zonat më kryesore, ndërsa zonat e banuara paraqiten si ato vlera negative në sipërfaqe. Këto demonstronë mungesën e kritereve të përdorura për planifikimin dhe një zhvillim të paqëndrueshmërisë. Trendi i sotëm duket të përqafojë një teori që u krijua në lidhje me ndërlikimin e qytetit si një organizëm që mund të përshtatet për të arritur lehtësia, por kjo mbetet për t'u vlerësuar dhe monitoruar.

1.3.3 Pyetjet e kërkimit

Kuptueshmëria dhe identifikimi i përkufizimeve në lidhje me problemin.

Kush janë tipologjitë e shërbimeve tregtare dhe përkufizimi i hapësirave tregtare me pakice? Cilat janë problemet kryesore të hapësirave urbane dhe tregtare me pakice në lidhje me strukturën urbane të qytetit të Tiranës?

Studimi i teorive nga literatura dhe metodika e bazuar në teknologjinë e GIS .

Aktualisht si lidhen dhe cilat janë teoritë e teknologjisë GIS me planifikimin e hapësirave tregtare në territor?

Cilat janë teoritë dhe teknikat në GIS që mbështesin zhvillimin e qëndrueshëm të hapësirave dhe aktivitetet tregtare në territor?

Cilat janë teoritë aktuale të planifikimit në GIS me të cilat mund të krijohet një model dhe kornizë mbi menaxhimin dhe zhvillimin e hapësirave tregtare.

Analizimi i transformimeve në konfiguracionin hapësinorë të zhvillimit të hapësirave tregtare në Tiranë.

Cila është tendenca e transformimeve në periudhat e ndryshme, para 2001 dhe nga 2011 deri 2021 në Tiranë?

Cilat janë shkaqet të cilat kanë prodhuar këto transformime hapësinore në kohë?

Vlerësimi i situatës sot të konfiguracionit hapësinorë të zhvillimit të hapësirave tregtare në Tiranë.

Si është situata aktuale në raport me modelet e zhvillimit dhe normativat në vendet e zhvilluara?

Kush janë strategjitë lokale dhe si është lidhja e tyre me objektivat e shkallës së madhe.

Cila është metoda më e mirë për tu përdorur në GIS për identifikuar faktorët e konfiguracionit ekzistues?

Cilat janë karakteristikat dhe indikatorët që kanë ndikim?

Si mund të kemi përfitime nga përdorimi i kësaj metode në mënyrë që të mbështesim zhvillimin e qëndrueshëm të hapësirave me aktivitete tregtare?

Rekomandimet mbi të ardhmen e zhvillimit të hapësirave tregtare në Tiranë.

Cilat janë sugjerimet që mund të japim për një zhvillim të qëndrueshëm nga aspekti i aktivitetit tregtar dhe atij të planifikimit urban?

1.4 Zona dhe rëndësia e kërkimit;

1.4.1 Zonat e studimit

Për qëllimet e këtij studimi, qyteti i Tiranës është marrë si një rast i mirë për të shqyrtuar ndryshimet e hapësirës tregtare dhe urbane të hapur sipas llojeve apo tipologjive funksionale të tyre që mbulojnë transformimin ndër vite. Zona e qendrës së Tiranës dhe zonat përreth janë përcaktuar si zona të studimit për kërkimin tonë. Tirana është kryeqyteti dhe qyteti kryesor i Shqipërisë dhe qendra më e madhe nga ana ekonomike, administrative, politike, industriale, akademike dhe sociale kulturore në vend, shpesh e ashtuquajtura metropol. Bashkia e Tiranës është e pozicionuar në qendër të Shqipërisë dhe njësi administrative e Tiranës ka 11 nën-njësi. Qyteti i Tiranës ka një sipërfaqe rreth 41.8 km² dhe një popullsi 557.442 banorë, me një densitet të popullsisë me 501 banorë/km² sipas regjistrimit të përgjithshëm në 2011. Topografia e qytetit është larmishme ajo shtrihet në një terren të sheshtë dhe rrethohet nga një perimetër kodrash dhe nga mali Dajtit në veri lindje, me një lartësi mbi nivelin e detit 111m dhe ka një klimë nëntropikale mesdhetare.

Një seri liqenesh ndodhen në ambientin që e rrethojnë por në brendësi të qytetit ka vetëm kokrrizohet nga dy atë në jug dhe në veri që është jashtë kufirit të saj. Gjithashtu ai përshkruhet nga dy lumenjtë në mënyrë gjatësore. Qyteti ka ndryshuar sipërfaqe për shkak të ndryshimit të kufirit administrative pas 2014. Qyteti është i ndarë në tre pjesë ajo e qendrës sipas unazës së mesme, ajo midis dy unazave dhe ajo jashtë unazës së madhe, e cila rakordon dhe me zonën peri-urbane të qytetit si dhe me kufirin e vjetër të qytetit. Gjithashtu ajo ndahet në dy pjesë nga lumi i Lanës në atë veriore dhe jugore. Të gjitha këto nënndarje kanë karakteristikat e tyre urbane. Zona e qendrës historike është dhe ajo që me karakterin më të lartë tregtar. Pjesa me industrinë e lehtë dhe përpunuese është në periferi të qytetit, ndërsa ajo me zhvillime komerciale dhe tregtare kryesisht janë në aksin e rrugëve hyrëse dhe sidomos atë Tiranë –

Durrës. Ndërsa shërbimet tregtare me pakice janë pjesë integrale e ndërtimeve të reja që pas viteve 1990.

1.4.2 Hipoteza e Hulumtimit dhe Skenari i Zhvillimit

Kërkimi ynë buron nga një hipotezë që transformimi i hapësirave të hapura urbane dhe karakteristikat e tyre kanë një rol të rëndësishëm që pasqyron mënyrën e zhvillimit urban dhe marrëdhëniet e tyre. Në duam të nxjerrim në mënyrë me evidente efektin dhe ndikimin që këto karakteristika kanë në qëndrueshmërinë dhe orientimin e zhvillimit për një cilësi më të mirë të jetës. Prandaj, (shndërrimet) dhe orientimet e tyre shikohen si një element që mund të shqyrtohet dhe vlerësohet përmes treguesve. Ndërtimi i një kornize të qartë për të monitoruar trendin dhe për të analizuar vlerat, ku mund të përcaktojë shkallën e ndikimit dhe skenarët dinamikë që kanë efekte pozitive dhe të qëndrueshme në zhvillimin e këtyre zonave. Ne gjithashtu presim që këto gjetje të mund të ofrojnë njohuri krahasuese dhe të ndihmojnë për të studiuar marrëdhëniet midis hapësirave të hapura urbane dhe zhvillimit dhe për të kontribuar në një zhvillim të qëndrueshëm (Shameti A. , "Public Space and Urban Transition in Tirana City." , 2021)

1.5 Korniza e përgjithshme e kërkimit

1.5.1 Përcaktimi i metodologjisë së përgjithshme dhe hartimi i kërkimi

Forma e hulumtimit nuk është eksperimentale. Periudha në të cilën kryhet kërkimi është mbi të kaluarën dhe të ardhmen e mundshme: Kërkimi do të kryej hulumtimin mbi ndryshimet e ndodhura në konfiguracionin hapësinorë në të kaluarën, të sotmen si dhe prirjen e zhvillimit në të ardhmen. Në këtë mënyrë përfundim me paramendime dhe supozime do të kontrollohen nga kërkimet e tjera të ngjashme. Shtrirja e kërkimit është ndër-sektorialë: Për të bërë të mundur leximin e konfiguracionit hapësinorë të aktiviteteve tregtare sot është e domosdoshme qasja e shumë aktoreve të ndryshëm, kontakti me shitësit, konsumatorët apo popullatën, etj. Duke marrë në konsideratë faktorët tonë të mjedisit kërkimorë është me vend që të përdoret një studim ndër-sektorial.

1.5.2 Struktura e punimit kërkimor

Kapitulli 1: Do të përmbajë pjesën e informacioneve të përgjithshme të ambientit të kërkimit, problematikat dhe objektivat e tyre, pyetjet dhe hipotezën së bashku me strukturën e kërkimit.

Kapitulli.2: Do të paraqiten qasjet teorike dhe të konceptit mbi fushatë e përfshira për hapësirat tregtare, situatën aktuale dhe gjendjen e tyre sot në qytetin e Tiranës si dhe përkufizimet teorike mbi konfiguracionin hapësinorë.

Kapitulli.3: Metoda e GIS dhe marrëdhënia e tija me planifikimin dhe aktivitetet tregtare, potenciali, përfitimet dhe problematikat e përdorimit të tij.

Kapitulli.4: Do të tregoj një paraqitje me të plotë të ambientit dhe faktorëve të rëndësishëm në zonën e kërkimit.

Kapitulli.5: Përshkrim mbi zgjedhjen dhe përdorimin e metodologjisë mbi analizat hapësinore sipas dimensionit kohor, transformimeve, vlerësimin e vendndodhjeve

Kapitulli.6: Përshkrim i mënyrës se konfiguracionit hapësinore dhe ndryshimeve të krijuara në vite, ndryshimet dhe justifikimet e këtyre transformimeve.

Kapitulli.7: Kryhet evidentimi i faktorëve që ndikojnë në llojin, përdorimin, vlerën, apo qëndrueshmërinë e hapësirave me aktivitete tregtare dhe vlerësimi i pozicionit të tyre në strukturën urbane.

Kapitulli.8: Kryhet vlerësimi dhe krahasimi i konfiguracionit ekzistues të hapësirave tregtare me karakteristikat dhe indikatorët urban, sugjerimet mbi modelet e zhvillimit dhe monitorimit për një të ardhme të qëndrueshme.

Kapitulli.9: Përmbledhë rezultatet e arritura, konkluzionet e gjetjeve si dhe rekomandimet dhe perspektiva e kërkimit.

1.5.3 Diagram hulumtuese

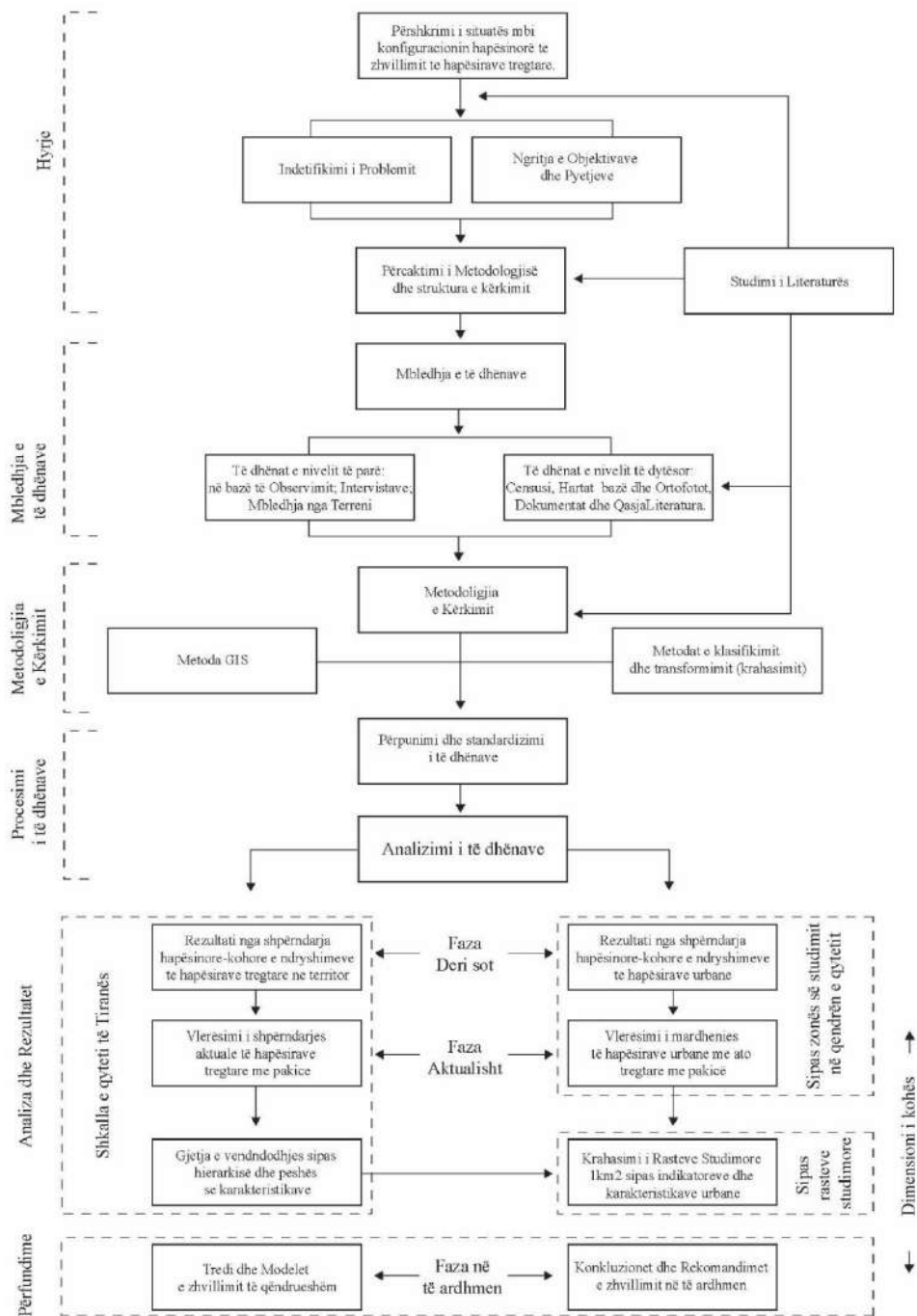


Figure 1.2. Diagram e hulumtimit dhe zhvillimit të kërkimit

2 Qasjet dhe nocionet teorike mbi fushat që ndikojnë në zhvillimin apo vlerësimin hapësirave tregtare me pakicë.

2.1 Hyrje – Rëndësia e studimit / kontributi i pritshëm

Rëndësia e procesit është të nënkuptojë veprime më të mira dhe më të kujdesshme në vendimmarrje, duke krahasuar ndryshimet drejt përshtatjeve pozitive dhe transformimeve të qëndrueshmërisë. Ky proces sot bazohet në një zhvillim urban që ka një rritje të shpejtë dhe ka mundësuar një mjedis amorf me zhvillim dinamik që përfshin një larmi strategjish dhe aktorësh. Shpesh me orientim të shumëfishtë funksional dhe në një pjesë të mirë të tyre paqëndrueshmëria fizikisht dhe funksionalitet të hapësirës publike, të cilat ndikojnë drejtpërdrejt në cilësinë e jetës. Objektivat kryesore përmbajnë veprime që përmirësojnë standardin e jetesës dhe cilësinë e tij (Carmona, M. and Tiesdell, S, 2007) teoria është të ruhet dhe të përmirësohet, duke i bërë ndryshimet më të pajtueshme dhe duke unifikuar zhvillimet e reja.

Në Shqipëri, nuk është bërë as hulumtim i analizës, as vlerësim i efekteve që kanë pasur një ndikim në vlerësimin e hapësirës publike. Mungesa e të cilit në rastin e një qyteti të madh si Tirana ka përcaktuar qartë formimin e disa zonave urbane me pak ose aspak zona të gjelbërua, si rezultat i një zhvillimi të pakontrolluar. Fatkeqësisht, situata aktuale tregon se aftësia për të vlerësuar pjesë të ndryshme të qytetit duke matur ndikimin e ndryshimeve që ndodhin në hapësirat publike nga elementi i zhvillimit urban dhe ndikimi i tyre, nuk njihet plotësisht nga vendimmarrësit dhe planifikuesit urban.

Qyteti i Tiranës shfaq një zhvillim të shpejtë në vitet e fundit, kryesisht për shkak të hyrjeve që vijnë nga ekonomia e brendshme e vendit dhe nga rrjedha e shpejtë në masë e shtrëngimeve të ndërtesave. Ky lloj zhvillimi së bashku me konsumatorët e lartë, çon në një rritje në numrin e zonës tregtare dhe strukturave. Analiza e vendndodhjes për ta është më e rëndësishme sesa kostoja për shkak të përfitimeve si të ardhurat, stabiliteti i biznesit dhe elementet e depërtueshmërisë. Teorikisht mënyra e procesit zhvillohet duke zgjedhur një tipologji të temës dhe më pas një hapësirë specifike për llojin e dyqanit. Faktorët si shumëllojshmëria, vendndodhja dhe kostoja kanë një lloj ndikimi të drejtpërdrejtë në mënyrën se si do të përcaktohet lloji i njësisë ekonomike ose dyqanit (Baumol, W. J. and E. A. Ide, 1956).

Duke marrë parasysh marrëdhëniet e konsumatorit me karakteristikat pozitive të produkteve të tilla si standardi, origjinaliteti, tregtimi, kostoja dhe disa elemente socio-demografike. Të gjitha këto përkufizime kanë efekte në mënyrën e zgjedhjes së dyqanit dhe duke teorizuar mbi një korrelacion midis tyre, ne mund të shikojmë në renditjen e tyre sipas formës vizuale. Ekziston një fushë e gjerë teorike ku debatohet mënyra e përcaktimit të këtyre lëndëve nga aspekti komercial dhe është e qartë që popullata shpesh shkon për të përmbushur nevojat e saj të konsumit në pikat e shitjes me pakicë, si tregje, dyqane, etj. (Shameti A. , 2021, pp. 93-104)

2.2 Përkufizimi

2.2.1 Përkufizime i hapësirave tregtare

Sipas Byrosë së regjistrimit të përgjithshëm ato kategorizohen në 13 të tilla: 1) Shitës i makinave, 2) Shitësit e rrjeteve telekomunikacionit 3) Mapo, supermarket, dyqan apo grup dyqanesh, 4) Dyqan rrobash 5) dyqan elektronike dhe pajisjes 6) Dyqan ushqimore dhe pije alkoolike dhe jo. 7) Dyqan ndërtimor 8) Dyqan sportive 9) Dyqan mjekimesh farmaci ose estetike. 10) Dyqan Orendish 11) Shërbimesh restorante bare dhe hotele. 12) Pika karburanti 13) Të ndryshme. Burimi: Byroja e regjistrimit të përgjithshëm. U.S.

Ndërsa sipas institucioneve të vendit ato klasifikohen si me poshtë: sipas institutit të statistikave ato janë të përmbledhura nga “Ndërmarrjet e Tregtisë me Pakice” e cila përfshin 1) Tregtinë me pakicë të hidrokarbureve në njësi të specializuara; 2) Të përziera ushqime, pije; 3) ushqime dhe pije në njësi tregtare të specializuara; 4) Të përziera artikuj jo ushqimor 5) Artikuj jo ushqimor në njësi tregtare të specializuara; 6) Veshje dhe këpucë; 7) Pajisje shtëpiake; 8) Libra gazeta artikuj industrial të specializuar (Instat, 2020).

Ndërsa sipas formës legale të drejtorisë së tatimeve ato janë si Person Fizik apo Juridik. Sipas regjimit tatimor është i pavarur nga forma e organizimit apo personaliteti juridik i një personi me statusin e tregtarit. Përcaktues është qarkullimi (xhiro) realizuar gjatë një periudhe tatimore (vitit kalendarik). Burimi: Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve.

Hapësira tregtare me pakice është ajo zone ku kryhet biznesi i shitjes me pakice, ajo përmban përdorimin, madhësinë, vendndodhjen dhe qëllimin e aktivitetit. Ajo përfshin një pjesë të objektit katin e përdhe ose të gjithë objektin dhe është e vlefshme për ta dhënë me qira ose shitur për përdorim të shitjeve me pakice.

2.2.2 Tregtimi me pakice, individual për njësi, ato të përbëra, dhe format e tjera jo tradicionale.

Sipas një studimi të kryer nga (B.Dino 2016) vihet të që të gjitha modelet në rastet studimore të mara prej tyre tregohet që aktiviteti i hapësirave tregtare është shtyrë gjithmonë e më shumë në rrugët më të frekuentuara, ku flukset e lëvizjeve në këmbë janë më të larta. Sipas rasteve të studimit duke ju referuar ekselit të objekteve, shihet se ato kanë një përqendrim më të madh në fasadën e objektit. Kjo rritje e rëndësishme e dendësisë së ndërtimit dhe përbërjes me përdorime të përziera të blloqeve urbane dhe objekteve ka krijuar strukturën e re urbane dhe për rrjedhojë dhe të hapësirave tregtare (Dino, Blerta and Karimi, Kayvan and Griffiths, Sam, 2016).

Hapësirat tregtare me pakice janë në forma të ndryshme dhe për këtë arsye dhe kategorizimi dhe emërtimi i tyre është i tillë. Përcaktimi i tyre në vende të ndryshme ndodhë në bazë të karakteristikave apo normativave të tyre. Qendrat e lagjeve ose hapësirat tregtare individuale të

specializuar ose jo, këto kryejnë përmbushjen e nevojave të përditshme që konsumatorët kanë. Sipas studimeve të ndryshme më shumë se gjysma e tyre janë markat ose tregje, ushqimore, dyqane të specializuara, dhe të shërbimeve personale. Kryesisht janë të pozicionuara me një konfigurim gjatë gjatësisë së rrugëve këmbësore ose në qendrat e blloqeve. Supermarketet sipas departamentit të tregtisë në shtet e bashkuara të Amerikës i klasifikojnë sipas xhiros vjetore ndërsa në Japoni me ane një sipërfaqe jo me të vogël se 3000m². Kryesisht përcaktohen si shërbime të vendosura në komunitet. Të përkufizuara dhe si qendër tregtare ato mundësojnë shumëllojshmëri të mallrave si të nevojave personale por dhe atyre ushqimore, këto përmbajnë gjithmonë oferta çmimesh të lira. Orientimi i tyre përgjithësisht është i formës lineare asaj L ose U. Qendrat rajonale përgjithësisht përfshijnë tipologjinë e një tipi të tregtisë me mallra të përgjithshme ku pjesën më të madhe e zënë ato të veshjeve dhe të shërbimeve teknike. Ato përkufizohen si magazinat ose depot e shitjes me pakice (ku përfshihen dyqane, hapësira të mëdha tregtare apo ato të specializuara për veshje: ato përcaktohen sipas numrit të punonjësve mbi 50 persona dhe sipërfaqes se hapësirës se shitjes janë jo me pak se 1500 m². Ndërsa në Francë ato duhet të kenë sipërfaqe më të madhe se 2500m² dhe të kenë jo me pak se 10 sektor të ndryshëm. Orientimi i tyre kryesisht është në brendësi të hapësirave tregtare dhe shoqërohen me vend kalime të përbashkëta. Qendrat tregtare janë me të papërcaktuar nga vendi në vend si pas sipërfaqeve në m². Ato janë një grup të planifikuara dhe ndërtuara nga disa ndërmarrjeve me pakice e tregtare të tjera, të cilat menaxhohen si një e vetme dhe zakonisht kanë mundësi të parkimit në hapësirat e tyre, (Wang, 2011). Madhësia dhe orientimi i qendrës në përgjithësi përcaktohen nga karakteristikat e tregut të zonës tregtare të shërbyer nga qendra (ICSC Shopping Center Definitions, 2000).

Nr.	Kategoria e tipologjive të hapësirave tregtare me pakicë	Nr. i shërbimeve
1	Dyqane Individuale, të specializuara ushqimore	Pikë – supermarkete / markete / ushqimore
2	Dyqane individuale, jo ushqimore	te gjitha aktivitetet tregtare me pakice
3	Grup dyqane, ne objekte me përdorim të përberë	tek katet përdhe të objekteve
4	Shërbime pritëse	hotele/zyra/kafene/restorante / fastfood
5	Qendra tregtare	qendra komerciale rajonale ose lagjeje
6	Hapësira tregtare të hapura	Tregje të hapura të përkohshme ose jo
7	Magazina / depo / të tjera	Ambiente të mëdha për shitjen me pakice me ulje, produkte jo ushqimore ose të nevojave personale.

Tabela 1. Kategoritë tipologjike të hapësirave tregtare me pakicë në studimin tonë.

2.3 Konsumatori dhe procesi i tregtimit

2.3.1 Identifikimi dhe të kuptuarit e konsumatorit

Nisur nga lloji i produkteve që do të tregtohen dhe definicionet e mëposhtme duhet të identifikohen nevojat e veçanta, pasi disa produkte do të kërkojnë lloje të caktuara vendesh. Gjithashtu duhet të identifikohet se cili do të konsiderohej si një tip dyqani i përshtatshëm, një dyqan specialiteti ose një dyqan pazaresh?

Mallrat e kënaqësisë kërkojnë qasje të lehtë, duke i lejuar klientit të shpejte të bëjë një blerje. Një qendër nuk do të ishte një vend i mirë për mallrat e kënaqësisë. Ky lloj produkti është me çmim më të ulët dhe është blerë nga një gamë e gjerë klientësh.

Mallrat e specializuara janë më unike se shumica e produkteve dhe konsumatorët në përgjithësi nuk do të kenë mendje të udhëtojnë jashtë zonës për të blerë këtë lloj produkti. Ky lloj i dyqanit gjithashtu mund të bëhet mirë pranë dyqaneve të tjera tregtare.

Një dyqan i pazarit zakonisht shet sende me një çmim më të lartë të cilat blihen rrallë nga klienti. Orenditë shtëpiake, makinat dhe veshjet e shtrenjta janë shembuj të mallrave të gjetura në një dyqan të pazarit. Për shkak se çmimet janë më të larta, ky lloj konsumatori, do të dëshirojë të krahasojë çmimet përpara se të bëjë një blerje.

Pyetjet që kërkojnë përgjigje:

Cilët janë karakteristikat e konsumatorëve potenciale?

Cilët konkurrentë po e shfrytëzojnë aktualisht tregun?

Cilat janë vendndodhjet potenciale për hapjen e dyqaneve në Tiranë?

2.3.2 Përmbledhje e informacioneve dhe procesit të tregtimit

Identifikimi i konkurrentëve realë; Ashtu si shumë ekspertë pajtohen, përgjigjja për vendndodhjen e dyqanit që duhet të gjeni është "thjesht, vendi më i mirë për të qenë sa më afër konkurrentit tuaj më të madh". Duke qenë në afërsi të konkurrentëve tuaj, ju mund të përfitoni nga përpjekjet e tyre të marketingut për të afruar klientët. Me fjalë të tjera, konkurrentët tuaj zgjedhën vendet e tyre bazuar në demografinë ideale të një zone të caktuar. Në shumë raste, ata gjithashtu i kanë kushtuar pjesë të mëdha të buxhetit të tyre reklamues drejt drejtimit të trafikut të klientëve në vendet e tyre. Pse të shpenzoni paratë kur kanë shpenzuar tashmë për ju? A qëndron kjo teori për tregun e Tiranës dhe konkurrentët tanë? Këtë do ta tregojë analiza bazuar në kriteret e përzgjedhjes. Fillimisht do të hetohet e gjithë zona. Rezulton se në tregun e Tiranës ushtrojnë aktivitetin e tyre disa tipologji konkurrentësh (dyqane të shitjes me pakicë). Në vazhdim jepet një përshkrim i përgjithshëm i secilës kategori dhe shpërndarjes së tyre.

2.3.3 Zakonet e blerëseve ne Shqipëri dhe Evrope.

Për qëllimin e këtij studimi do të marrim në konsideratë sjelljen dhe karakteristikat e konsumatorit shqiptar por dhe atij evropian duke supozuar se janë të njëjta të ngjashme. Referuar studimeve në vende evropiane, rezulton se janë disa faktorë që ndikojnë në gatishmërinë për të blerë produkte e përditshme ushqimore ose jo: të ardhura mesatare mujore mesatare dhe të larta - 69%), prania e fëmijëve parashkollor (69%). Por nuk ka vetëm faktorë socio-demografikë që ndikojnë në prirjen ndaj produkteve organike, Në anën tjetër literatura sugjeron se mosha ka një efekt negativ në konsumin e ushqimit. Gjinia gjithashtu ka një efekt të rëndësishëm - me konsumatorët femra. Prania e fëmijëve ka efekte të kundërta: pozitive nëse shqetësimi për sigurinë dominon dhe negativ nëse kufizimi i buxhetit është një prioritet. Mundësia e blerjes së ushqimit organik (në krahasim me ushqimin tradicional) duket të jetë më i lartë me fëmijët nën 18 vjeç. Në përgjithësi, individët me nivele më të larta të ardhurave kanë tendencë të jenë më të orientuar drejt konsumit me të madh. Efekti i arsimit është i jo shume i qartë.

2.3.4 Zhvillimi dhe menaxhimi i sektorit të tregtimit në Tiranë, Shqipëri.

Përpara hapjes dhe ndryshimit të ekonomisë së vendit ka pasur shume pak dyqane të shitjes me pakicë në vitet 1990. Pas këtyre viteve në periudhën 30 vjeçare shumë forma të reja të ushtrimit të aktivitetit tregtar me pakice u zhvilluan në të gjithë territorin. Në bazë të dhënave të ndryshme dhe atyre të mbledhura direkt nga terreni, u evidentuan arsye të ndryshme të cilat vepruan në këto situata. E para ajo e qëllimeve të përfitimit e cila në mënyrë të paqartë dhe qorrazi u zhvillua në mënyrë të shpejt. Investitorët e tyre nuk hetuan dhe as nuk analizuan në mënyrë të hollësishme tregun dhe territorin. Se dyti konkurrenca u shtua për shkak të tendencave në të njëjtin drejtim të formatit të llojit të hapësirave. Ku mund të lexohet sipas (Davidson, et al. 1976) me anë të fazave të zhvillimit, ajo e hyrjes në treg, e rritjes, e stabilitetit dhe e rënies. Në këtë mënyrë kuptohen që faza e tretë dhe e katërt janë ato kritike ku sektori duhet të ri investoj dhe të përballlet me ndryshimet teknologjike dhe të tregut. Duke pasur një zhvillim në kohë të njëjtë dhe të së njëjtës formë edhe fazat janë në të njëjtat pika, në këto raste në vende të ndryshme departamente e tregtisë kanë ndërhyrë duke stabilizuar tregun nëpërmjet normativave rregullatorë. Në Shqipëri dhe as në bashkinë e Tiranës nuk ka një material të tillë për t'iu referuar, në këtë mënyrë zhvillimi vazhdon të jetë në të njëjtën frymë.

Supermarketet.

Në zonën e Tiranës ushtrojnë aktivitetin e tyre një numër i konsiderueshëm firmash me një rrjet supermaketesh. Nëpërmjet rievimit në terren, është mbledhur dhe analizuar informacioni mbi shpërndarjen gjeografike të tyre dhe subjektit të cilit i përkasin. Në tërësinë e produkteve të tyre, supermarketet nuk janë një konkurrent direkt dhe i rëndësishëm. Një pjesë e tyre ofrojnë edhe produkte natyrale dhe organike në raftet e tyre ose nëpërmjet këndeve të veçantë. Kjo i bën ata konkurrentët tanë për produkte të veçanta. Megjithatë gama e produkteve natyrale dhe organike të certifikuara vendase nuk është e konsiderueshme në këto rrjete të marketeve, ato bazohen më së shumti në ofrimin e produkteve të huaja të siguruara nëpërmjet importit.

Bulmetore.

Kjo tipologji dyqanesh është e përhapur në çdo zonë të Tiranës. Ato, në ndryshim nga supermarketet, ofrojnë një gamë më të kufizuar produktesh, duke u identifikuar me origjinën e produkteve që ofrojnë. Bulmetoret tërheqin kryesisht konsumatorët, të cilët janë të orientuar dhe kërkojnë produkte ushqimore të quajtura “fshati” dhe që nuk janë të gatshëm të udhëtojnë jashtë zonës urbane të banimit për ti siguruar ato. Origjina e produkteve evidentohet nga shitësi, por nuk ushtrohet ndonjë kontroll rigoroz për vërtetësinë e origjinës dhe identitetin e fermerit/fermerëve që e kanë prodhuar. Bashkë me produktet e bulmetit këto tip dyqanesh ofrojnë edhe produkte të tjera të përpunuara dhe ambalazuara në kavanoz. Të gjithë këta elementë, i bëjnë Bulmetoret konkurrentët tanë, duke tërhequr drejt tyre një tipologji të caktuar konsumatorësh të cilët nuk kanë në fokusin e tyre sigurinë për cilësinë e produktit dhe mjaftohen me një informacion të përgjithshëm mbi origjinën e tij, pa mundur të vërtetojnë nëse fermeri/ferma prodhuese siguron standardet Natyrale ose Organike.

Dyqanet e specializuara të produkteve Natyrale dhe Organike.

Vitet e fundit ka filluar të zhvillohet një tendencë e hapjes së dyqaneve të specializuara për produkte bujqësore natyrale dhe organike. Në disa raste, këta konkurrentë janë ferma ose fermerë të bashkuar të cilët kanë hapur edhe dyqanin e tyre për produktet që ata prodhojnë. Në raste të tjera bëhet fjalë për sipërmarrje të cilat funksionojnë si pikë grumbullimi e produkteve Natyrale dhe Organike nga ferma dhe fermerë të cilët ofrojnë prodhimin e tyre për shitje duke mos disponuar një dyqan të tyre.

2.3.5 Zhvillimi dhe menaxhimi i sektorit të tregtimit në vendet e zhvilluara

Shpërbemët tregtare të madhësive të mëdha filluan zhvillimin e tyre rreth 60 vjet me parë në vendet e zhvilluara, ato u përballen me problemet e rritjes së tyre dhe problematikat mbijetesës së atyre me madhësi të mesme dhe të vogël. Për shembull në disa vende të Evropës që të zhvillohet një tipologji e tillë duhet të merret miratimi sipas planeve rregulluese dhe vendimmarrësve të territorit përkatës. Me rritjen e menjëhershme të hapësirave sipas tipologjive të tregtisë në shkallë të madhe, ato të voglat u përballën me falimentin dhe lënien pa përdorim të ambienteve të tyre fizik. Për të dhënë një koordinim situatës dhe krizës së krijuar vendimmarrësit dhe autoritetet përkatëse në Francë morën vendime mbi sipërfaqen që duhet të kishin këto hapësira me një popullatë të caktuar. Pra një sipërfaqe 1000m² deri 1500 m² për një popullsi 40 mijë banorë. Ose nëse është me shume se 1500 për një zonë të banuar me popullsi mbi 40 mijë banorë. Gjithashtu probleme të tjera pati dhe me supermarketet të cilat zakonisht në baze të madhësisë janë evidentojnë dhe kufirin e qytetit, pasi vendosen në periferi të tija për shkak të sipërfaqeve, kostove dhe lehtësive të parkimeve të mëdha dhe të politikave me menaxhimin e çmimeve që ata përdorin. Ato japin kështu mundësi zonave në qendrën e qytetit të jenë për pak atraktive, duke krijuar qendra të tjera rreth saj. Qeveria dhe autoriteti

përgjegjës mbi territorin në France vendosi rregulla dhe limite kufizuese mbi zhvillimin e supermarketeve dhe qendrave tregtare, për një sipërfaqes më të madhe se 2000 m² mund miratoheshin, kjo për të ruajtur fuqinë dhe fortësinë e qendrës së qytetit. (Stéphane Turolla, 2016). Në vende të tjera të botes, për të rimëkëmbur dhe zhvilluar ekonominë u inkurajuan bizneset dhe shërbimet e mesme dhe të vogla si një mënyrë për të ulur dhe papunësinë po dhe për të krijuar sa më shumë mundësi për zhvillimin. Në këtë mënyrë zhvillimi i tepër i tregut me hapësira të mëdha tregtimi si supermarketet apo hipermarket bënte që të çonte drejt falimentit të voglat dhe të mesmet në këtë mënyrë ato rrisnin papunësinë dhe sipër që jepeshin me qira në papërdorur ose ndryshim të funksionit, kjo ka ndodhur në Greqi, Japoni etj.

2.4 Teoritë tradicionale për strukturat tregtare me pakice

Sipas “Walter Christaller” me profesion gjeografi dhe “August Loesch” ekonomist të cilët kanë zhvilluar teoritë e tyre të hapësirës qendrore të shkëputura nga sjelljet e tregtisë me pakice dhe të konsumatorëve gjatë dimensionit të kohës dhe shpërndarjes hapësinore. Në të gjitha rastet ato u përputhen në një pike atë të konfigurimit në territor të hapësirave tregtare të cilat kërkonin një shpërndarje sa më të mirë, të një pike me përmbajtje të një numri banorësh. Teoria finale shikohet me e plotësuar në atë të (Brian J.L.B, 1967).

2.4.1 Rrjeti i hapësirave të tregtimit sipas veçorisë së specialitetit

Duke marr parasysh konsumator të ngjashëm, dhe një shpërndarje neutral të densitetit, ku mund të lëvizet lirshëm në drejtime të ndryshme. Grafiku mbi të cilën konsumatori lëviz në bazë të distancës që ka për të përshkruar, kostos që ka për këto lëvizje. Sa më e madhe kostoja aq më i ulët konsumi, dhe kjo na tregon që një zone ideale për tregtimin e produktit do të ishte një rreth me një reze të caktuar. Nëse këto reze vendosen duke mbuluar territorin ato do të lënë hapësira boshe ndërmjet tyre, ajo çfarë kuptojmë është që nëse ne i mbivendosim ato me një numër heksagonë rrethe njeri tjetrit ato do të mbulojnë të gjithë territorin me shërbime. Në këtë formë dhe konsumatori që do të zgjedhë alternativën më të mirë dhe të lirë sipas kushteve të tija.

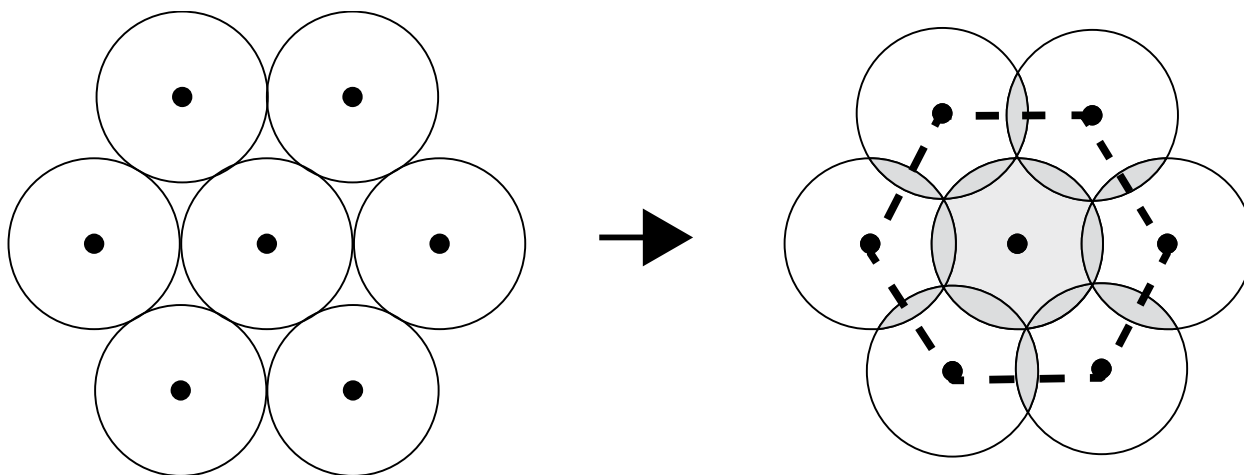


Figura 2.1. Mbulimi hapësinore sipas vendosjen së rretheve në mënyrë tangjente dhe transformimi i tyre duke u mbivendosur dhe krijuar zonat e konkurrencës.

2.4.2 Teoria e vendeve qendrore

Teoria e Christallerit mbi bazën e një renditjeje sipas një hierarkie ku të gjitha shërbimet plotësojnë me ofertë konsumatorin në një plan, ato renditen sipas një rendi zbritës ku madhësia me e vogël e tregut mund ta bej atë të qëndrueshëm në fitimet e tija. Kurse oferta me madhe ka mundësin e shpërndarjes të disa pikave në mënyrë duke formuar një gjeometri gjashtëkëndore ku mbulon të gjithë hapësirën e territorit, dhe kjo shikohet sipas një krahasimi të vlerave me të përshtatshme midis sasisë së hapësirave tregtare dhe atyre zonave me të vogla të tregut. Në këtë mënyrë ato përcaktojnë një pikë qendrore dhe duke përsëritur këtë formë si një qelizë në disa shkallë të ndryshme ato behën të pafundme dhe duke u zmadhuar e duke zënë hapësira me të mëdha të shpërndara në territor. Kjo rritje e rritit do të quhet progresive e përsëritjes së shumëfishit të treshit për zonat e tregtimit kurse për zmadhimin dhe shpërndarjen në territor është temë një progresion rritës të dyshit.

2.4.3 Teoria e lëvizjeve spirale

Një aspekt tjetër i të parit është ai i cili konsideron dinamikën e zhvillimit në të ardhmen midis ndërveprimeve të jashtme dhe atyre brenda tyre, e zhvilluar nga instituti i planifikimit e qendrave i Suedisë me teorinë e lëvizjes spirale, nga E. Agergard, P. Anker Olsen dhe J. Allpass 1968. Ata panë ndikim që kishte në strukturën e hapësirës së tregtisë me pakicë, ato që ndikonin nga jashtë janë faktorë të cilët lidhen me të ardhurat dhe burimin e xhiros, kjo na evidenton që ndryshimi ose lloji i strukturës dhe formës urbane do të prekte të gjithë procesin zhvillimit të territorit. Gjithashtu ky lloj ndikimi është dhe për të pasur mundësin e zgjedhje së pozicionit

me potencial më të mirë. Ky evidentohen parametrat e brendshëm si: çmimi, shërbimi, llojshmëria dhe distanca, por nëse ambienti rrethues ndryshon atëherë, atëherë ato reflektohen në stadet e zhvillimit dhe në këtë mënyrë duhet të këtë përshtatje gjatë dimensionit kohor.

Kombinimi i standardeve të rritjes së jetesës dhe të ndryshimeve në strukturën e tregtisë me pakice të shkaktuara nga faktorët e drejton rritjen e tyre duke u përfaqësuar sipas një lëvizje spirale (Erik, et al. 1968).

2.5 Planifikim dhe zhvillim strategjik në shitjen me pakicë

2.5.1 Rëndësia e planifikimit dhe menaxhimit të territorit nëpërmjet instrumentin e shpërndarjes hapësinore;

Përdorimi i GIS ne kuadrin e planeve rregullues është parë vitet e fundit nga ana e pushtetit vendor jo vetëm si një detyrim ligjor por në mënyrë të padiskutueshme si një mjet i domosdoshëm për realizimin e planit dhe monitorimin e zhvillimit të territorit mbas përfundimit të këtij plani. Qëllimi mbi realizimin dhe organizimin e bazave të dhënave gjeografike të mund të projektohet si një sistem dinamik dhe të ndryshueshëm informacioni, që do të përditësohet dhe përdoret nga njësi vendore dhe qytetaret në mënyrë permanente. Këto të dhëna qe do të krijohen nga plani duhet të jenë në formën dhe standardeve teknike që na japin mundësi të kemi një sistem permanent informacioni gjeografik në të ardhmen.

E rëndësishme për njësit vendore që menaxhojnë territoret nëpërmjet planeve rregulluese është të kenë mbështetje në punën e tyre nga të dhënat GIS ne përputhje të perspektives së standardeve të kërkuara në ligjin e urbanistikës dhe rregulloreve përkatëse. Sistemi GIS duhet të jetë i tillë që njësi jonë vendore të mund ta përdorë atë në të ardhmen si një bazë e dhënash permanente e cila do të përditësohet dhe zhvillohet në mënyrë të vazhdueshme.

Në aspektin e menaxhimit dhe planifikimit nga sektori publik si bashkitë të cilat bëjnë administrimin e pronave publike, kanë nevojat e përhershme të optimizimit të mënyrës së vendimmarrjes. Në territorin dhe republikën e Shqipërisë veprojnë sipas legjislacionit, pesë autoritete që kanë përgjegjësinë e çështjeve planifikimit dhe zhvillimit të territorit, në nivel kombëtar apo vendor. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit është krijuar në vitin 2009 dhe është përgjegjëse për sigurimin e zbatimin e strategjisë kombëtare, duke koordinuar të gjitha niveleve qeverisëse, sipas legjislacionit dhe drejtimet ndërkombëtare. AKPT-ja është autoritetet referues kombëtare dhe vendore i planifikimit, profesionistëve dhe zhvillueseve, apo

qytetarëve. Ky proces kërkon njohuri dhe të ndryshme dhe një kujdes gjate procesit në analizimin e faktorëve pasi ato ndikojnë në mënyrën e zhvillimit të territoreve. Shpërndarja e baraslarguar apo e përcaktimit sa me mirë të ve-ndodhjes në varësi të kërkesave të qytetit dhe zonave urbane, efikasiteti dhe maksimizimi i përdorimit të tyre në përshkallëzim të drejtë me vlerën dhe potencialet e tyre.

2.5.2 Rëndësia e vlerësimit me efikasitet në vendndodhjen e hapësirave tregtare në qendrat urbane, dhe konfiguracioni i tyre hapësinore sipas dimensionit të distancave.

Këto hapësira tregtare funksionojnë sipas veprimtarisë së tyre në numër më të madh përreth zone të qendrave ose të ngjashme me to. Ky lloj operimi sjelle dhe kërkesa më të mëdha përmes konkurrencës së lartë të krijuar në këto zona, të tilla si dendësimi i ndërtesave dhe strukturave tregtare tentojnë gjithmonë të zhvillohen për shkak të kërkesës. Për shumicën e përdoruesve të një biznesi specifik, shpesh në një formë të pavetëdijshme ata vendosin vendndodhjen si element që ndikon më shumë në vendimin e tyre për të zgjedhur dyqanin për nevojat e tyre. Kjo do të na tregoj se shumica e rasteve të tilla do të plotësojnë nevojat e tyre ditore në tregjet më të afërta me ta. Këto forma të zhvillimit ose si modele të ngjashme janë të mundura të shihen në zonat ku jetojnë familjet, ose zona rezidenciale të pastra. Vendimi i tyre është parashtruar dhe shume evident për të konsumuar, e për të përmbushur nevojat e tyre ditore në pikën më të afërt, në dyqanet me shpejt të arritshme në kohe nga banesat dhe itineraret më të shpeshta që ata bëjnë gjatë ditës në mënyrë që mos bëjnë sa me përshkruajnë sa me pak gjatësi rrugë në dite.

2.5.3 Rëndësia në zhvillimin e qëndrueshmërisë, përshtatshmërisë dhe cilësisë së tija sipas dimensionit Ekonomik-Social.

Në botën e sotme, shumica e përqindjes së popullsisë botërore jeton në zonat urbane. Sipas Bankës Botërore e cila nënvizon se mbi 80% e PBB-së botërore është në gjendje të rigjeneroj qendrat e zhvilluara urbane dhe se urbanizimi shihet si një element që, nëse administrohet si duhet, mund të sjellë rritje të qëndrueshme. Këto mund të bëhen përmes inovacionit, gjetjes së ideve të reja dhe rritjes së produktivitetit. Tani ditët, në shumicën e qyteteve të zhvilluara, ndryshimet socio-ekonomike dhe mjedisore shihen si nxitje për ide që të rigjenerohen dhe të rrisin standardin e kushteve të jetesës dhe të zbutin efektet ekonomike. Ekspertë dhe aktorë të ndryshëm të procesit të planifikimit po lëvizin me shpejtësi për të bërë plane për rritjen dhe nevojat e shërbimeve themelore që kërkojnë zgjerimi i popullsisë. Ata gjithashtu inkurajojnë investime që krijojnë një zhvillim të shëndetshëm, shoqëror dhe miqësor me mjedisin dhe më shumë vëmendje i është kushtuar kërkimit në vlerësimin e hapësirave të hapura, zonave të gjelbërua dhe përbërësve të tyre si dhe ndikimit të tyre në mjedis (The world bank, n.d.).

2.5.4 Rëndësia e hapësirave urbane dhe dimensionin e pronësisë (publike-private) në ndikimin e atyre tregtare.

Rëndësia e hapësirës urbane dhe shpërndarjes hapësinore e tyre, na bën të hulumtojmë dhe të gjejmë një kuptim më të mirë të nevojës dhe pasojave që na çojnë në proceset e transformimit të hapësirës dhe karakteristikat e tyre të tilla si aktiviteti ekonomik, ku njerëzit jetojnë, punojnë, aktivitetet e kohës së lirë dhe elementët natyrorë janë të rëndësishëm për cilësinë e jetës . Gjithashtu, njohja e tipologjive të ndryshme të transformimit të hapësirave të hapura, midis ndërtesave në qytet që përfshijnë shtigje, sheshe, kopsht, park; dhe vlerësimi i ndikimeve të ndryshmeve në sistem kanë rëndësi në marrëdhëniet e krijuara nga dinamika e zhvillimit urban. Ato mund të ndihmojnë në drejtimin dhe inkurajimin e më shumë zgjidhjeve dhe strategjive për ndryshime pozitive dhe të kalojnë në zhvillimin e qëndrueshmërisë (Andi Shamenti, Irina Branko, 2018). Situata sot mbi rëndësinë e hapësirës "private apo publike", na përkufizon kuptimin e një hapësire të çmuara dhe përdorimi i tyre. Midis këtyre çështjeve, kryesore për tu marr në konsideratë është marrëdhënia midis tyre në ndikimin e strukturës urbane të qytetit të Tiranës.

2.5.5 Vlera e pronave dhe efikasiteti i investimit

Përkufizimi i fjalës vlerë dhe vlerë e tregut do të përshkruaj një kapital parash i cili bëhet i mundshëm nga një ose disa individ të cilët mund të kërkojnë të blejnë një prone e cila ofrohet nga dikush tjetër. Nëse posedohet një lloj prone, kjo do të thotë që zotërohet një sasi monetare të ardhurash nga ajo pronë.

Sipas vlerësuesve mbi vlerën e pasurive duhet te përdorën llogaritje të matematikës financiare, si një nga veglat kryesore në proces. Kjo përcakton Vlerën e mundshme të një pasurie. Sipas interesit, që përfaqëson pagesën në bazë të çmimit të përdorimit në një vlerë kapitali. Duke treguar gjithmonë një vlerë pozitive nëse investimi është fitimprurës në rastin e kthimit në një periudhe kohore dhe është në proporcion të riskut dhe kohëzgjatjes të përdorimit të kësaj vlere kapitali të investuar (SHEHU (ALLIU), Prill 2013)

2.5.5.1 Faktorët që ndikojnë në vlerën e pronës janë:

- 1) rritja apo ulja e nr. te popullsisë, pasi ndikon direkt në kërkesa
- 2) shpërndarja e popullsisë sipas moshës e cila ndikon në vlerën e pronës, sipas grupe moshës aktive për pune.
- 3) raporti i martuar ose beqar, pasi ndikojnë në tipologjitë e ndryshme të pronave.
- 4) faktorë e të ardhurave sipas individëve dhe profesionet e tyre.
- 5) Ndryshimet në shijet dhe preferencat e popullatës.
- 6) sipas tipologjisë se shoqërive,
- 7) Zhvillimit të teknologjisë dhe metodave të ndërtimit.
- 8) Oferta e parave në treg e sidomos ajo joformale.
- 9) Kostot financiare pasi tregojnë vlerën e mundshme që blerësi mund të kreditohet.
- 9) Zhvillimi i planeve rregulluese ka një nga ndikimet më të mëdha.

Fuqia e planifikuesve sot është kryesore dhe vendimmarrësit në planifikim ndikojnë në mënyrë direkt vlerat e tyre, se si është parashikuar e ardhmja e asaj prone dhe gjithashtu dhe ndryshimet e vazhdueshme që ndodhin në situatën konkrete (SHEHU (ALLIU), Prill 2013).

2.5.5.2 Faktorët që ndikojnë në vlerat e pronave dhe vendndodhjes së tyre:

1) Vendndodhja e pronës është faktori më i rëndësishëm si pasojë e pozicionimit në raport me cilësinë e mjedisit rrethues. 2) Ndikimi sipas distancat optimale me shërbimet mbështetëse për përfitime pozitive ose kundërta në rastin e shërbimeve. 3) Hyrja në rrugët kryesore dhe prezenca e saj në ballin me gjatësi gjatë aksit. 4) Vendosja në parcele, pjerrësia dhe orientimi nga flukset kryesore, sa më lehtë e arrihet aq më shumë siguri dhe gjithashtu përfitim ka përdorimit i pronës. 5) Vendosja në parcelë dhe orientimi nga flukset kryesore, sa më lehtë e arrihet aq më shumë siguri dhe përfitim ka përdorimit i pronës. Vlerësuesit duhet të tregohen të kujdesshëm me përcaktimin dhe analizimin e faktorëve pasi mos reflektimi i tyre do të sillte ndikime të rëndësishme në vlerat e tyre. Karakteristika kryesore e pronave është heterogjeniteti i tyre dhe i interesave mbi to. Të gjitha pronat kanë veçorit dhe karakteristikat e tyre që i bëjnë të ndryshme, por shpesh ato janë aq të papërfillshme sa që për konkurrencën e tregut janë pa ndikim (SHEHU (ALLIU), Prill 2013). Kjo tregon dhe njëherë që automatizimi i një procesi me anë të teknologjisë e bënë me të sigurt këtë vlerësim sipas kriterëve dhe faktorëve.

2.6 Koncepti i strukturës urbane

Fluksi i trafikut është një faktor thelbësor për të ndikuar në shitje, të cilat kanë rëndësi nga sasia e lëvizjes së njerëzve që vizitojnë zonën me automjete ose në formën e lëvizjes së këmbësorëve. Sipas (Levy, Weitz, & Grewal, 1998) një qarkullim i mirë i trafikut dhe hyrja e mirë kanë një ndikim të drejtpërdrejtë në efikasitetin e dyqanit, veçanërisht trafiku i këmbësorëve ka një rëndësi më të madhe në lagje sesa në atë automjetesh. Jo domosdoshmërisht një trafik i madh këmbësorësh do të thotë të përfitosh një blerës të mundshëm për atë produkt, që do të thotë se qëndrueshmëria e hapësirave tregtare varet nga funksioni dhe produktet që ata shërbejnë.

Sipas (Barry R. Berman, Joel R. Evans, 1995) sasia e nevojshme ose e vlefshme e trafikut të këmbësorëve për ta bërë atë fitimprurës për dyqanin duhet të përmbajë disa kriterë si kategorizimi sipas moshës, shpërndarja bazuar në kohën e realizuar; sondazh mbi njerëzit që kanë qarkulluar; dhe analiza e lëvizjeve tregtare. Përdoruesit e automjeteve janë gjithmonë konsumatorë që shmangin hapësirat e mbingarkuara tregtare dhe pa parkim, por mbi të gjitha kjo vlen për ato shërbime tregtare që kanë në fokus blerësit nga zona të tjera. Pra, nëse këta individë që kryejnë këto aktivitete gjatë kthimit nga puna mund të përdorin një dyqan në një

zonë ose në një zonë tjetër, kjo e fundit duhet të jetë e lidhur mirë me rrjetin e transportit publik, duke lejuar që ajo të jetë e prekshme nga një tregti dhe pikëpamje konsumuese nga e gjithë popullsia e qytetit. Nëse është i mundshëm parkimi i dedikuar, një parking publik afër ose hapësirë tjetër plotësuese, kjo ndihmon në funksionimin e hapësirës tregtare. Sa më afër që është ky shërbim me klientin, aq më gjithëpërfshirës është ai. Një lidhje tjetër e fortë është madhësia dhe numri i pikave të shitjes me pakicë në zonë. Sa më shumë trafik ka, aq më shumë trafik do të prodhoj kështu që do të shërbejë edhe për hapësirë specifike.

2.6.1 Rrezja e mbulimit me shërbime në këmbë dhe makina

Levy përshkruan se si njësitë e shitjes me pakicë mund të ndihmojnë njëra-tjetrën në mënyrë indirekte kur janë në komunitete me biznese të ngjashme ose plotësojnë njëra-tjetrën (Levy, Weitz, & Grewal, 1998). Kjo llogaritje është kur bilanci midis potencialit dhe furnizimit është në kushte optimale dhe kur mallrat dhe shërbimet e tyre janë të përshtatshme. Për të vlerësuar mundësinë e hyrjes në një sit me pakicë, faktorë të ndryshëm siç janë modelet e rrugëve, kushtet e kalimit, pengesat, pa korsi, siguria vlerësohen së bashku.

Vend specifik: vendet ose hapësirat e tilla duhet të klasifikohen sipas faktorëve të dukshmërisë, kostove administrative dhe përdorimit të mjedisit, kufizimet e përdorimit, ndikimet në mjedis dhe qëndrueshmërinë e veprimtarisë. Disa faktorë të tjerë që ndikojnë në vendimin e konsumatorit për të blerë në një supermarket zakonisht lidhen me vendndodhjen, përmbajtjen, cilësinë, shërbimin, çmimet, imazhin, markën.

2.6.2 Konfiguracioni urban dhe problematikat e tija

Planet e qytetit shpesh kanë pak ndikim në krijimin ose menaxhimin e hapësirave sociale në anën tjetër, qeveria mund të luajë rolin e të qenit koordinatori kryesor i veprimeve publike dhe private (Devereux, M. and Littlefield, D, 2017). Si pasojë, përdorimi i hapësirës mund të zhvillohet nga mënyra se si qytetarët organizojnë nevojat e tyre private. Hapësirat publike janë pjesë thelbësore e peizazheve urbane me kapacitetet e tyre të konfigurimit dhe funksionalitetit. Sidoqoftë të një forme natyrore ose jo, ato ofrojnë në mënyra të ndryshme cilësinë e jetës (James Burke and Joseph Ewan, 1998). (Chiesura, 2004) sugjeron tregues për zhvillimin e qyteteve urbane dhe qëndrueshmërinë e tyre, i cili përdoret nga planifikuesit dhe planifikuesit urbanë nga ana e planifikuesve dhe planifikuesve urbanë të cilët duhet të marrin në konsideratë disponueshmërinë e hapësirës publike dhe gjelbërimin e tyre në kërkimet dhe planet e tyre duke siguruar shërbime psikologjike dhe rekreative (Antrop, 2000) të cilat duhet ta drejtojnë qytetin drejt një qëndrueshmërie më të madhe. (Thompson, 2002) i përshkroi hapësirat e hapura si manifestim i shumëllojshmërinë kulturor, të cilët bashkëveprojnë me elementë natyralë dhe ruajnë historinë dhe kujtesën e kujtimeve të vendeve. Ato përmbushin nevojat shoqërore dhe gjithashtu ofrojnë mbështetjen e tyre në nivele të ndryshme për ekosistemet në qendrat urbane (Soulé, 2007). Një kuptim më i mirë i nevojave dhe ndikimit të zhvillimit urban dhe

karakteristikave të tyre të rëndësishme në cilësinë e jetës, siç janë aktivitetet ekonomike dhe të punës, zakonet e përditshme të njerëzve dhe aktivitetet e kohës së lirë dhe ato natyrore. Sipas (Van Herzele, A., & Wiedemann, T, 2003) të cilët zhvilluan dhe përdorën tregues për të përmbushur më tej hapësirat e gjelbëruara të qëndrueshme në qendrat urbane duke përdorur modelin GIS. Për të monitoruar përdorimin e hapësirës së gjelbër, përdoret një metodologji e preferuar, e cila ndan informacionin në 5 nivele të rëndësishme bazuar në përdorimin e treguesve, d.m.th. "me bazë qytetari"; "nivelet funksionale"; "parakushtet për përdorim"; "larmi cilësish" dhe "përdorim i shumëfishtë". Gjithashtu, njohja e tipologjive të ndryshme të hapësirave publike, vlerësimi i ndikimeve dhe ndryshimeve në sistem kanë rëndësi në marrëdhëniet e krijuara nga dinamika e zhvillimit urban. Ato mund të ndihmojnë në drejtimin dhe inkurajimin e zgjidhjeve dhe strategjive më të qëndrueshme për një jetë cilësore dhe të shëndetshme, një shoqëri miqësore dhe miqësore me mjedisin me ndikime pozitive në zhvillimin urban (United Nations Sustainable Development, 2015).

2.6.3 Forma urbane dhe ndikimi i hapësirës publike në marrëdhënies me ato tregtare.

Përdorimi dhe mirëmbajtja e mjediseve publike të qytetit shpesh duhet të menaxhohen për të ekuilibruar interesat kolektive dhe individuale, duke diskutuar mundësinë e hyrjes në kuptimin e të qenit "i hapur", (Lynch, 1972). Injorimi i aspektit themelor të dizajnit urban siç janë aksesit i lidhjeve dhe përdorimet e përziera, mund të rezultojë në krijimin e më pak të qëndrueshëm dhe më pak të barabartë nga ana shoqërore (The Urban Task Force, 1999). Kjo na bën të hulumtojmë dhe të gjejmë një kuptim më të mirë të nevojës dhe pasojave që na çojnë në proceset e transformimit të hapësirës dhe karakteristikat e tyre të tilla si aktiviteti ekonomik, ku njerëzit jetojnë, punojnë, aktivitetet e kohës së lirë dhe elementët natyrorë janë të rëndësishëm për cilësinë e jetës . Nëpërmjet leximit dhe njohjes se tipologjive të ndryshme dhe të mënyrës ose ndikimit që ka bërë të mundur këto transformime të hapësirave të hapura urbane, midis ndërtesave në qytet që përfshijnë shtigje, sheshe, kopsht, park; dhe vlerësimi i ndikimeve të ndryshimeve në sistem kanë rëndësi në marrëdhëniet e krijuara nga dinamika e zhvillimit urban. Ato mund të ndihmojnë në drejtimin dhe inkurajimin e më shumë zgjidhjeve dhe strategjive për ndryshime pozitivisht dhe të kalojnë në zhvillimin e qëndrueshmërisë.

3 Metoda e planifikimit të bazuara në GIS dhe faktorët që ndikojnë në vlerësimin teknike të hapësirave urbane dhe tregtare.

3.1 Hyrje

Fusha e Sistemeve të informacionit gjeografik të quajtur shkurt (GIS) i ka fillimet e krijimit në vitet 1960 me zhvillimin e kompjuterit, të cilat çuan përpara konceptin e përlogaritjeve gjeografike dhe hodhën bazën e sistemit GIS. Rreth viteve 1980 me zhvillimin e mëtejshëm të sistemeve kompjuterike edhe kompanitë si Esri çuan më tej programet dhe veglat e tyre të përpunimit, në këtë mënyrë u njohën dhe u lidhen me komunitetin akademik si një mënyrë e re për të krijuar analizat hapësinore dhe të planifikimit. Në këtë mënyrë ky sistem i informacionit gjeografik u bë i komercial për një pjesë më të madhe të studiuesve. Ai u ripërcaktua nga Castle(1994) nëpërmjet ndërthurjes së programeve, fuqisë kompjuterike. GIS ju dha njerëzve mundësinë për të krijuar hartat e tyre digjitale të shtresëzuara në mënyrë që të zgjidhin problemet reale. Nëpërmjet sistemeve fundore të cilat mund të bëjnë të mundur transformimin e referencave hapësinore në të dhëna mbi identifikimin e vendndodhjes si dhe ndërveprimin midis hapësirave me njëra-tjetrën. U bë një vegël e fuqishme në kombinimet dhe mbivendosjet e të dhënave sociale, ekonomike, gjeografike, etj. duke u bërë një nga burimet kryesore të studiuesve urban. Sot është e mundur midis shumë organizatave të shkëmbejnë hartat dhe informacionet duke krijuar marrëdhënie për gjithçka.

Nëpërmjet studimeve është bërë e mundur të lidhet teknologjia GIS me atë planifikimit komercial dhe tregtisë sipas pikëpamjeve të ndryshme, të biznesit dhe menaxhimit, tregut të pronave të paluajtshme apo të projektuesve urban. Nëpërmjet këtyre proceseve të reja të dekadave të fundit mbi zoonimin e vendndodhjes të mundësuar nga GIS, ka treguar arritjen e rezultateve në përcaktimin e analizës së vendndodhjes dhe një ndikim të rëndësishëm tek kompanitë tregtare dhe biznesi funksionon në qytet.

Më poshtë do të shpalosen mënyrat dhe aplikacionet mbi vendimmarrjen dhe përcaktimin e nevojave për zgjidhjen e problemeve në dy këndvështrime. Atë të vendndodhjes së hapësirave tregtare sipas interesit nga pikëpamja e zhvilluesve të aktiviteteve tregtare si dhe përdorimit të metodave bazë të krijimit të analizave për shpërndarjen hapësinore të zonave dhe përdorimit të tyre sipas nevojave të planifikimit.

3.2 Zhvillimi i hapësirave urbane dhe ato tregtare nëpërmjet ndërveprimit të GIS.

Ky hulumtim ka të bëjë me analizën hapësinore në mënyrë që të identifikojë zonën e mundshme dhe karakteristikat e rëndësishme që ndikojnë në qëndrueshmërinë e shitjes me pakicë nga forma urbane dhe zhvillimin e saj të qëndrueshmërisë. Duke eksploruar terminologjinë e rëndësishme të hapësirës tregtare, sipas historisë, ekonomisë, ekologjisë dhe aspektit shoqëror.

Sektori i ndërtimit dhe atij të tregtimit janë gjithmonë në situata dinamike në lidhje me kohën dhe mënyrën si ato funksionojnë, e cila do të kërkoj me shume ndihmën dhe përkrahjen nga sistemet e GIS. Nëpërmjet kësaj teknologjie mund të eksplorohej dinamizmi i dimensionit kohës dhe hapësire, gjithashtu duke ofruar modele dhe metoda për të lehtësuar dhe përmirësuar procesin e menaxhimit mbi të dhënat hapësinore në lidhje me ato gjeografike. Duke mbështetur këtë formë vlerësimin e vendimeve të marra dhe mënyrës së menaxhimit sipas ndikimit nga pozicionimi i vendndodhjes. Sipas mënyrës se si funksionon procesi i shërbimeve tregtare dhe shitjes me pakice është vërejtur se vetëm 10% e të dhënave që ato përdorin nuk janë nga aspekti gjeografik. Praktikisht ato përshkruhen nga karakteristikat që përfshijnë zonën apo pozicionimin e këtyre hapësirave. (Moloney, 1993).

Kjo e formë e re me anë të metodave të GIS i ka mundësuar organizatave të lënë mënjanë ndjenjat e të pasurit informacione të faktit mbi një vend të caktuar (Bennison, D. and T. Hernandez., 2000). Pasi asnjëra nga metodat e përdorura analoge, gravitacion-ale ose statistikore nuk ishte me e mirë në veçanti ato u përfshin së bashku duke sjell një sistem të vetëm atë të GIS (Rogers, 2004). Tregtisë me pakicë mbështet në një mundësi të rëndësishme nga teknologjia e GIS nëpërmjet vlerësimit se si të behet përzgjedhja, me anë të potencialit që ofrohet mbi monitorimin e ndryshimit të strukturës urbane dhe ambientit përreth tij. Në mënyrë evidente teknologjia e sistemit GIS është një vegël për të përpiluar dhe analizuar grupe të dhënave në të cilat shërbimet tregtare të pakicës përdorin dhe menaxhimin e informacioneve të ndërmarrjeve dhe bizneseve (Birkin, 1996).

Ky lloj evidentimi lexohet nëpërmjet rritjes së përdorimit të këtij sistemi si dhe integritetit të tij në politikat e proceseve të organizatave të biznesit apo sektorit publik. Tregohet një rritje e ndjeshme e komercializimit të GIS si teknologji e se ardhmes e cila mund të ofroj vlerësimin e përzgjedhjes nga gjendja e punës deri në atë strategjike (Grimshaq, 1994). Shembuj të ndryshme të përfitimeve nga kjo teknologji e cila ka krijuar një marrëdhënie më të mirë dhe të lehte me përdoruesit dhe kostot e softëve dhe të dhënave, mund të shikojmë tek (Bishop, 1997).

Nga një këndvështrim, ekzaminimi dhe shprehja e përdorimit të marrëdhënieve virtuale-hapësinore ndodh përmes krijimit të procesit të hartëzimit siç sugjerohet nga (Ittelson, W.H., Rivlin, L.G. & Prohansky, H.M., 1970).

3.3 Mënyrat për të përdorur GIS në përzgjedhjen e pozicionimit të hapësirave tregtare në shitjet me pakice.

Shtjellimi i mënyrës dhe tipareve të vendimmarrjes që duhet të merret në përcaktimin e fushës se si tregtia me pakice përcakton aktivitetin dhe vlerësimin e përzgjedhjes së zonave për zhvillimet e tyre. Në njërin kemi nivelin e marketingut urban dhe të një të riskut të madh, sipas strategjisë së vlerësimit në të cilat përfshihet e gjithë shtrija në territor e këtyre hapësirave. Ndërsa në nivelin tjetër deri tek atë të përditshmërisë ose të vendimmarrjes në pikëpamje të mikro-marketingut. Në këndvështrimin e gjerë menaxheret e organizatave publike apo të bizneseve e përdorin e përdorin potencialin e GIS si një mbështetje e gjetjeve të zonave me

potencial për zhvillimin e një strategjie ose të projeksioni të saj. Mundësit e reja të zhvillimit dhe të përmirësimit të planeve të situatave ekzistuese në të gjitha nivelet e tyre, duke monitoruar shumëllojshmërinë e shitjeve apo qëndrueshmërinë e tyre.

Mënyrat e vendimmarrjes dhe përzgjedhjes



Figura.3.1 Fazat e procesit nëpërmjet teknologjisë së GIS mbi përzgjedhjen e vendimeve

Sasia numerike e aplikimeve të futura në këtë skemë të vendimmarrjes sipas një filtrimi në bazë të hierarkisë, në të cilën kemi mbivendosje të llojeve të aplikimeve dhe përzgjedhjes së zonës të cilat i përkasin. Mundësit e ndryshme të aplikimeve në GIS dhe fusha e gjerë e përdorimit të tyre mbi përzgjedhjen e vendndodhjes së aktivitetëve tregtarë tregohen sipas skemës.

3.3.1 Format e procesit mbi përzgjedhjen e hapësirave tregtare me pakicë nëpërmjet GIS.

Hapësira fizike e përdorur nga pjesa e aktivitetit të një biznesi, dyqani apo funksioni tregtar me pakicë, si dhe zonat përreth tij të cilat ndikohen nga aktiviteti ekonomik dhe tregtar u emërtua si “Vendndodhja e hapësirës tregtare ose dyqanit” nga (Mendes, A. B. and I.H. Themido, 2004).

Sipas (Levy, Weitz, & Grewal, 1998), analiza e vendndodhjes së hapësirave tregtare mund të kryhet për vendet ku zhvillohen shkëmbimet tregtare si dhe në ato hapësira ku janë aktivitetet e pakicës pasi ato janë zona tregtare të afërta gjeografike. Perimetri i zonës përcakton përfshirjen e atyre zonave të cilat janë ekzistuese në përmbajtje të dyqaneve të reja, gjithashtu mjeti analist mbi shitjet e pakicës bën të mundur vlerësimin në mënyrë specifike të alternativave të hapësirës tregtare. Këto të fundit mund të jenë të izoluar, nga mos planifikim i përdorimit të saj deri tek ai i planifikuar në bazë të karakteristikave të zonës sipas shikueshmërisë, dukshmërisë dhe flukseve të trafikut. Zonat tregut dhe të hapësirave tregtare i nënshtrohen një analize e cila bazohet sipas “Kërkimit dytësor të tregut”, në këtë mënyrë do të përdori informacionin që është realisht i mundshëm. Sipas analizës së "zonave dhe hapësirave tregtare" mund të bëjmë përzgjedhjen dhe shqyrtimin e tyre sipas detajeve karakteristike të cilat pasqyrojnë dhe përfitimet që lidhen me tregtinë me pakice.

Këto lloj informacionesh janë të lidhura me karakteristikat demografike si: forma dhe madhësia, aspekti ekonomik, mundësia e pozicionimit të aktivitetit, konkurrenca e tyre, përdorimet që mund të lejohen dhe mundësia e krahut të punës.

Nëpërmjet analizës hapësinore kemi mundësin të prodhojmë një seri të dhënash të strukturës hapësinore nga shumëllojshmëria e shtresave gjeo-demografike dhe me mbështetjen e tij behet e mundur futja e të dhënave të cilat do të përdoren në përlllogaritjen e imazhit “rastër”. Ky proces na jep një kuadër me të mirë me anë të gravitetit për të eksploruar potencialet e zonës në strukturën urbane apo bllokut të banimit dhe ndryshorja e këtyre distancave do të quhen pikat me arritshme e këtyre distancave nga aspektit i kohës mesatare të përshkrimit të rrjetit rrugor. Të dhënat për këto karakteristika do të integrohen në tabelat e attributeve ku përfshihen përqindjet e përshkueshmërisë, aksesit dhe të menaxhimit të aktivitetit, kjo do të ndihmonte funksionimin e strukturës dhe përdorimin e saj. Këto mënyra dhe përshkueshmëria e hapësirave mund të shihet si një faktor i cili ndihmon integrimin (Forman, R.T.T. and Alexander, L.E., 1998) dhe (Schueler, 1994). Gjithashtu elementet e mjedisit, potencialet e lidhës janë po ashtu të rëndësishëm të përfshihen, ose në të kundërtën kemi avantazhin e eliminimit nga ndikimet të faktorëve të formës urbane që janë të panjohura. Eksplorimi i potencialit të tregut nga ana e modelit gravitacional i cili gjithashtu ka efektin e tërheqjes nga ana e klientit të zonës rezidenciale (Hammond, R. and P. McCullagh, 1978).

Por duhet të theksojmë që mos marrja në gjykim i aspektit themelor të dizajnit urban, si ai i aksesit komunikues dhe përdorimet e përziera, mund të na japi përfundime të një mjedisi më pak të qëndrueshëm dhe jo të barabartë ana e shoqërisë (The Urban Task Force, 1999). Ndryshimi i variabëlve me kalimin e kohës dhe mënyrës se si veprojnë karakteristikat, mund japin ndryshime dhe në rendësin dhe vetë përdorimin e hapësirës.

3.4 Koncepti i metodave dhe modeleve në GIS për tragetin me pakicë.

Ne këtë pjesë do të tregojmë se si për rrjedhje të kërkimit të Hernandez(1998) u bë i mundur modeli GIS i shpërndarjes së zonave tregtare. Ky model u projektua në (Grothe, 1994) dhe përqendrohet në parimet funksionale të cilat përkufizohen nga pyetjet: 1) Për çfarë qëllimi punon organizata dhe biznesi? 2) Në cilat pjesë kohore zhvillohet ky lloj aktiviteti? 3) Cila është teknologjia që përdoret në funksionimin e tyre? Këto bëjnë të mundur qartësimin nga ana e modelit mbi qasjet kryesore dhe ndërveprimin e tyre në lidhje me përdorimin dhe zhvillimin në GIS. Si fillim ai bën ndërlidhjen mbi tiparit ose mënyrës së vendimmarrjes me teknologjinë e sistemit gjeografik dhe atë të sistemit të hartëzimit, analizimit dhe modelimit. Me pas në pjesën e dytë përkrahet dinamika e procesit nëpërmjet disa fazave, duke pasur në fokus shqyrtimin e teknologjisë dhe dimensionin kohor.

Dimensioni i punës: i parë sipas mënyrave të vendimmarrjes, përfshin kuadrin bazë të aktivitetit të zhvilluar nga Anthony (1965). Në formën e re të adaptuar me pas nga Gorry&Scott Morton (1971), ku sipas termave mbi vlerësimin të funksionit në aspektin teknik, menaxhimit apo të planifikimit sipas një strategjie. Fokusi i procesit bazohet mbi kategorinë e përdorimit të sistemit sipas nivelit të përjasjes nga ana menaxhimit dhe ato të karakteristikave të cilat pranohen nga sistemi i vendimmarrjes.

Dimensioni i Teknologjisë: është i kategorizuar në katër nën-ndarje. Sipas (Grimshaw, 1992) këto janë: emri, pjesa fizike kompjuterike, aspekti ndërveprues dhe komunikues, baza e të dhënave dhe modulet e aplikacioneve. Të gjitha së bashku vlejné për të saktësuar në mënyrë me të sigurt sistemet e informacionit. Në versionin e mëvonshëm ato janë të përmbledhura në një të vetëm, ajo e funksionalitetit, duke treguar realisht se çfarë kryejné: përpunimin, analizën dhe përcaktimin e informacionit. Nëpërmjet së vetmes variabël ky klasifikim i GIS mund të lidhet me procesin e modelimit. Ky lloj dimension i tregon situatën reale të GIS me një mori ndërlidhesh të ndryshueshme ndërmjet përpunimit, analizës dhe hartimit (GIS, BMS, GAS), duke i përdorur për më shumë sisteme të ndërlidhura (GIS; SAMS;SDSS).

Dimensioni i kohës: Tregon përmirësimin e informacionit gjatë rritjes nëpërmjet teknologjisë dhe të organizimit (Nolan,1979) dhe kjo tregohet nga Grimshaw dhe Maier (1991) të cilët i konsiderojné të dhënat e përpunuara nga GIS, si një zhvillim transformuar i shërbimit të ofruar nga biznesi duke u arritur nëpërmjet komunikimit të informacionit, analizave dhe modelimit. Kategorizimin e fazave në procesin e zhvillimit do të jenë sipas hapave që kalojnë nga: Tërheqja; Pavarësia; Lidhja dhe Tërësia.

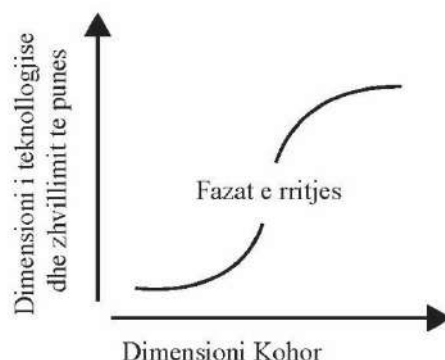


Figura 3.2 Dimensioni kohor sipas përshkrimit të fazave në modelin rritës.

3.5 Metodatat dhe modelet në GIS të përdorur për analizën e shpërndarjes e hapësirave tregtare me pakicë.

Ka shumë informacione në botë në lidhje me përdorimin e analizave të këtij lloji në kuadër të shpërndarjes së hapësirave të ndryshme dhe ato tregtare me ane të aplikimeve të GIS. Në qytetin e Tiranës këto mund të jenë të pa konsiderueshme, por do të kemi mundësi të shqyrtojmë të dhënat e planit të rregullues së fundmi dhe të dhënat e tjera nga organe studimore të cilat përdorin këto forma analitike. Për këtë arsye një pjesë e mbështetjes mbi gjendjet e mëparshme sipas këtyre metodave.

Në do të bazohemi në disa studime të kryera më parë mbi zhvillimin dhe trendin e aktiviteteve tregtare dhe atyre të hapësirave urbane në zonën e studimit, duke futur disa referenca që mund të jenë të dobishme në fushën e planifikimit urban dhe marrëdhënies me GIS në aspektin komercial. Në Skemat më poshtë do të shohim një kornizë të metodës kërkimore në GIS.

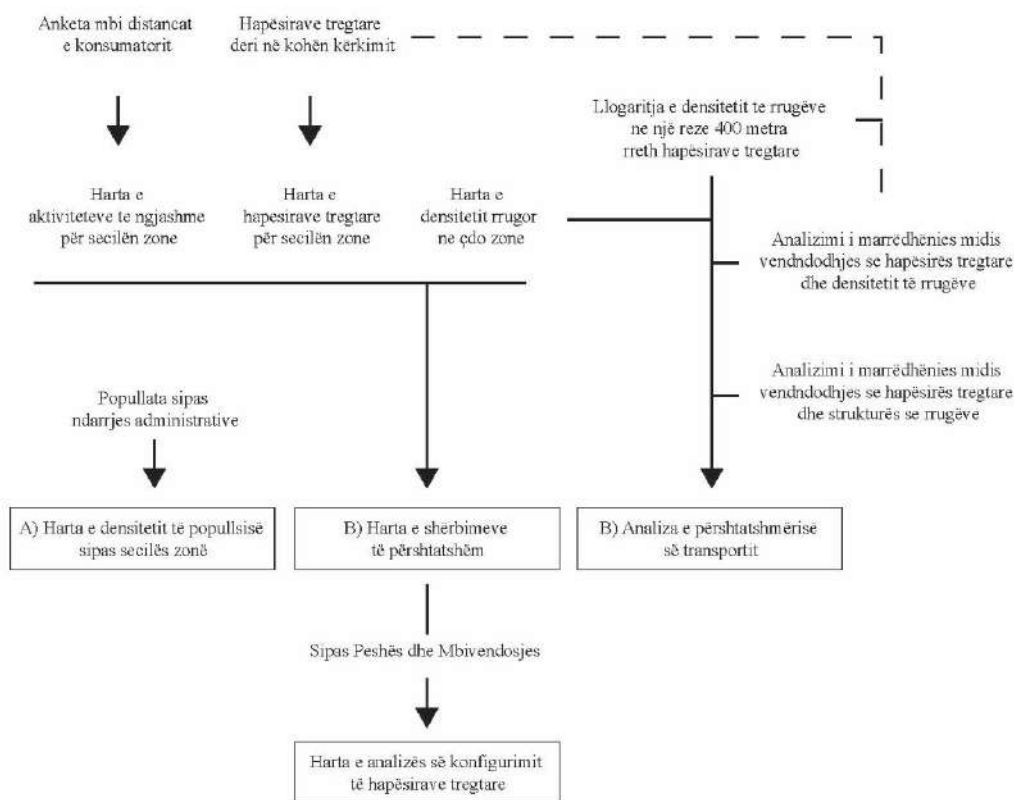


Figura 3.3 Grafiku mbi strukturën e shpërndarjes dhe të hulumtimit në hapësirat tregtare me pakice.

3.5.1 Matjet nëpërmjet GIS dhe identifikim i evoluimit – përshtatshmërisë së funksionalitetit të hapësirës.

Sipas përmbledhjes nga studimet e referuara të cilat prezantojnë karakteristikat e vendndodhjes të ndikuara nga faktorët dhe qendrat tregtare aktualisht ose zonat me grupime, Duke u bazuar në sondazhet dhe statistikën e bashkisë së Tiranës dhe vendit në total, për të cilat ju referohemi të dhënave nga INSTAT dhe informacioneve të Bashkisë Tiranë. Data baza është e krijuar nga fillimi, nëpërmjet investigimit në terren të vendndodhjeve të gjendjes aktuale dhe atyre të para një dekadë ose nga informacione të nivelit të tretë duke i rindërtuar në data bazë. Emrat e attributeve, pika e vendndodhjes, tipologjia, sipërfaqja e objektit, katet e objektit. Baza e të dhënave të popullsisë do të shihet në dy drejtime, atë të ofruar nga INSTAT nëpërmjet rrjetit 1km² dhe nivel makro dhe atë të hulumtuar sipas kapacitetit mbajtës të zonave të studimit. Gjithashtu shpërndarjen hapësinore ndikohet nga struktura e rrjetit rrugor për të cilën do të bazohemi në dy kritere të cilat janë në GIS dhe ato të metodave statike. Të dyja këto metoda i përdorim kur analizojmë marrëdhëniet midis indikatorëve të dendësisë së popullatës dhe atyre të tjerë urban, në rastin tonë për hapësirave urbane, tregtare, densitetit të rrugëve dhe marrëdhënien e tyre me njëra tjetrën.

Ndërkohë në fazën e fundit bëhet përllogaritja e zonave sipas dendësive nëpërmjet analizës dhe veglave të GIS me të cilat krijojmë hierarkinë e ndërvarur të tyre.

3.5.2 Interpretime të evoluimit të rastit të studimit

Analizimi hapësinor i funksionit të hapësirave në studim, do të kryhet përmes GIS, rezultatet e marra do na tregojnë informacione mbi marrëdhënien e tyre hapësinore dhe formimin fizik apo mënyrën e përdorimit të tyre. Ky proces tregon dimensionin e hapësirës, gjeometrinë e hapësirës, mesataren për njësi dhe identitetin e zonës. Llojet e hapësirave tregtare janë në gjendje të gjurmohen përmes hetimeve në terren dhe materialeve të tjerë shtesë, duke ekzaminuar materialin dhe duke krijuar një mbulim të informacionit gjeografik. Gjithashtu, niveli i ndryshimit hetohet nëpërmjet teknologjisë GIS. Këto hapësira do të përzgjidhen me anë të kritereve të bazuara në llojin e funksionit, përdorimin, morfologjinë urbane dhe modelin e zhvillimit urban. Disa nga shembujt e ndryshëm janë marrë në shqyrtim për të njohur karakteristikat dhe ndikimin e këtyre ndërhyrjeve në dinamikën e ndryshme të ndodhura në transformimin e strukturës urbane, hapësirës së hapur publike dhe atyre tregtare të aktivitetit me pakice. Në gjendjen fizike dhe kontekstin socio-ekonomik, kjo do të përcaktojë transformimin e tyre mbi tipologjinë, karakteristikat lokale dhe teorike që dallojnë në kategoritë qendrore dhe funksionojnë në të gjithë hierarkinë. Transformimet që kanë ndodhur në vend dhe shembujt të tjerë jashtë vendit do të jenë pjesë e studimit tonë, i cili do të sigurojë një pasqyrë gjithëpërfshirëse të procesit të ndryshimit, në mënyrë që të mund të përfundojmë përkufizimet teorike për vendimmarrje në situata të ngjashme (Shameti A. , "Public Space and Urban Transition in Tirana City." , 2021).

3.6 Konkluzionet

Mënyra dhe metodat e përdorura në këtë kërkim të cilat kanë të bëjnë me formën e përdorimit GIS në projektimin urban, planifikimit të hapësirave tregtare në to dhe menaxhimin e tyre dhe maksimizimin e potencialeve të tyre planifikimit të hapësirave tregtare në to. Në pjesën më të madhe kërkimi fokusohet në zgjidhjen e problemit të përzgjedhjes së vendndodhjes në mënyrën më strategjike të mundshme dhe vendimmarrjen e organizmave tregtare. Te cilat sot e kanë gati të pa përdorshme një nivel të tillë analize, mbi aktivitetet e tyre gjithashtu dhe nga ana e autoriteteve të politikave mbi zhvillimin e qytetit. Duke ju krijuar një panoramë me të qartë në kohe reale të situatës aktuale duke i ndërthurur dhe elementin e dinamizmit të kohës. Në këtë mënyrë analizat hapësinore mund të bëhen më gjithëpërfshirëse dhe monitoruese sipas indikatorëve të përcaktuar. Pra jo vetëm të ndikuara nga faktorët e ndryshëm dhe një të trendi të zhvillimit, çfarë është dhe ajo që mund të arrihet të bëjnë. Në vazhdim ndryshimet e gjetura dhe të përcaktuara do të futen si element i cili do të merret përsysh në shpërndarjen e hapësirave tregtare në zonat e marra në studim, kjo do ta bënte situatën më të qëndrueshme dhe mos përdorimin e keq të burimeve.

4 Përzgjedhja dhe përshkrimi i zonës te studimit

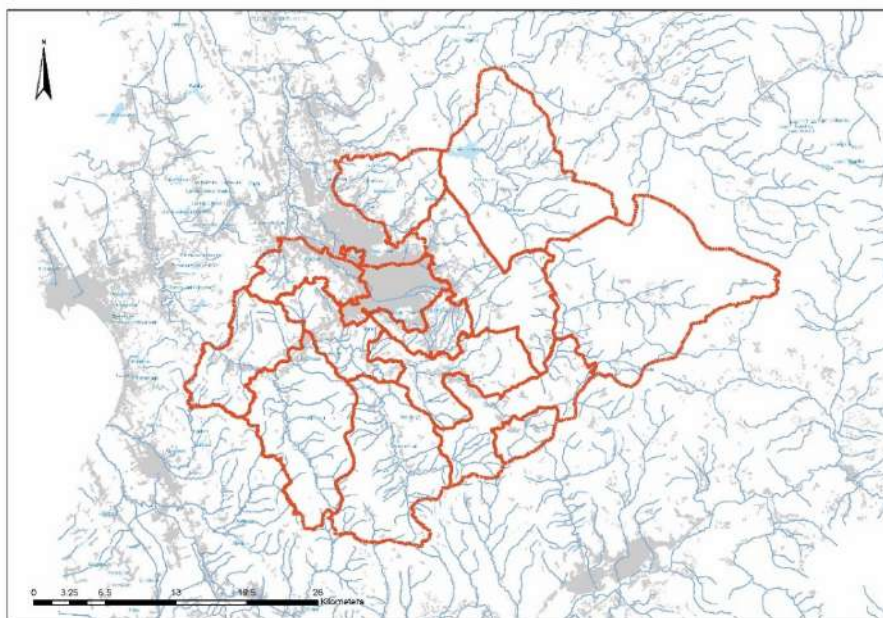
4.1 Hyrje

Në këtë pjese te kërkimit do të pasqyrojmë zonë që është marr në studim, duke ju dhënë një panoramë më të plotë dhe të qartë mbi zhvillimin e hapësirës tregtare.

4.2 Karakteri i zonës se kërkimit:

4.2.1 Pozita e territorit

Tirana e cila është kryeqyteti dhe qyteti kryesor i Shqipërisë në aspekte të ndryshme si ai i popullsisë, ekonomik dhe si pronar i territorit fizik, shih hartën 4.1. Shpesh e ashtuquajtura metropol, e cila po përjeton një zgjerim dhe transformim intensiv të hapësirave urbane, për shkak të imigrimit nga zona tjetër e vendit dhe nga zonat rurale në ato urbane. Një ndryshim në strukturën socio-ekonomike të vendit. Rreth një e treta e popullsisë së vendit kryen aktivitetet e tyre të përditshme në Tiranë. Urbanizimi i shpejtë ka pasur një efekt të rëndësishëm në konfigurimin hapësinor të qytetit që pasqyrohet në pjesën më të madhe të territorit si një model kaotik, i krijuar nga shtresat e ndryshme të periudhave të zhvillimit dhe pa një qartësi zhvillimi gjatë dy dekadave të fundit.



Harta 4.1. Harta e vendndodhjes së qytetit.

Fenomeni i këtij zhvillimi të pakontrolluar me një ndikim në transformimin e hapësirave të hapura urbane dhe pamjaftueshmëria e planifikimit të qëndrueshëm sinjalizon se kjo tendencë mund të vazhdojë në të ardhmen. Me situatë urbane të trashëguar që nga para viteve 1990 te

strukturës urbane me sasi të mëdha të hapësirave urbane të hapura dhe gjendjes së ndodhur ose te një realitetit të ndryshëm në ditët e sotme. Si struktura dhe qyteti apo e të gjitha dimensionet sociale dhe ekonomike të tij, kaluan në një proces të stresuar e rritjes së popullsisë dhe presioneve të jetesës, ku zona qendrore lidhet kryesisht me ndryshimet nga faktorët dhe elementët e ndryshëm të rëndësishëm.

Tirana është bashkia më e madhe e vendit sipas madhësisë nga sipërfaqja e territorit. Pas vitit 2014, Bashkia e Tiranës nga një sipërfaqe prej rreth 42.8 km² u rrit rreth 25 here me shume dhe përveç pjesës se urbanizuar qe përfshinte me pare tani ka afërsisht 9.900 ha sipërfaqe e ndërtuar dhe një sipërfaqe totale 1.110.98 km². Ajo përbehet nga 24 njësi administrative, të cilat janë: 11 Njësitë Administrative urbane ne zonën e qytetit te Tiranës. Bashkisë së re të Tiranës numëron rreth 813,902 banorë për vitin 2017 sipas Gjendjes Civile. Numri mesatar vjetor i banorëve rezidentë për qarkun e Tiranës për vitin 2017, sipas (Institute of statistics (NSTAT), 2018), rezultoi rreth 884,961 banorë, ose përafërsisht 30.8% të popullsisë së Shqipërisë. burimi: strategjia e zhvillimit të qëndrueshëm bashkia tiranë 2018 – 2022.

Nga prizmi i strukturës ndërlidhëse, ajo është një pike kuçe ku ndërthuren rrjetet më të rëndësishëm te infrastrukturës së vendit dhe e baraslarguar në raport me territorin e vendit.



Harta 4.2. Harta e PPV Tirana 030, Burimi: Bashkia Tiranë.

4.2.2 Historiku dhe hierarkia e planeve rregulluese ne qytetin e Tiranës.

Në vitin 1920, Tiranën u shpallë kryeqyteti i Shqipërisë me sipërfaqe 305 ha dhe 15.000 banorë. Pazarit ishte gjithashtu qendra e qytetit dhe zona e banimit zinin 98,2 % të qytetit. Rrjeti i çrregullt rrugor përbëhej nga rrugë e rrugica të vogla dhe jo të rregullta. Plani i parë rregullues ishte ai i vitit 1923, merr në studim gjithë territorin e qytetit. Qëllimi kryesor i tij nga ana

strategjike ishte krijimi i rrjetit të ri rrugor kuadrat. I cili do të harmonizohej me atë ekzistues nëpërmjet sistemimit të rrugëve përbërëse të tij. Ky plan kishte rendësin e krijimit të akseve kryesore në qytet: Rrugën e Barrikadave, Kavajës, Durrësit, Elbasani. Nëpërmjet emrit, mund të kuptojmë dhe rëndësinë që ato kishin me këto qytete dhe marrëdhënien tregtare me to. Plani i dytë ishte në vitin 1926 ishte rishikim i planit 1923. Në këtë plan u vendos krijimi i aksit të fuqishëm veri - jug, i cili përshkonte qytetin duke krijuar zhvillimin vertikal të Tiranës. Plani i tretë në 1928 nga austriaket dhe ai i katërt rregullues i Tiranës në vitin 1929, ku aksi i bulevardit zgjatohet deri në veri tek ish stacioni i trenit.

Ky plan përcakton dhe kufizimet e qytetit, ku ka një sipërfaqe 450 ha, dhe përfshin zonën e qendrës dhe atë akseve kryesore. Plani rregullues në vitin 1957 kishte qëllim heqjen e bazës së qytetit të vjetër me karakter oriental. U krijuan lagje me zgjidhje urbanistike, të cilat reflektuan gjendje monotone. Kemi integrimin e strukturave parafabrikate në vitet 70-80 të cilat nuk kishin studime të mirëfillta urbanistike, e për shkak të deformuar dhe strukturën e qytetit. Plani i 1990 u mundua të s'postonte dhe vendoste zonën industriale në zonat e veriut, perëndimit dhe lindjes, në periferi të qytetit. Zona në jug nuk ishte për industri por për rekreacion dhe këto lëvizje i dhanë qytetit sipërfaqen me 75ha. Në këtë plan u parashtrua dhe ristrukturimi i objekteve me funksione industriale dhe ekonomike në brendësi të tija. Parashikonte zhvillimin e 14 qendrave social-kulturore në zonat me banim. Situata e viteve 90 ishte kaotike me ndryshime në dimension politik dhe social-ekonomik, i cili bëri që territori të urbanizohej pa kontroll dhe me zënie të hapësirave rekreative, me densifikim të lartë dhe ndërtime joformale. Plani i 2012 parashikoj një qytet me një model të qëndrueshëm të zhvillimit. Plani i Përgjithshëm Vendor Tirana 2030 i miratuar në vitin 2016 koncepton frenimin e zhvillimit në territorin rural duke e kufizuar me një unazë të gjelbër ose ndryshe "Pylli Orbital", dhe duke e ndarë qartazi zonën e urbanizuar të qytetit. Gjithashtu i ka kushtuar vëmendje dhe sistemit natyror në ndikim të zhvillimit të qëndrueshëm ekonomik, Drejt një qyteti Evropian Smart. (Bashkia Tirane, 2020).

4.2.3 Historiku i zhvillimeve ekonomike dhe menaxhimit të sektorit të tregtisë.

Bashkia e Tiranës është përgjegjëse sipas formës ligjore në mbarëvajtjen e funksioneve të fushës. Të zhvillimit të ekonomisë sipas hartimit të planeve dhe strategjive të zhvillimit, modeleve të zhvillimit vendor nga aspekti ekonomik. Krijimin e funksionimit të tregjeve dhe strukturës së tregtisë. Mbështetjen e aktiviteteve të vogla në formë të ndryshme, ato të shërbimeve mbi ekonomin lokale, nëpërmjet informacioneve dhe promovimit, etj.

Vlera me madhe e PBB në qarkun e Tiranës me 40.4 % e totalit të PBB-së. (Institute of statistics (NSTAT), 2018).

Rritja me e madhe ekonomike ka qenë ajo e qarkut të Tiranës, me 2016 me +1.62% dhe krahasuar 2016 me 2015 rezultoi 4.03%. Prandaj Tirana zë një vend kryesor nga ana e zhvillimit për të gjithë vendin. Sektorët më të rëndësishëm në ekonomin e qarkut Tiranë është ai i tregtisë dhe shërbimeve transportit dhe hotelierisë me rreth (21.4%), ai i ndërtimit (12.5%). Po ashtu dhe përqendrimi i administratës në qytet është pozitive nga ana ekonomike. Qarku i

Tiranës zë dhe vendin më të madh sipas kontributit të vlerës së shtuar bruto, në rang vendime rreth 40.4%. edhe ne te gjitha degët përveç asaj Bujqësisë, pylltarisë dhe peshkimit. Por diferencohet me shume ne ato te aktiviteteteve profesionale, shkencore dhe teknike rreth 75,0% për degën në rang vendi, (Bashkia Tirane, 2020).

4.2.4 Strategjia dhe zhvillimi i sektorit të shitjes me pakicë në Tiranë.

Në Shqipëri dhe gjithashtu në Tiranë si kryeqyteti dhe qyteti me i rëndësishëm nga ana e aktivitetit institucional dhe ekonomik i vendit. Ka pasur gjithmonë periudha në të cilat në aspektin ekonomik kane marr drejtime të ndryshme shpesh të orientuar nga politikat e regjimit dhe shtetit por shpesh nga ato të faktorëve të tretë të jashtëm. Rreth viteve 1960 deri 1980 vendi kishte një zhvillim në prodhimin industrial edhe së krahasuar në nivel me qytetet e tjera ishte në përqindje me të vogël. Kjo për arsye se siç theksuam me lartë një aspekt tjetër i rëndësishëm ishte dhe ai institucional. Për arsye të shpjeguar në kapitujt e mëparshëm tregu ekonomik ishte i centralizuar dhe u hapë drejt një ekonomie të lirë vetëm pas 1991, por gjatë asaj periudhe në nivelin makro vendi kishte një zhvillim te mjaftueshëm në transportimin dhe shkëmbimin tregtare. Sa i përket zhvillimit të tregtisë me pakice kishte një numër të kufizuar të këtyre shërbime, duke u përkufizuar tek ato të nevojave të përditshme ushqimore dhe pika me të mëdha në disa pika të shpërndara në qytet. Ky zhvillim ndryshoi pas viteve 90` dhe transformimeve që ndodhen në Shqipëri dhe në qytetin e Tiranës. Kjo ndodhi në disa faza, atë të periudhës para kalimit dhe atë pas tije. Mënyra e zhvillimit ishte e vrullshme dhe plotësisht e pakontrolluar, në harkun e 10 viteve të para pati një ndryshim rrënjësor si në strukturën e qytetit por dhe në ekonomin e tija. Duke u ndjekur me pas nga një periudhe 20 vjeçare me e stabilizuar ne ritmin e zhvillimit të planifikuar dhe jo të tillë. Një pasqyrim të këtyre zhvillime janë përmbledhur në tabelën e mëposhtme.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Person Fizik	25585	26710	27286	30134	31334	33050	32280	33208	31857	31211	31763	32819
Person Juridik	9672	10425	11130	12341	13306	14150	13683	13552	14394	14827	14634	15694
Fermerë	0	0	0	0	0	24	115	188	306	397	529	.
Gjithsej	35257	37135	38416	42475	44640	47224	46078	46948	46557	46435	46926	48513

Tabela 4.1 Ndërmarrje aktive sipas Formës legale - Bashkia Tiranë.

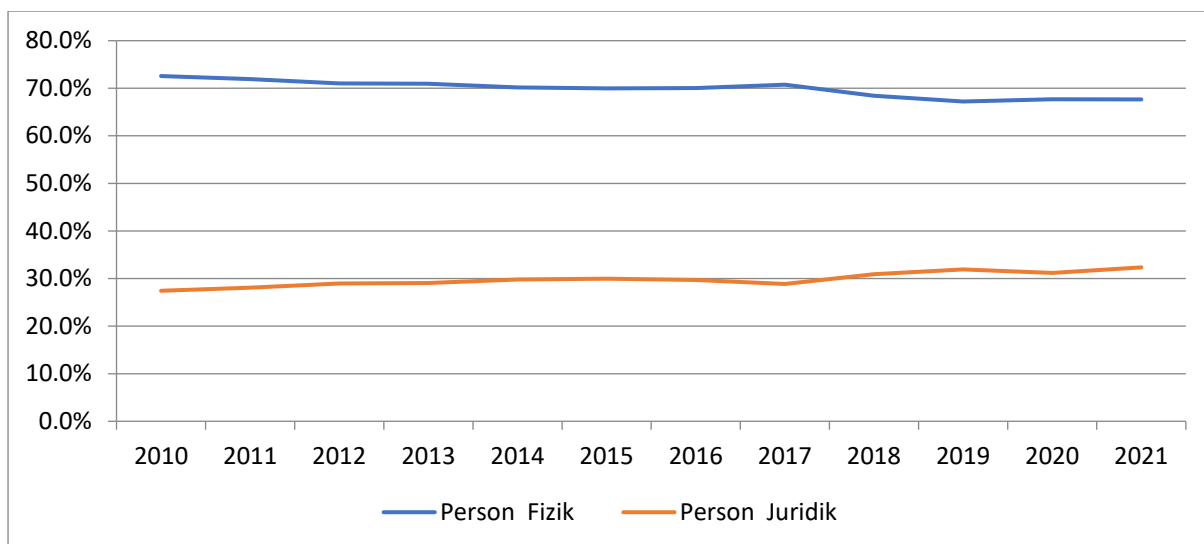


Figura 4.1 Grafiku i ndërmarrje aktive sipas Formës legale - Bashkia Tiranë

Nëpërmjet analizimit të dhënave mund të nxjerrim disa konkluzione. Fillimisht për pikat që kanë sipërfaqe më të mëdha dhe trendin e rritjes së tyre në sasinë numerike. Së dyti në fazën pas periudhës së transformimit të tregut mund të dallojmë formën e zhvillimit dhe nivelin e tyre ndërsa në nivel urban evidentohet mënyra e shpërndarjes të tyre në territor si dhe përmirësimin e kushteve të jetike të banoreve në zonat urbane.

Pas 1992, qyteti i Tiranës si dhe pjesa tjetër e vendit u ndikua nga transformimi i strukturës ekonomike. Hapja me tregtinë jashtë vendit, do të kërkonte një nevojë të madhe në planifikimin dhe menaxhimin e hapësirave tregtare të tipologjive të ndryshme dhe atyre në shkallë të madhe apo të grupuara në qendra të përbashkëta. Por nga ana e strukturave të qeverise vendore dhe ato qendrore nuk u adaptuan kuadrin e tyre ligjor dhe organizative. Kjo vihet re në zënien e territorit pa kriter shpesh here duke e keq menaxhuar dhe në shkallë të vogël në abuzimin me zënien e hapësirave publike dhe transformim të strukturave ekzistuese.

Pas viteve 2011 strukturat përgjegjëse për planifikimin, specifikuan rregulla në lidhje me zhvillimin e objekteve, për rindërtimin apo tokat për zhvillime të kësaj tipologjie përdorimi. Sipas zhvillimi të planeve rregulluese zonat kryesore me të cilat identifikohet zhvillimi ekonomik në qytet janë ajo qendrore, brezi i mesëm i unazës dhe ai peri-urban në kufi me territorin urban.

Sipas një kërkimi nga (Poiani, 2011) shpërndarja e tregtisë me pakice që nga krijimi i tyre pas viteve 1990 e deri 2010, ka rezultuar me mungesë nga kufizimet në planifikim dhe jo nga pikëpamja politike apo vizionit. Pra mungesa e menaxhimit dhe koordinimit të aktoreve midis planifikimit dhe kapitalit të huaj në zhvillimin urban.

5 Metodologjia e përdorur në studim mbi klasifikimin, transformimet dhe vlerësimin e vendndodhjeve.

5.1 Hyrje

Për të analizuar ndryshimet e shpërndarjes hapësinore-kohore të hapësirave tregtare dhe dyqaneve të shitjes me pakice në qytetin e Tiranës, si dhe faktorët që kanë ndikuar në ndryshimet në të kaluarën asaj të situatës sot dhe se si mund të parashikojmë trendin për të ardhmen. Nëpërmjet përdorimit të metodologjisë të përcaktuar në kërkim e cila do të shpjegohet në këtë kapitull, gjithashtu dhe të dhënave të përdorura në analiza.

5.2 Procesi i hulumtimit

Qëllimi kryesor i kërkimit është që të analizohet dhe ndryshimet e shpërndarjes hapësinore-kohore të hapësirave tregtare dhe dyqaneve të shitjes me pakice në qytetin e Tiranës. Si pika kryesore të hulumtimit është ndërfutja në kërkimin shpërndarjes hapësinore dhe dimensionin i kohës. Në vazhdim të dinamizmit të kohës ky hulumtim do të organizohet në katër faza të punës. Në fazën e parë është ajo ndryshimeve të ndodhura në shpërndarjen e hapësirave tregtare gjatë analizimit në periudhën e kaluar. Situata aktuale do të analizohet në fazën e dytë nëpërmjet vlerësimit ndikimit të strukturës urbane dhe faktorëve të saj si dhe krahasimit të pozicionimit të tyre me anë të disa-kritereve dhe aplikimit GIS-it. Gjithashtu kjo fazë do të vlerësojë dhe qëndrueshmëria sipas modelit mbi përcaktimin e zonave. Në pjesën e tretë do të kemi fazën e cila do të nxirren rekomandimet për zhvillimin në të ardhmen mbi shpërndarjen e hapësirave tregtare. Kurse në fazën e katër do të japim mënyrën dhe metodën për të krijuar një model i cili do të bëjë monitorimin e situatës në vazhdimësi për një mbarëvajtje sa me të qëndrueshme të mënyrës së zhvillimit në planifikim dhe vendimmarrje.

5.3 Struktura e procesit të analizimit të së kaluarës mbi ndryshimet e shpërndarjes.

Në këtë kontekst hapi kryesor i kësaj analize mbi evidentimin e ndryshimeve të shpërndarjes së hapësirave tregtare në qytetin e Tiranës në vitet para 1990. Ku përpara këtyre viteve ndryshimet e zhvillimit urban në territorin e Shqipërisë si dhe atë të Tiranës kanë qenë shumë të pakta që nga vitet 1970 si pasojë e reformave ekonomike, për këtë arsye do të merret si e përzgjedhur materiali dhe informacionet në këtë hartë kohore. Nga 1925 ku Tirana shpallet kryeqytet, 1940 periudha e zhvillimit socialist, deri në 1970 ku pati hovë zhvillimi industrial i vendit. Kjo periudhë përfundon deri në vitet 1990 ku Shqipëria promovoi hapjen me ekonominë e jashtme botërore dhe zhvillimit modern të ndërtimit.

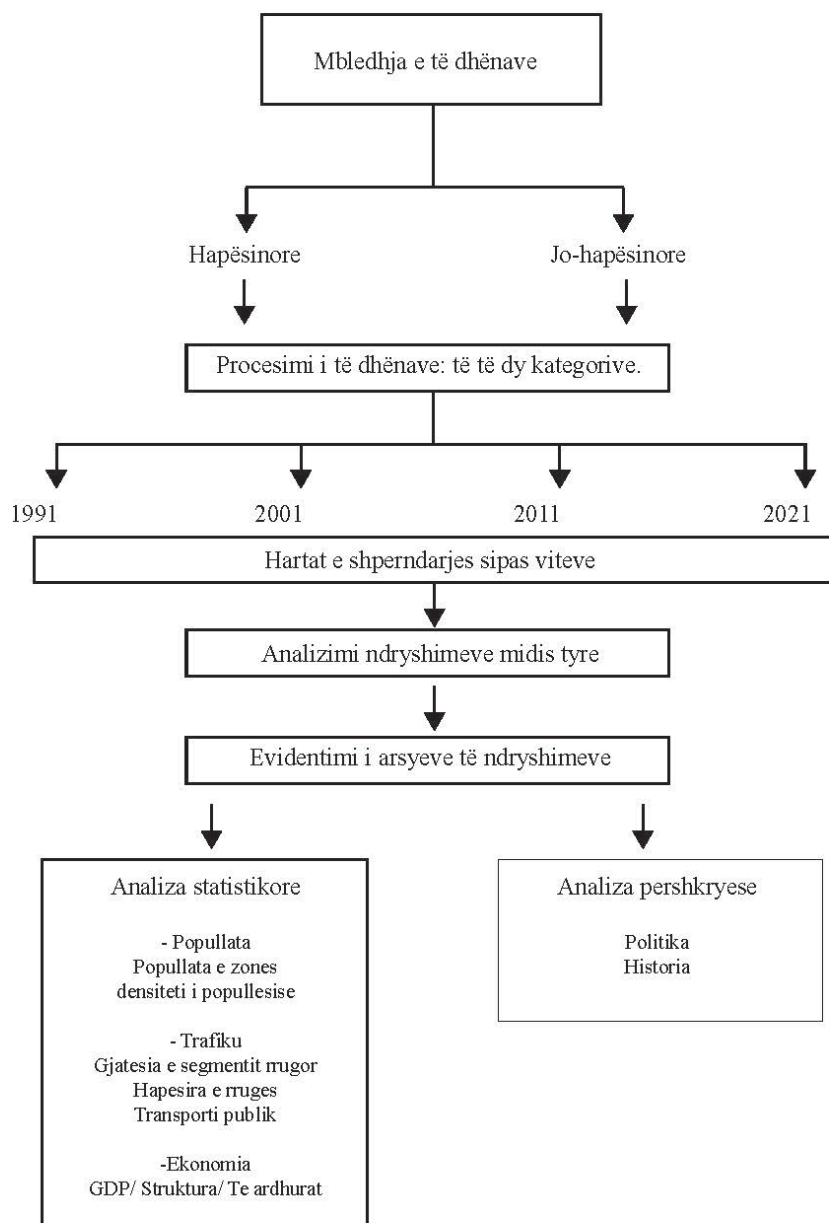


Figura 5.1 Struktura e zhvillimit të kërkimit

5.4 Metodat për vlerësimin e shpërndarje hapësinore të situatës ekzistuese.

5.4.1 Vlerësimi i situatës ekzistuese nëpërmjet aspektit teorik

Analiza mbështetet në “*Sekondar Market Research*”, çka nënkupton përdorimin e informacioneve që janë tashmë të disponueshme: investigime për studime të ngjashme të kryera; analiza e të dhënave ekzistuese që lidhet me objektivin tone;

5.4.1.1 Analiza e të dhënave dhe situatës aktuale

Për vlerësimin e situatës aktuale në këtë hulumtim janë përdorur informacionet e hedhura në formën e pikës të cilat tregojnë me ane të ngjyrave në hartë dyqanet e specializuara në mallrat e konsumit ditor dhe që janë të rëndësishme në këtë fushë, të identifikuara në zonën e tregut të Tiranës. Nëpërmjet krijimit të zonave tampon prej 400 m mund të ilustronim me qartë, mbulimit e secilës prej tyre. Analiza e krahasimit të dhënave kryhet për të njohur nivelin e ndërhyrjes në format e ndryshme të strukturës urbane sipas gjendjes fizike dhe kontekstit social-ekonomik. Kjo do bejë të mundur shkallën përcaktuese të transformimit sipas tipologjisë, karakteristikave lokale dhe teorike që ndryshojnë në funksion të kategorive dhe hierarkinë e zonave tërheqëse. Të gjitha këto transformime të ndodhura në vend dhe krahasimi me situatat e ngjashme në vendet e tjera, do na japi një pasqyrë me të qartë të procesit të ndryshimit. Në këtë vazhdimësi do të behet e mundur përkufizimi teorik për vendimmarrje në situata të ngjashme.

Gjithashtu u përdorën materiale të ndryshme si fotografi ajrore dhe harta hartografike nga ortoimazhet e vitit 2007 dhe 2015 [2018]. Ato ishin në një shkallë prej 1: 25,000 dhe ortoimazhe me një rezolucion deri në 20 deri në 8 cm. Disa të dhëna ndihmëse gjithashtu ndihmuan në analizimin e planeve të qytetit, fotografive dhe dokumenteve historike. Antenat, së pari, u gjeorferencuan duke përdorur ortoimazhin tashmë të korrigjuar, RMS ishte ndërmjet 0.5 dhe 0.3 përkatësisht nga 1980 deri në 2007, dhe së dyti, ato janë të unifikuara në UTM (Zona 34N). A Analiza është bërë në ArcGIS 10.2 (ArcInfo), Spatial Analyst, (ESRI, 2013), (ESRI, 2017). Skedarët e formave me të dhënat e tyre të gjeometrisë nga teknologjia e poligonit krijohen përmes digjitalizimit vizual dhe pllakat e attributeve janë bashkangjitur secilës prej gjeometri-ve.

Çdo ngarkim i informacionit në formularin përmban informacion në lidhje me të dhënat ekzistuese në lidhje me qëllimin tonë: mundësia e arritjes së karakteristikave urbane, mundësia e qasjes në lagje dhe analiza e të dhënave ekzistuese.

5.4.1.2 Mbledhje e data-bazës mbi strategjitë dhe ngjarjet në lidhje me teknologjinë GIS;

Mbledhja e të dhënave është nëpërmjet GIS i cili integron të gjitha të dhënat gjeografike nëpërmjet attributeve mbi popullsinë dhe banoret e zonave, duke përdorur metodat mbi masat e popullsisë, distancave midis konkurrenteve dhe afërsinë me elementet e strukturës urbane. Densiteti i popullsisë do të përcaktohet në dy nivele atë të grindës sipas informacioneve statistikor publike dhe asaj të kapacitetit mbajtës së zonave nëpërmjet llogaritjeve përcaktuese të tyre.

Përdorimi i formulës matematikore, sipas popullsisë totale të një vendi sipas të dhënave aktuale, e me pas duke e ndarë atë në sipërfaqe fizike:

$D=N/Z$ - densiteti i popullsisë numri i organizmave/zona $PD=N/Z$, DP do të thotë dendësia e popullsisë; Kjo do të përcaktoj zonën, në këtë mënyrë shpërndarja e këtyre hapësirave tregtare varet nga shpërndarja e popullsisë . Ertekin et al. (2008)

Shpërndarja e hapësirave tregtare në të gjithë territorin si dhe distancat e tyre për ato të mara në studim. Janë përdorur sipas Gündogdu (2011) me anë të mjeteve të distancës euklidiane dhe teknologjisë së GIS. Ato tregojnë një veprim të secilës qelizë me një ose disa qendra sipas distancave në vijë të drejt. Duke na dhënë distancën nga çdo qeliza e saj deri tek ajo pike me e afërt.

5.5 Vlerësimi sipas kritereve dhe sistemit GIS

Sistemi i GIS është një nga sistemet me të pajisura nga të tjerat që përdoren në analizat e territorit. Pasi ka një nga format me shumëllojshmëri të ndryshme të funksioneve në menaxhimin dhe me të arritshme në përpunimin e të dhënave. Por një nga potencialet më të mëdha të tij është veçoria që ka mbi analizimin hapësinor të dhënave të tilla. Përveç faktit që mund të prezantoj të dhënat dhe zgjidhjet në lidhje me problemet që mund të shtrojmë ne, ky sistem na jep mundësin e formave të modelimit në aspektin hapësinorë. Të tilla janë veglat që ofrojnë analizimin e mbivendosijes të karakteristikave dhe interpretimit me strukturën urbane.

Mbi të dhënat na jep mundësin e përdorimit të teknikave mbi përdorimin e të dhënave të hapura të sistemit atyre që mund të mblidhen dhe përpunimit të tyre në mënyrë që mund të përdoren me pas për analizat e ndryshme të gjitha formave hapësinore ose jo.

5.5.1 Metoda e vlerësimit sipas një seri kriteresh nëpërmjet GIS.

Në mënyrë që nga analiza të marrim rezultatet mbi të dhënat e situatës së shpërndarjes së hapësirave tregtare nga pikëpamja e disa karakteristikave. Kjo formë analizimi kërkon bashkërendimin e shumë faktorëve të cilët bëjnë të mundur vlerësimin e situatës që nga pikëpamja e matematike si formule është një matrice në dy-dimensione. Pra logjika kryesore e një vlerësimi me shumë kriterë, është modelimi i kësaj metode sipas një strukture dy dimension-ale. Elementet e këtij vlerësimi janë mundësitë e zgjedhjes dhe kriteret teknike për tu bërë të mundur. Secila nga skenarët do të kryhet në mënyrë të veçantë sepse nëse ato janë me shumë variabla kjo lloj metode është ajo që nga bënë të mundshme situatën tonë të shpërndarjes së hapësirave tregtare.

Sistemi i GIS dhe vlerësimi me shumë kriterë janë vegla të cilat ndihmojnë dhe japin mundësi që të kemi vendime më të mira në vendimmarrje, mbi qëndrueshmërinë, cilësinë dhe efektivitetin e procesit (Sharifi, A. , Marjan van Herwijnen, 2003).

Në mënyrë të integruar metoda e GIS dhe e vlerësimit me shumë kriterë do na tregojnë shpërndarjen e hapësirave tregtare në Tiranë. Nga të cilat njëra nga fazat e analizës është mbi përcaktimin e lokalizimit të modelit të zonës të hapësirave tregtare dhe tjetra është të shikoj shpërndarjen aktuale të tyre. Në këtë rast hapësirat tregtare aktuale do duhen krahasuar me qëndrueshmërinë e tyre në zonë dhe vendndodhje për shkak karakteristikave të strukturës urbane.

5.5.1.1 Përcaktimi i zonës

Në pikëpamjen kryesor analizimi mbi përcaktimin e modelit të zonës të hapësirave tregtare kanë disa prizma atë rrjedhshmërisë në lëvizje dhe arritjes e lokacioneve të tyre. Me pas marrëdhënia që karakteristikave të strukturës urbane siç janë ato të vlerës së pronës dhe shpërndarjes së tyre në territor. Atraksioni dhe potenciali i hapësirës publike në pikëpamjen e ambientit rreth hapësirës. Zona përfshirëse ose tërheqëse e 3 zonave kryesore ku ndodhen këto hapësira sipas tërheqjes së ndikimit të sistemit rrugor dhe hierarkisë së biznesit të cilat varen nga faktorët e distancës normale 500 metra dhe densitetit të rrugës dhe kategorisë së tyre me një bufer 250 metër. Për arritjen e rezultateve të kërkohen në këtë hulumtim mbi shpërndarjen dhe përcaktimin e vendndodhjes më të mirë bëhet nëpërmjet modelit të vlerësimit të shumë kriterëve sociale-ekonomike

5.5.2 Kriteret dhe indikatorë dhe përcaktimi e tyre për analizimin e qëndrueshmërisë

Kriteret dhe indikatorët që duhen për të vlerësuar situatën aktuale në shpërndarjen e hapësirave tregtare me pakicë në Tiranë do të përcaktohen sipas klasifikimit të mëposhtëm

5.5.2.1 Përzgjedhja e variabëlve për përcaktimin vendndodhjeve të hapësirave tregtare

Duke u bazuar në kërkime të ndryshme nga ekspert të fushës ekonomike dhe biznesit në lidhje me përdorimin e kriterëve dhe indikatorëve të fushës ekonomike mbi përzgjedhjen e pozicioneve komerciale, ku disa me te përdorurat janë konsideruar në kërkim si me ne përshtatshmet dhe paraqiten më poshtë nëpërmjet tabelës. Një nga burimet e këtyre të dhënave është ne linkshop.com

Kriteret	Indikatorët
Popullsia	Densiteti i popullsisë
	Mosha e strukturës
	Konsumi
	Te ardhurat
Fizike	Forma e parcelës
	Pjerrësia e terrenit
	Ambienti rrethues
	Përdorimi i tokës
Kategorizimi i shërbimit të hapësirave tregtare	Distanca e shërbimeve për secilin aktivitet
	Xhiro ose te ardhurat
	Densiteti i rrjetit rrugor për një zone me reze 500m
Mundësi hyrëse	Afërsia me rrugët kryesor dhe kryqëzimeve
	Me Automjete
Konkurrenca	Zonat Mbledhëse
Ekonomike	Çmimi i tokës

Tabela 5.1 Kriteret dhe indikatorët në përzgjedhjen e vendndodhjes së hapësirave tregtare,
Burimi (nga artikuj të eksperteve të gjetura në linkshop.com)

Nëpërmjet referencave të gjetura dhe të përmendura më lartë si dhe duke bërë përzgjedhjen e tyre sipas kriterëve më të përfshira nga karakteristikat urbane, por dhe nga faktorë e të dhënave të mundshme për tu përdorur në këtë kërkim formulua tabela me të dhënat e mëposhtme.
Tab.5.2

Kriteret	Indikatorët
Popullsia	Densiteti i popullsisë ne zonën 1km ²
Fizike	Forma e parcelës
Fizike	Pjerrësia e terrenit
Fizike	Ambienti dhe hapësira publike përreth
Fizike	Përdorimi i tokës (shërbime)
Kategorizimi i shërbimit te hapësirave tregtare	Distanca e shërbimeve për secilin aktivitet
	Densiteti i rrjetit rrugor për një zone mbulimi buferike 250m
Mundësi hyrëse	Afërsia midis hapësirave tregtare dhe mundësive të hyrjeve në rrugët kryesor ose kryqëzime me rreze mbulimi 250m
Mundësi hyrëse	Me automjete
Konkurrenca	Zonat tërheqëse sipas faktorëve
Ekonomike	Çmimi minimal fiskal sipas zonave mbi pasurit e paluajtshme
Stacionet e transportit publik	Distanca me rreze mbulimi 250m
Imazhi satelitor	Ndërthurje e me shume detajeve

Tabela 5.2 Përcaktimi i kritereve dhe indikatorët në këtë kërkim.

5.5.2.2 *Përzgjedhja e variabëlve për kryerjen e analizave të qëndrueshmërisë dhe përshtatjes.*

Hapësira - analiza e funksionit, e kryer përmes GIS, na tregon një marrëdhënie hapësinore dhe formimin e hapësirave dhe mënyrën e përdorimit të tyre, gjë që tregon dimensionin e hapësirës, gjeometrinë e hapësirës, mesataren për njësi dhe identitetin që ata zënë Llojet e hapësirave urbane dhe tregtare ishin në gjendje të gjurmohen përmes hetimeve në terren dhe materialeve të tjerë shtesë, duke ekzaminuar materialin dhe duke krijuar një mbulim të informacionit gjeografik. Gjithashtu, niveli i ndryshimit u hetua duke përdorur teknologjinë GIS. Hapësirat e marra në studim zgjidhen përmes një përzgjedhjeje, në lidhje me tipologjinë dhe mënyrën e tyre të funksionimit, ndryshimet e tyre kohore, ato të karakteristikave morfologjike dhe urbane. Të gjitha informacionet dhe të dhënat do të grupohen sipas periudhave, më të rëndësishmet janë para 1990, midis 1990 dhe 2000, dhe ato pasuese deri në 2018.

Mënyra jonë e përcaktimit të një vlerësimi sipas shkallë do të jetë sipas një metodë të karakteristikave të ngjashme sipas shkallës Likert e cila na ofron mundësin e përcaktimit te një pikëzimi apo të një forme të peshës për secilën vlerë në matricën tonë, (Johns, 2010). Këto vlera në do ti marrim sipas 4 niveleve, i cili do të bëj ri-përcaktimin e klasifikimit dhe tregon vlera sipas rendit nga 1 deri ne 4. Ku 1 është niveli më i ulët i përshtatshmërisë dhe 5 me e larta. (shih tabelën 5.3).

Popullsia sipas kategorizimit të vlerësimit		Konkurrentët ekzistues		Mundësi hyrëse dhe transporti	
Numri për banore	niveli	Distanca në metra	niveli	Distanca në metra	niveli
0-500	1	0-100	1	0-100	1
500-1000	2	100-500	2	100-200	2
1000-7000	3	500-1000	3	200-300	3
7000-14000	4	1000-1500	4	300-400	4

Tabela 5.3 Kriteret dhe indikatorët në kërkimin mbi qëndrueshmërinë dhe përshtatjen, sipas nivele të vlerësimit.

5.6 Mbledhja dhe analizimi i të dhënave

5.6.1 Nevojat për softuer

Përdorimi i softuerit dhe Sistemi i informacionit gjeografik (GIS), ka për qëllim krijimin e hartave dhe gjetjen e pozicioneve përmes analizës përmes Spatial-Analyst në ArcGIS 10.1 dhe redaktimin e tabelës në Excel dhe SPSS. Ai mundëson integrimin e analizave të ndryshme sipas mjeteve ArcGIS Model Builder, që na kombinojnë të dhënat dhe krijimin e analizave hapësinore në formën ndërvepruese dhe dinamike të tyre.

5.6.2 Analizimi i dimensioneve hapësinore dhe kohore nëpërmjet GIS

Në mënyrë që të bëhet e mundur analizimi në GIS i shpërndarjes së hapësirave tregtare me pakice në zonat e studimit sipas elementin hapësirë – kohë, janë të nevojshme të përdoren një seri të dhënash të cilat i kemi paraqitur me poshtë sipas burimit.

Një nga mënyrat për mbledhjen e informacionit janë dhe sondazhet dhe rezultatet e tyre kur ato janë të bëra nga palë të treta. Një nga analiza ne lidhje me pikat atraktive të hapësirave tregtare të përzgjedhura nga shijet dhe aspekti personal i konsumatorit, është formuluar në këtë kërkim, në mënyrën që të kemi dhe një vizuale sa nga këndvështrimi emocional. Ky lloj sondazhi përfshin dhe itineraret mbi flukset për arritjen nga pikat e nisjes në hapësirat e parapërzgjedhura. Fokus grupi i këtij pyetësori është konsumatori sipas zonave kampion të mara në studim. Disa nga të dhënat që këto do të kërkojnë janë në lidhje me: moshën, të ardhurat, vendndodhjen e nisjes, llojet e lëvizjes, arsyet për pazare dhe arsyet e përzgjedhjes të kësaj hapësirë tregtare. Zonat ku ata testohen janë 3 zonat e përcaktuara në territorin e qytetit të Tiranës, Asaj qendrore, të unazës së mesme dhe peri-urbane. Pasi këto kanë dhe tre format me të theksuara në diferencën jetësore të qytetit.

5.6.3 Grumbullimi dhe redaktimi i të dhënave

Siç u përmend dhe të seksionet më lartë për të kryer këto analiza hapësinore dhe të ndryshimit në kohë mbi shpërndarjen e hapësirave tregtare do duhen të dhëna të cilat janë marr nga burime të ndryshme mbi territorin e Tiranës. Informacioni mbi sfondin e zonës urbane në qytetin e Tiranës përfshin të dhëna si shpërndarja e popullimit, ndërtesa e patundshme, orientimi i ndërtesës, pajtueshmëria, rrugët dhe shërbimet konkurruese, elementet gjeografikë si: kufijtë e qarkut, liqenet. Të dhënat u morën nga gjeoportali ASIG, statistikat e publikuara, (OECD, 2008) dhe nga mbledhja e të dhënave në vend. Informacioni demografik u mbledh, përpunua dhe personalizuar për dyqane të specializuara, për llogaritjen e përafërt të kapacitetit të lokaleve banesore dhe komerciale. Pas mbledhjes së informacionit mbi vendndodhjen e hapësirave ekzistuese tregtare, tabelat janë shndërruar në formatin e një baze të dhënave. Kjo bazë e të dhënave do të kryhet përmes attributeve duke përdorur të dhënat e rrjedhës së trafikut dhe si një nivel referimi, i cili më pas do të finalizohet me një formular të llojit të pikës që do të përfaqësojë pozicionimin gjeografik. hapësirat komerciale. Skedari përmbante informacione në lidhje me atributet e zonës mbi rrjedhshmërinë dhe dyqanet e specializuara.

5.6.4 Instrumenti për mbledhjen e të dhënave:

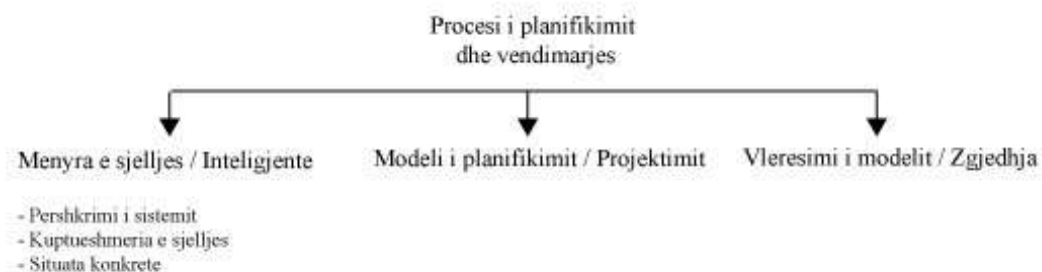


Figura 5.4 Korniza e punës mbi modelin e planifikimit dhe vendimarrjes, e përshtatur nga (Sharifi. A) mbi procesin e vendimarrjes

5.6.4.1 Kategorizimi i të dhënave mbi hapësirave urbane dhe të tregtimit

Të dhënat mbi hapësirat tregtare janë mbi: 25 kompani të ndryshme operojnë në zonën e tregut të Tiranës, të cilat operojnë si supermarket dhe janë të organizuara në një rrjet prej mbi 100dyqanesh. Të gjitha informacionet e tyre janë hedhur si vendndodhja dhe shpërndarja gjeografike e tyre.

Në të dhënat mbi hapësirat urbane dhe ato të aktiviteteve tregtare janë mbledhur dhe ripërcaktuar në kategoritë përkatëse si në ato të hapura dhe në të ndërtuara. : janë rreth 19 kategori të hapësirave të hapura urbane të përcaktuara ku përfshihen: Bujqësia, Memoriali Historik i Arkeologjisë, Hapësira e Lagjes e Gjetur, Kopshtet, Gjelbrit dhe Sheshi i Lojërave, rripa të gjelbëruara lineare, Tregjet, Ushtria, Toka e Hapur, Parku, shtegu i këmbësorëve, Fushat e Lojërave, Xhepi i hapësirës, Publike, Kampus shkollorë, Sporti, Sheshet, Plazas, Transporti Rrugor për Parkim, i Lirë. Të gjitha informacionet janë hedhur në mënyrë gjeografike të referuara dhe me atributet e tipologjive dhe funksionit. Nëpërmjet shumëkëndëshat që janë krijuar nga digjitalizimi nga ortoimazhet për secilën periudhë studimi dhe pastaj tabelat e attributeve pasurohen me funksionet relative. Kategoritë e tipit dhe zonës krijohen për secilin shumëkëndësh për çdo vit. Kategoritë e ndryshme themelore të tipit të hapësirave të hapura pasqyrohen sipas studimit të (Esbah, H. and Deniz, B, 2007). Ndihej më e madhe për të kuptuar funksionimin e këtyre hapësirave na jepet nga atributet e formës së pronësisë dhe nga hyrja e lejuar, pa përjashtuar menaxhimin e tyre.

5.6.5 Materialet dhe marrja e informacionit ;

Kategoria	Përshkrimi i të dhënave	Burimi i të dhënave	Mënyra e mbledhjes së të dhënave
Hapësinore	Ndarjet administrative. ShP	Asig	Jo direkt
	Rrjeti rrugor. ShP	Asig	Jo direkt
	Linjat dhe Vendndodhjet e transportit publik. ShP	Asig	Jo direkt
	Objektet dhe hapësirat e ndërtuara. ShP	Asig	Jo direkt
	PPV Tirana 30	AKPT	Jo direkt
	Harta me çmimin i pasurive të paluajtshme sipas zonave	App	Jo direkt
Jo hapësinore	Informacion mbi hapësirat tregtare të mëdha	Instat	Jo direkt
	Popullsia (1990; 2001; 2011; 2021)	Instat	Jo direkt
	Të dhëna statistikore social-ekonomike	Instat	Jo direkt
	Zhvillimi historik dhe aktual i hapësirave tregtare të mëdha dhe shitjes me pakice.	Literatura	Jo direkt
Sondazh mbi pikat kryesore të qarkullimit			Jo direkt

Tabela 6.4 Burimi i të dhënave në kërkim

Zonat që zënë hapësirën publike identifikohen dhe përcaktohen, pavarësisht llojit të tyre, ose preken nga mosmarrëveshjet publike, sportet, arsimit, hapësirat e kullimit, ato të shesheve, ndërtesave dhe tokës së degraduar, etj. Duke llogaritur raportin midis sipërfaqeve totale dhe ato të periudhave të ndryshme dhe funksionet e tyre të mëparshme në ato të fundit, në mënyrë që të fitojmë mesataren e ndryshimeve midis tyre, ne mund të marrim një vlerësim për të gjithë periudhën në shqyrtim. E njëjta procedurë do të ndiqet për të marrë përqindjet e ndryshueshmërisë së shumëkëndëshave midis tyre në kohën totale.

Një numër prej 100 konsumatorësh janë marrë në intervista, pyetësi u zhvillua në lidhje me 3 zona të përzgjedhura të cilat dhe ato ku do të vlerësohen sipas kritereve dhe indikatorëve. Koha ku janë kryer ky sondazh është në periudhën tetor-dhjetor të vitit 2018. Me pas përpunimi i tyre është kodifikuar dhe i transmetuar sipas tabela të attributeve për tu integruar në sistemi GIS. Kjo për arsye që të dhënat të jenë të mundura për tu krahasuar dhe evidentuar në mënyrë vizuale.

5.7 Kufizimet e kërkimeve ekzistuese të bazuar në GIS

Në këtë pjesë të kapitullit do të evidentojmë kufijtë tonë për tu zhvilluar me tej në kërkim. Pasi të dhënat e mundshme në qytetin e Tiranës mbi hapësirat tregtare me pakicë në vitet e kaluara por dhe të gjendjes aktuale janë të vështira për tu pasur me vendndodhje ekzakte. Si dhe të dhënat e tyre mbi karakteristikat që i karakterizojnë ato nuk janë të mundura pasi nuk janë të publikuara për përdorim publik pasi janë të dhëna të ndjeshme të tregtareve. Në kërkim mund të përdoren të dhënat vetëm të cilat janë të mara nga statistikat zyrtare, informacionet e publikuara apo si efekt i interpolimit të tyre. Gjithashtu duke bërë intervista dhe të mbledhura direkt në formë digjitalizimi dhe nga terreni. Por dhe një nga elementet më të rëndësishëm për këto kufizime është efekti i kohës, pasi kemi të bëjmë me zhvillimin ekonomik tregtar dhe të një elementit të shkëmbimeve me pakicë, i cili karakterizohet nga ndryshime të shpeshta dhe një zhvillim shumë i shpejt dhe dinamik në përgjithësi dhe sidomos në këto vite në Tiranë.

Për këtë arsye nuk mund të përfshihen të gjithë tipologjitë e hapësirave të tregtare me pakicë dhe as të gjitha zonat në studimin e detajuar sipas kritereve dhe indikatorëve të vlerësimit të qëndrueshëm. Pra në këtë kërkim do të fokusohemi duke i grupuar në kategori në një dhe duke i kushtuar rëndësi të madhe supermarketeve dhe karakteristikat e vendndodhjeve që ju nevojiten dhe duke i parë modelin e shpërndarjes së tyre në nivel më të gjerë. Gjithashtu dhe kriteret dhe indikatorët janë zgjedhur sipas mundësive të dhënave të mundshme për tu përdorur.

5.8 Konkluzionet

Ne këtë seksion të kërimit do të tregohet se si do të përmbushet qëllimi kryesor dhe plotësimi i pikave kryesore për realizimin e tije. Një nga objektivat e tija të pare është evidentimi i ndryshimeve në kohe dhe në shpërndarjen e hapësirës tregtare në territorin dhe pëlhurën urbane të qytetit. Pjesa e analizimit historik i cili ka për qëllim krahasimin e tyre në të kaluarën, pra të viteve 1990, 2001, 2011, 2018 kur është dhe periudha e studimit. Pjesa tjetër është e përqendruar në evidentimin e situatës së sotme të shpërndarjes duke përdorur një analizim të ndryshëm nëpërmjet disa metodave të cilat shfrytëzojnë kriteret të shumfishta. Duke përfunduar me disa rekomandime të cilat na bëjnë të mundur të vëzhgojmë në të ardhmen e zhvillimit të këtyre hapësirave dhe karakterit të shërbimeve të tyre të cilat jepen nga të gjitha këto analizime.

6 Analiza e shpërndarjes dhe konfiguracionit të hapësirave tregtare në Tiranë.

6.1 Hyrje

Në këtë kapitull do të tregohen karakteri dhe konfiguracioni i krijuar nga hapësirat tregtare në hapësirën territoriale të qytetit të Tiranës në një periudhë kohore nga 2011 deri 2021. Do të kemi dy nivele të përgjithshme të analizës në këtë seksion, atë të së shkuarës dhe asaj ekzistuese, këto gjithashtu do të paraqiten sipas gjendjes në vitet përkatëse dhe me pas do të krahasohen midis tyre në shifra por dhe sipas formës dhe transformimeve të tyre. Nga këto mund të bëjmë të mundur evidentimin e ndryshimeve dhe pse ato kanë ndodhur, kush janë faktorët dhe se format. Në pjesën tjetër do të shqyrtojmë pikëpamjet nëpërmjet elementeve të Indikatorëve, të popullsisë, flukseve, sistemit ekonomik, largësisë, hapësirës rrethuese, dhe karakteristikave pozicionimit.

6.2 Procesi i analizimit i të dhënave

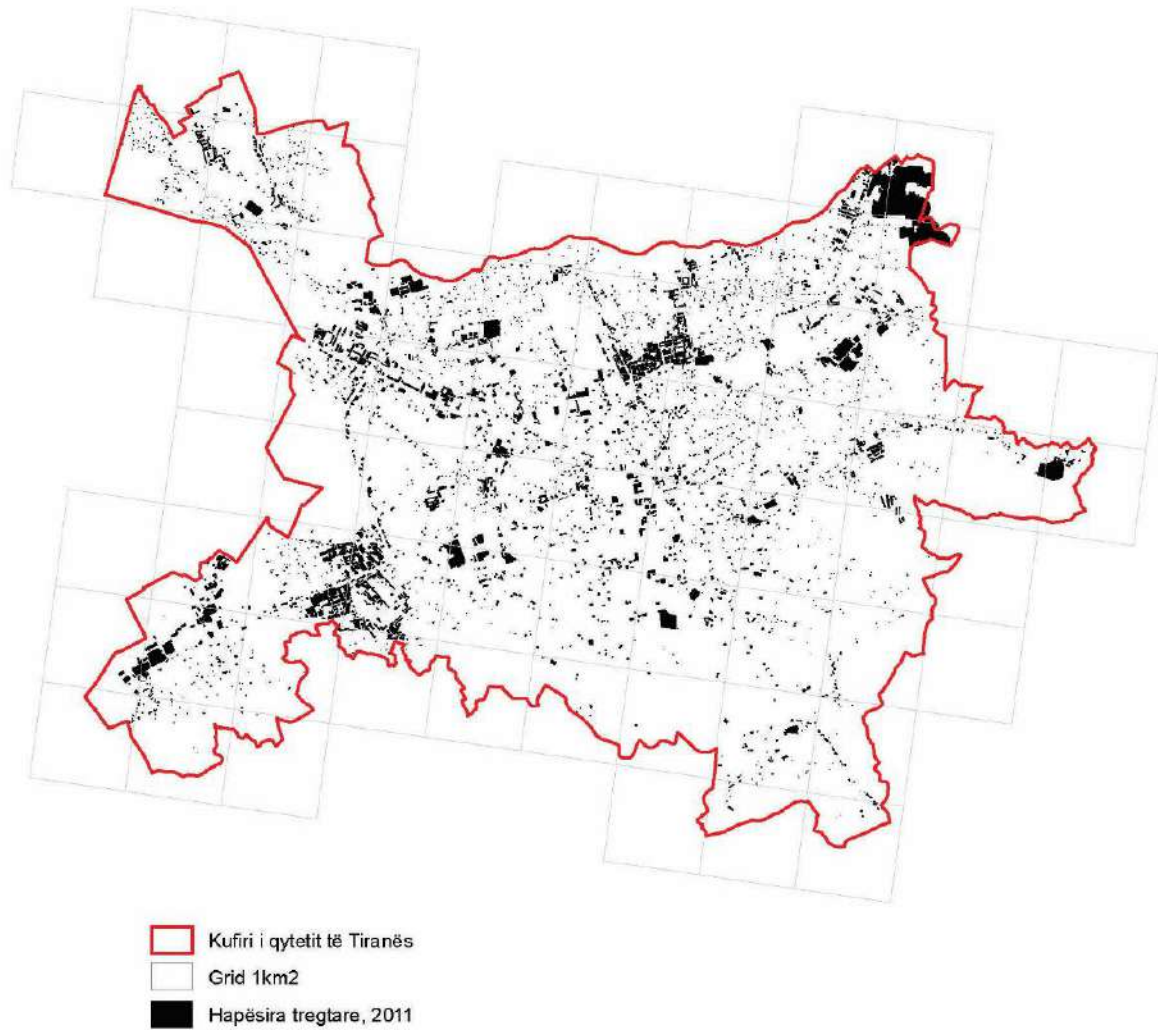
Duke bërë analizën e shpërndarjes të hapësirave tregtare në vitin 2011 na duhet fillimisht të pronësojmë të dhënat për të krijuar informacionin e nevojshëm mbi objektet me hapësira me funksione tregtare në përmbajtjen e tyre. Ato të cilat janë të përcaktuara si objekte me vete ose

kur janë me përdorime të përbëra dhe në ato ka hapësira tregtare në raport me pjesën tjetër të objektit.

Përcaktimi i tyre sipas të dhënave të mbledhura nga terreni janë vendosur në hartë sipas pikave centroide ku përcaktohen objektet përkatëse dhe duke gjendëruar tabelën me atributet përkatëse. Të dhënat kryesore të këtyre hapësirave janë hapësira tregtare sipas id, i cili përcakton kodin e objektit dhe hapësirës tregtare. Gjithashtu përmbajnë fushën e tipologjisë, atë të kategorisë, sipërfaqes. Por fatkeqësisht nuk është e mundur të kemi çdo të dhënë të precize dhe të reale me kohë. Zhvillimi i strukturave të hapësirave tregtare ka një proces shumë dinamik dhe është e pamundur të mblidhet ky informacion në një kohë të shkurtër dhe për këtë arsye mund të ndodhë një pjese e informacionit të jetë transformuar. Në këtë mënyrë është bërë e mundur që analizat dhe identifikimi i arsyeve të transformimeve që kanë ndodhur në vite të krahasohet nga të dhënat e integruara ne informacionin gjeo-hapësinorë. Të dhënat e ndërputura janë në dy nivele ato hapësinore dhe jo hapësinore, të cilat pasqyrojnë situatat e 2011 dhe ato të 2021, këto të krahasueshme dhe me të dhënat e dy census-ve mbi regjistrimin e popullsisë ne dy dekadat e fundit të kryera ne Shqipëri. Pjesa tjetër e të dhënave ka të bëjë me ato gjeografike mbi rrugët dhe elementet administrative. Si zona të vogla të studimit janë marr ato të rjetit sipas metodologjisë se census, pasi mund të bëhen të krahasueshme dhe të lidhura me ato të informacioneve statistikore nga INSTAT. Bashkimi i informacioneve do të mundësohet nëpërmjet ArcMap sipas fushës së grindës në një nivel makro, dhe ato sipas poligonit të ndërtesës në nivelin mikro.

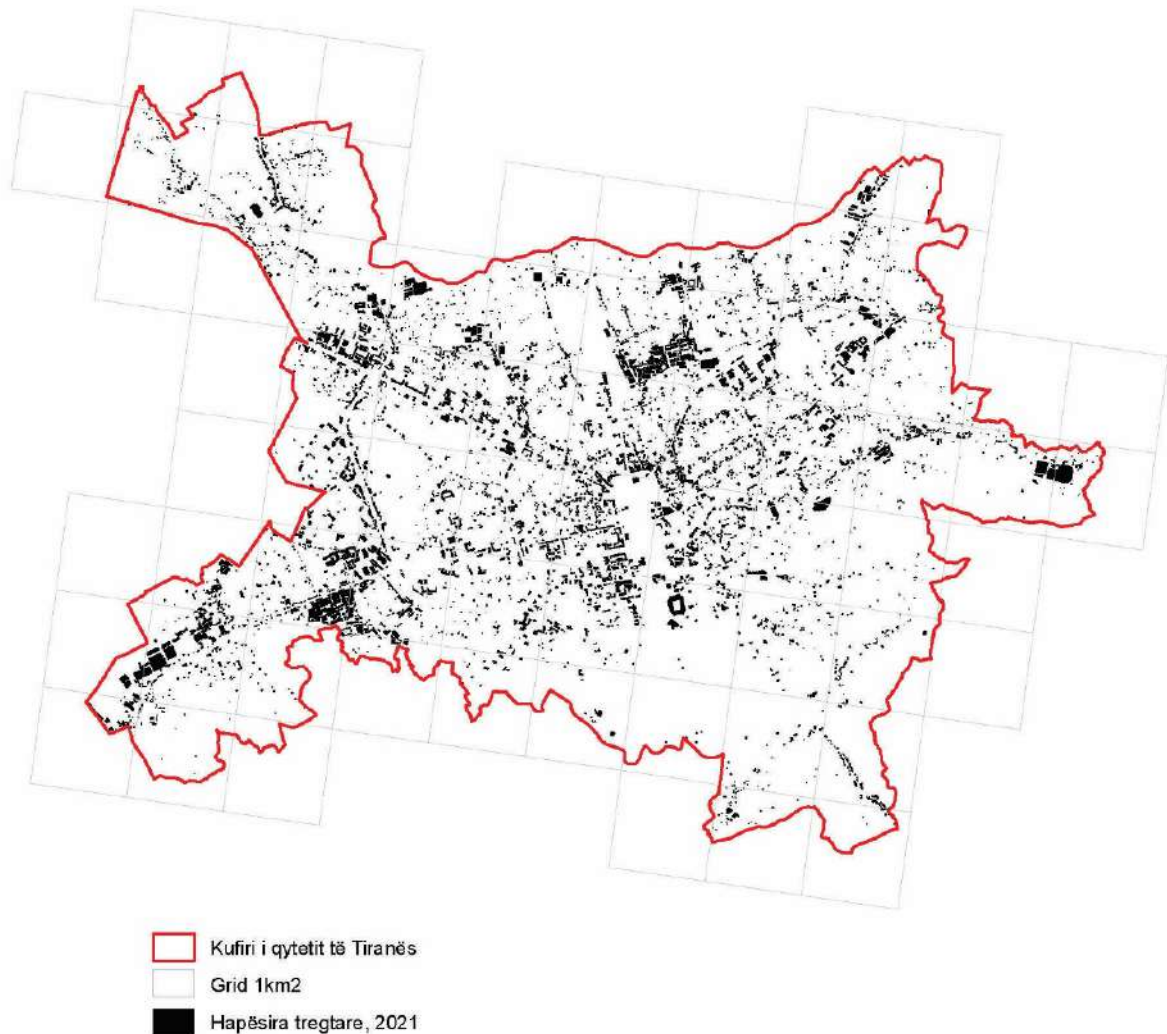
6.3 Analiza mbi shpërndarjen ne Tiranë të hapësirave tregtare me pakice ne vite.

Janë 67 zonat sipas mbulimit me 1 km² që përfshijnë të gjithë territorin e qytetit të Tiranës. Kurse nga ana administrative kjo sipërfaqe ndahen në nëntë njësi në kufi administrative, për të menaxhuar territorin nga ana bashkisë. Të gjitha planifikimet në lidhje me nevojat e banoreve bëhet sipas këtyre nëntë njësive për procedurat administrative dhe për shërbimet sociale, arsimore dhe shëndetësore janë të përcaktuar me numër banoresh dhe sipas lagjeve te vjetra te qytetit. Për sa i përket shërbimet tregtare dhe nuk ka asnjë kriter mbi zhvillimin. Para viteve 1990 shpërndarja në territor e hapësirave tregtare me pakicë për të plotësuar nevojat e banoreve atëherë në një numër 300 mije banore të qytetit, ishin centralizuara dhe të pakta në sasi, të shpërndara në mënyrë uniforme në të gjitha lagjet e qytet dhe kryesisht në qendër të saj ato me rëndësishmet.



Harta 6.1 Shpërndarja dhe konfiguracioni i hapësirave tregtare me pakice ne vitin 2011.

Pas viteve 1990 deri me 2011 zhvillimi ishte i shpejt dhe në masë të madh, i gjithë territori ka pasur disa faza ndryshimesh te hapësirave tregtare, por pas 2011 filloj një vazhdimësi formës me të qëndrueshëm. Kryesisht hapësirat tregtare të madhësive të mëdha si magazina dhe depo ose qendra tregtare janë në periferi ose në skaje e perimetrit urban, aty ku ishin përqendruar para viteve 1990 ato te zonave industriale. Pjesa e qendrës dhe aty ku janë të vendosura ato të banimit vërehet një sasi relativisht e vogël nga sipërfaqja e tyre.



Harta 6.2 Shpërndarja dhe konfiguracioni i hapësirave tregtare me pakice ne vitin 2021.

Pas viteve 2011 deri me 2021 vihet re që zhvillimi ishte i shpejt dhe masive vazhdon me një rritem më të ulët por me një intensitet me të madh në lartësi, që do të thotë me vëllime më të mëdha në raport me hapësirën e territorit. Territori ka pasur ndryshime të hapësirave tregtare pas 2011 në mënyrë të shumti në ndërmarrjet me sipërfaqe të mesme dhe të vogla. Kryesisht hapësirat tregtare të madhësive të mëdha janë me shumë në drejtim të qendrave tregtare në periferi por dhe në pikat kyçe strukturore dhe të zonës së qendrës së qytetit. Ndërsa rreth atyre industriale shihet ndoshta një ulje e këtyre sipërfaqesh për shkak të ndryshimit të funksionit dhe karakterit të ndërtimit për shkak të ndryshimit të vlerës së pronës. Pjesa e qendrës dhe aty ku janë të vendosura ato të banimit vërehet një sasi relativisht e vogël nga sipërfaqja e tyre.

6.4 Ndryshimet e hapësirës tregtare me pakice ne vite

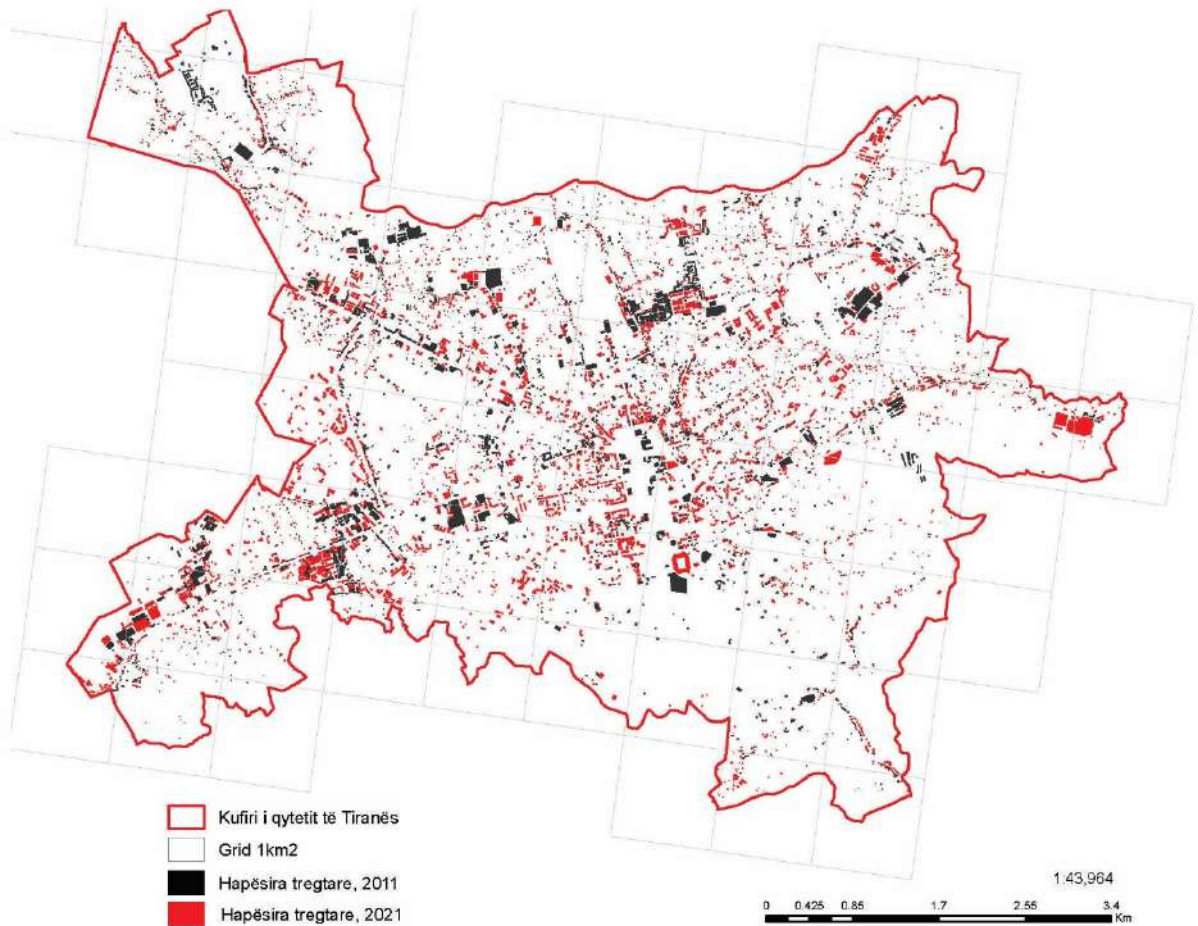
Për një krahasim statistikor të hapësirave tregtare dhe ndërmarrjeve aktive në vite i referohemi te dhënave nga anketat dhe informacionet historike të raporteve dhe botimeve nga Instituti i statistikave. Krahasimi është bërë nëpërmjet numrit të ndërmarrjeve dhe shihet që diferencat me të mëdha në zhvillim janë pas vitit 2001 dhe me një ulje të vogël në dekadën e fundit. Gjithashtu mund të lexohet lehtësisht që në rang vendi jemi në raport të njëjtë si në vitet 1990, pasi ka pasur një rritje të madh në vitet 2001 të gjysmës së asaj të Shqipërisë.

	1990	2001	2011	2020
Sasia e tregtisë me pakice ne Tirane	1492	1843	13034	12908
Tregtia ne nivel vendi (Shqipëri)	3843	3685	43325	43668
Raporti i nivelit te bashkisë tiranë me atë te vendit.	38.82%	50%	30%	29.55%

Tabela 6.1 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakicë në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë. Burimi: (INSTAT)

Ky lloj trendi i lëvizjeve të zhvillimit të hapësirave tregtare dhe numrit të ndërmarrjeve të cilat kryejnë aktivitetin në qytetin e Tiranës. Shihet nëpërmjet pamjes se krijuar në hartën ku janë evidentuar ndryshimet me të kuqe të cilat janë hapësirat e shtuar pas viteve 2011. Kryesisht ndryshimi është në të njëjtët forme të konfiguracionit të mëparshëm, por me një veçori pasi shtimet e reja duken me të shpeshta në dimensionet e mesme dhe ato të vogla por me frekuence me të madhe në numër. Me ekspansionin e ndodhur të zonave të ndërtuara të qytetit këto hapësira të mesme dhe të vogla janë shtuar në sasi rreth zonave të qendrës ose atyre të banuara të vjetra ose te reja. Kjo na bën të dalim në konkluzion se shtesat e reja kanë ndodhur për arsye të objekteve të reja me përdorime të përbëra, pra të objekteve me karakter banimi dhe me katet përdhe me hapësira tregtare. Situata është me e theksuar në ato zona të reja si ajo e urbanizuar së fundmi ne territorin ish rural të “Kasharit” e cila është e shoqëruar në perimetrin e saj dhe sidomos përbri rrugës kryesore me aktivitete të shumta tregtare. Një model tjetër e rritjes është ne strukturën përkrahë rrugëve kryesore duke ndryshuar funksionalitetin shpesh here dhe të karakterit të mëparshëm të ndërtesave. Përqendrimi më i madh është rreth qendrës që qyteti dhe është ndryshimi më i madh të raportit të hapësirës së ndërtuar në 30 vitet e fundit.

Konfiguracioni i krijuar ndër viteve është ai i ndjekjes së strukturës rrugore të qytetit, por e plotësuar në të gjithë territorin me diferenca të vogla edhe brenda zonave të blloqeve të banimit. Ato me vite nderimit me të vjetra janë edhe me numër më të madh të hapësirave por me sipërfaqe të vogël.



Harta 6.3 Ndryshimi dhe konfiguracioni i krijuar i hapësirës tregtare me pakicë në qytetin e Tiranës në vitet 2011 deri 2021. Burimi (INSTAT)

6.4.1 Ndryshimet ne sasi dhe shpërndarjen hapësinore

Sipas përshkrimit të informacionit hartografik mund të lexojmë dhe ato të shifrave në vite, të hapësirave dhe sasive të aktiviteteve tregtare. Gjithashtu mund të shikojmë diferencën e shifrave në përqindje ku na tregojnë se diferencat e hapësirave janë me të mëdha me ato të sasive të ndërmarrjeve. Gjithashtu vërtetohet evidentimi me lartë në hartën e ndryshimeve mbi formën e shtimit të hapësirave në objektet e përbëra. Kjo përcakton se në vitet e fundit ndërtimet e reja kane qene gjithmonë te shoqëruara me ambiente te shërbimeve.

	Sipërfaqe totale ndërtimi aktive	Sipërfaqe totale hapësira tregtare aktive	% raporti i hapësirave tregtare ne totalin e ndërtimit	Kategoria e hapësirave tregtare ne objekte individuale	Kategoria e hapësirave tregtare ne objekte me funksione te përbëra
2011	25,277,615.48	2,101,097.86	8.31%	2,021,286.649	79,811.21
2021	32,160,740.42	4,357,172.54	13.55%	3,913,670.744	443,501.80
Ndryshimi ne vite 2011-2021	6,883,124.94	2,256,074.68	5.24%	1,892,384.095	363,690.59
Diferenca ne përqindje	21.4%	51.77%	38%	48.35%	82%

Tabela 6.2. Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë.

Në tabelën tjetër ku përshkruhen të dhënat e ndryshimeve të hapësirave tregtare, shihen tendencat e ngjashme të hapësirave në ndërtesat me funksione të përbëra dhe në ato me funksion vetëm të aktivitetit tregtare mund dallohet krahasimi me sipërfaqet totale të tyre. Ajo është ne dyfishim te raportit me diferencën e numrit të tyre, pasi këto janë objekte me sipërfaqe të mëdha. Të cilat evidentoheshin edhe nga konfiguracioni ne harte si objekte te vendosura ne periferi te zonave industrial ose ato në qendër të qytetit me intensitet të lartë.

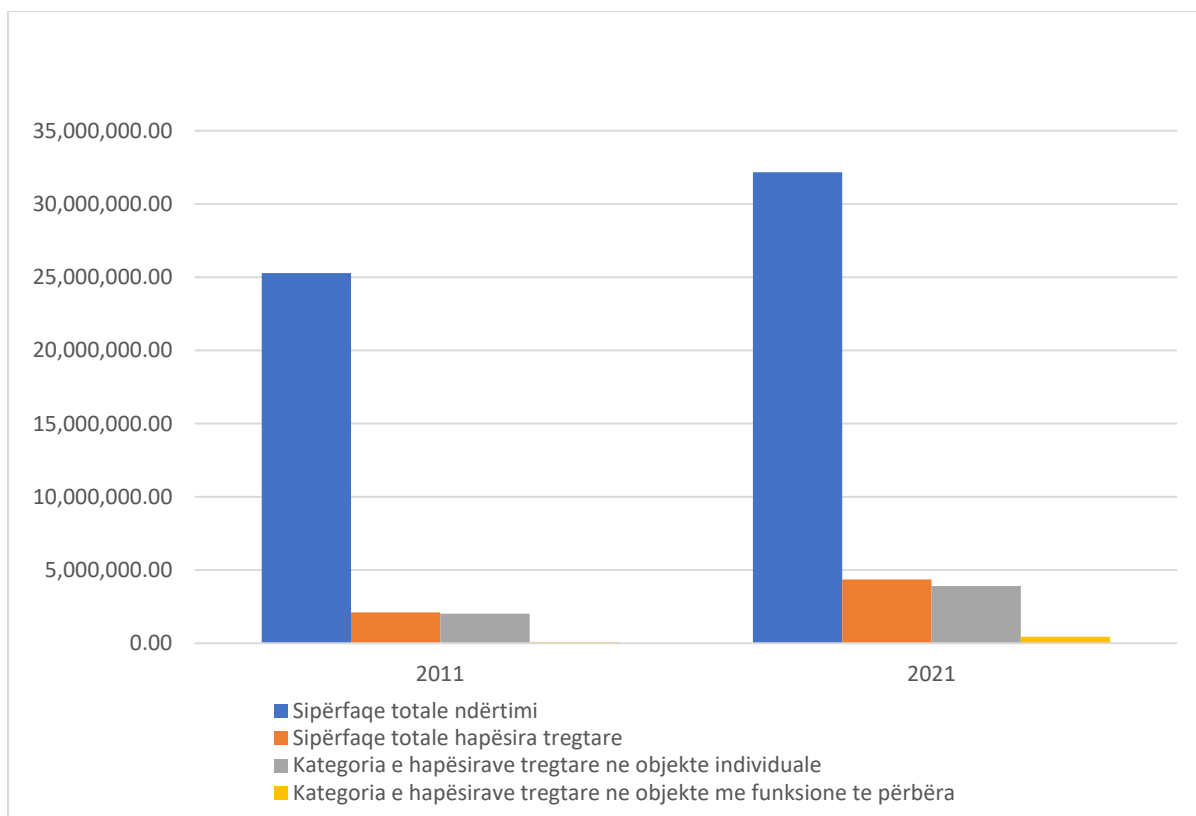


Figura 6.1 Zhvillimi i hapësirës se tregtisë me pakice ne qytetin e Tiranës dhe te Shqipërisë, sipas sasisë se hapësirave ne km2.

	Nr. totale ndërtimi aktive	Nr. totale hapësira tregtare aktive	% raporti i hapësirave tregtare ne totalin e ndërtimit	Kategoria e hapësirave tregtare ne objekte individuale	Kategoria e hapësirave tregtare ne objekte me funksione te përbëra
2011	48829	4397	9.01%	4107	290
2021	48934	6496	13.28%	5365	1131
Ndryshimi ne vite 2011-2021	105	4397	4.27%	1258	841
Diferenca ne përqindje	0.21%	67.68%	32.15%	23.44%	74.35%

Tabela 6.3 Zhvillimi i hapësirës se tregtisë me pakice ne qytetin e Tiranës dhe te Shqipërisë, sipas sasisë se hapësirave ne km2.

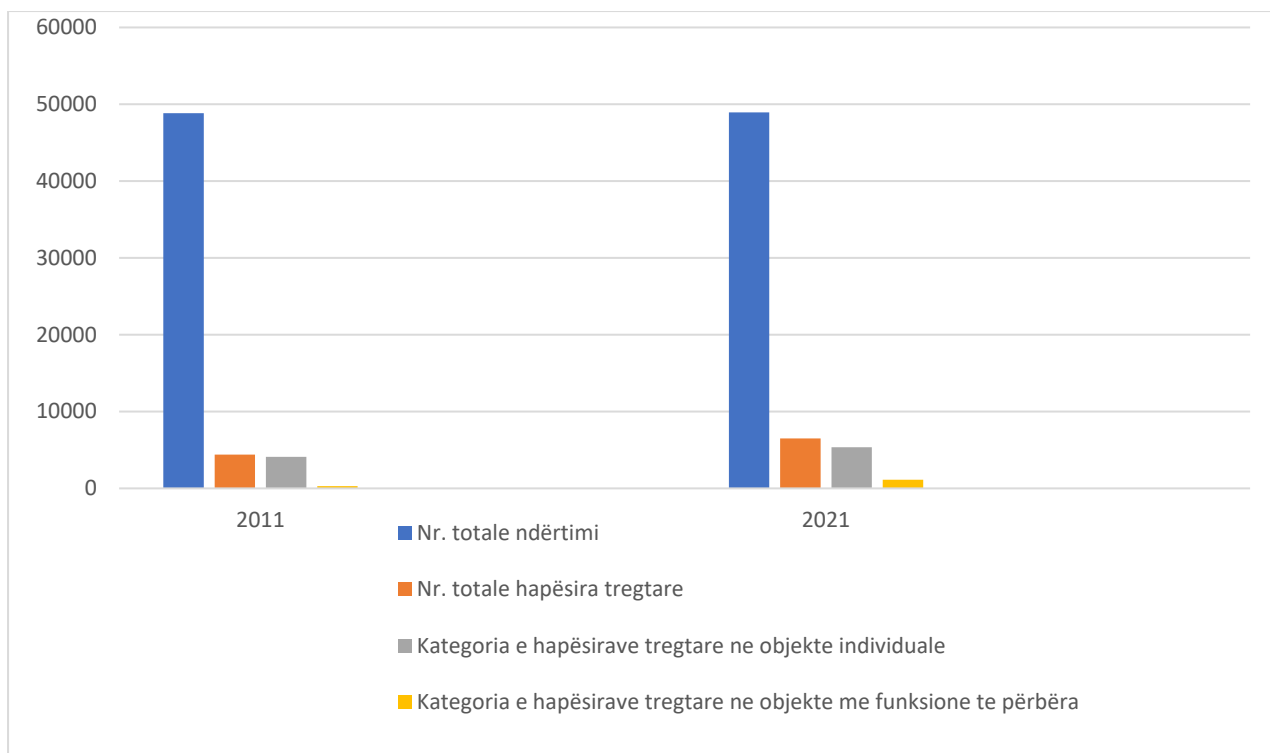


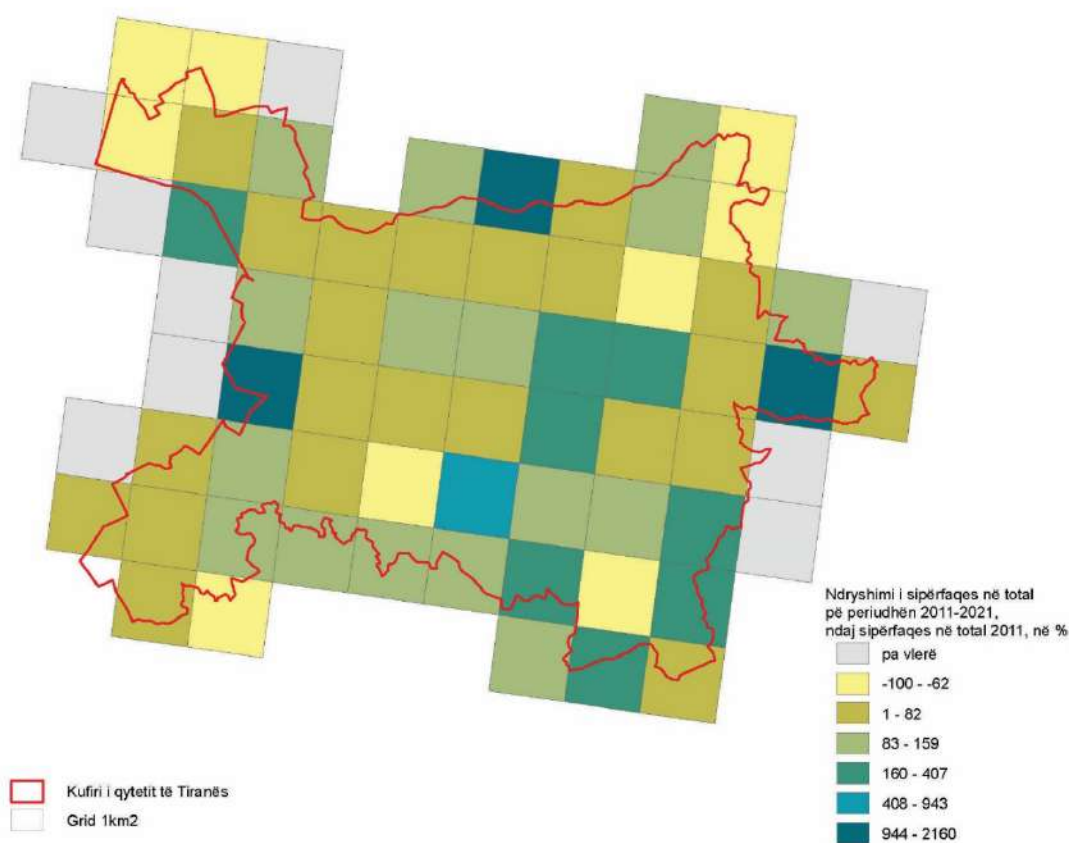
Figura 6.2 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë, sipas numrit të hapësirave.

6.5 Ndryshimet e strukturës së hapësirave tregtare

Ndryshimet nuk ndodhen vetëm në strukturën e qytetit në vite por dhe në formën dhe strukturën industrisë së tregtisë me pakicë. Si kemi sjell dhe në teorinë e ndryshme dhe në Shqipëri e sidomos në Tiranë, pas 1990 kjo lloj industrie u drejtua në ndërmarrjen dhe hapësirat individuale të vogla ato të dyqaneve. Me kalimin e viteve rreth 2005 filluan hapat e para të transformimit nga një ekonomi delikate e më të konsoliduar, ku ndërmarrjet e vogla u zhvilluan dhe tashmë kishin mundësi të një ekspansioni të tyre në ndërmarrje tip rrjeti. Janë këto momentet ku filluan shfaqet e para të qendrave tregtare dhe të magazinave të tregtisë, ato të supermarketeve që në fillim ishin në numër të pakët e pas u zhvilluan me ritmë të shpejtë çdo vit. Duke fituar kështu terrenin dhe me një perspektivë ende në rritje të një tregu i cili kishte mundësi të ofertës pasi një pjesë fitohej nga eliminimi i tregut joformal dhe një pjesë mos mbijetesa e dyqaneve të vogla nëpër blloqet e banimit.

Nr.	Kategori	Përqindja e shërbimeve ndaj totalit
1	Dyqane individuale, të specializuara ushqimore	12.66%
2	Dyqane individuale, jo ushqimore	17.99%
3	Grup dyqane, ne objekte me përdorime të përbëra	16.00%
4	Shërbime pritëse	47.41%
5	Qendra tregtare	0.17%
6	Hapësira tregtare të hapura	0.78%
7	Magazina / depo / të tjera	4.99%

Tabela 6.4. Shpërndarja e hapësirave tregtare me pakice sipas tipologjive për vitin 2021



Harta 6.4 . Harta tematike e ndryshimeve në vite të sipërfaqes së hapësirave tregtare me pakice sipas zonave 1km2.

Ky lloj transformimi i industrisë në përgjithësi pati ndikimet dhe efektin e tija dhe në strukturën e brendshme, duke i ndare tashme kategorinë me pakice në disa forma të ndryshme nga ajo tradicionale deri atë të tregtimit on-line me pika shpërndarjesh. Disa nga format dhe të pranuarat në studimin tonë janë pashkruar sipas tabelës më lartë. Nga mbledhja e të dhënave on-line të informacioneve të marra nga openstreetmap.org. U evidentuan në këtë mënyrë nëpërmjet seleksionimit dhe kategorizimit sipas grupeve, raporti që ato zënë në totalin e shpërndarë në territorin e qytetit të Tiranës. Informacioni i përzgjedhur nuk është ai real i situatës por është një kampion i marr për të dhënë një tendencë në përqindje.

Në hartën tjetër është bërë një krahasim në nivel zone 1km² për ti bërë të krahasueshme me indikatorët social dhe ekonomike të publikuara nga INSTAT. Mund të dallohet qartë që disa zona kanë ndryshimin më të madh dhe ato janë të përqendruara në periferi. Aty ka ndodhur ndryshimi nga një zone rurale në një urbane. Gjithashtu vihen re dhe disa zona me vlera negative pasi strukturat e reja kanë bërë minimizimin e hapësirave të mëparshme.

6.6 Analizimi i ndryshimeve të shpërndarjes së hapësirave tregtare me pakice

6.6.1 Analizat statistikore mbi madhësinë e ndërmarrjes dhe numrin e punonjësve.

Nga të dhënat e paraqitura më poshtë mund të kuptojmë që numri më i madh i ndërmarrjeve tregtare me pakice është ai familjar ose me përmasa të vogla, kjo përcaktohet pasi sasia më e madhe numerike është nga një deri katër punëtorë. Në mënyrë më të qartë shikohet dhe në grafikun e paraqitur.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1-4	30757	32213	33599	37128	39133	39696	39043	39444	38432	38093	39247	40394
5-9	2447	2484	2461	2725	2780	4009	3641	3848	4138	4263	3613	3988
10+	2053	2438	2356	2622	2727	3519	3394	3656	3987	4079	4066	4131
Gjithsej	35257	37135	38416	42475	44640	47224	46078	46948	46557	46435	46926	48513

Tabela 6.5 Ndërmarrje aktive sipas numrit të punësuarve - Bashkia Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

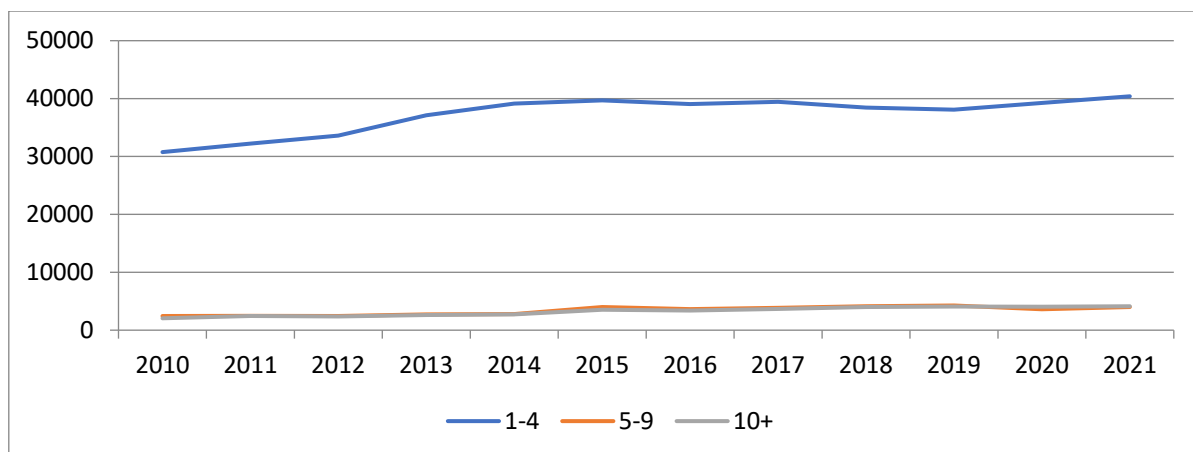


Figura 6.3. Grafiku i ndërmarrje aktive sipas numrit të punësuarve - Bashkia Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

6.6.2 Analizat statistikore mbi popullsinë, moshën mesatare dhe sipas zonave.

Ndryshimet popullore sipas moshës dhe nëndarjes në grupe moshe janë të rëndësishme nga fakti i interesit të ofruesit të shërbimit ose produktit, pasi aty evidentohet popullata aktive për konsum dhe ajo e cila ka vlerat monetare me të mëdha për shkak se është aktive në punë. Në përgjithësi popullsia e Tiranës ka një tendencë me rritje shumë të vogël kjo për shkak të prurjeve nga qytetet e tjera pasi raporti i shtive dhe i uljeve për efekte natyrore është gati zero. Kjo mund të evidentohet edhe sipas grafikut.

Grup moshë	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0-4	166,605	162,416	155,622	147,907	143,546	138,491
5-9	164,309	163,875	163,452	164,185	161,713	158,578
10-14	191,196	180,659	174,350	166,758	162,107	159,019
15-19	220,937	214,636	207,192	197,333	189,075	183,197
20-24	254,172	247,137	236,982	226,425	218,787	203,263
25-29	230,218	234,063	237,378	237,607	235,197	228,892
30-34	189,712	194,459	197,702	200,941	208,052	209,227
35-39	163,850	164,817	169,105	174,172	176,959	178,461
40-44	166,499	165,031	162,381	160,519	159,414	159,965
45-49	187,034	181,015	177,316	172,500	168,847	164,340
50-54	198,530	195,813	191,618	189,164	187,435	184,378
55-59	200,892	204,061	206,653	203,119	198,625	193,819
60-64	164,686	173,175	179,460	185,289	188,453	192,737
65-69	127,474	131,026	136,050	142,324	149,224	154,704

Tabela: Popullsia sipas grup-moshave ndër vite (janari), 2017-2022

Burimi: INSTAT

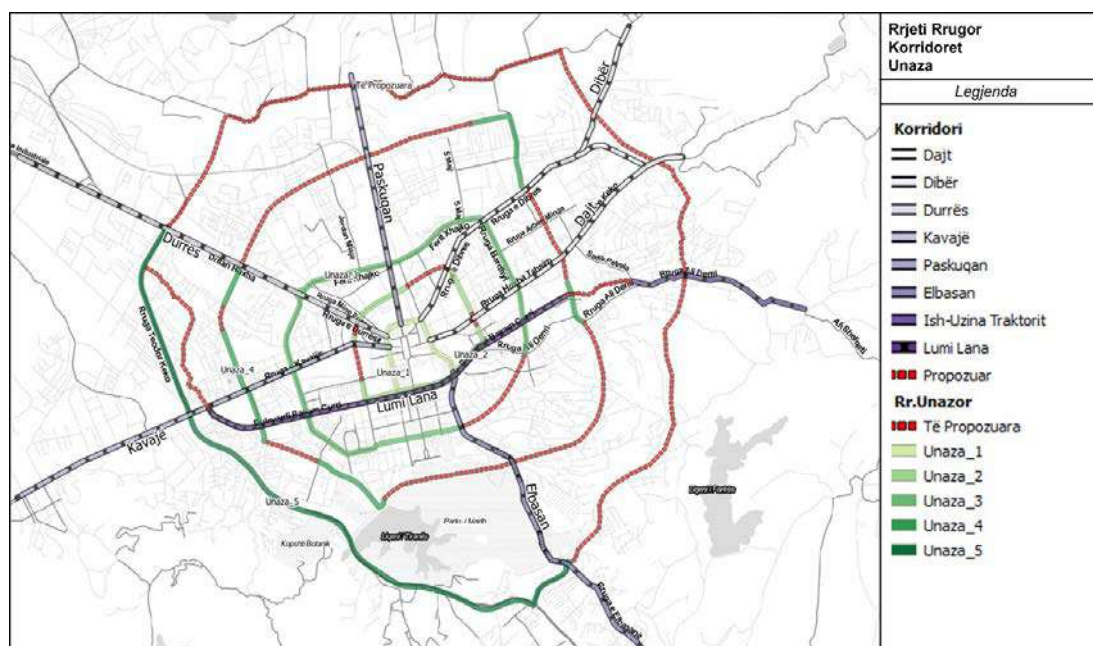
Përpunimi dhe Analiza: Open Data Albania

Grafiku 6.4 Popullsia në vite sipas grupeve të moshave - për Shqipërinë. Burimi: (INSTAT 2011) dhe (Opendataalbania.org)

6.6.3 Analizat përshkruese

Zhvillimi i transportit dhe infrastrukturës rrugore përmirësojnë ndërlidhjen me mundësin hyrëse të qytetit, në fakt ky fakt në Tiranë vihet re vetëm për zonat jashtë tije ose në periferi dhe perimetër të kufirit. Ndërsa në zonat e vjetra dhe të qendrës ky zhvillim është i pakët dhe ndonjëherë dhe i përkeqësuar në raport me dekadat më parë. Densiteti i rrugëve përzgjidhet pasi është një nga karakteristikat dhe si indikator ai mund të ndikoj në shpërndarjen në situatën që krijohet nga hapësirat tregtare pasi ka marrëdhënie të drejtpërdrejt me funksionin dhe mundësinë hyrëse në to.

Bazuar në të dhënat e fundit të BT-së si dhe të PPVBT lidhur me elementët e infrastrukturës së rrjetit rrugor përmendin se janë rreth 132 rrugë urbane dhe 350 lokale me një shtrirje prej 1,100.6 km nga të cilat, 1000 km janë me 1 korsi, 54 km janë me 2 korsi dhe rreth 47 km janë me mbi 2 korsi. Hapësirat e rezervuara për transportin multimodal (BUS) janë rreth 5.1 km dhe 13.3 km janë korsi biçikletash. Rrugët kryesore radiale të Tiranës janë zgjeruar: nga pjesa perëndimore në drejtim të Durrësit dhe Aeroportit; Gjatë viteve në vazhdim pritet të marrë një vëmendje të veçantë zhvillimi i pjesës veri-lindore të qytetit me përfundimin e Rrugës së Arbërit. (Bashkia Tirane, 2020)

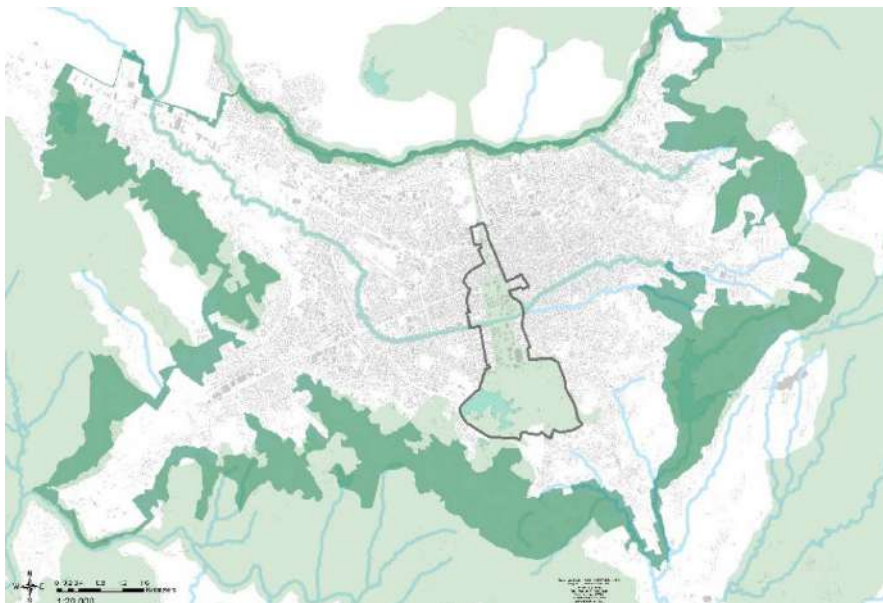


Harta 6.5. Struktura e infrastrukturës rrugore sipas strategjisë së bashkisë së Tiranës. Burimi: (Bashkia Tirane)

6.7 Faktorët urban që ndikojnë në vlerën dhe qëndrueshmërinë e hapësirave tregtare.

6.7.1 Analizimi i shpërndarjes dhe ndryshimeve të hapësirës dhe strukturës urbane.

Përmbajtja e kontekstit të hetuar përfshin tiparet fizike të "zhvillimit të hapësirës tregtare" si dhe marrëdhëniet me zhvillimin urban. Në përshkrimin vijues të kontekstit ato ndahen në dy pika kryesore, në shprehjen fizike të morfologjisë urbane, duke hyrë në format dhe madhësinë e hapësirave, funksionit dhe strukturave, të cilat dëshmojnë qartë në qendër të qytetit. Pasi ekziston mundësia për të përcaktuar karakteristikat e përgjithshme dhe gjithashtu vlerat e qëndrueshmërisë së zhvillimit të zonës së tyre të tregut nga shpërndarja ekonomike, sociale dhe e popullsisë.



Harta 6.6. Zona e studimit në pozitën gjeografike të qytetit të Tiranës.

Duke përcaktuar të gjitha llojet e hapësirave përbejnë territorin dhe në rastin konkret zonën e përzgjedhur në studim si një nga hapësirat me potencial më të madh për të parë ndikimin dhe raportet e marrëdhënies së tyre. Në një zonë urbane këto hapësira janë në përdorim të një funksioni ose disa prej tyre, por disa janë dhe të paqarta në funksionalitetin dhe ndikimin e tyre nga ambienti i ndërtuar. Po në të njëjtën mënyrë mund të themi dhe për të kundërtën, pra për mbështetjen që hapësirat i japin ambientit dhe funksioneve të ndërtuara. Një element tjetër i rëndësishëm për analizuar është ai i pronësisë së tyre dhe shkallën në të cilën publiku e përjeton këtë faktorë.

Analiza e sjelljes hapësinore, e bazuar në GIS, rezulton në një artikullim të shpërndarjes hapësinore të bazuar në përdorim të tyre, duke u përfaqësuar nga forma, dimensionet, shkalla e mundësive hyrëse. Llojet e hapësirës urbane të hapura mund të sigurohen nëpërmjet gjurmimit të hetimeve në terren dhe materialeve të tjerë shtesë imazhe satelitore etj. Me anë të këtyre

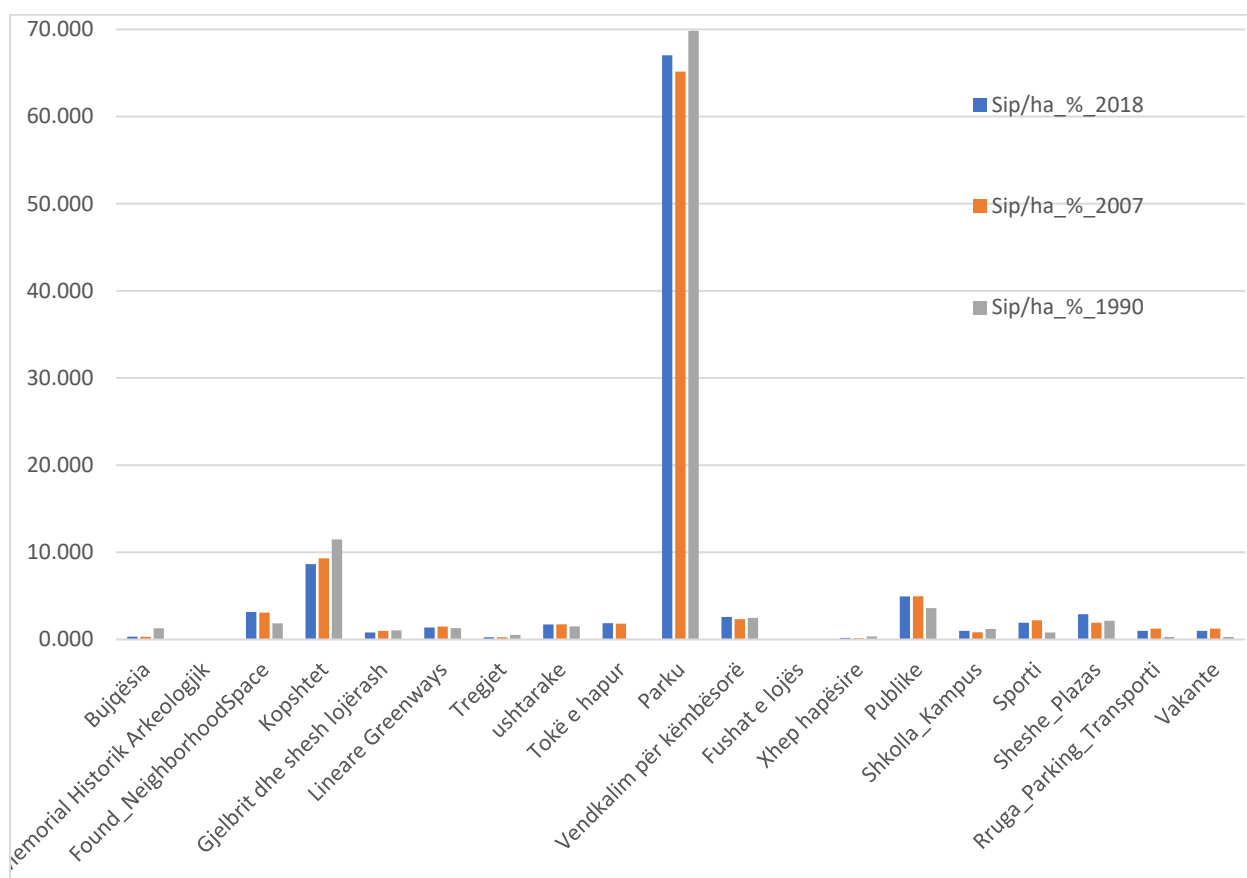
ekzaminimeve dhe materialeve të tjera u krijua një mbulim i territorit me informacion gjeografik, i cili më pas do të kalojë në fazat e klasifikimit sipas vlerësimit të përdorimit dhe karakterit të tyre e më pas në fazën e vlerësimit të pronësisë.

Kategoritë sipas funksionit					
Lloji i hapësirës					
Analiza e bazuar në GIS sipas dimensioneve hapësirë-kohë, mbi vlerësimin e ndikimit të transformimit të hapësirave urbane.					
Elementet krahasues dendësia e gjelbër dhe shpërndarja demografike social-ekonomike					
Ndryshimi sipas funksionit			Ndryshimet fizike		
Numri i ndryshimeve për secilin funksion	Numri i ndryshimeve për funksionet të njëjta por të ri-zhvilluara		Negative	Negative Pozitive	
Shpërndarja hapësinore	Densiteti	Intensiteti	Densiteti dhe intensiteti i shpërndarjes	% e gjelbëruar negative	% e gjelbëruar pozitive
Niveli i ndryshimit					

Tabela 6.6. Analizimi dhe përpunimi i të dhënave të hapësirave urbane sipas formës dhe përdorimit.

6.7.2 Ndryshimet hapësinore kohore të hapësirave dhe strukturës urbane.

Së pari, kemi transformime që kanë pasur efektet negative të eliminimit total ose eliminimit të pjesshëm pa pasojat e përdorimit të tyre në mënyrë funksionale. Humbja e sipërfaqes fizike të hapësirës së hapur është pasojë e zhvillimit ekonomik dhe liberalizimit, i cili pat një efekt të menjëhershëm në ndërtimet e reja, periudhën e trazimit nga 1990 në 2007 dhe 2007 në 2018. Transformimi i tipologjive të hapësirave urbane të hapura dhe ndryshimi i kategorive të tyre ka sjell eliminimin që ka ndodhur në disa hapësira të hapura urbane. Hapësirat të konsideruara në kategorinë Familje-private, janë shembuj negativë të zhvillimit urban dhe meqenëse këto zona kanë zvogëluar zonat dhe përfitimet e tyre, kanë rritur shumë kërkesën mbi nevojat e ekzistencës të hapësira të tilla. Së dyti, kemi ndryshimet pozitive që krijojnë një zonë të re si rezultat i ndryshimeve në hapësira të tjera ose vetëm funksionalitetet. Ndarë në kategori si: Urban-Publik, që përfshin hapësira të destinuara për përdorim të përditshëm dhe ato të destinuara për institucione ose sheshe të përdorimit ceremonial, parqe, zona qendrore dhe oborret (Andi Shameti, Irina Branko, 2018).



Grafiku 6.5. Ndryshimet në vlera të hapësira të hapura urbane në zonën qendrore të Tiranës: 1990; 2007; 2018;

Ndërsa shihet se të gjitha hapësirat e tjera kanë pësuar transformime të cilat mund të kenë bërë ndryshime jo vetëm si fizikisht të formës por edhe si përdorim dhe mundësi të hyrjeve. Ndarë në kategori si: Grup-privat, hapësira private, e cila shpesh mund të përdoret si një hapësirë publike për socializmi, biznes por edhe për punë përfshirë bar-restorante, kopshte, parkingje. Përdorimet e hapësirës urbane me përdorime publike për qëllime private, ose ndryshe grup-publik rrjedhin me një zhvillim të gjerë si rezultat i përfitimeve personale, siç është përdorimi i hapësirës së përbashkët dhe pozicioni i saj në lidhje me hapësirën në pronësi. Gjithashtu, hapësirat gjysmë-publike preken më shumë nga mungesa e vëmendjes sepse ato kanë një ndikim më të madh nga presioni i transformimit (Andi Shameti, Irina Branko, 2018).



Harta 6.7, Hapësira urbane të hapura në zonën qendrore të Tiranës: 1990; 2007; 2018;

Një vend të konsiderueshme ne ndikimin e këtyre hapësirave zënë zhvillimet e mëdha e të shpeshta, por janë dhe efektet ndikuese te përgjithshme si ato me zhvillime te vogla qe kane një ndikim ne karakterin dhe funksionalitetit e tyre. Ky është faktori i pare i identifikuar ai përfitimit te funksioneve ne ambiente te ndërtuar dhe atyre me karakter ekonomik në të

shumtën e rasteve. Disa raste të tilla mund të përshkruhen ato zgjerimet ose modifikimit e ndërtesave në katet përdhe, te cilat mund ta ndryshojnë një hapësirë në mënyrë dramatike me aspekt pozitiv apo negative ose për një kohe te shkurtër. Kjo lloj qasje ne lidhje me mënyrën dhe dinamizmin e krijuar ne karakterin e këtyre hapësirave ndryshon dhe kornizën e përgjithshme ndaj indikatorëve dimensionit fizike, sociale dhe ekonomike të Tiranës.

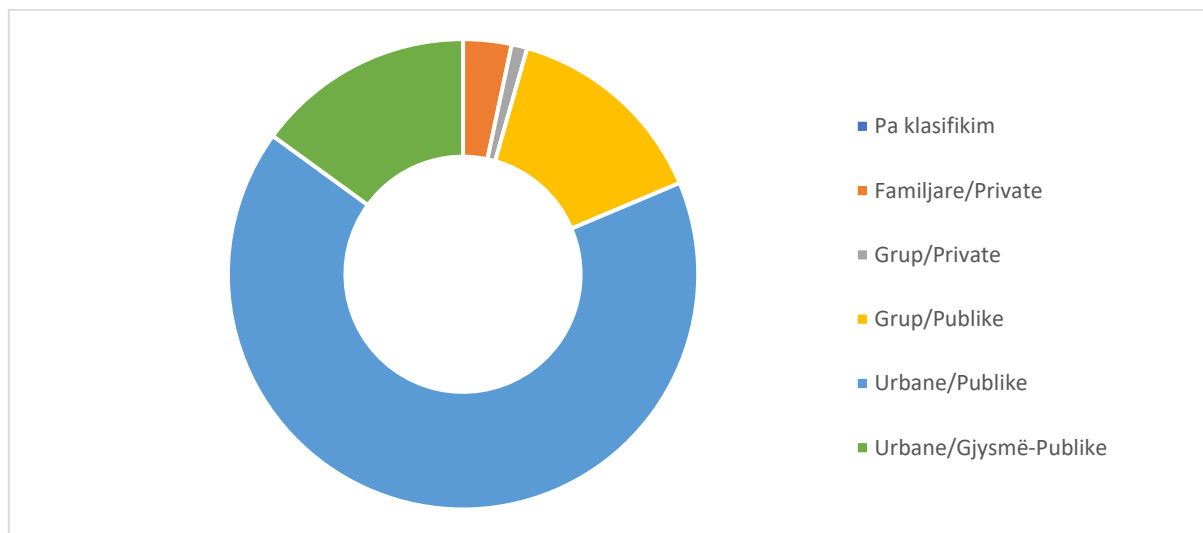


Figura 6.6. Grafiku mbi llojet e hapësirave urbane dhe krahasimi midis tyre.

Më pas, me intensifikimin e zhvillimit urban në qytet, pasuan ne ndryshime të marrëdhënies me hapësirën e ndërtuar, e duke u tërhequr me shume nga ndërtimet ne me te shumti te objekteve me zyre zyra dhe shërbime qeveritare si dhe tregtisë me pakicë. Ky është dhe momenti ku këto marrëdhënie humbin nga një këndvështrim gjithëpërfshirës, ata humbin dallimin dhe qartësinë midis hapësirës urbane publike dhe private, e cila na jepe një situatë me një gjendje të brishtë në qëndrueshmëri. Duke i bërë këto hapësira me shume dinamike dhe hibride në përdorimin e në karakterin e tyre.

Transformimet janë të përditshme dhe të shpejta, dhe zhvillimi i përgjithshëm po rritet. Kjo do të thotë që në një kohë të shkurtër të merren vendime dhe të ndërhyhet në një numër të madh, i cili ndikon drejtpërdrejt në hapësirat e lira. Duke përmirësuar mënyrën e zhvillimit të tyre dhe funksionin, mund të kontribuojë në atributet e këtyre zonave publike për t'i bërë ato më të mira, të gjalla, të gëzueshme dhe të këndshme, funksionale, ose të pakëndshme ose të pasigurta. Gjithashtu, zhvillimi i një produkti të mirë dhe efektiv varet nga bashkëpunimi i shumë përbërësve dhe aktorëve së bashku. Ku janë dobësitë në proces gjatë marrjes së vendimeve ose si bëhet zhvillimi dhe sa shpesh ndryshon një fushë (Shameti A. , 2019).

Kjo do të thotë që në një kohë të shkurtër të merren vendime dhe të ndërhyhet në një numër të madh, i cili ndikon drejtpërdrejt në hapësirat e lira. Duke përmirësuar mënyrën e zhvillimit të

tyre dhe funksionin, mund të kontribuojë në atributet e këtyre zonave publike për t'i bërë ato më të mira, të gjalla, të gëzueshme dhe të këndshme, funksionale, ose të pakëndshme ose të pasigurta. Gjithashtu, zhvillimi i një produkti të mirë dhe efektiv varet nga bashkëpunimi i shumë përbërësve dhe aktorëve së bashku. Ku janë dobësitë në proces gjatë marrjes së vendimeve ose si bëhet zhvillimi dhe sa shpesh ndryshon një fushë (Shameti A. , 2019).

6.7.3 Shpërndarja në territor të hapësirës urbane sipas përdorimit dhe pronësisë

Me ane të këtyre ekzaminimeve dhe vlerësimin e hapësira fillimisht sipas përdorimit dhe karakterit tani munde ti përkufizojmë ne baze te pronësisë dhe përdorimit që marrin pas ndikimeve të funksioneve të tjera. Sipas fazave të klasifikimit sipas vlerësimi të përdorimit dhe karakterit të tyre e më pas në fazën e vlerësimit të pronësisë.

Urban-Publik: Hapësirat publike urbane në Tiranë me përdorim të përditshëm dhe ato të destinuara për institucione apo sheshe përdorimi ceremonial kanë një vëmendje disi më të kujdesshme. Ndërsa zona të tjera si trotualet, vendi i përkohshëm, zarravatet dhe sheshi i lojërave tregon neglizhencë nga autoritetet.

Urban / gjysmë-publik: Këto janë kryesisht për tregti të pjesshme ose me kohë të plotë, por edhe për sheshet e hapësirave të lagjeve. Kjo tregohet lehtësisht se është për shkak të rritjes së shpejtë, nga vëzhgimi i asaj që nuk është ndryshuar ose asaj që ka lënë gjurmë në hapësirën urbane.

Grup-privat. Baret e ditës dhe të natës janë një nga pikat më të rëndësishme në jetën e Tiranës, të vendosura kryesisht në zona me zona të mëdha këmbësorësh, por jo vetëm. Qëndrime të përdorura zakonisht brenda dhe jashtë, shpesh pa ndonjë ndryshim të madh (Andi Shameti, Irina Branko, 2018).

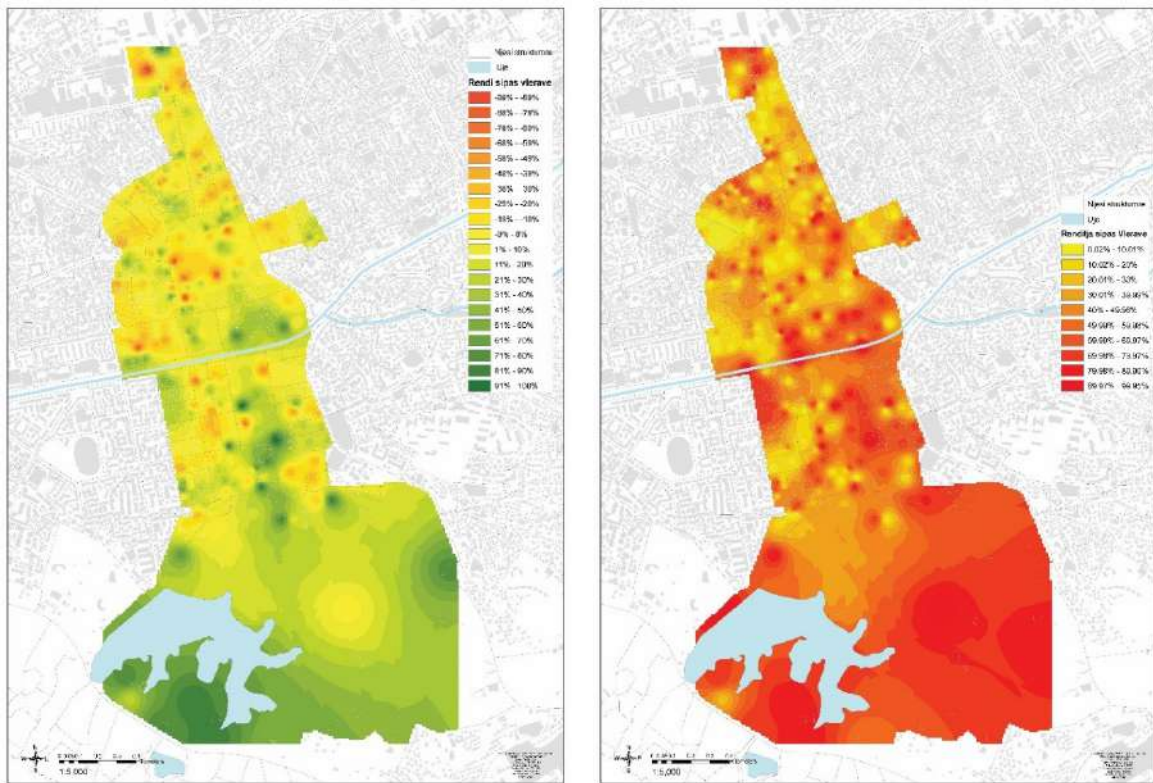
Kategoritë sipas funksionit				
Hapësirë qytetare, Hapësira të dukshme, Hapësirë e jashtme private, Hapësirë shkëmbimi, Hapësirë e brendshme private, Hapësirë e brendshme private, Hapësirë e brendshme 'publike', Hapësira e lëvizjes, Hapësirë urbane natyrore/gjysmë natyrore, Hapësirë private e hapur, Hapësirë publike 'private', Hapësirë e hapur publike, Hapësirë me pakicë, Hapësirë shërbimi, Hapësirat e vendit të tretë, Hapësirë e papërcaktuar, Hapësirat që zgjedh përdoruesi, Hapësirë private e dukshme.				
Lloji i hapësirës				
Bujqësore; Arkeologjia dhe Memoriali Historik; Ndërtesa e kafeneve, restoranteve, bibliotekave; Hapësirë e përbashkët; Linjat hekurudhore të pashfrytëzuara; Hapësira e gjetur e lagjes; Kopshtet i gjelbëruar dhe shesh lojërash; Shëndeti; Industria; Liqene dhe pellgje; Rrugë lineare të gjelbëruara; Tregjet; Livadhe; Ushtarake Kullimi Natyror; Zyrat, shtëpitë; Parku; Parkim; Vendkalim për këmbësorë; Fushat e lojës; Hapësirë qytetare në pronësi private, parqe biznesi, truall i kishës Publike; Kanali i lumenjve; Kampusi i Shkollës; Sport; Sheshe Plazas; Përrenjtë; Rrugat; Kafene e hapur, hapësira private ne trotuar; Hapësirë transporti; Boshe; Hapësirë e lirë, e braktisur.				
Analiza e bazuar ne GIS				
Pronësia Private			Pronësia Publike	
Përdorimi privat		Përdorimi privat dhe publik		Përdorimi publik
familjare/private	grup/privat	urbane/gjysmë publike	grup/publik	urbane/publike

Tabela 6.7. Analizimi dhe përpunimi i të dhënave të hapësirave urbane sipas përdorimit dhe pronësisë

Grupi publik: Ata po fitojnë përfitime nga hapësira publike dhe zonat tregtare në rrugë dhe trotuare. Në zonat e banuara ata përpiqen të përcaktojnë kuadrin e pasurive të tyre private ose çështje serioze janë ndërtimi i lokaleve private në këto zona. Ligjet që rregullojnë 'ekuilibrat publikë dhe përdorimin e tyre privat' ekzistojnë, por shpesh nuk kanë fuqi zbatimi. Ata po fitojnë përfitime nga hapësira publike dhe zonat tregtare në rrugë dhe trotuare. Në zonat e banuara ata përpiqen të përcaktojnë anët kufizuese të pasurive të tyre private, ose çështje të tjera serioze që janë ndërtimi i lokaleve private në këto zona me ose pa miratimin e bashkisë.

Familje-private: Në vend që të kenë formën e një kopshti, hapësirat private zakonisht marrin formën e ballkoneve dhe oborreve. Këto hapësira janë ndërtuar si nevojë për të rritur hapësirat e strehimit në mjedise banimi të nivelit të lartë. Ata përdorin ballkone dhe tarraca si një mjedis për të shtuar hapësira të brendshme dhe si zona për tharjen e rrobave, rritjen e luleve, ose shpesh janë të brendshme për t'u përdorur si hapësirë kuzhine. Shpesh, ata janë të ndarë nga hyrjet publike të objektit për të krijuar të reja në mënyrë të qetë dhe private. Si mënyrë e posedimit ose e lidhjes së hapësirës së jashtme publike me nevojat e tyre. Në katet e para, pjesa e përparme e banesës është e rrethuar nga një oborr që përdoret për përdorim privat, lule ose si hapësirë argëtimi. Ndërsa oborret e vjetra private që kanë hije një dendësi të vogël në ndërtim, përfaqësojnë hapësirat kryesisht të gjëra që shpesh bëhen pjesë e komunitetit në marrëdhëniet shoqërore (Andi Shameti, Irina Branko, 2018).

6.8 Analiza hapësirë-kohë e shpërndarjes së hapësirës urbane dhe ndryshimeve të saj



Harta.6.7 (a),(b), Shpërndarja e hapësirave urbane sipas peshës së: a) gjelbërimit dhe b) madhësisë.

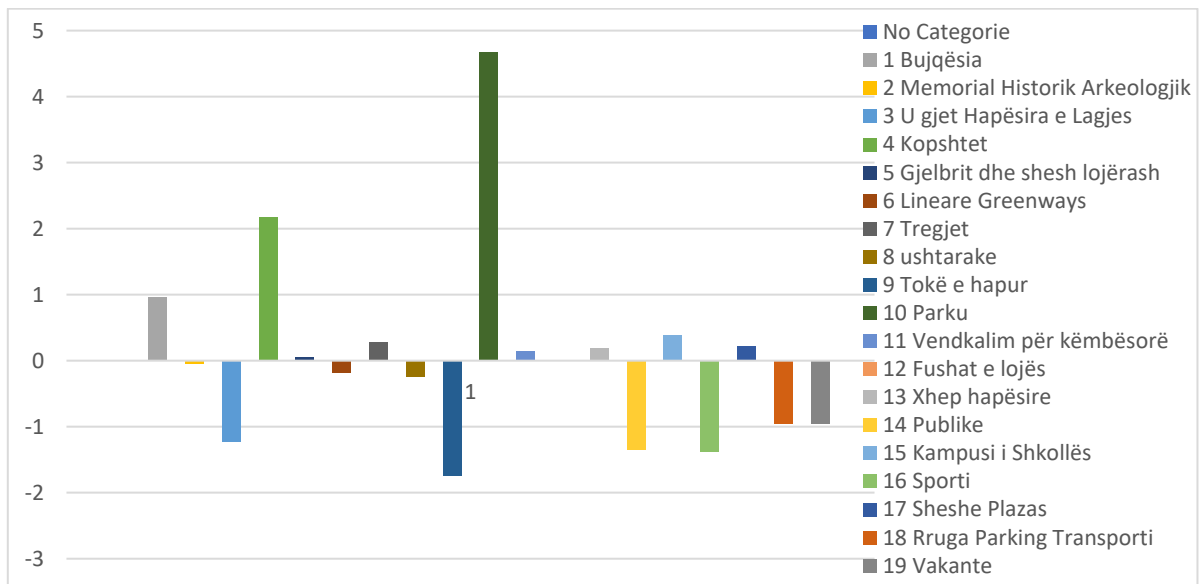
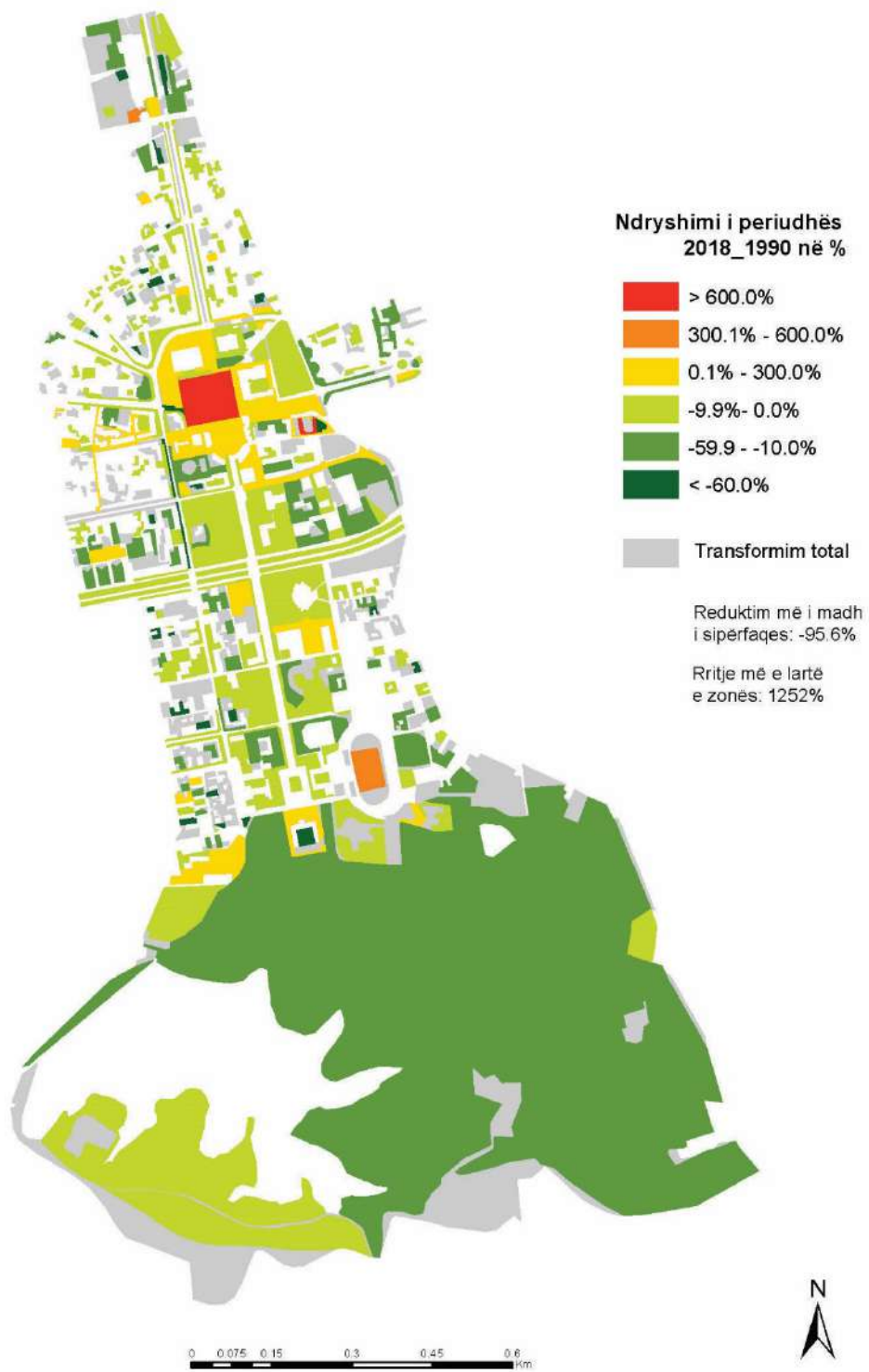
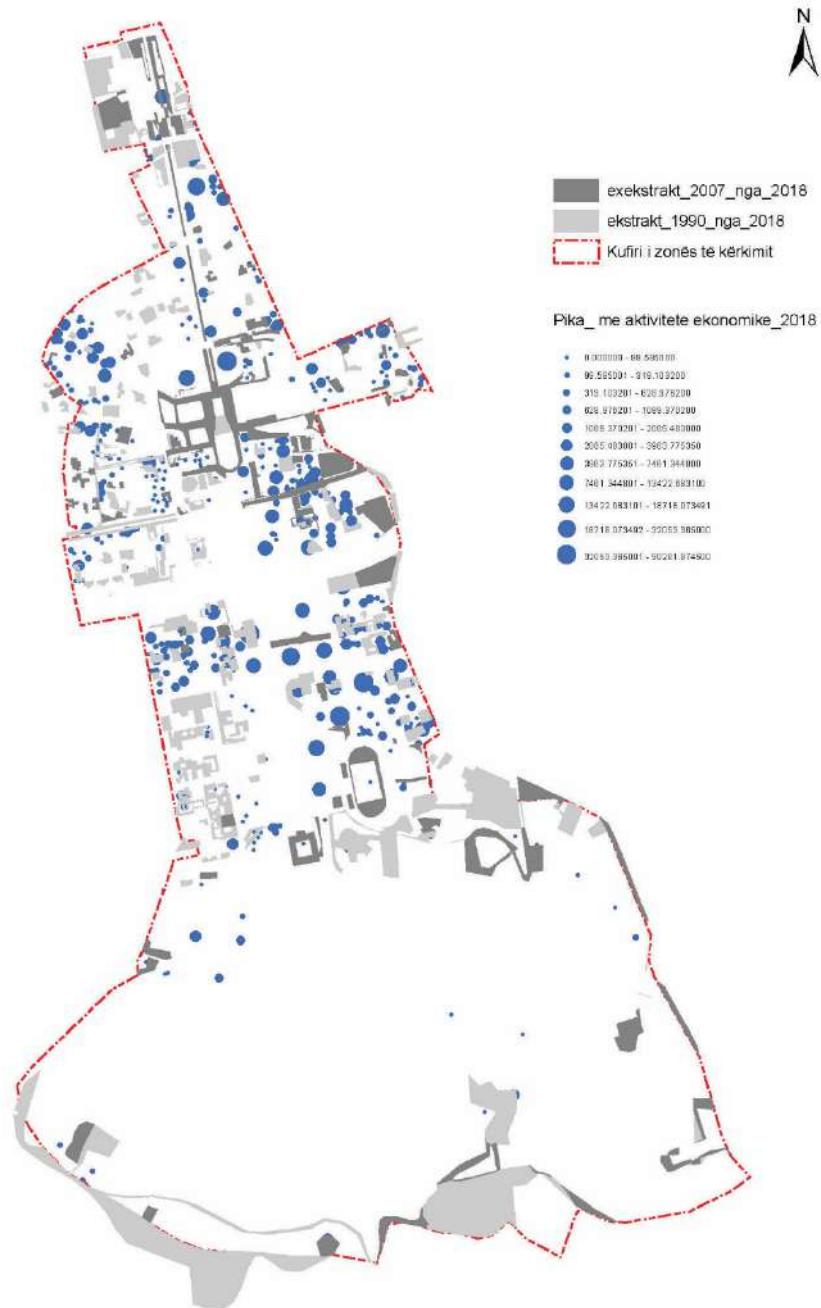


Tabela 6.8. Shkalla e transformimeve të hapësirave urbane.



Harta. 6.8. Vendosja sipas hierarkisë të transformimeve të hapësirave urbane sipas tipit dhe dimensionit.

6.8.1 Evidentimi i ndikimeve nga struktura urbane në shpërndarjen dhe stabilitetin e hapësirës tregtare me pakice.



Harta. 6.9. Shërbimet tregtare dhe ato sociale, popullsia dhe zonat me kërkesa tregtare.

6.9 Konkluzionet

Nëse do të përshkruanim përfundimet në përgjithësi nga përdorimi i hapësirave urbane në Tiranë si hapësirë e hapur dhe private, ato do të ishin të dobishme për planifikuesit dhe projektuesit në Shqipëri ose dikë tjetër. Do të ishte e dobishme për të gjithë që të kenë një kornizë të ndryshimeve që kanë ndodhur. Ku mund të identifikohen, aktorët që mund të krijojnë procese të rehatshme ose të zhvillojnë metoda që u mundësojnë njerëzve të krijojnë marrëdhënie midis hapësirave pa shqetësimin e përfshirjes në përdorimin e saj. Sot pjesa më e madhe e hapësirave që janë hibride ka ardhur në këtë gjendje nga një modifikim gradual dhe është bërë pjesë e shitjeve me pakicë ose banorë, të cilët kanë prezantuar karakteristikat e tyre private dhe duke pretenduar domenin publik dhe zhvillimin e tij, nga pasojat në tërësi publike. Pas këtyre përshkrimeve është i dukshëm efekti negativ i qytetit të privatizuar, jo vetëm hapësinor, por edhe si provë e paaftësisë në nivelin politik lokal. Hapësira të reja urbane hapen nga sektori privat komercial dhe neglizhojnë rolin demokratik të komunës dhe qytetarinë. Nga kjo pikëpamje qytetari zëvendësohet nga konsumatori. Këto hapësira janë zona komerciale, të ngjashme jo private por të shoqëruara me to dhe i bëjnë përdoruesit e tyre të ndihen jo rehat. Në aspektin tjetër është lloji i ekuilibruar i përdorimit që e bën hapësirën e hapur publike kaq funksionale, interesante, të gjallë. Është e kuptueshme që hapësirat gjysmë publike ose gjysmë private mund të rigjallërojnë menjëherë funksionin e tyre duke i konsideruar duke i drejtuar drejt strukturës demokratike. Duke përdorur një klasifikim, ne do të jemi në gjendje të analizojmë situatën mbizotëruese dhe të identifikojmë se çfarë është e mirë dhe e gabuar me mjedisin fizik dhe shoqëror në hapësirat tona urbane. Ne duke përmirësuar mënyrën e zhvillimit të tyre dhe funksionin, mund të kontribuojmë në atributet e këtyre zonave publike për t'i bërë ato më të mira, të gjalla, të gëzueshme dhe të këndshme, funksionale, ose të pakëndshme ose të pasigurta. Gjithashtu, zhvillimi i një produkti të mirë dhe efektiv varet nga bashkëpunimi i shumë përbërësve dhe aktorëve së bashku. Ku janë dobësitë në proces gjatë marrjes së vendimeve ose si bëhet zhvillimi dhe sa shpesh ndryshon një fushë Kjo lloj analize do të çojë në sigurimin e njohurive për marrëdhëniet midis karakteristikave të zhvillimit urban në lidhje me dimensionin fizik dhe socio-ekonomik të hapësirës urbane dhe publike të Tiranë. Rritja e mundësive të qëndrueshmërisë që duhet të përfshijnë dhe fushat publike që mund të hapen për përdorim privat ose në grup. (Andi Shameti, 2019)

7 Vlerësimi / Evidentimi sipas Analizës GIS mbi shpërndarjen ekzistuese të hapësirave tregtare në Tiranë.

7.1 Krahasimi midis të dhënave të mundësia hyrëse dhe rezultateve të kërkimit

Nga të dhëna të nxjerra nga transporti dhe mundësit e afërsive me rrjetin e rrugëve, apo të lehtësive të hapësirave urbane të cilat ofrojnë potencialin në përmirësimin e flukseve.



Harta 7.1 Rrjeti rrugor dhe dendësia e rrjedhës



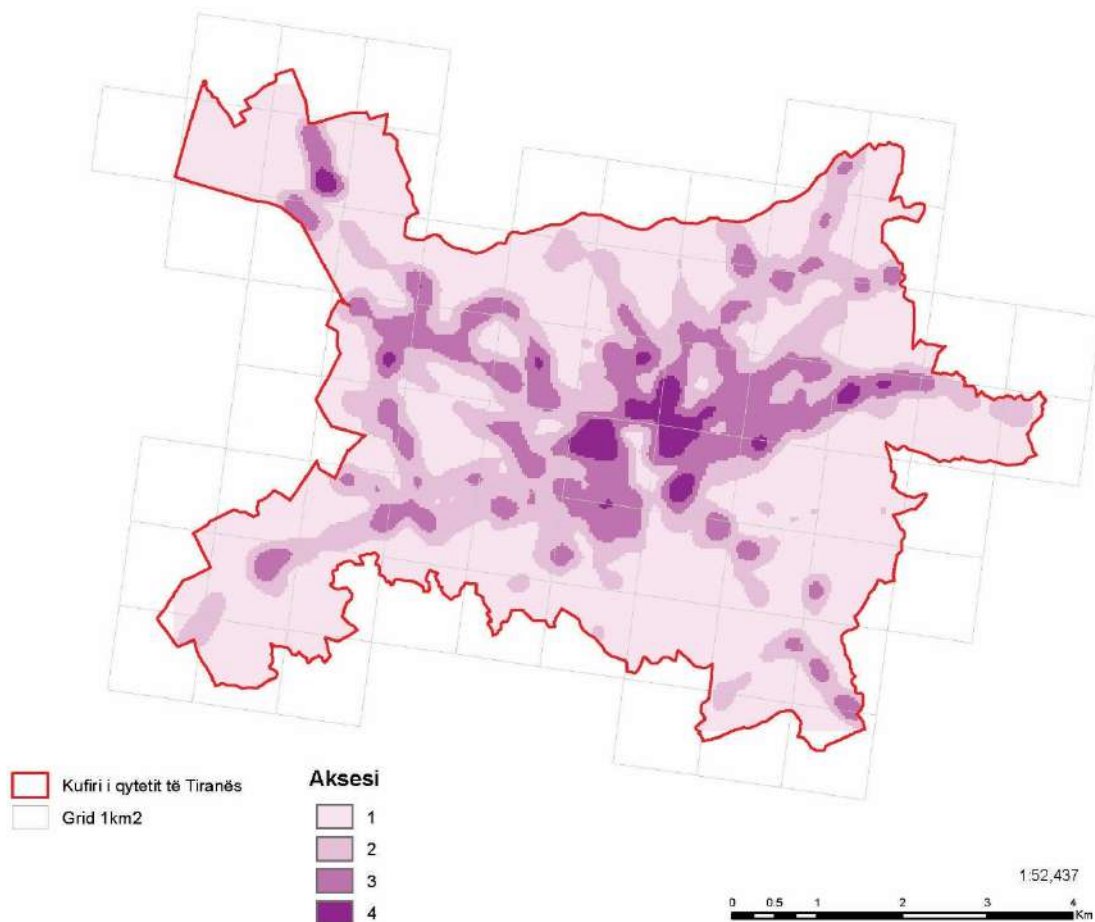
Harta 7.2. Rrjeti rrjedh pranë zonës potenciale në formë urbane

Sipas 100 pyetësorëve, të cilat dolën nga të dhënat e sondazhit të kërkimit. I cili është bashkëlidhur në shtojcën 1, duke analizuar nëpërmjet tabelat me të dhëna në SPSS do të kemi përgjigjet dhe do përzgjedhim elementet për të përcaktuar ndryshoret.

Faktorët e tërheqjes	Përqindja e përgjigjes	Koha dhe frekuenca e vizitës	Përqindja e përgjigjes
Afërsia në kohë	45.8	Afër	39.4
Kostot e ulura	38.2	Mesatare	29.6
Evidentimi i lehtë	29.5	Largët	31
Hapësira atraktive	28.9	Ditore	29.2
Vendndodhja / pozicioni	46	Javore	49.2
Mundësia hyrëse	41	mujore	21.5

Tabela 7.1. Faktorët tërheqës sipas sondazhit të kryer në këtë studim.

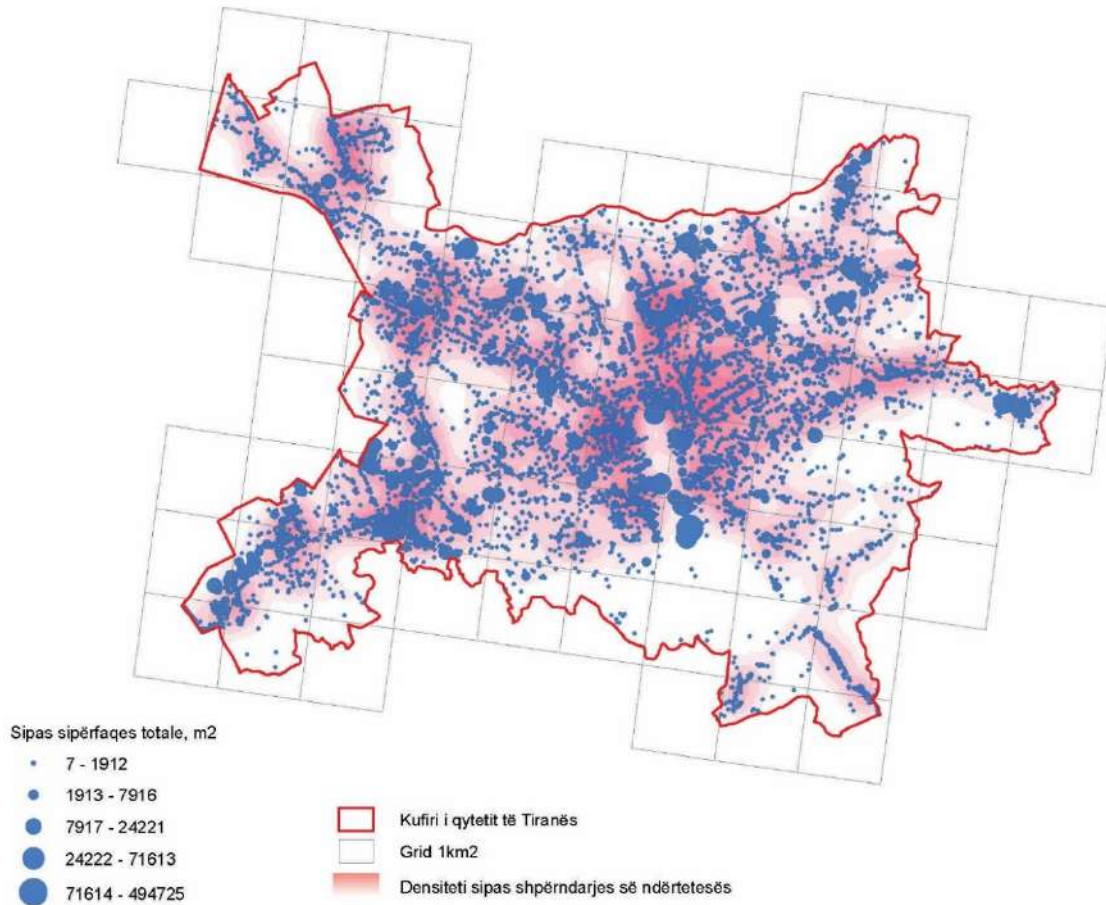
7.1.1 Analiza e zonave te interesit sipas nivelit të mundësisë së arritjes.



Harta 7.2. Densiteti i rrjedhjes së strukturës rrugore dhe mundësisë së arritjes sipas katër variabëlve.

Krijimi i hartës së mundësisë së arritjes u mundësua nga përdorimi i një sërë shtresash si: aksit rrugor, pikat e kryqëzimeve, poligonet e hapësirave urbane si dhe pikat stacionet të urbanëve të qytetit të Tiranës. Fillimisht, duke përdorur mjetin Buffer të ArcGIS u krijuan sipërfaqe rreth aksit rrugor me rreze 125m, rreth centroidit të kryqëzimeve me rreze 250m, rreth hapësirave publike u përdorën rrezet 100 si distanca referuese dhe rreth stacioneve urbane distanca me rreze 250m, si mesatarja e distancës nga njeri stacion në tjetrin. Me anë të kësaj mënyre mund të identifikohet ndërtimet me hapësira tregtare me potencial më të madh nga dimensionimi i mundësisë së arritjes. Harta më sipër tregon me ngjyrën më të errët ndërtesat të cilat kanë potencial të lartë mundësisë së arritjes pasi bien mbi sipërfaqet e të katër shtresave (rrugë, kryqëzime, hapësira urbane dhe stacione autobusi), ngjyra më e zbehur apo vlera më e ulët (1), tregon që këto ndërtesa bien vetëm në një nga kategoritë e lart përmendura dhe këtu kuptojmë që mundësisë së arritjes është me potencial të ulët

7.1.2 Analiza e hierarkisë së shërbimeve komerciale



Harta 7.3 . Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakice sipas peshës së densitetit dhe kapacitetit.

Harta tregon densitetin e shpërndarjes së hapësirave tregtare. Shtresa bazë e krijuar me metodën Kernel Density shfaq densitetin e numrit të ndërtesave nga më e larta në më të ulët, ndërsa klasifikimi pikave blu shfaq sipërfaqen e ndërtesave të hapësirave tregtare nga më e ulët tek ajo më e larta.

7.2 Vlerësimi i shpërndarjes sipas sistemit të shumë-kritereve sociale VSKS.

Rekomandimet përfundimtare për një vend specifik gjeografik rrjedhin nga të gjithë faktorët. Ekzistojnë tre faktorë themelorë që ndikojnë në zgjedhjen e konsumatorit individual: çmimet (produktet vetjake dhe të ngjashme), të ardhurat dhe preferencat. Variabilet e fundit bazohet në karakteristikat socio-demografike dhe shtëpiake.

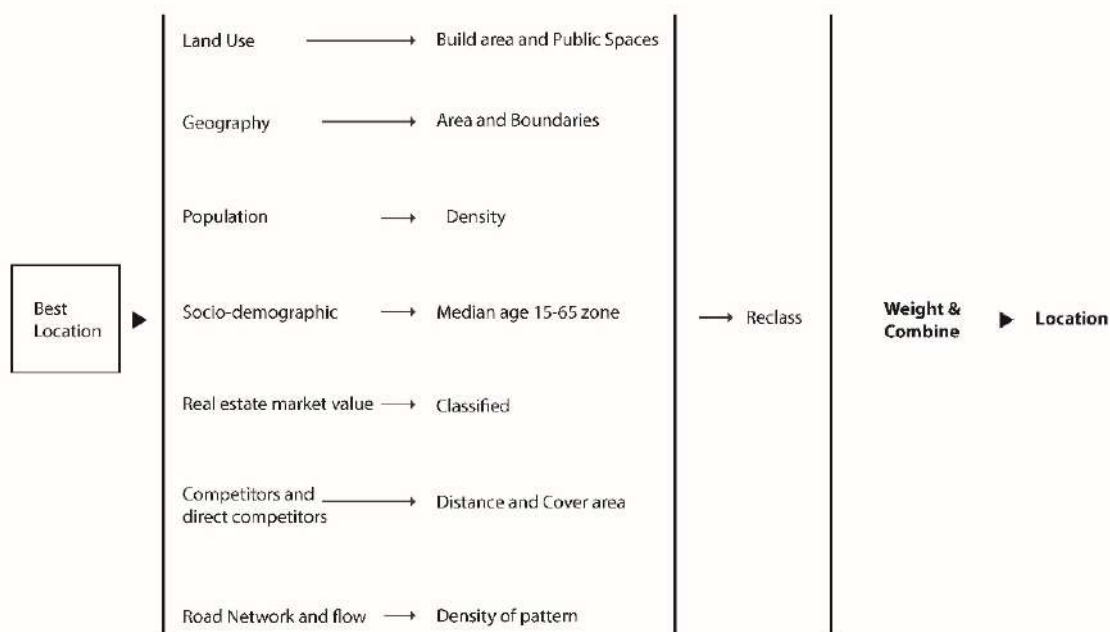


Figure 7.1. Vlerësimi nga faktorë të ndryshëm sipas peshës.

7.2.1 Përkufizimi i rrjetit 1 km²

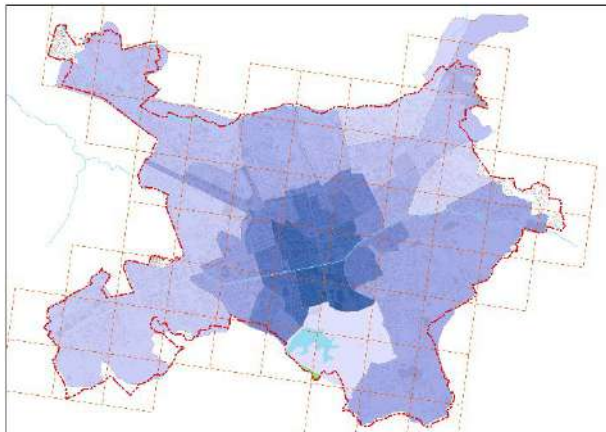
I bazuar sipas udhëzimit të publikuar nga legjislacioni i BE-së për census 2021, mbi dhënat e reja të rrjetit.

Për të qenë në gjendje të kombinoni informacionin gjeohapësinor nga disa burime, është thelbësore që ky informacion të bazohet në të njëjta paraqitje hartografike e zonës gjeografike të mbuluar. Ose në mënyrë ekuivalente, koordinatat e hartës së çdo pjesë e informacionit të gjeokoduar duhet t'i referohet të njëjtut "kornizë referimi". Në mënyrë të ngjashme, për rrjetin 1 km² të dhënat është thelbësore që të gjitha Shtetet Anëtare të bien dakord për një paraqitje unike të hartës, ose kornizë referimi, të gjithë zonës cilat të dhëna të rrjetit duhet të raportohen: përkatësisht pjesët evropiane të territoreve të gjitha shteteve anëtare. Me të vërtetë, INSPIRE përcakton një kornizë të tillë referimi unike në formën e një rrjeti të veçantë gjeografik që do

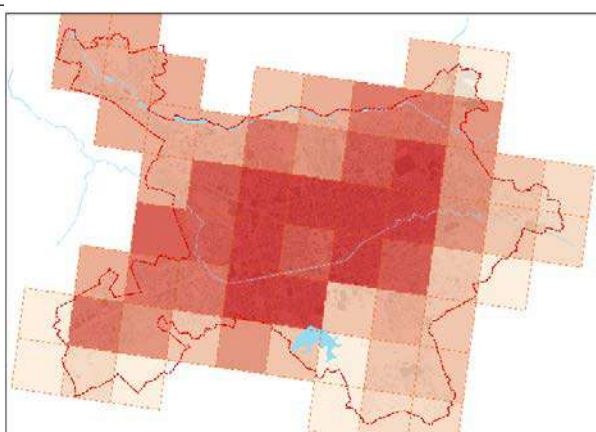
të përdoret për çdo rrjet të dhënave të 'përdorimit pan-evropian' dhe që i përkasin INSPIRE të rregullores të bashkimit evropian. (Eurostat, 2019)

7.2.2 Vlera e pronës dhe grupe të moshës

Në analizën e kërkesës, niveli i të ardhurave është veçanërisht i rëndësishëm në përcaktimin e sasisë së mundshme të konsumit që një konsumator mund të arrijë. Megjithatë, nëse të ardhurat nuk duket të jenë një faktor shumë i rëndësishëm në shpjegimin e kërkesës për produkte të tilla, nuk ka dyshim se kjo përbën një pengesë për vendimin e blerjes së konsumatorit. Meqenëse informacioni mbi të ardhurat e individëve dhe familjeve i referuar gjeografikisht nuk është i mundur por edhe pse vlera e pronës është e rëndësishme për shkak të investimit është menduar si një zëvendësues i pranueshëm niveli i vlerës së tregut të pronave të paluajtshme.



Harta 7.3. Vlera e tregut të pronave të paluajtshme sipas zonave.



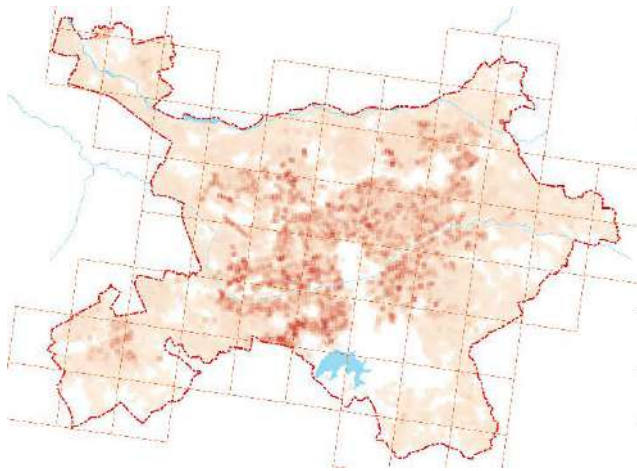
Harta 7.4. Popullsia sipas moshës 15-65 vite

Në fakt, madhësia e familjes mund të lidhet me shpenzimet totale të ushqimit, sepse një familje më e madhe, kërkon më shumë ushqim. Familjet më të madha në përgjithësi kanë më pak të ardhura të disponueshme për person sesa familjet më të vogla. Shumica e studimeve kanë tendencë të tregojnë një marrëdhënie negative midis moshës dhe konsumit: sa më i vjetër është i intervistuari, aq më e ulët është probabiliteti konsumi që bën. Ky variabël kap preferencat e një segmenti të veçantë të popullsisë me zonat ku mosha median është ndërmjet 15-65 vjeç.

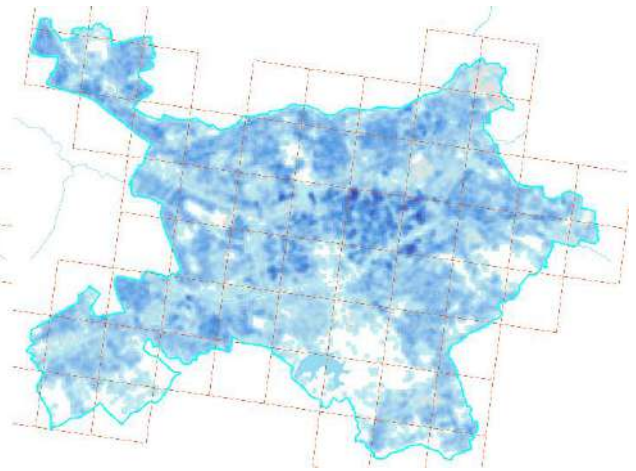
7.2.2.1 Popullata,

Niveli i arsimit mund të ndikojë në preferencat në mënyra të ndryshme: niveli më i lartë i njohurive të përgjithshme rreth ndikimit pozitiv të shëndetit dhe mjedisit mund të përcaktojë

një efekt pozitiv të edukimit në kërkesën për këto produktet. Në fakt, njerëzit më të arsimuar zakonisht janë në pozitë më të mirë për të kuptuar pasigurinë rreth informacionit shkencor.

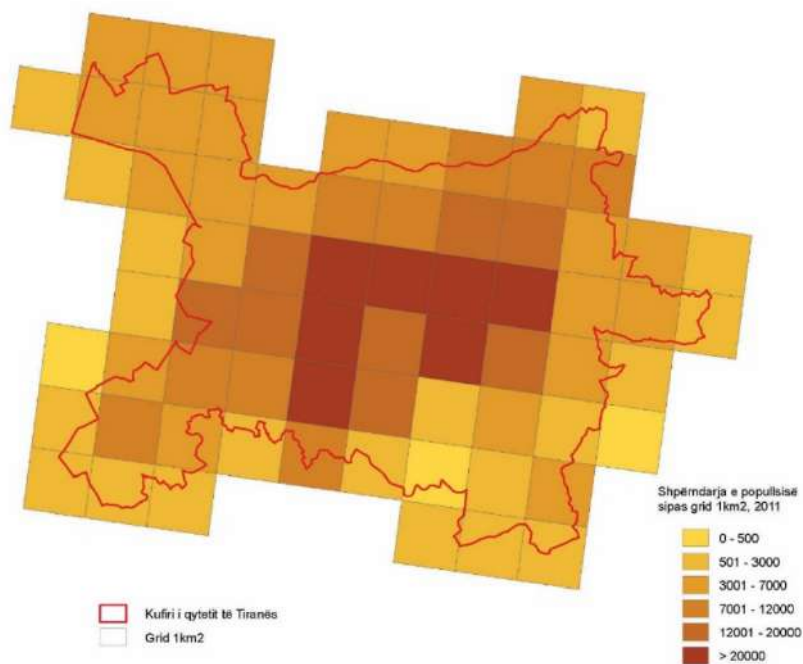


Harta 7.5. Densiteti i popullsisë sipas kapacitetit mbajtës



Harta 7.6. Densiteti i Objekteve

Demografia e Tiranës, e cila sipas Regjistrit të Gjendjes Civile (DPGjC) gjatë vitit 2017 popullsia në Tiranë rezultoi 813,902 banorë. Me një sipërfaqe prej 1,111.01 km², densiteti i popullsisë së BT-së është 733 banorë për km². Sipas të njëjtit burim në 2017, shtesa natyrore rezulton 3,317 banorë e cila përbën vetëm 15.97 % të rritjes së popullsisë në BT. Pjesa tjetër vjen si rrjedhojë e lëvizjeve të brendshme. (Bashkia Tirane, 2020), Burimi: Drejtoria e Përgjithshme Gjendjes Civile.



Harta 7.7. Popullsia sipas rrjetit 1km2 (BURIMI: INSTAT , një klasifikim i ri urban-rural i popullsisë shqiptare MAJ, 2014)

Në Shqipëri ndryshimet që kane ndodhur kanë reflektuar ndikimet e tyre dhe në demografi e cila ka çuar ne ndryshime thelbësore mbi të ardhmen e saj. Projektionet e popullatës për 2011 deri 2031, tregojnë një ulje të madhe të lindjeve dhe shtesave natyrore të tyre, gati në nivelet zero. Pra nuk kemi ndryshime te popullsisë ne rritje. Sipas te dhënave nga burimet e INSTAT dhe të Bashkisë së Tiranës, vihet re se popullsia e Qarkut Tiranë, ku përfshin Bashkinë e Tiranës nga viti 2011 me (763,560 banorë) deri në vitin 2031 do te shkoj ne (965.109 banorë) pra do të kemi një projektion të popullsisë me një rritje rreth 26.4% për bashkinë e Tiranës kurse ajo në rang vendi do ulet me 4.2%. Këtu vlen për tu theksuar që popullsia e kryeqytetit do të ketë një rritje në çdo vit me një mesatare rreth 1.32% ose ndryshe 9 banore për km2 për secilin vit. Burimi: (INSTAT Projektioni i Popullsisë dhe bashkia Tirane).

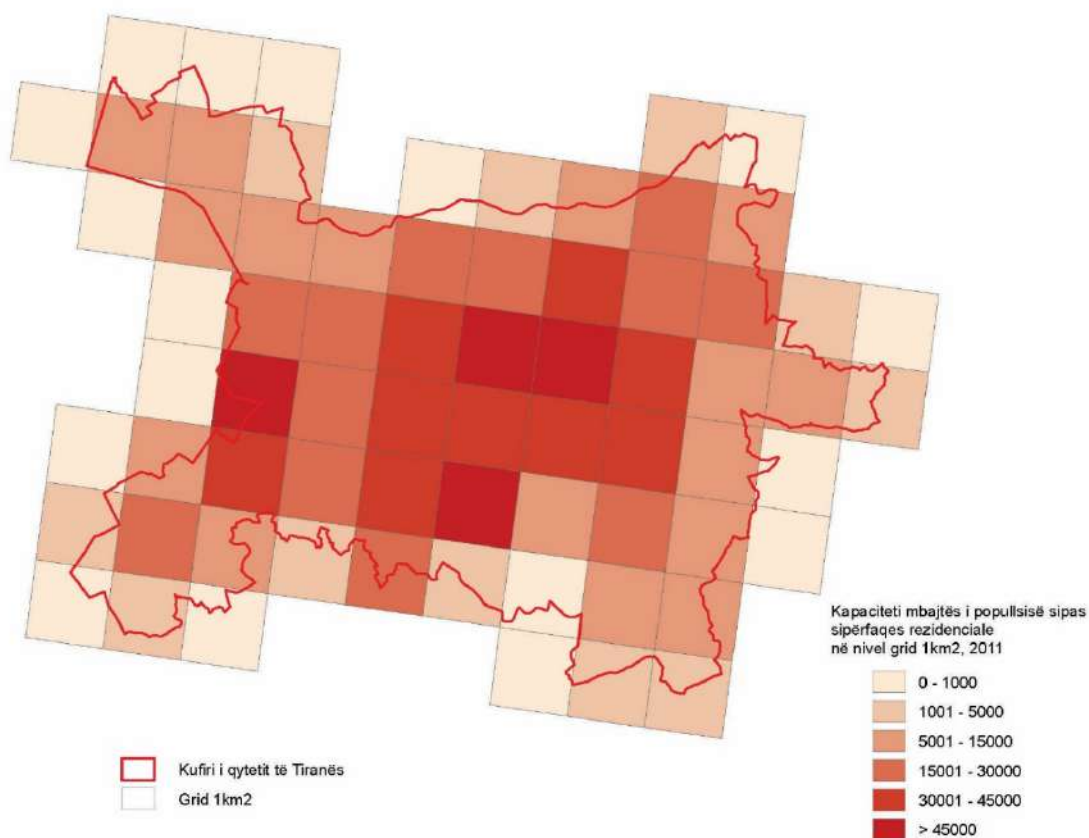


Figure 7.8. Shpërndarja e Popullsisë sipas rrejtit1km2 nëpërmjet llogaritjeve të kapaciteti mbajtës.

Harta është krijuar duke llogaritur kapacitetin mbajtës të popullsisë për sipërfaqen e ndërtesës. Një ndërtesë ka kapacitet mbajtës 25m² për një individ. Kjo hartë tregon numrin e popullsisë mbi të cilin ka kapacitet mbajtës referuar sipërfaqeve të ndërtimeve. Për shfaqjen e këtij treguesi në hartë është bërë fillimisht lidhja për të bashkuar shtresën e ndërtesave të hapësirës tregtare me shtresën e grid 1km² me mjetin e ArcGIS tool, Spatial Join. Me lidhjen e të dhënave në një tabelë të vetme është agreguar numri popullsisë në nivel grid 1km².

7.2.2.2 Aksesueshmëria, sipas rrezeve të shërbimit për hapësirat tregtare me pakice në objekte individuale ose me përdorim të përberë, për aktivitete ushqimore.

Pikat me ngjyra në hartë tregojnë vendndodhjen e dyqaneve të specializuara në mallrat e konsumit ditor dhe që janë të rëndësishme në këtë fushë, të identifikuar në zonën e tregut të Tiranës. Një tampon prej 500 m është krijuar rreth tyre, për të ilustruar zonën e mbulimit të secilës prej tyre. Siç mund të shihet në hartë, ekziston një mbulim i tregut i përqendruar kryesisht në pjesën qendrore, ku ka gjithashtu një mbivendosje në mbulimin e mundshëm të tregut.

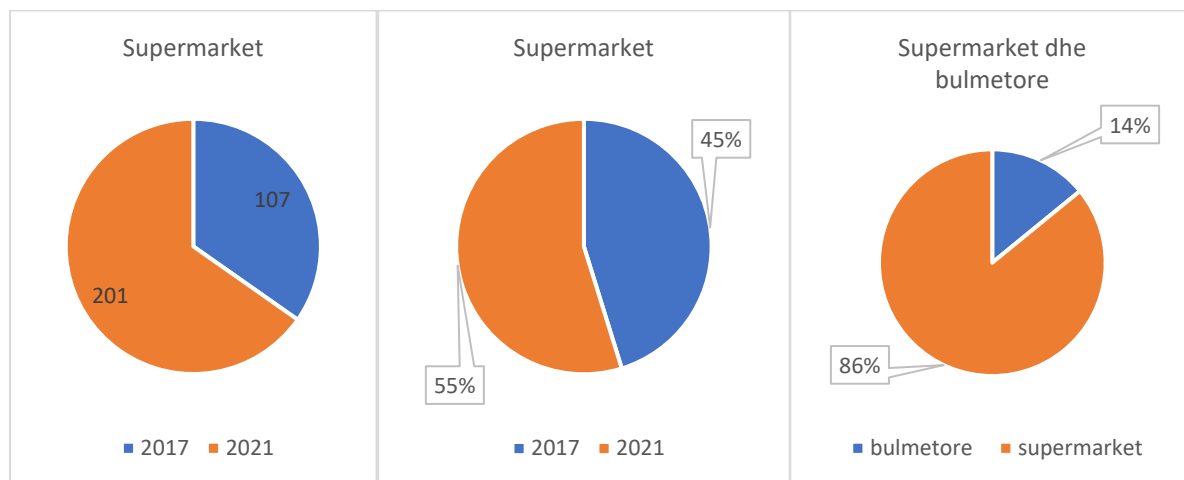
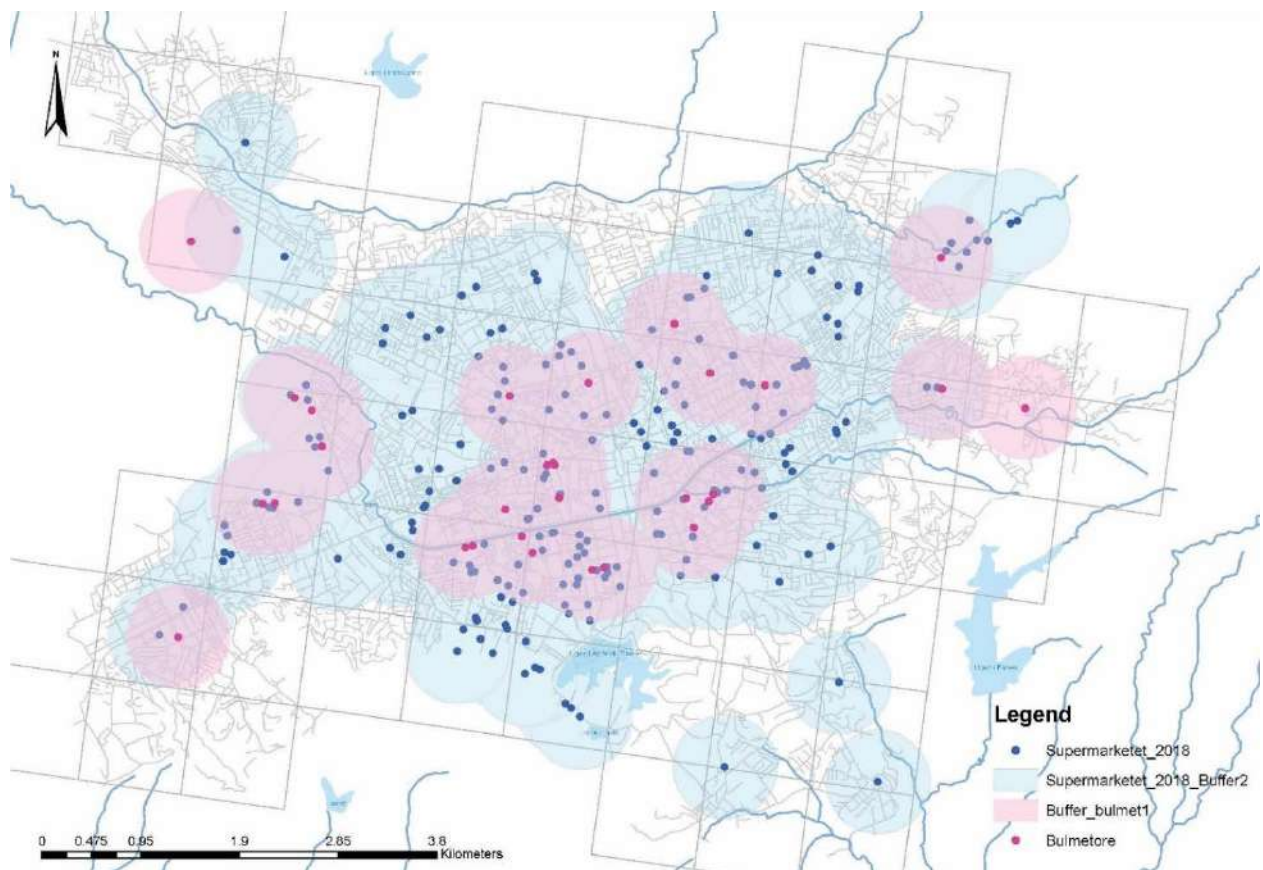


Figure.7.2 Frekuenca e konkurrenteve sipas dy tipologjive të aktiviteteve tregtare të specializuara ushqimore

Në zonën e tregut të Tiranës ushtrojnë aktivitetin e tyre 32 dyqane të ndryshme të cilat ushtrojnë aktivitetin e Bulmetoreve. Ajo që bie në sy është përqendrimi i emërtimeve të tyre për produkte të zonave të jugut. Veç këtij detaji në emërtimin e tyre këto njësi tregtare nuk ofrojnë asnjë informacion të saktë për origjinën e produkteve dhe certifikimin e fermave të origjinës.

Vendndodhja dhe shpërndarja gjeografike e tyre paraqitet ne Hartën. Në zonën e tregut të Tiranës ushtrojnë aktivitetin e tyre 33 shoqëri ne vitin 2017 dhe ka arritur ne vitin 2021 ne 40 te ndryshme te cilat ushtrojnë aktivitetin e supermarketit dhe qe janë te organizuara ne një rrjet prej 107 dyqanesh ne vitin 2017 dhe ka arritur në vitin 2021 në 210 hapësira supermakretesh. Vendndodhja dhe shpërndarja gjeografike e tyre paraqitet ne Hartën.

Në hartë me pikë blu është treguar vendndodhja e supermarketeve në zonën e tregut të Tiranës. Rreth tyre është krijuar një *buffer* prej 500 m, për të ilustruar zonën e mbulimit të secilit prej tyre. Siç shihet edhe ne harte ka një mbulim të gjere të tregut prej pikave të supermarketeve, ku shpesh herë kane mbivendosje dhe në disa raste konstatohen zona të pa mbuluara. Në hartë me pikë ngjyre rozë është treguar vendndodhja e bulmeteve referuar listës ne zonën e tregut e Tiranës. Rreth tyre është krijuar një *buffer* prej 500 m, për të ilustruar zonën e mbulimit të secilit prej tyre. Siç shihet edhe ne harte ka një mbulim të tregut të përqendruar kryesisht në pjesën e qendrës, ku ka edhe mbivendosje por gjithashtu konstatohen zona të pa mbuluara.



Harta.7.9. Shpërndarja e konkurrentëve dhe konkurrentëve direkt sipas zonës së mbulimit

	Kategoria Supermarket	Frekuenca 2017	Frekuenca 2021	Kategoria dyqane te specializuar ushqimore (Bulmetore)	Frekuenca 2017
1	AlbMarket	5	8	Bio Vëllezërit Metohu	1
2	AnnA Market		12	Bulmet Besi	1
3	Alfa Super Market	2	4	Bulmet Bio	1
4	Big Market	23	38	Bulmet Gjiofarm	1
5	Baronesha Premium Food		1	Bulmet Gjirokastre	3
6	Conad	18	27	Bulmet Jugu	9
7	Coop	4		Bulmet Jugu Tani	1
8	Diambe Market	3	10	Bulmet Konispoli	1
9	Dn Market		1	Bulmet Konispoli Tregu Agro-Ushqimor	1
10	Eco Market	11	10	Bulmet Përmeti	1
11	Edesia Bio Organic	1		Bulmetore Jugu	1
12	Esseal Supermarket		3	Bulmetore Jugu Delvine-Sarande Bio	1
13	Euromarket		1	Bulmetore Tepelena-Gjirokastra	1
14	EHW	3	3	Bulmetore Vita	1
15	Extra Market	1	1	Bulmetore Tepelena-Gjirokastra	1
16	Family Market	1		Gastronomi Bulmet Gjirokastër-Progonat	1
17	Green Market		2	Gastronomi Zagoria-Progonati	1
18	Hippo	3	0	Kosmote Foods	1
19	Ipermarket Dervishi SH.P.K	1	1	La Mozzarella	1
20	Joena Supermarket	2	2	LARA DAIRY SH.P.K	1
21	KMY	7	9	Supermarket Beni	1
22	Market Xhea	2	2	Vlora Market Extra Bulmet	1
23	Market Jata		1	Zagori Farm	1
24	Masë - Tirana	1			
25	Mia Organic	1	1		
26	Natyral	4	4		
27	One Stop	2	2		
28	Real Market	1	1		
29	Rossmann Lala	4	10		
30	Shop and Save	2	0		
31	Shans Market		2		
32	Smart Market	1	3		
33	Spar	9	21		
34	Supermarket ALDI		3		
35	Supermarket BioJu		5		
36	Supermarket Ideal		1		
37	Supermarket Joani	1	1		
38	Supermarket OK		1		
39	Supermarket Ne për Ju	5	1		
40	Supermarket Xhangolli	4	11		
41	Superstar Market		1		
42	Unicoop Porcelani		1		
43	Toni Market	1			
44	Viva Market	1	2		
45	Wood Green	1			
46	Well Albania		3		
47	Xhangolli	2			
48	ZIP Supermarket	1			

Tabela 7.4. Numri i Supermarkete-ve sipas markave dhe Numri i Bulmetore-ve

7.2.2.3 Ekonomia.

	2007	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ushqim dhe pije jo-alkoolike	43.9	46.3	40.0	44.5	40.5	39.9	40.3	36.5
Pije alkoolike, duhan	3.5	3.1	2.8	2.7	3.1	3.1	3.2	3.4
Veshje dhe Këpucë	7.1	5.9	6.6	6.2	5.6	4.7	4.3	5.3
Shpenzime për banesën, ujë, energji elektrike, qira të paguar	9.1	11.1	11.3	11.3	11.5	11.8	11.6	10.5
Mobilim, pajisje shtëpiake dhe mirëmbajtje të zakonshme të banesës	5.0	4.4	5.4	4.4	4.4	4.1	5.4	5.7
Shëndet	3.8	3.1	5.2	3.4	3.5	4.1	4.2	4.1
Transport	6.8	5.8	7.7	8.2	6.6	7.6	6.8	6.5
Komunikim	3.5	4.1	3.6	3.3	3.6	3.7	3.9	3.9
Argëtim dhe kulturë	3.4	2.3	3.8	3.6	3.9	4.1	3.3	5.7
Arsim	2.4	1.5	4.2	2.5	5.4	5.2	4.2	3.4
Restorante dhe hotele	5.6	5.9	3.0	4.2	5.6	5.5	5.8	6.5

Tabela 7.5 Struktura e buxhetit të familjeve - Qarku Tiranë, në % - Qarku Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

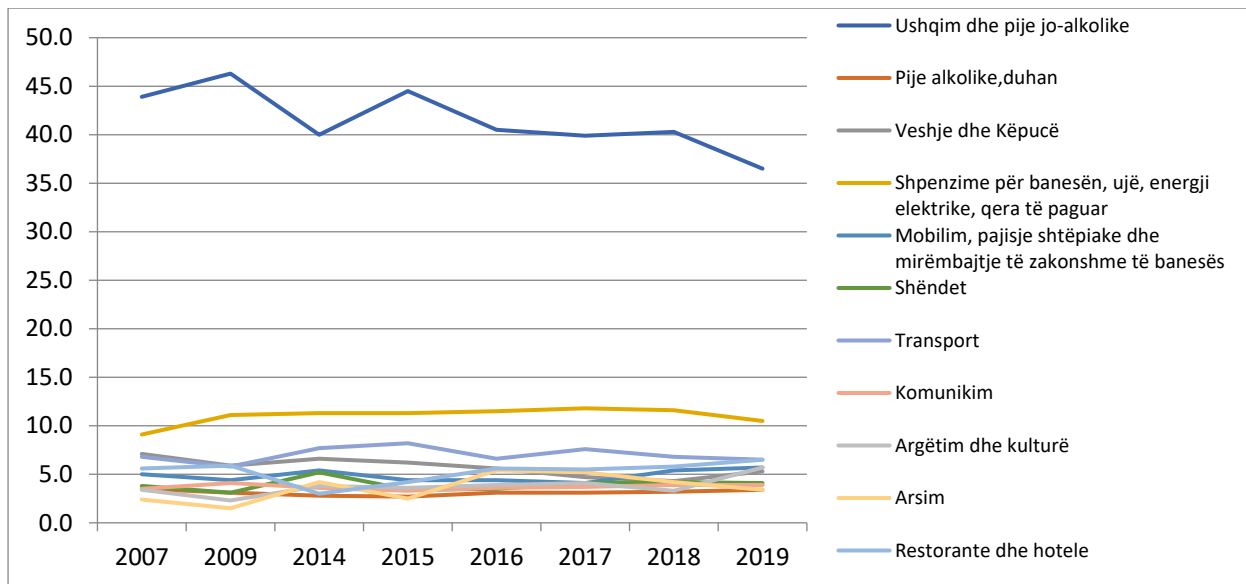


Figura 7.3 Grafiku mbi struktura e buxhetit të familjeve - Qarku Tiranë, në % - Qarku Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

7.2.3 Krijimi i mënyrës së vlerësimit të nëpërmjet vlerësimit me shumë kriterë.

Humbja e sipërfaqes fizike të hapësirës urbane dhe publike është pasojë e zhvillimit ekonomik dhe liberalizimit, i cili pati një efekt të menjëhershëm në ndërtimet e reja, periudhën e trazimit nga 1990 në 2007 dhe 2007 në 2018. Përmes rezultateve të marra, ne mund ta bëjmë njohurinë e fituar të krahasueshme dhe si pasojë të kuptojmë se si mund të kontribuojmë në përmirësimin e marrëdhënies midis karakteristikave të zhvillimit urban, nga një formë fizike të aspekti politik, socio-ekonomik dhe ekologjik i hapësirës urbane. Të kuptuarit se cilat janë elementet e një hapësire publike të suksesshme, do të na mundësojë të konfigurojmë krijime më të mira dhe të shmangim ato me probleme (Shaftoe, 2008). Hapësirat urbane janë përbërës domethënës në qëndrueshmërinë e qyteteve. Nëse duam të arrijmë qëllimin për të minimizuar ndikimet negative, është e nevojshme të vlerësojmë gjetjen e llojeve dhe ndryshimet që kanë hapësirat urbane midis tyre dhe përfshirjen e tyre në sistemin e përgjithshëm. Një mënyrë për monitorimin do të jetë e mundur përmes krahasimit të treguesve dhe e cila mund të përdoret gjithashtu për vlerësimin e qëndrueshëm me kalimin e kohës (Maiello, A.; Battaglia, M.; Daddi, T.; Frey, M, 2011), mund të na ndihmojë dhe të na ndihmojë në përmirësimin e qëndrueshmërisë së llojeve të hapësirave publike, prandaj qasje të tilla duhet të konsiderohen pasi ato kontribuojnë në një ekologjik më të mirë marrëdhëniet në zhvillimin intensiv urban.

Sasia e kriterëve dhe faktorëve për tu marr në shqyrtim

- Madhësia dhe karakteristikat e popullsisë
- Niveli i konkurrencës
- Aksesueshmëria e lëvizjeve dhe aksesueshmëria
- Mundësi parkimi
- Përfitimet nga aktivitetet e tjera përreth
- Vlera e tregut të pronës

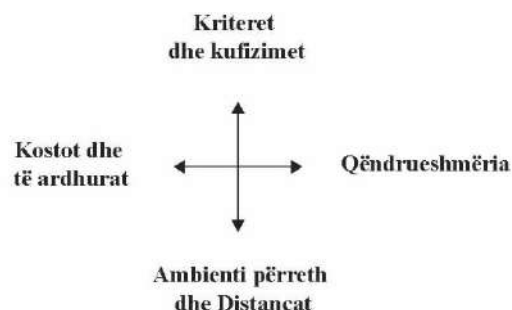


Figure 7.4. Faktorët që kanë ndikim në qëndrueshmërinë e hapësirave tregtare me pakice.

7.2.4 Variabilet dhe indikatorët që kanë ndikim në shpërndarje vendndodhjes.

Treguesit kryesorë që do të përdoren si kriter në analizë janë baze të rrjetit rrugor dhe transportit: Klasifikimi nga rrugët kryesore deri 125m; seleksionimi nga kryqëzimet 250m; distanca nga stacionet e transportit publike 250m dhe aksesimi i hapësirave të hapura publikë në largësinë 100m. Informacione të tjera si: informacioni për zoonimin e qytetit, informacioni gjeografik), informacioni i përpunuar sipas gjeo-shpërndarjes mbi konkurrentët e hapësirave tregtare në zonën e Tiranës. Matrica që do të përdorim mbi gjetjet e rezultateve do jete si me poshtë: "dendësia e hapësirave sipas zonës 1km²" > = vlera më e vogël "> = 1 DHE "me e madhe" <= 4 DHE "SUM_HIGH_E" > 4 DHE " vlera e dendësisë për 1km²" > me larte numerike. Modeli i gravitetit: hapësirat tregtare = Σ (vlera numerike për secilën hapësirë * Vlera e shumes se përzgjedhjes) / Dhe distanca e zonës x me vendndodhjen e dendësisë mesatare të popullsisë

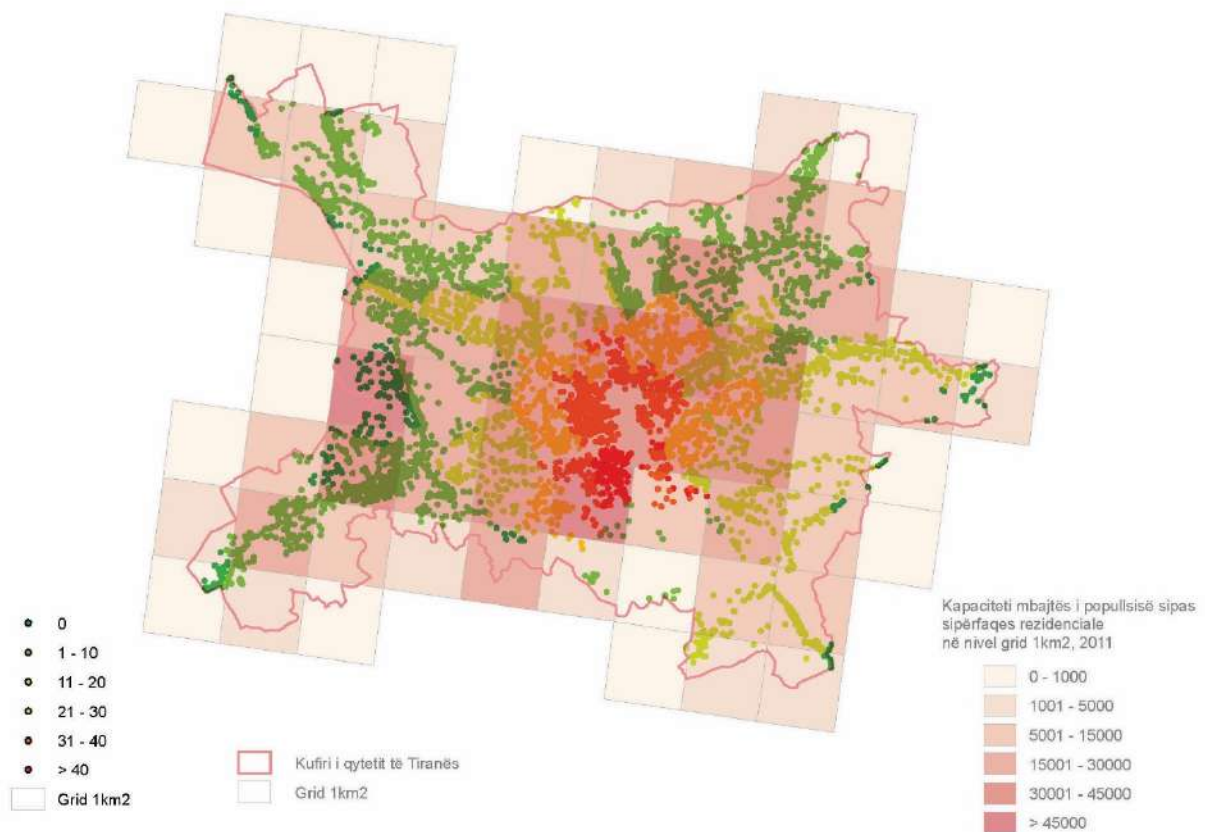
Këto vlera ne do ti marrim sipas 4 niveleve, i cili do të bëjë ri-përcaktimin e klasifikimit dhe tregon vlera sipas rendit nga 1 deri ne 4. 1 është niveli më i ulët i përshtatshmërisë dhe 4 me e larta.



Harta 7.10. Vlerësimi i potencialit të hapësirave tregtare dhe renditja e tyre sipas disa kriteresh.

Vlerësimi matricë sipas Variabilet dhe Indikatorët	Distanca e ndryshoreve në metra	niveli
Mundësia arritjes dhe transporti	Distanca 125 m nga rrugët kryesore	1
	Distanca 250 m nga kryqëzimet	2
	Distanca 250 m nga stacionet e transportit publik	3
	Distanca 100 m nga hapësirat urbane	4

Tabela 7.6 Struktura e vlerësimit me disa ndryshore dhe nivelet e tyre sipas karakteristikave



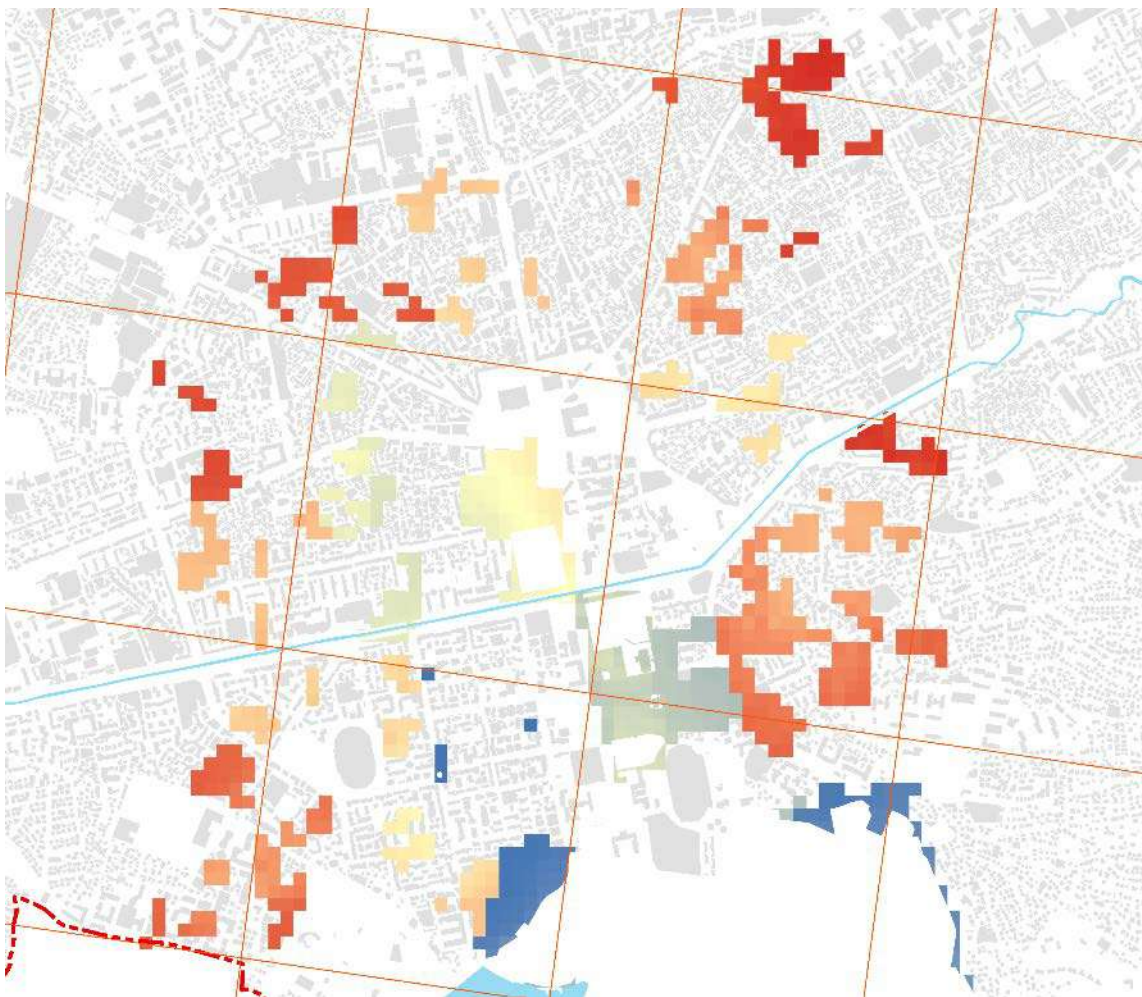
Harta 7.11. Vlerësimi i potencialit të hapësirave tregtare dhe renditja e tyre sipas disa kriteret. Të mundësisë së arritjes, vlerës së tregut dhe densitetit të popullatës me zonat 1km2.

Hapësirat tregtare me potencial sipas përzgjedhjes nga kriteret e mundësisë së arritjes, vlerës së tregut dhe densitetit të popullatës me zonat 1km1. Vlerësimi i hapësirave tregtare me potencial sipas renditjes të potencialit nga kriteret e mundësisë së arritjes si: rrugët, kryqëzimet,

hapësirat urbane dhe publike, transporti publik dhe densiteti popullsisë sipas kapacitetit mbajtës sipas zonave 1km². Treguesit kryesorë që do të përdoren si kriter në analizë janë: vlera e tregut të pasurive të paluajtshme të jetë më e madhja nga 22 çmimet e tregut për m²;; popullsia, Informacione të tjera si: rrjeti rrugor dhe rrjedhat, hapësirat publike, informacioni për zoonimin e qytetit, informacioni gjeografik), informacioni i përpunuar sipas gjeo-shpërndarjes mbi densitetin e tyre dhe atë të popullsisë sipas kapacitetit mbajtës në zonën e Tiranës.

Matrica që do të përdoret mbi gjetjet e rezultateve do jetë si me poshtë: "dendësia e hapësirave sipas zonës 1km²" > = vlera me e vogël "> = 1 DHE "me e madhe" <= 4 DHE "SUM_HIGH_E" > 4 DHE " Vlerësimi 4 ndryshore > me larte numerike. Modeli i gravitetit: hapësirat tregtare = Σ (vlera numerike për secilën hapësirë * 22 Vlerat e tregut) / Dhe distanca e zonës x me vendndodhjen e dendësisë mesatare të popullsisë

Këto vlera ne do ti marrim sipas 5 niveleve, i cili do te bej ri-përcaktimin e klasifikimit dhe tregon vlera sipas rendit nga 1 deri ne 5. 1 është niveli me i ulet i përshtatshmërisë dhe 5 me e larta.



Harta 7.12 Zonat me potencial zhvillimi sipas kriterëve social demografike dhe atyre të densitetit

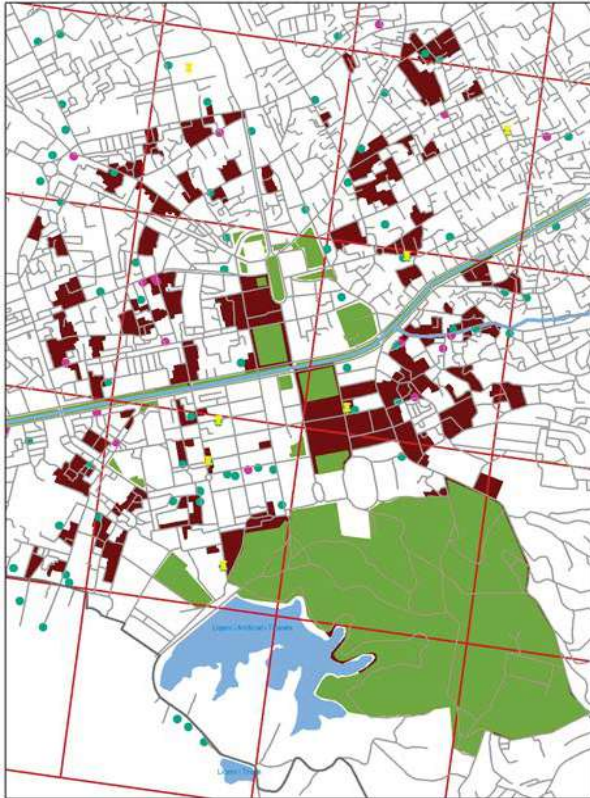
Treguesit kryesorë që do të përdoren si kriter në analizë janë: vlera e tregut të pasurive të paluajtshme të jetë më shumë se 98.000 lekë / m²;; popullsia, mosha mesatare midis 15-65 vjeç. Informacione të tjera si: rrjeti rrugor dhe rrjedhat, hapësirat publike, informacioni për zoonimin e qytetit, informacioni gjeografik), informacioni i përpunuar sipas gjeo-shpërndarjes mbi konkurrentët e supermarketeve, bulmetoreve, tregje ushqimore dhe konkurrentë të mëdhenj në zonën e Tiranës.

Matrica që do të përdoret mbi gjetjet e rezultateve do jete si me poshtë: “dendësia e popullsisë” > = 50 “mosha mesatare” > = 15 DHE “mosha mesatare” <= 65 DHE “SUM_HIGH_E” > 40 DHE “vlera e tregut” > 98000. Modeli i gravitetit: Zona e tregut të brendshëm 1km² = Σ (Popullsia e secilës zonë 1km² * Vlera e tregut për zonën) / Dhe distanca e zonës x me vendndodhjen e dendësisë mesatare të popullsisë.

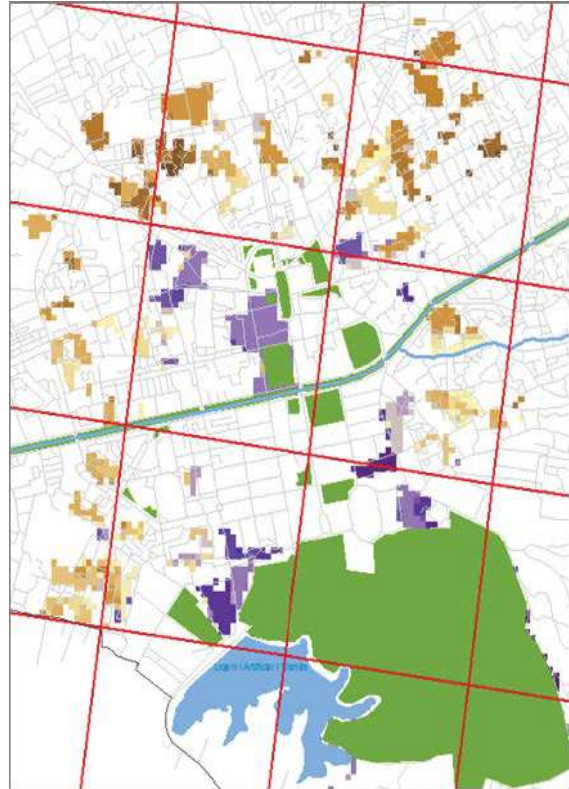
7.2.5 Krahasimi i rezultateve dhe gjetjeve

Analiza e dhënë u përgjigjet pyetjeve të mëposhtme për secilën nga zonat që konsiderohen potencialisht të përshtatshme si vendndodhja më e mirë e dyqaneve. Sidoqoftë, është më e kujdesshme të përdoret një monedhë për secilin investim, në mënyrë që të përfitojë një aktivitet dhe faktorë që ndikojnë në përzgjedhjen nëse përkeqësohet ose ndiqet nga kuptime tipologjike, si personale ashtu edhe personale. Vlerësimi i vendndodhjes bazohet në variabël të ndryshëm, burimet mbi popullsinë, të ardhurat dhe moshën e zonës na lejojnë të identifikojmë më mirë se ku janë popullata dhe konsumatori. Nga pikëpamja ekonomike, akti i konsumit është një subjekt i procesit të ardhurave, siç konsiderohet gjithashtu nga (Samuelson, P.A., and Nordhaus, W.D., 2005). Si pasojë, përfitimet ndikojnë në perceptimin, stilin e jetës dhe tendencat e konsumit të individëve dhe zakonisht ndikojnë në zgjedhjen e dyqanit. Nga sondazhi duket se zonat me nxehtësinë më të lartë dhe në një ambient më të qetë dhe më pak të mbushur me njerëz duket se janë më të favorshme. Hyrja përmes transportit: hapësirat komerciale varen nga karakteristikat e tyre demografike të cilat përgjithësisht janë të ndryshme. Kryesisht zona në qendër të qytetit përbëhet nga një klientëve me standarde mesatare deri të larta të jetesës ndërsa zonat përreth ndiejnë një rënie të lehtë të këtij niveli. Rrjedhat e këmbësorëve, transporti dhe hapësirat publike u japin një efekt pozitiv subjekteve pranë tyre. Përdoruesit e këtyre hapësirave janë jo-rezidentë, të cilët janë gjithashtu përdorues të makinave, por që preferojnë zona të tilla me mundësi parkimi. Kjo do të thotë që vendet e preferuara janë hapësira tregtare në zona më periferike. Ndërsa zona qendrore përdoret më së shumti nga konsumatorët për këmbësorë e cila gjithashtu mbështetet nga faktori i transportit dhe hapësirave publike pjesa më e mirë e transportit në afërsi të këtyre hapësirave tregtare. Kjo ilustron në figurat më poshtë: Zonat e mundshme të tregut për dyqanet të identifikuar bazuar në kriteret e përcaktuara (demografike dhe socio-ekonomike) dhe pozicionet e konkurrentëve

të identifikuar. Zonat me ngjyrë vishnje në hartë përfaqësojnë zonat e zgjedhura (Shameti A. , Commercial Development and GIS in Neighborhood Context Case of Tirana, Albania, 2021).



Harta 7.13. Zonat me potencialin më të madh



Harta 7.14 Zonat e mundshme tregtare sipas kriterëve të përcaktuara

Faktorët që ndikojnë në vendndodhje janë gjithashtu të ndryshëm: Sipas (Levy, Weitz, & Grewal, 1998) njerëzit shpesh marrin vendime pasi mendojnë se si të gjejnë një dyqan më shpejt ose ta gjejnë një më afër, fokusin e të njëjtit lloj, standardet e shkëmbyera, nivelin të shërbimit, kostove, mënyrës së përfaqësimit të tyre dhe popullaritetit të emrit.

A përcaktohet dukshmëria e vendit nga shikueshmëria dhe nga rrjedha kryesore e trafikut?

Dyqanet ose hapësirat tregtare me pakice me sipërfaqe të vogla mund të përfitojnë nga trafiku nga dyqanet e mëdha të afërta tyre, por në raste të tjera bizneset lokale mund t'i dëmtojnë ato, prandaj kjo varet nga përputhshmëria e objektivit. Dhe duke i renditur ata në përputhje me ndikimin që ata kanë tek konsumatorët, sipas udhëtimit, cilësisë shërbimi, vendndodhje, komoditet, çmimit, distanca e afërsisë, mundësia e shikueshmërisë, dhe vazhdueshmëria me imazhin e tij, markën dhe mundësitë e parkimit. Jo të gjithë faktorët na tregojnë për vendndodhjen, por është e rëndësishme që ata të marrin parasysh aspektin e komunitetit të ofruar nga vendndodhja. Sipas demografisë së zonës ajo na tregon që popullsia sipas mesatares

të familjeve të zonës, tregon që koha e kaluar për blerjet dhe kryerjen e nevojave është e shkurtër dhe personat që i kryejnë ato nuk mundet të shpenzojnë kohën në distanca apo udhëtime të gjata.

Hapësirat tregtare më të identifikueshme janë ato që ndodhen në rrugët kryesore ose qoshet e ndërtesave, gjithashtu, hapësirat e rrethuara nga transporti publik.

Rrjedhat dhe vendndodhja: Për të studiuar marrëdhëniet e tyre midis rrjedhave dhe vendndodhjes së mundshme, është e mundur të përdoren metoda vëzhgimi për të identifikuar modelet e lëvizjes në kohë të ndryshme. Rezultatet janë paraqitur në grafikun më poshtë. Pjesa më e madhe e trafikut është përqendruar në rrugët kryesore, por afër zonave të banuara me dendësi të lartë. Zakonisht trafiku është më i lartë në mëngjes (40%) dhe pasdite (35%) pas orarit të punës. Ndërsa rrugët e tjera kanë trafik më të vazhdueshëm gjatë ditës dhe një rënie të lehtë prej 25% nga pasdita. Kjo tregon se zonat me qasje më të mirë dhe afër transportit publik kanë fluks më të lartë dhe klientë me cilësi më të mirë sesa ato brenda lagjeve, të cilët kanë konsumatorë që preferojnë faktorin e afërsisë për një kohë më të shkurtër.

7.3 Përfundime dhe Sugjerimet për shpërndarjen e ardhshme të shërbimeve tregtare me pakicë.

Bazuar në të dhënat e analizuara, si dhe duke hulumtuar informacionin e ndërthurur me territorin me poshtë paraqiten zonat potenciale të identifikuar si vendndodhja më e përshtatshme në Tiranë për dyqanet me produkte të specializuara ose jo ushqimore sipas dinamikës së momentit është sipas zonave në imazhet. Zona e rr. Sami Frashri afër parkut të liqenit. Vendndodhja më e përshtatshme mund të jetë pranë konkurrentëve ekzistues. Tipologjia e strukturës së zonës është me ndërtesa të reja dhe banore më të ardhura të larta dhe familje që kanë konsum të lartë. Zona e rr. Elbasanit afër me ambasadën Amerikane deri tek bashkimi i unazës. Vendndodhja më e përshtatshme mund të jetë në rrugët dytësore që kanë dalje në atë kryesore. Karakteri i strukturës urbane është me ndërtesa të reja dhe banore me të ardhura të larta, si dhe ekzistenca e flukseve të mëdha shton mundësinë e shikueshmërisë dhe të qëndrueshmërisë së aktivitetit. Zona e rr. “Kavajës” nga qendra deri tek afër zogut të zi. Nuk ka nivel të lartë të konkurrentëve direkt të pozicionuar në këtë zonë. Zona karakterizohet nga ndërtesa të reja dhe banore më të ardhura të larta, por edhe ndërtesa ekzistuese. Gjithashtu qarkullimi i madh shton variabilitetin. Zona e rr. “Qemal Stafa”. Është po ashtu një zonë me pake konkurrencë në këtë sektorë. Struktura e saj urbane është me grupe me ndërtesa të reja dhe banore me të ardhura të larta, por edhe me potencial të rritjes së densitetit të popullsisë për shkak të zhvillimit me shtim të ndërtesave të tjera. Gjithashtu qarkullimi i madh shton shikueshmërinë dhe zonë atraktive nga turistët.

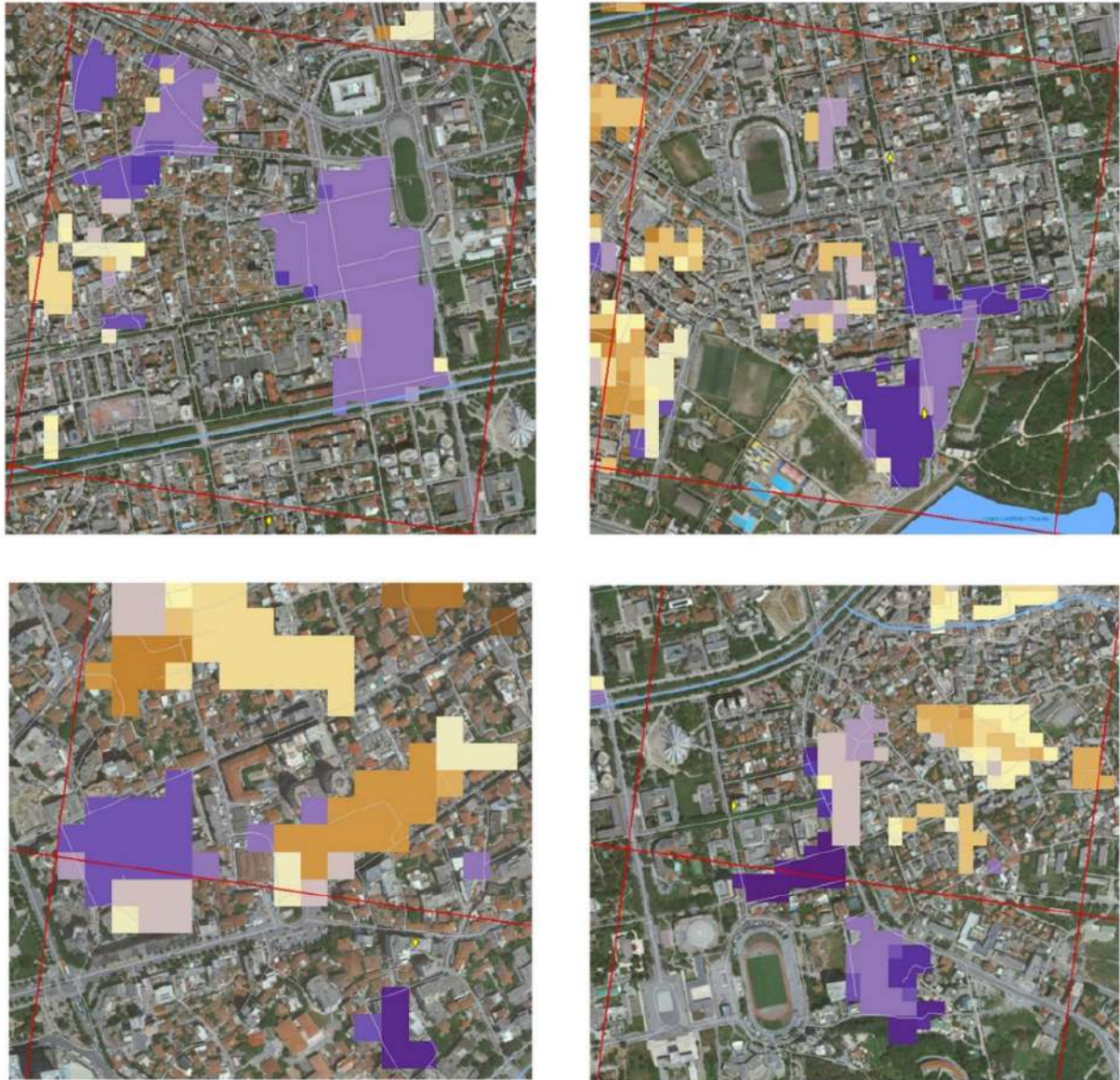
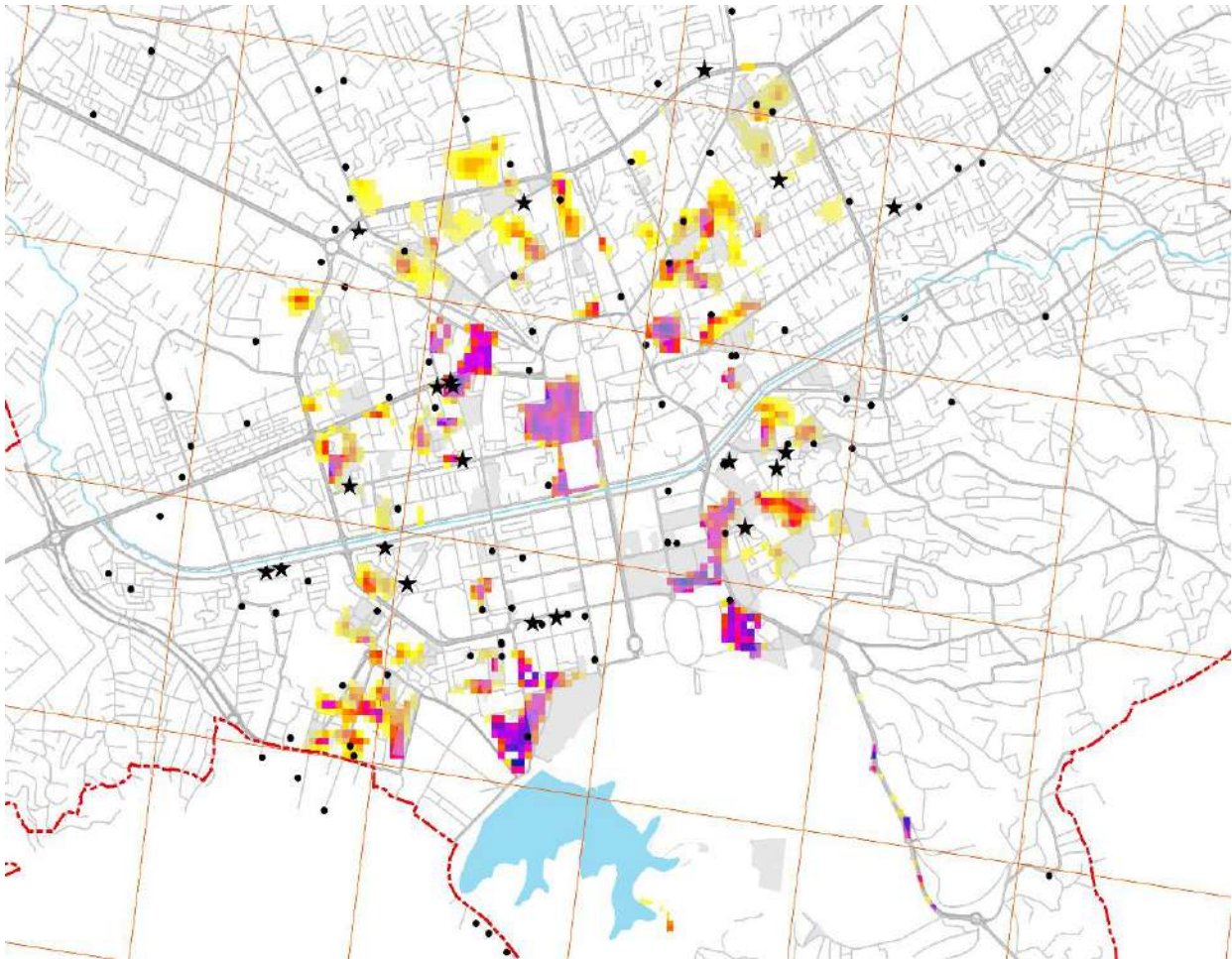


Figure 7.5 a,b,c,d. Zonat e mundshme me potencial zhvillimi të hapësirave me aktivitet tregtarë.

Përmes analizave të GIS që përmbledhin teknikat gjeografike, ne marrim rezultatet te cila tregojnë zonat e mundshme të tregtimit sipas dendësisë së popullsisë, nga më të ulëtat në më të lartën. Ato gjithashtu shfaqin një zonë perimetri që tregon mundësin e arritjes nga përdorues 400 m largësi dhe një tampon prej rreth 1 km. Këto analiza të bazuara në rezultate zbulojnë disa vendndodhje siti që mund të jenë të përshtatshme për hapësira të reja tregtare. Pastaj, duke krahasuar gjetjet e renditjes sipas formës së gravitetit me zonën më të rëndësishme në qytet, bëhet një renditje duke ndërhyrë në rezultatet nga të dy modelet. Pas shqyrtimit të gjitha gjetjeve nga analiza e vendit dhe vendndodhjet e tyre, ne po vazhdojmë me rekomandimet e zonave me kërkesën më të madhe për hapësirë tregtare.

Një mospërputhje identifikohet kur disa nga këto hapësira tregtare zhvillohen në zona të pa rekomanduara, të cilat konsiderohen si zona pa potencial ose me rëndësi të vogël në tregtinë me pakicë për gjetjet e modelit të gravitetit. Gjithashtu, zonat që lidhen drejtpërdrejt me zonat e banuara me një dendësi të lartë sigurisht që bëhen vende me interes dhe vende të mundshme jo vetëm të kërkesës për konsum por shpesh ato plotësojnë disa kushte në të njëjtën kohë (Shameti A. , 2021, pp. 93-104).



Harta.7.15. Renditja më e mirë e mundshme e vendndodhjeve në krahasim me konkurrentët e tjerë.

7.4 Planet e menaxhimit dhe kuadri i monitorimit në të ardhmen.

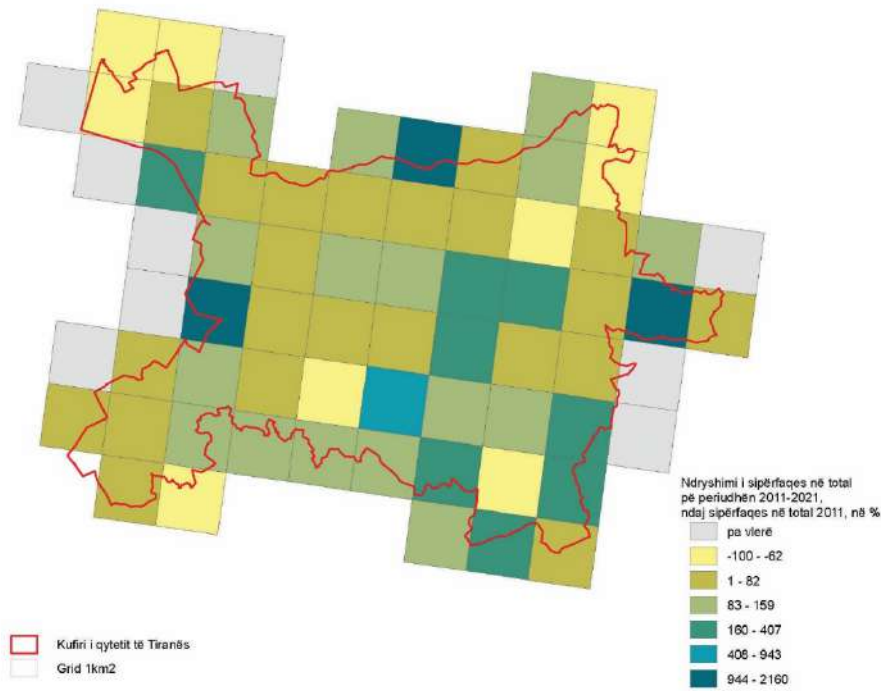
7.4.1 Identifikimi dhe karakterizimi i ndikimit

Përmbledhja në një rrjet 1km² nga regjistrimi i të përgjithshme të BE-së u bë si një projekt që ka për synim përdorimin dhe sinkronizimin midis sistemeve të avancuar të informacionit gjeografik që mundësojnë bashkimin e tyre në një të vetëm në të ardhmen sipas strategjive të BE-së. Përshtatja dhe cilësia e saj sa më e mirë në për krahasimin hapësinor dhe kohor është qëllimi kryesor i analizave statistikore. Duke e mundur me referimin sipas një rrjeti të përbashkët për Evropën e njëjtë dhe e vazhdueshme në dimensionin hapësinorë dhe kohorë. Ky është një hapë i madh përpara pasi shpërndarja me të dhëna sipas një niveli me rrjet 1km² tregon një zonë e cila ka kërkesa të konsiderueshme sipas nevojave të popullsisë dhe përdoruesve të saj. Kjo lloje metode është bërë shume e përdorshme në shume institucione dhe studime statistikore ndërkombëtarë. Për situata si të nivelit të zonave për një qytet apo dhe atyre me të vogla lagje, i cili mundëson një kuptueshmëri më të mirë për njerëzit. Këto informacione statistikore do të shpërbejnë për të mbështetur vendimmarrjet në politikën e planifikimit të nivelit lokal të cilat janë kaq të rëndësishëm për komunitet e tyre apo dhe për zhvillimin e biznesit apo organeve të menaxhimit administrative.

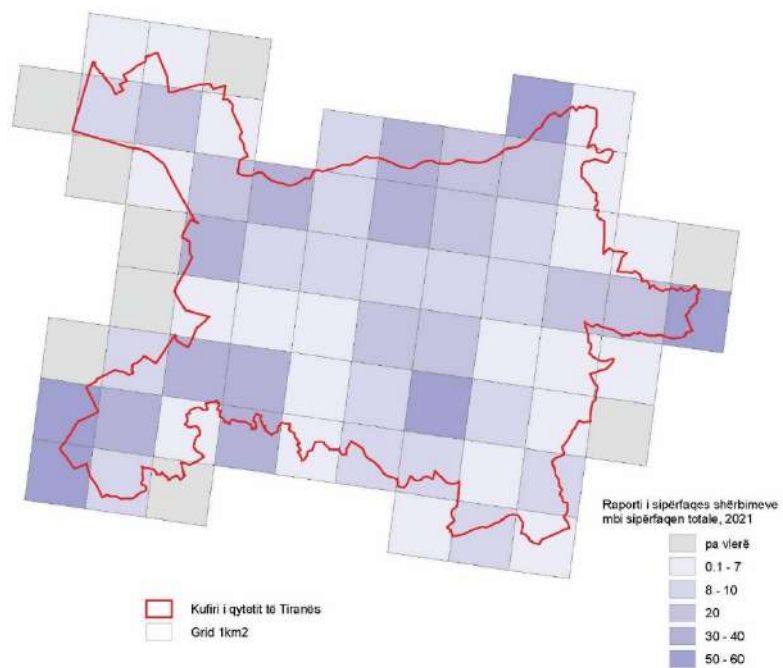
Për me tepër në këtë mënyrë të gjitha të dhënat e përpunuara dhe të prodhuara nga studimi mund të bëhen të monitoruese si nga organet përkatëse po gjithashtu të vihen në dispozicion dhe të përdoruesve për studimet të mëtejshme. Kjo për të avancuar dhe sipas udhëzimeve të Politika Urbane (DG REGIO), ku theksohet niveli i krahasimit të dhënave hapësinore për zhvillimin dhe zbatimin e vendimeve, pa harruar vlerësimin dhe monitorimin e efikasitetit të politikave të ndërmarra (Eurostat, 2019).

7.4.2 Analizimi i modeleve urbane mbi zgjedhjen e hapësirave tregtare me pakice.

Harta tregon ndryshimin e sipërfaqes së hapësirave tregtare për periudhën 2011-2021. Kjo hartë është krijuar nëpërmjet ArcGIS duke përdorur mjetin “spatial join” për të bashkuar shtresën dhe të dhënat e ndërtesave të vitit 2011 dhe 2021 me shtresën e rrjetit 1km². Duke pasur të dhënat e shtresave të ndryshme në një tabelë të vetme, fillimisht janë “agreguar” sipërfaqet e shërbimeve në nivel rrjetit 1km² dhe më pas është bërë e mundur llogaritja e ndryshimeve të sipërfaqeve gjatë një dekade të fundit. Këto ndryshime janë paraqitur në hartë me përqindje në nivel rrjetit 1km², ku vlera më e ulët (-100%) tregon që në këtë zonë nuk ka pasur ndërtim gjatë këtij periudhës kohore prej 10 vitesh, ndërkohë që vlera më e lartë tregon rritjen e ndërtimeve. Sipërfaqja totale e ndërtimeve me hapësira tregtare në vitin është 2021 është 4357172.544859m², ndërkohë në vitin 2011 ka qenë 2904457.858149m²

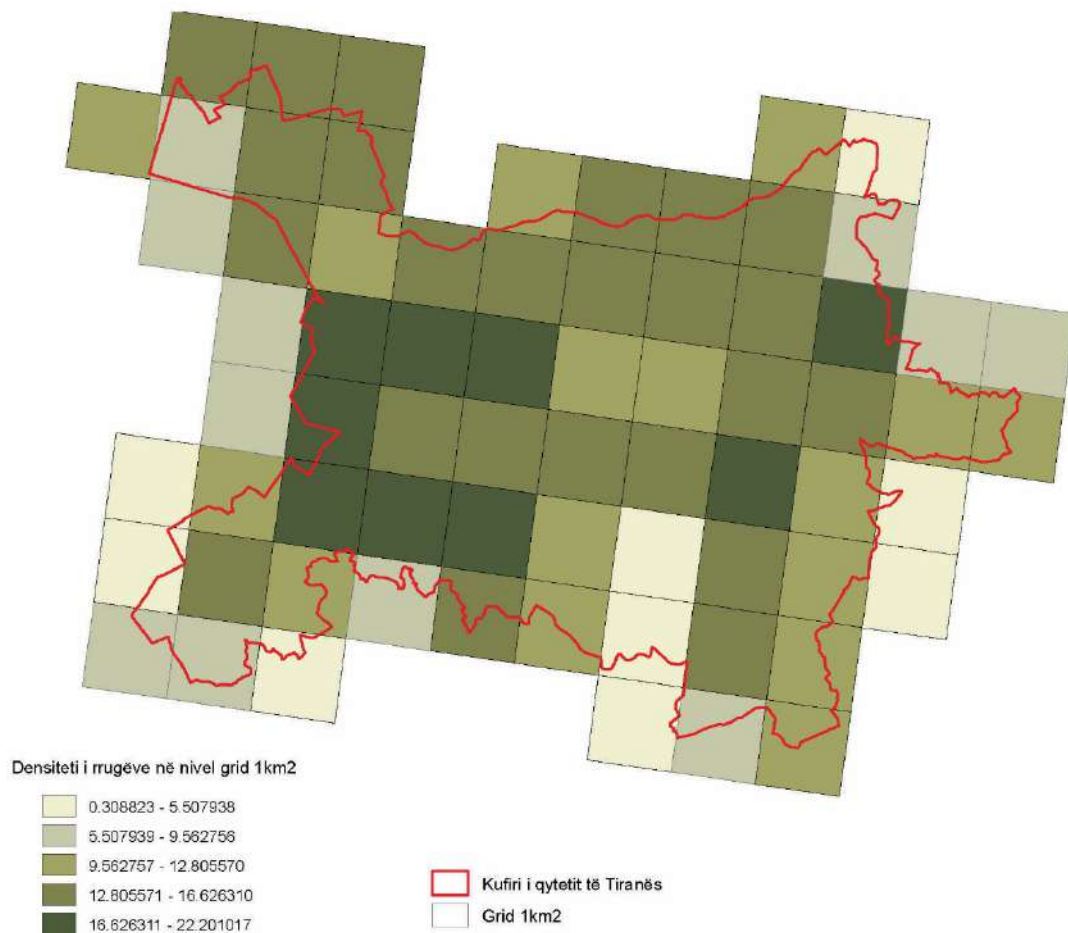


Harta 7.16. Harta mbi konfiguracionin e ndryshimeve të sipërfaqes në periudhën 2011-2021, sipas rrjetit 1km2



Harta 7.17. Harta mbi konfiguracionin e raportit të sipërfaqes së ndërtuar me atë të hapësirave tregtare me pakice, sipas rrjetit 1km2

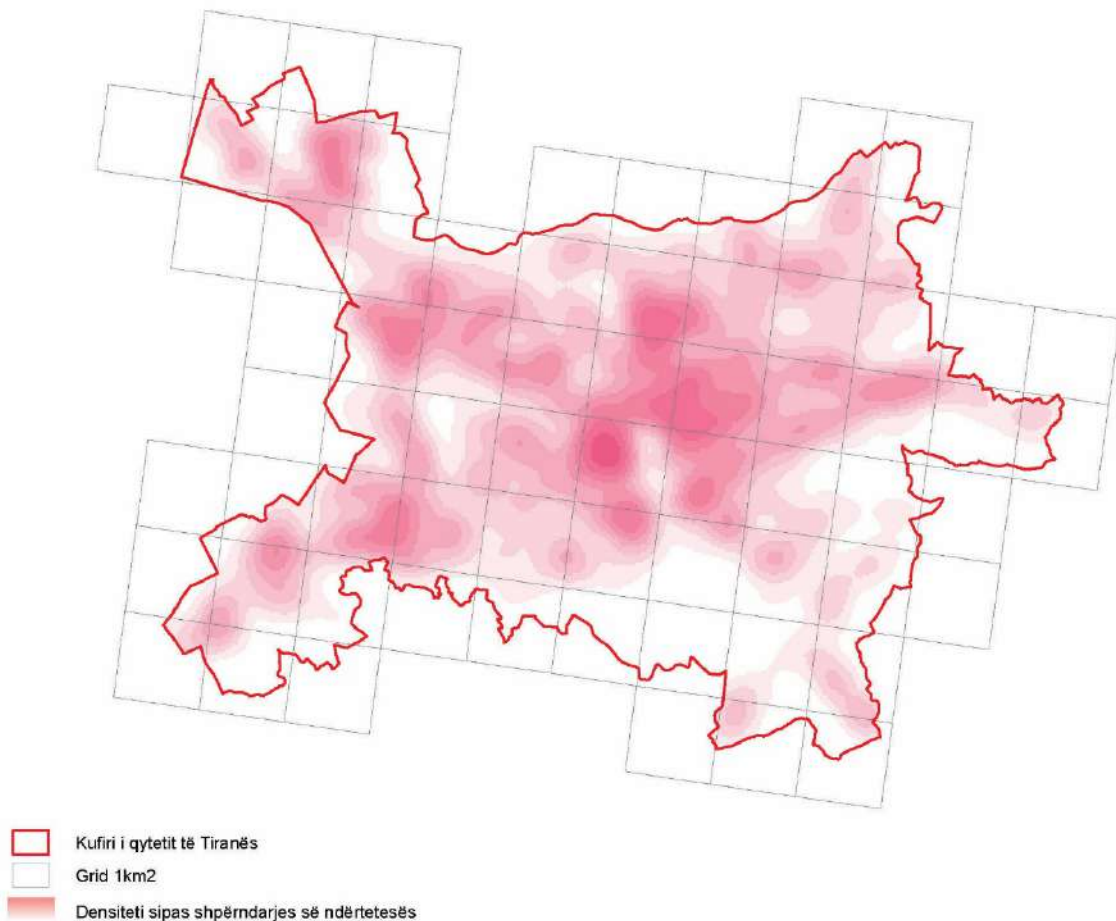
Në hartën më sipër shfaqet densiteti i sipërfaqeve të shërbimeve mbi sipërfaqen totale në nivel grid1km2 për vitin 2021. Nëpërmjet këtyre modele mund të bëjmë monitorim dhe krahasimin e raportit të ndërtimit dhe hapësirave tregtare me pakice. Nëse do e krahasonim me densitetin e popullsisë do kuptonim që zonat me raport të lartë të hapësirave tregtare kanë një densitet të ulët të popullsisë.



Harta.7.18 . Harta mbi konfiguracionin e densitetit të rrugëve në nivel të zonave të rrjetit 1km2.

Harta më sipër shfaq densitetin e rrugëve në nivel grid1km2. Ky densitet është krijuar duke përdorur mjetin Intersect të ArcGIS, ku fillimisht është krijuar një shtresë e re duke lidhur (intersect) shtresën e rrugëve me shtresën e grid1km2, dhe më pas duke agreguar shumën e gjatësisë së rrugëve për çdo qelizë të rrjetit. Në këtë hartë janë përdorur kategoritë e rrugëve: primare, sekondare dhe terciare.

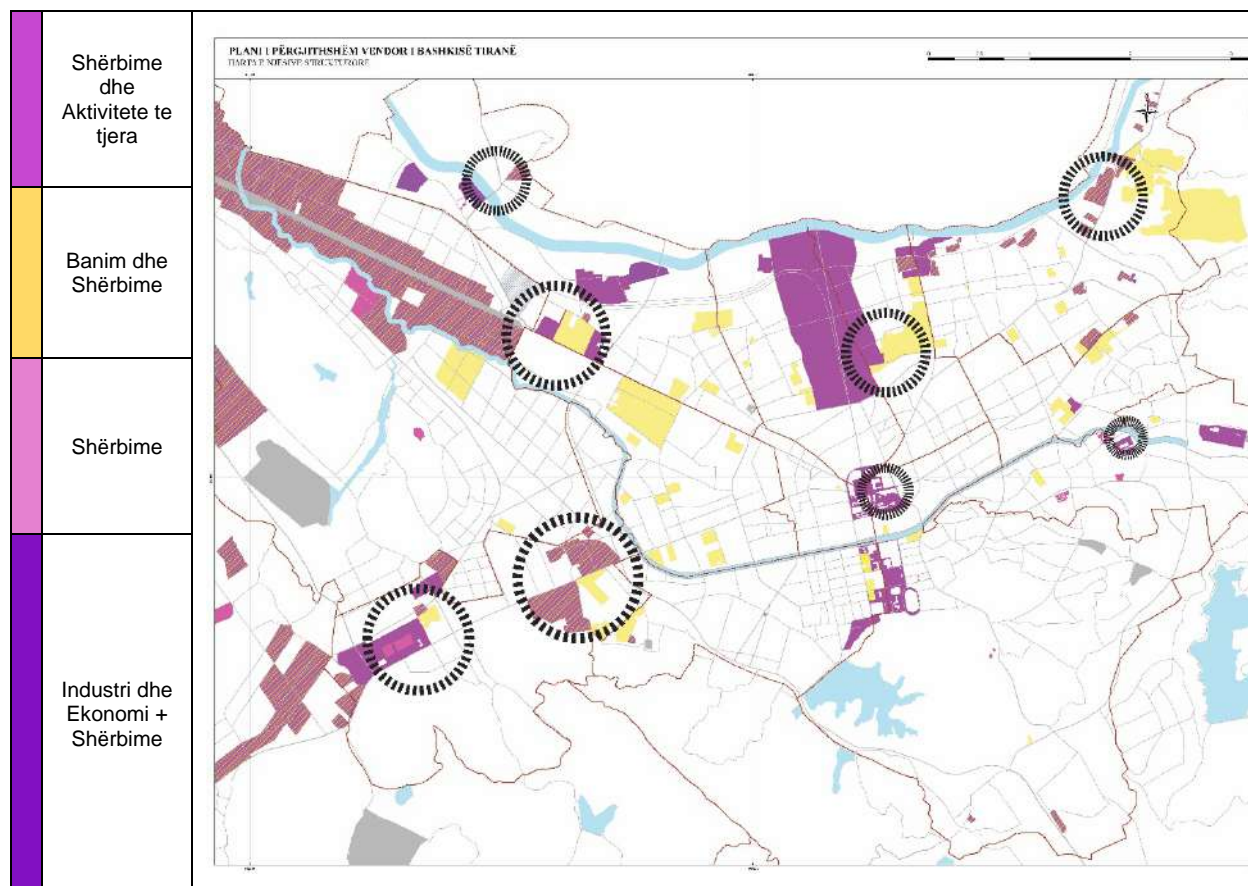
7.4.3 Vlerësimi i propozimeve mbi monitorimin në të ardhmen mbi shpërndarjes dhe konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakicë.



Harta 7.19 . Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakice sipas peshës së densitetit.

Kjo hartë është krijuar duke përdorur spatial analyses në ArcGis me metodën Kernel Density dhe shfaq densitetin e numrit të ndërtesave me hapësira tregtare me pakice të renditura sipas ngjyrave nga më e larta në më të ulët. Është një tregues mbi evidentimin e densitetit dhe nëpërmjet identifikimit të rrjetit kuadrat me 1km².

7.4.3.1 Krahasim i zonave dhe planit rregullues mbi hapësirat tregtare në zhvillim.

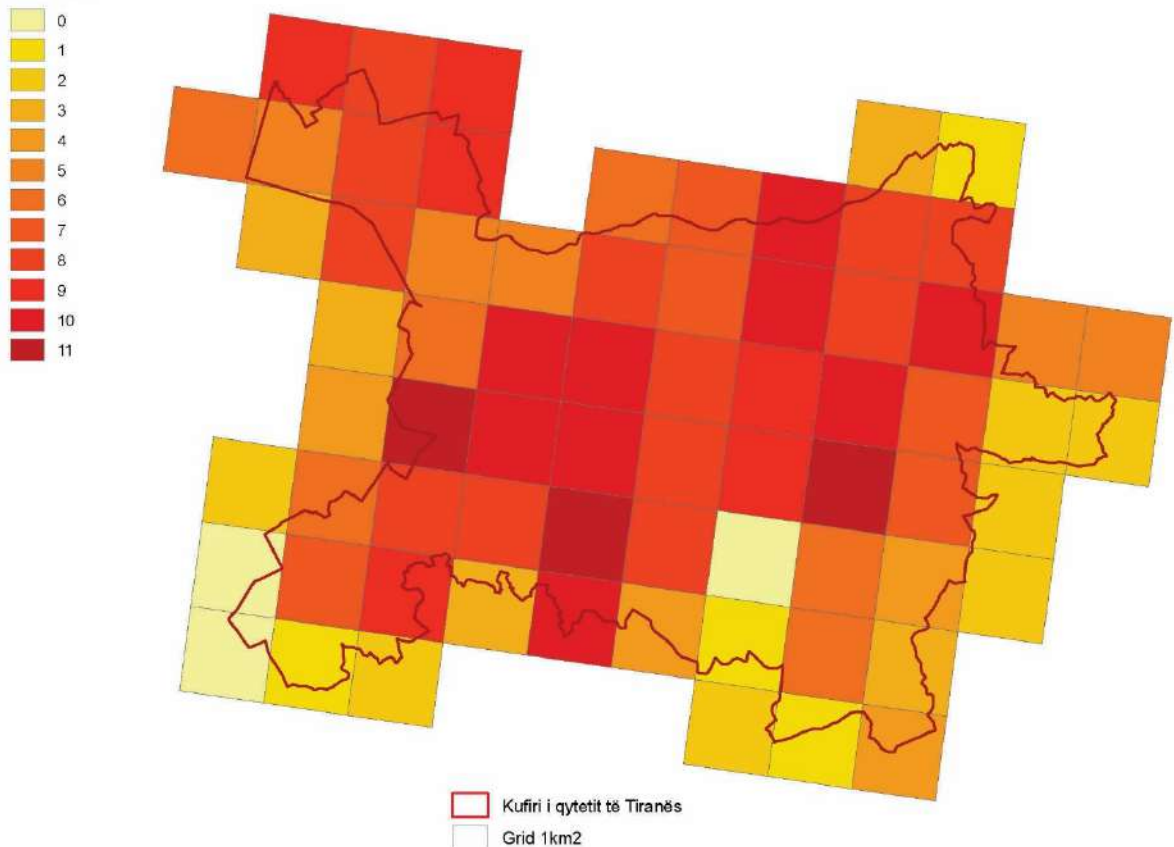


Harta 7.20. Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare sipas planit dhe strategjisë Tirana 030.

Plani i mësipërm Tirana 030, tregon zhvillimin e hapësirave me zhvillime me karakter ekonomike, mund të evidentohen dy nivele ato të hapësirave me funksione direkt dhe ato me përdorime të përziera. Nga analizat e mëparshme, mund të themi që sipas konfiguracionit të hapësirave tregtare me pakice nuk është aq e arsyeshme, kjo duke ju referuar planifikimi të përcaktuar sipas planit rregullues dhe strategjisë së zhvillimit ekonomike për qytetin dhe bashkinë e Tiranës. Në hartën me lartë kemi bërë evidentimet se ku janë ngjashmëritë e planit me gjendjen aktuale të densitetit të hapësirave tregtare me pakice. Sipas krahasimit duket që plani mbulon po me të njëjtin intensitet të shërbimit në ndërtesat me shumë përdorime, kjo do të çojë në një shpërndarje neutrale dhe jo duke llogaritur densitetin e popullsisë si dhe aspektet e tjera në lidhje me karakteristikat e tjera të nevojshme për të krijuar një ambient sa më të përfitues dhe të qëndrueshme nga ana ekonomike. Gjithashtu dhe në këndvështrimin e menaxhimit të territorit, kjo do të sjellë një pamje me të mirë mbi zonat me potenciale dhe ato me probleme të zhvillimit të këtyre aktiviteteve. Në bazë të një vizioni të renditur sipas hierarkisë mund të kemi dhe sugjerimet mbi të një shpërndarje në të ardhmen të hapësirave tregtare me pakice në disa kategori dhe tipologji. Sugjerimet janë që në një të ardhme në mund

të zhvillohemi në një formë tjetër të shpërndarë në mënyrë më të studiuar në lidhje me indikatorët duke i monitoruar në mënyrë të vazhdueshme. Nuk mund të jetë vetëm pjesa e qendrës, ku janë përqendruar të gjitha hapësirat në një formë të vazhdueshme dhe ku pjesë të tjera të qytetit vuajnë mungesën e hapësirave të mirëfillta. Kjo na drejton në lëvizje të mëdha të popullsisë për të marr plotësimin e nevojave të tyre.

Vlerësimi sipas disa kriterëve
për potencialin e hapësirave tregtare
në nivel 1km²



Harta 7.21 . Harta mbi konfiguracionin të potencialit hapësirave tregtare sipas renditjes hierarkike në bazë të llogaritjeve me disa kriterë. sipas rrjetit 1km²

Harta është krijuar duke u bazuar në disa kriterë të shtresave të ndryshme si: grup-mosha sipas Censurit të popullsisë 2011, sipërfaqja e shërbimeve të vitit 2021, popullsia e vitit 2011 dhe densiteti i rrugëve në nivel rrjeti. Kjo hartë shfaq potencialin e hapësirave tregtare në çdo qelizë të rrjetit 1km duke llogaritur shumën e kriterëve të përmendura më sipër.

8 Diskutim i rezultateve, Konkluzione dhe Rekomandimet.

Nga këto gjetje ne mund të sigurojmë njohuri krahasuese dhe ndihmon për të studiuar marrëdhëniet midis karakteristikave të zhvillimit urban në lidhje me funksionet fizike dhe socio-ekonomike, politike, ekologjike të hapësirave të hapura në qytetin e Tiranës. Hapësira të hapura urbane dhe ato tregtare janë përbërësit kryesorë në qëndrueshmërinë e qyteteve. Sot këto hapësira të hapura gradualisht kanë ndryshuar nga ndikimet që aktivitetet tregtare dhe ndërtesat kanë futur mbi ta karakterin dhe fuqinë e tyre, duke siguruar pasoja në të gjithë publikun. Zonat e hapura urbane janë në interesat kryesore të agjendës kombëtare dhe lokale, sepse modelimi dhe perceptimi i tyre ndikohen nga politikat socio-ekonomike, planifikimi qeveritar dhe komunal që formojnë procesin e urbanizimit. Duke përdorur një klasifikim, ne do të jemi në gjendje të analizojmë situatën mbizotëruese dhe të identifikojmë se çfarë mund të jetë më mirë nëse bëjmë parashikime të nevojave tona fizike dhe sociale. Përmes këtyre llojeve të analizave do të çohet në sigurimin e njohurive për marrëdhëniet midis elementeve të zhvillimit, në lidhje me dimensionin fizik dhe socio-ekonomik të hapësirës urbane në Tiranë. Siç tregohet në këtë studim, një tjetër mjet shumë i fuqishëm dhe thelbësor analizat hapësinore është përdorimi i teknologjisë GIS. Ne mund të kemi negociuar ndryshime ose gjetjen e një vizioni të ri për të parë marrëdhënien, së bashku me ndihmën e njohurive të dhënave për vendimet përfundimtare. Bazuar në rezultatet, ne kuptuam rëndësinë dhe përparësitë gjeografike që GIS dhe modelet e gravitacioneve na japin, si një situatë e ndryshme si Dimensioni Hapësinor / Dimensioni i Politikave dhe vendimmarrjeve / Modele të Ndryshëm në Zhvillimin e Strukturës së Qytetit / Dimensioni Socio-Ekonomik / Dimensioni Demografik. Më në fund, me krijimin e kornizës ku shqyrtohen ndërhyrjet urbane me përparësi të konsiderueshme gjeografike dhe konkurruese, ne do të kemi një shans të zvogëluar për një ndryshim të ri joefikas, si dhe njohuritë e marra, mund të na çojnë drejt nevojave të ardhshme dhe zonave të ndjeshme. Rritja e vazhdueshme në një nivel të konsiderueshëm të elementeve që centralizojnë gjithçka që i rrethon sipas nevojave të tyre, nuk do të krijoj asgjë tjetër përveç mungesës së mjeteve të jetesës në mjedisin urban të Tiranës.

Mënyra se si duket një qytet i zhvilluar dhe një qytet në zhvillim shkaktojnë një reagim të popullsisë që demonstron kryesisht nga hapësira e hapur urbane. Një rritje e shpejtë ka aftësinë të sjellë probleme që kërkojnë zgjidhje të menjëhershme dhe të shpejta. Nëse do të përshkruanim përfundimet në përgjithësi, nga përdorimi i hapësirave urbane dhe publike në Tiranë, ato do të ishin të dobishme për planifikuesit dhe projektuesit në Shqipëri ose dikë tjetër. Aty ku përdoruesit ndihen rehat ose zhvillojnë metoda që u mundësojnë njerëzve të krijojnë marrëdhënie midis hapësirave pa shqetësimin e përfshirjes në përdorimin e saj. Hapësira publike pasqyrojnë qartë atë që parashikohet nga planet lokale dhe kombëtare të vendit, të ndikuar nga nevojat ekonomike dhe sociale dhe shpesh kjo lë pa diskutim mbi temën e hapësirave të gjelbëruara dhe strukturën ekologjike. Pasi banorët e qytetit ndihen rehat me hapësirat e vjetra publike për shkak të historisë së gjatë të jetesës në ato zona dhe për shkak se ata kanë qenë pjesë e ndërtimit të tyre. Nostalgjia e krijuar në këto hapësira dhe ajo që ato përfaqësojnë është një element i rëndësishëm për t'u marrë parasysh, si dhe marrëdhënia e tyre

me bimësinë. Planet e reja të qytetit inkurajojnë dendësimin dhe përpiqen ta përdorin atë si një mënyrë burimesh për të nxitur ekonominë, si pasojë kjo ka çuar në ndryshimin e fytyrës fizike të Tiranës. Nga një këndvështrim global, kjo ka një ndikim në zonën e gjelbër dhe peizazhin urban.

8.1 Konkluzione.

Sot këto hapësira urbane janë modifikuar gradualisht dhe janë bërë pjesë e tregtisë me pakicë ose nga ndërtesat tregtare që kanë futur mbi to karakteristikat e tyre dhe duke pretenduar domenin publik dhe zhvillimin e tij, duke siguruar pasoja negative në të gjithë publikun. Në aspektin tjetër është lloji i ekuilibruar i përdorimit që e bën hapësirën publike kaq funksionale, interesante, të gjallë. Duke përdorur një klasifikim, ne do të jemi në gjendje të analizojmë situatën mbizotëruese dhe të identifikojmë ndryshimet që ofrojnë përfitime dhe shkaktojnë efekte negative me mjedisin fizik dhe shoqëror në hapësirat tona publike. Kjo lloj analize do të na çojë në sigurimin e njohurive të korrelacionit midis faktorëve të zhvillimit të formës urbane si, dimensionit socio-ekonomik dhe cilësisë përmes bimësisë së hapësirës publike në Tiranë. Ishte shumë e rëndësishme të kesh teknika të shumëfishta të analizës dhe të merresh secila në konsideratë, të jesh i suksesshëm në vlerësimin e ndryshimeve dhe aftësisë së hapësirës publike. Siç tregohet në këtë studim, një tjetër mjet shumë i fuqishëm dhe thelbësor analizat hapësinore është përdorimi i teknologjisë GIS. Ne mund të kishim shmangur ndryshimet e numrave dhe mënyrën e transformimit, ose gjetjen e një vizioni të ri për të parë marrëdhënien, së bashku me ndihmën e njohurive të dhënave për vendimet përfundimtare. Në bazë të rezultateve kemi kuptuar rëndësinë dhe avantazhet gjeografike që GIS dhe modeli i gravitacionit na japin.

Nga kjo analizë, tani kemi njohuritë se çfarë dhe si janë përdorimet e hapësirave publike në qytetin e Tiranës, për të synuar plane të reja dhe se si ato mund të jenë të qëndrueshme. Me këtë avantazh të rëndësishëm gjeografik dhe konkurrues, ne do të kemi një shans të zvogëluar për ndryshime joefikase në të ardhmen dhe do të shohim se si transformimi urban ka përcaktuar qëndrueshmërinë e hapësirës nga parametra të ndryshëm. Një kuptim më i mirë mund të na çojë drejt nevojave dhe zonave të ardhshme të ndjeshme të mundshme. Zonat e zgjedhura zbulohen nga sipërfaqet e gjelbërua dhe zvogëlimi i fizikës dhe cilësisë së këtyre hapësirave. Siç tregohet në këtë studim, një tjetër mjet shumë i fuqishëm dhe thelbësor për marrjen e vendimeve më të mira në lidhje me vendndodhjen e dyqanit është përdorimi i teknologjisë GIS. Ne mund të kishim shmangur dyqanet në vende të varfra, ose gjetjen e vendeve të reja me pakicë, së bashku me ndihmën e njohurive të tregut për vendimet përfundimtare. Në bazë të rezultateve kemi kuptuar rëndësinë dhe avantazhet gjeografike që GIS dhe modeli i gravitacionit na japin. Nga kjo analizë, tani kemi njohuritë për qytetin e Tiranës se cilat fusha të zhvillimit komercial duhet të marrim parasysh për dyqanet e reja dhe si mund t'i gjejmë ato si. Me këtë fushë të rëndësishme gjeografike dhe korrelacioni, ne do të kemi mundësinë që në të ardhmen të kemi ndoshta më pak mbyllje të dyqaneve të reja dhe do të kuptojmë se si konfigurimi i lagjes përcakton qëndrueshmërinë e biznesit nga parametra të ndryshëm, dhe me

një kuptim më të mirë të aksesit dhe vendndodhja e ardhshme e zonave të mundshme në dyqanet me pakicë dhe zgjerimi i tregut.

8.2 Rekomandime.

Analiza të tjera në një shkallë më të vogël mund të hetojnë parametrat e blloqeve të banimit, të cilat rekomandohen për të gjetur disa vendndodhje optimale, me komunikimin më të mirë vizual nga arteria kryesore që lidhet me qarkullimin e trafikut që imponohet përballë vendndodhjes së ardhshme të dyqanit. Shume trafik nuk do të thotë në mënyrë direkt që kthehen në potencial si konsumator, zonat me mundësinë më të mirë të vendndodhjeve të hapësirave tregtare janë përcaktuar aty vlerësohet kapaciteti më i madh i blerësve sipas kriterëve të tregut të analizuar. Të gjitha këto hapësira kanë edhe përfitimin e atyre ekzistuese dhe të konkurrentëve me tipologji të ngjashme për shkak se shfrytëzojnë të njëjtat flukse konsumatorësh. Këto zona janë të mbuluara me shërbime nga ana e transportit publik, si pasojë konsumatorët mund të arrijnë lehtësisht si në këmbë dhe automjete këto zona me hapësira tregtare me pakicë. Mos prania e parkime të dedikuara është e mbuluar nga ato të publike ose me pagesa. Këto hapësira zhvillohen përbri rrugëve kryesore dhe kanë një shfaqje maksimale nga aspekti i vizualitetit të vitrinës dhe identifikimit të tyre. Në shumë raste, shikueshmëria më e mirë e hapësirës tregtare rrite efikasitetin dhe qëndrueshmërinë e tyre se sa një larg trafikut kryesor ose në zona me periferike të cilat mund të ketë më shumë nevojë për marketing.

Pra, nëpërmjet mjeteve dhe përdorimi të sistemit të teknologjisë gjeografik GIS dhe duke ndërthurur indikatorë të shumfishtë në analizat tona jemi në gjendje, të nxjerrim rezultate sa më të qëndrueshme. Në së bashku me mjetet si më lartë mund të përshkruajmë kuadër mbi vlerësimin sipas disa linjash drejtuese nga ana e faktorëve të cilët na sjellin përfitime pozitive. Kurse për aspektet negative duhen frenuar ose parandaluar si fenomene nëpërmjet rregulloreve ose kufizimeve sipas kriterëve të zhvillimit. Të gjitha këto mund të bëhen të krahasueshme ose të vlerësohen vendimmarrjet mbi lejimin dhe promovimin e tyre në bazë të një përzgjedhjeje nga mundësitë që na jepet nga renditja në bazë të hierarkisë. Në këtë mënyrë mund të jete me e lehtë dhe me të favorshme vendimmarrjet që do të përcaktonin nevojat mbi zgjedhjen e pozicionin dhe e vendndodhjes me të mirë të hapësirës tregtare me pakicë. Kjo në këndvështrimin e investitorit të zhvillimeve të këtyre tipologjive hapësirash dhe aktiviteteve. Për sa i përket pikëpamjes së konsumatorit dhe banorit do të ishte shtimi i mundësive me të mira dhe krijimi i ambiente me atraktive dhe me oferte tërheqëse. Kjo si rezultat i krijimit të një ambienti me komod dhe të qëndrueshëm nga të dyja palët. Rezultatet gjithashtu tregojnë ndryshimet e larta të transformimit midis karakteristikave dhe vendndodhjes gjatë periudhës së studimit të kryer, ndërsa disa zonat shfaqin ato vlera negative në përbërjen e tyre. Përcaktimi i shpërndarjes hapësinore nga vlerësimi dhe demonstrimi i marrëdhënies midis qëndrueshmërisë dhe parimeve të cilësisë. Në këtë pikë është dhe interesi nga organizmat koordinuese, planifikuese dhe koordinuese të funksionimit dhe jetës së qytetit. Një situatë shumë dinamike me disa dimensione të ndryshme do të bëjë i nevojshme një model të tillë i cili lehtësonte leximin e gjendjes faktike dhe perspektivës së saj në lidhje me strategjitë planifikuar. Trendi i sotëm

duket sikur përfaqon një teori që u krijua në lidhje me marrëdhënie mjaftë komplekse të qytetit, si një organizëm që mund të përshtatet për të arritur qëndrueshmërinë, por kjo mbetet për t'u vlerësuar dhe monitoruar në vazhdimë. Ky lloj kërkimi është përveç gjetjeve të rëndësishme bën të mundur një baze të mirë të dhënave për tu përditësuar në periudha periodike e të përshtatura nga korniza e krijuar me informacionet statistikore. E gjithë lëvizja dinamike e hapësirave tregtare dhe ndikimet e strukturës urbane, mund të monitorohet me anë të indikatorëve të ndryshëm të mundësuar nga metodologjisë dhe definicionit të zonave (nivel rrejt 1km²) e rekomanduar për vendet e Bashkimit Evropës. Më tej ne do ta bëjmë të mundur përmes krahasimit të treguesve dhe parametrave shtesë që kanë ndikim në zhvillimin e qëndrueshëm. Për të rritur njohuritë, rekomandohet gjithashtu të vendosen standarde për krahasimin e të dhënave mbi hapësirat tregtare me pakicë.

Bibliografi.

9 Referencat

- Aliaj, B. e. (2003). *Tirana, the challenge of urban development*. Tirana: CoPlan & Seda.
- Altenburg, Tilman & Kulke, Elmar & Hampel-Milagrosa, Aimée & Peterskovsky, Lisa & Reeg, Caroline. (2016). *Making Retail Modernisation in Developing Countries Inclusive A Development Policy Perspective*. Bonn: Deutsches Institut für Entwicklungspolitik (DIE).
- Andi Shamenti. (2019). "Urban Space Transformation in Tirana City. *International Conference Architecture and Spatial Planning*. Prishtina Kosovo.: UBT publisher.
- Andi Shamenti, Irina Branko. (2018). "The private use of public space in Tirana." . *Ifau 2018 - Territori Fragili/Fragile Territories - 2nd International Forum on Architecture and Urbanism*. Pescara Italy: U+D Editions.
- Antrop, M. (2000). Changing patterns in the urbanized countryside of Western Europe. *Landscape Ecology*, 15, 257-270.
- Athina-Evera Qendro. (2015). Albanian and UK Consumers' Perceptions of Farmers' Markets and Supermarkets as Outlets for Organic Food: An Exploratory Study. (G. a. Institute for Management, Re.) uk. Gjetur April 1 , 2015, nga <https://doi.org/10.3390/su7066626>
- Barry R. Berman, Joel R. Evans. (1995). *Retail Management: A Strategic Approach*.
- Bashkia Tirane. (2020). *strategjia e zhvillimit të qëndrueshëm bashkia tiranë 2018 - 2022*. Tirana: Bashkia Tirane.
- Baumol, W. J. and E. A. Ide. (1956, October). Variety in retailing. *Management Science*, 3, 93-101.
- Bennison, D. and T. Hernandez. (2000, February). The art and science of retail location decisions. *International Journal of Retail & Distribution Management*, 28, pp. 357-367. Retrieved February 2, 2007
- Birkin, M. (1996). *Intelligent GIS-Location decision and strategic planning*. Cambridge: Geoinformation International.
- Bishop, J. (1997). How to best apply gis in site location and analysis. *Proceedings of the art of store location*. London: Stewart conferences .
- Brian J.L.B. (1967). *Geography of market center and retail distribution*. enlewood cliffs USA: Prentice - hall,.
- Cant, M, D. Nel, C Gerber-Nel, C.stanford. (2010). *Introduction to Retailing. (2nd Edition)*. (M. Cant, Re.) Juta.
- Carmona, M. (2010). Contemporary public space: Critique and classification. *Journal of Urban Design*.

- Carmona, M. and Tiesdell, S. (2007). *Urban Design Reader: Architecture. urban & land use planning*. Architectural Press.
- Carmona, M. Tim Heath, Oc, T. and Tiesdell, S. (2010). *Public Places Urban Spaces : The Dimensions of Urban Design*. Burlington: Burlington. Elsevier Science.
- Chiesura, A. (2004, May). The role of urban parks for the sustainable city. *Landscape and Urban Planning*, 68, 129-138.
- Chitando, Divaries Cosmas Jaravaza & Patience. (2013, june). The Role of Store Location in Influencing Customers' Store Choice. *Journal of Emerging Trends in Economics and Management Sciences*, 4(3), 302.
- Davidson, W. (et al. 1976). The retail life cycle. *Havard Business Review*, 54(6), 89-96.
- Devereux, M. and Littlefield, D. (2017). *A literature review on the privatisation of public space: Project Report*. London: UWE. Gjetur në <http://eprints.uwe.ac.uk/31529>
- Dino, Blerta and Karimi, Kayvan and Griffiths, Sam. (2016). Autocratic planning systems challenged by unregulated urbanisation: Urban transformation in post-socialist Tirana, Albania. *PUARL 2016 The Regenerative City*. San Francisco, California: researchgate.
- Earl, M. (1987). Using telecommunications based information systems for competitive advantage. *Research and discussion paper*, RDP 87/1.
- Erik, A. (et al. 1968). *The interaction between retailing and the urban center structure*,. 2800 Lyngby, Danmark: Institute fot center planning .
- Esbah, H. and Deniz, B. (2007). Effects of Land Use Development on Urban Open Spaces. *Journal of Applied Sciences*, 7, 1138-1144.
- ESRI. (2013). *Environmental Science Research Institute* (bot. i The ArcGIS Book, Vëll. i ArcGIS 10.1 [computer software]). (ESRI, Re.) Redlands, California.
- ESRI. (2013). *Environmental Science Research Institute* (bot. i The ArcGIS Book, Vëll. i ArcGIS 10.1 [computer software]). (ESRI, Re.) Redlands, California.
- ESRI. (2013). *Environmental Science Research Institute* (bot. i The ArcGIS Book, Vëll. i ArcGIS 10.1 [computer software]). (ESRI, Re.) Redlands, California.
- ESRI. (2017). *Understanding spatial analysis. Guided lessons based on real-world problems*. (Vëll. e Book, The ArcGIS). ESRI.
- Eurostat. (2019). *EU legislation on the 2021 population and housing censuses EXPLANATORY NOTES*. Luxembourg, Luxembourg: Publications Office of the European Union. Gjetur 2019 editio, nga <https://ec.europa.eu/eurostat/>
- Forman, R.T.T. and Alexander, L.E. (1998). Roads and their major ecological. *Ecologic Systems*, 207 – 231.

- Frida Pashako, Maddalena Pessina , Armand Vokshi. (2014). *L'interpretazione dello spazio urbano e architettonico dell'asse strutturante di Tirana*. tirana: Università Politecnica di Tirana Botimi 1-rë.
- Grimshaq, D. (1994). *Bringing geographical information system into business*. London: Longman.
- Grimshaw, D. (1992). Towards a taxonomy of information system: or does anyone need a taxi. *Journal of information technology*.
- Grothe, M. H. (1994). The development of retail stores location analysis and decision support system. *Research memorandum 1994-17*. Amsterdam: faculty of ecomics.
- Hammond, R. and P. McCullagh. (1978). *Quantitative Techniques in Geography, (2nd Edition)*. Oxford University Press.
- ICSC Shopping Center Definitions. (2000). *Basic Configurations and Types*. New York: International Council of Shopping Centers.
- Instat. (2014). *Instat*. Gjetur në census: www.census.gov/retail/index.html
- Instat. (2020). *tregtia me pakic*. Gjetur në Instat.gov.al: <http://www.instat.gov.al/al/temat/industria-tregtia-dhe-sh%C3%ABrbimet/tregtia-me-pakic%C3%AB/>
- Institute of statistics (NSTAT). (2018). *Albania in Figures*. Tirana: Instat.
- Ittelson, W.H., Rivlin, L.G. & Prohansky, H.M. (1970). *The use of behavioural maps in environmental psychology*. New York: Holt, Rinehart & Winston.
- Ittelson, W.H., Rivlin, L.G. & Prohansky, H.M. (1970). *The use of behavioural maps in environmental psychology*. New York: Holt, Rinehart & Winston.
- James Burke and Joseph Ewan. (1998, February 17). Sonoran Preserve Master Plan,. *An Open Space Plan for the Phoenix Sonoran Desert*. Phoenix, usa, Arizona : The Herberger Center for Design Excellence.
- Johns, R. (2010). Likert Items and Scales. *Survey Question Bank: Methods Fact* , Sheet I 1– 11.
- Levy, M., Weitz, B., & Grewal, D. (1998). *Retailing Management*. (8, Re.) Irwin: McGraw Hill.
- Levy, M., Weitz, B.A., and Beitelspacher, L.S. (2012). *Retailing Management* (bot. i 8). Irwin: McGraw Hill.
- Lynch, K. (1972). *City Sense and City Design*. Cambridge: MIT Press.
- Maiello, A.; Battaglia, M.; Daddi, T.; Frey, M. (2011). Urban sustainability and knowledge: Theoretical Heterogeneity and need of a transdisciplinary framework. *A tale of four towns. Futures*, 43, 1164–1174.
- Mendes, A. B. and I.H. Themido. (2004, Retrieved February 2). Multi-outlet retail site location assessment. *International Transactions in Operational Research*, 11, pp. 1-18.

- Mendes, A. B. and I.H. Themido. (2007,, February 2). Multi-outlet retail site location assessment. *International Transactions in Operational Research*. 11, , fv. pp. 1-18. .
- Ministria e drejtesise. (2020). *Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te_pronesise*. Tirana: Ministria e drejtesise. Gjetur në <https://www.drejtesia.gov.al>
- National Territorial Planning Agency, (NTPA). (2015). *Territorial planning and development in albania: a guideline*. Tirana: NTPA.
- OECD. (2008). Household Behaviour and the Environment: Reviewing the Evidence.
- Pojani, D. (2011). Urban and suburban retail development in Albania's capital after socialism. *Land Use Policy*, Volume 28, Pages 836-845.
- Rogers, D. (2004, January 26). A status report on location analysis. *DSNRetailing Today*, 14. Gjetur February 2, 2007
- Samuelson, P.A., and Nordhaus, W.D. (2005). *Economics* (bot. i 8). New Dehli: Hill, McGraw.
- Schueler, T. (1994). The importance of imperviousness. *Watershed Protection Tech.*, 1-6.
- Shaftoe, H. (2008). Convivial Urban Spaces: Creating Effective Public Places. *Earthscan*.
- Shameti, A. (2019). Urban Space Transformation in Tirana City. *UBT International Conference*. (f. 229). Kosovo: UBT publisher.
- Shameti, A. (2021). "Public Space and Urban Transition in Tirana City." . Në T. &. Advances in science, S. Maruthaveeran, M. Ghoneem, F. Trapani, N. Mohareb, F. Rosso, & D. Kolokotsa (Red.), *Advanced Studies in Efficient Environmental Design Planning*; (bot. i 1, fv. pg 521-534). Cham, Switzerlan: Springer International Publishing.
- Shameti, A. (2021). Commercial Development and GIS in Neighborhood Context Case of Tirana, Albania. Në T. &. Advances in science, & N. M. Ferdinando Trapani (Re.), *Advanced Studies in Efficient Environmental Design Planning* (bot. i 1, fv. 93-104). Cham, Switzerlan: Springer International Publishing. doi:<https://doi.org/10.1007/978-3-030-65181-7>
- Sharifi, A. , Marjan van Herwijnen. (2003). *Spatial decision support systems*. Netherlands: Enschede itc.
- SHEHU (ALLIU), E. (Prill 2013). *STUDIM I NDIKIMIT TË FAKTORËVE TEKNIKË NË VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME*. tirana: universiteti politeknik i tiranes.
- Soulé, M. E. (2007, November 26). Land Use Planning and Wildlife Maintenance: Guidelines for Conserving Wildlife in an Urban Landscape. *Journal of the American Planning Association*, 57, 313-323.
- Stéphane Turolla. (2016, June). Spatial Competition in the French Supermarket Industry. *Annals of Economics and Statistics*. No. 121/122, pp. 213-259.

- The New Economics Foundation (NEF). (2010). *GHOST TOWN BRITAIN THE THREAT FROM ECONOMIC GLOBALISATION TO LIVELIHOODS, LIBERTY AND LOCAL ECONOMIC FREEDOM*. London: neweconomics. Gjetur në https://neweconomics.org/uploads/files/6a015b6a93d84bfa18_idm6y5w76.pdf
- The Urban Task Force. (1999). *Towards an Urban Renaissance*. London: Taylor and Francis .
- The world bank. (a.d.). <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>.
- Thompson, C. (2002). Urban open space in the 21st century. *Landscape and urban planning*, 60, 59-72.
- United Nations Sustainable Development. (2015). *Agenda 21*. Gjetur në Available online: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/Agenda21.pdf>
- Van Herzele, A., & Wiedemann, T. (2003). A monitoring tool for the provision of accessible and attractive urban green spaces. *Landscape and Urban Planning*, 63, 109-126.
- Wang, L. (2011). *Shopping center development in China - Current situation, challenges and solutions*. Division of Building and Real Estate, Department of Real Estate and Construction. Shanghai: KTH architecture and the built environment.

Lista e Figurave

- Figure 1.1a. Grafiku i rritjes së popullsisë së Tiranës, INSTAT 2011(Mico,2012) / 1.1b Zgjerimi i Tiranës nga viti 1990 deri më sot (Huta 2011).
- Figure 1.2. Diagram e hulumtimit dhe zhvillimit të kërkimit
- Figura 2.1 Mbulimi hapësinore sipas vendosjen se rretheve ne mënyrë tangjente dhe transformimi i tyre duke u mbivendosur dhe krijuar zonat e konkurrencës.
- Figura.3.1 Fazat e procesi nëpërmjet teknologjisë se GIS mbi përzgjedhjen e vendimeve
- Figura 3.2 Dimensioni kohor sipas përshkrimit të fazave në modelin rritës.
- Figura 3.3 Grafiku mbi strukturën e shpërndarjes dhe të hulumtimit ne hapësirat tregtare me pakice.
- Figura 4.1 Grafiku i ndërmarrje aktive sipas Formës legale - Bashkia Tiranë
- Figura 5.1 Struktura e zhvillimit të kërkimit
- Figura 6.1 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice ne qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë .
- Figura 6.2 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice ne qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë, sipas numrit të hapësirave.
- Figura 6.3.Grafiku i ndërmarrje aktive sipas numrit të punësuarve - Bashkia Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Grafiku 6.4 Popullsia në vite sipas grupeve të moshave - për Shqipërinë. Burimi: (INSTAT 2011) dhe (Opendataalbania.org)

Grafiku 6.5. Ndryshimet në vlera të hapësira të hapura urbane në zonën qendrore të Tiranës: 1990; 2007; 2018;

Figura 6.6. Grafiku mbi llojet e hapësirave urbane dhe krahasimi midis tyre.

Figure 7.1. Vlerësimi nga faktorë të ndryshëm sipas peshës.

Figure.7.2 Frekuenca e konkurrenteve sipas dy tipologjive të aktivitetëve tregtarë të specializuara ushqimore

Figura 7.3 Grafiku mbi struktura e buxhetit të familjeve - Qarku Tiranë, në % - Qarku Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Figure 7.4. Faktorët që kanë ndikim në qëndrueshmërinë e hapësirave tregtare me pakice.

Figure 7.5 a,b,c,d. Zonat e mundshme me potencial zhvillimi të hapësirave me aktivitet tregtarë.

Lista e Tabelave

Tabela 2.1 Kategoritë tipologjike të hapësirave tregtare me pakice në studimin tonë.

Tabela 4.1 Ndërmarrje aktive sipas Formës legale - Bashkia Tiranë.

Tabela 5.1 Kriteret dhe indikatorët në përzgjedhjen e vendndodhjes së hapësirave tregtare, Burimi (nga artikuj të eksperteve të gjetura ne linkshop.com)

Tabela 5.2 Përcaktimi i kriterëve dhe indikatorët në këtë kërkim.

Tabela 5.3 Kriteret dhe indikatorët në kërkimin mbi qëndrueshmërinë dhe përshtatjen, sipas nivele të vlerësimit.

Figura 5.4 Korniza e punës mbi modelin e planifikimit dhe vendimmarrjes, e përshtatur nga (Sharifi. A) mbi procesin e vendimmarrjes

Tabela 6.1 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakicë në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë. Burimi: (INSTAT)

Tabela 6.2. Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë.

Tabela 6.3 Zhvillimi i hapësirës së tregtisë me pakice në qytetin e Tiranës dhe të Shqipërisë, sipas sasisë së hapësirave në km².

Tabela 6.4. Shpërndarja e hapësirave tregtare me pakice sipas tipologjive për vitin 2021

Tabela 6.5 Ndërmarrje aktive sipas numrit të punësuarve - Bashkia Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Tabela 6.6. Analizimi dhe përpunimi i të dhënave të hapësirave urbane sipas formës dhe përdorimit.

Tabela 6.7. Analizimi dhe përpunimi i të dhënave të hapësirave urbane sipas përdorimit dhe pronësisë

Tabela 6.8. Shkalla e transformimeve të hapësirave urbane.

Tabela 7.1. Faktorët tërheqës sipas sondazhit të kryer në këtë studim.

Harta 7.2. Densiteti i rrjedhjes së strukturës rrugore dhe mundësisë së arritjes sipas katër variabëlve.

Harta 7.3 . Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakice sipas peshës së densitetit dhe kapacitetit.

Tabela 7.4. Numri i Supermarkete-ve sipas markave dhe Numri i Bulmetore-ve

Tabela 7.5 Struktura e buxhetit të familjeve - Qarku Tiranë, në % - Qarku Tiranë. Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Tabela 7.6 Struktura e vlerësimit me disa variabël dhe nivelet e tyre sipas karakteristikave

Tabela 7.7 . Të dhënat e përpunuara dhe vlerësimi i tyre me disa kritere për zonat me 1km²

Lista e Hartave

Harta 2.1 (a),(b), Harta e zgjerimit të zonës metropolitane të Tiranës

Harta 1.2, Harta e zgjerimit të zonës metropolitane të Tiranës, Burimi: (Bashkia e Tiranës – URBAPLAN)

Harta 1.3 Harta e qytetit të Tiranës dhe kufiri i vjetër i zonës urbane.

Harta 1.4, Harta e hapësirave të përdorimit publik (Bashkia e Tiranës), (Burimi: PPV Tirana 030)

Harta 4.1. Harta e vendndodhjes së qytetit.

Harta 4.2. Harta e PPV Tirana 030, Burimi: Bashkia Tiranë.

Harta 6.1 Shpërndarja dhe konfiguracioni i hapësirave tregtare me pakice në vitin 2011.

Harta 6.2 Shpërndarja dhe konfiguracioni i hapësirave tregtare me pakice në vitin 2021.

Harta 6.3 Ndryshimi dhe konfiguracioni i krijuar i hapësirës tregtare me pakicë në qytetin e Tiranës në vitet 2011 deri 2021. Burimi (INSTAT)

Harta 6.4 . Harta tematike e ndryshimeve në vite të sipërfaqes së hapësirave tregtare me pakice sipas zonave 1km².

Harta 6.5. Struktura e infrastrukturës rrugore sipas strategjisë së bashkisë së Tiranës. Burimi: (Bashkia Tirane)

Harta 6.6. Zona e studimit në pozitën gjeografike të qytetit të Tiranës.

Harta 6.7, Hapësira urbane të hapura në zonën qendrore të Tiranës: 1990; 2007; 2018;

Harta.6.7 (a),(b), Shpërndarja e hapësirave urbane sipas peshës së: a) gjelbërimit dhe b)madhësive.

Harta. 6.8. Vendosja sipas hierarkisë të transformimeve të hapësirave urbane sipas tipit dhe dimensionit.

Harta. 6.9. Shërbimet tregtare dhe ato sociale, popullsia dhe zonat me kërkesa tregtare.

Harta 7.1 Rrjeti rrugor dhe dendësia e rrjedhës

Harta 7.2. Rrjeti rrjedh pranë zonës potenciale në formë urbane

Harta 7.3. Vlera e tregut të Pronave të paluajtshme sipas zonave.

Harta 7.4 Popullsia sipas moshës 15-65 viteve.

Harta 7.5. Densiteti i popullsisë sipas kapacitetit mbajtës.

Harta 7.6. Densiteti i Objekteve.

Harta 7.7. Popullsia sipas rrjetit 1km² (BURIMI: INSTAT , një klasifikim i ri urban-rural i popullsisë shqiptare MAJ, 2014).

Harta 7.8. Shpërndarja e Popullsisë sipas rrjetit 1km² nëpërmjet llogaritjeve të kapaciteti mbajtës.

Harta.7.9. Shpërndarja e konkurrentëve dhe konkurrentëve direkt sipas zonës së mbulimit

Harta 7.10. Vlerësimi i potencialit të hapësirave tregtare dhe renditja e tyre sipas disa kriterere.

Harta 7.11. Vlerësimi i potencialit të hapësirave tregtare dhe renditja e tyre sipas disa kriterere. Të mundësisë së arritjes, vlerës së tregut dhe densitetit te popullatës me zonat 1km².

Harta 7.12 Zonat me potencial zhvillimi sipas kriterereve social demografike dhe atyre te densitetit

Harta 7.13. Zonat me potencialin më të madh

Harta 7.14 Zonat e mundshme tregtare sipas kriterereve të përcaktuara

Harta.7.15. Renditja me e mirë e mundshme e vendndodhjeve në krahasim me konkurrentët e tjerë.

Harta 7.16. Harta mbi konfiguracionin e ndryshimeve të sipërfaqes në periudhën 2011-2021, sipas rrjetit 1km².

Harta 7.17. Harta mbi konfiguracionin e raportit të sipërfaqes së ndërtuar me atë të hapësirave tregtare me pakicë, sipas rrjetit 1km²

Harta.7.18 . Harta mbi konfiguracionin e densitetit të rrugëve në nivel të zonave të rrjetit 1km².

Harta 7.19 . Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare me pakice sipas peshës së densitetit.

Harta 7.20. Harta mbi konfiguracionin e hapësirave tregtare sipas planit dhe strategjisë Tirana 030.

Harta 7.21 . Harta mbi konfiguracionin të potencialit hapësirave tregtare sipas renditjes hierarkike në bazë të llogaritjeve me disa kriterere. sipas rrjetit 1km²

Akronime-Lista e shkurtimeve

SHB - Sistemi i hartave bazike

SAG - Sistemi i analizës gjeografike

AH-SM - Analiza hapësinore dhe sistemi i modelimit

SNVH - Sistem ndihmës i Vendimmarrje hapësinore

HP- Hapësirave Tregtare

TR - Tregtia me Pakice

INTP - Industria e Tregtisë me Pakicë

NTP - Ndërmarrjet e Tregtisë me Pakicë”

GIS - Sistemi i Informacionit Gjeografik

Aneks 1

Pyetësor i anketës mbi përzgjedhjen sipas arritjes dhe tërheqjes të hapësirave tregtare nga konsumatori.

Përzgjedhja e hapësirave tregtare për nevojat e përditshme të jetesës		Supermarkete	Qendra tregtare	Dyqan i specializuar ushqimor
Kodi i zonës		Kodi i bllokut 1km2	Kodi i hapësirës Tregtare	Data
Seksi				
		Femër	Mashkull	
Të ardhurat mujore				
Pika referuese e nisjes				
		Shtëpia	Puna	Tjetër
Sa kohë shpenzon gjatë itinerarit				
		Më pak se 20 min.	20 deri 40 min.	Mbi 40 min.
Frekuenca e vizitës				
		Ditore	Javore	Mujore
Me çfarë mjeti e arrini vendndodhjen				
Në këmbë	Biçikletë	Makinë	Mjete publike	Të tjera
Për çfarë arsye e përzgjidhni këtë hapësirë tregtare				
	Afërsia ne kohe	Kostoja e ulet	Shikueshmëria dhe evidentimi i mire	Tjetër
	Vendndodhja dhe pozicioni	Arritja dhe komoditeti ne lëvizje	Hapësira atraktive dhe komode rreth saj	

Aneks 2

FID	area	Sum_length_street	Vstreet	Pop_15_65	V_Mosha	pop_2011	V_pop	siperfaqe_2021	vi Variabel	totali_vlersimit
0	1000000	11.83137354	3	1701	2	2568	2	0	-1	6
1	1000000	6.400361032	1	731	1	1066	1	30791.545	-3	0
2	1000000	3.901906815	1	734	1	1081	1	35411.785	-3	0
3	1000000	3.276159789	1	319	1	441	1	0	-1	2
4	1000000	9.562755601	2	901	1	1303	1	0	-1	3
5	1000000	9.37295114	2	3084	3	4500	3	17938.16	-3	5
6	1000000	14.44095824	4	3624	3	5452	3	713.79855	-1	9
7	1000000	6.855287375	1	992	1	1509	1	6054.4887	-2	1
8	1000000	16.50667236	4	7467	4	10969	4	134815.88	-5	7
9	1000000	11.75476987	3	3957	3	5608	3	37016.47	-3	6
10	1000000	7.569466256	1	1282	2	1849	2	0	-1	4
11	1000000	8.001695159	2	734	1	1101	1	0	-1	3
12	1000000	16.02837057	5	3217	3	4596	3	16917.602	-3	8
13	1000000	14.29567863	4	4408	4	6439	4	64094.463	-4	8
14	1000000	14.56908566	4	3905	3	5919	3	1854.1691	-2	8
15	1000000	2.99952357	1	405	1	613	1	0	-1	2
16	1000000	11.46835613	3	4510	4	6460	4	5904.3305	-2	9
17	1000000	17.46463973	5	6954	4	9925	4	241684.82	-5	8
18	1000000	22.2010172	5	10321	5	14025	5	86807.12	-4	11
19	1000000	21.14166901	5	4077	3	5883	3	127794.07	-5	6
20	1000000	12.6821293	3	3762	3	5500	3	62650.252	-4	5
21	1000000	15.7575274	5	3939	3	5939	3	3791.9155	-2	9
22	1000000	14.27960633	4	2918	3	4443	3	0	-1	9
23	1000000	8.614422194	2	1838	2	2619	2	36112.823	-3	3
24	1000000	19.05915367	5	8542	4	11806	4	192334.09	-5	8
25	1000000	16.62630971	5	9642	4	13307	4	44089.846	-3	10
26	1000000	17.40971189	5	11385	5	15649	5	108739.08	-5	10
27	1000000	13.44134788	3	4017	3	5928	3	101576	-4	5
28	1000000	13.73612799	4	5217	4	7110	4	9970.7567	-2	10
29	1000000	20.40276233	5	15331	5	21263	5	56647.95	-4	11
30	1000000	14.89609348	4	16746	5	22872	5	95965.153	-4	10
31	1000000	18.1723001	5	14600	5	20094	5	176561.91	-5	10
32	1000000	15.34310081	4	8075	4	11381	4	54281.959	-4	8
33	1000000	10.00348023	2	2426	3	3650	3	2516.9246	-2	6
34	1000000	10.36448419	2	1931	2	2697	2	8353.1917	-2	4
35	1000000	12.35331912	3	14274	5	19936	5	135638.3	-5	8
36	1000000	13.21106078	3	11342	5	16244	5	275838.93	-5	8
37	1000000	12.80557035	3	16483	5	22718	5	137269.19	-5	8
38	1000000	14.20521289	4	5525	4	7777	4	157690.27	-5	7
39	1000000	13.69813242	4	3701	3	5535	3	43192.222	-3	7
40	1000000	4.924278698	1	439	1	620	1	351.64235	-1	2
41	1000000	5.077492052	1	97	1	135	1	2142.5305	-2	1
42	1000000	5.507937612	1	2070	2	2766	2	598840.87	-5	0
43	1000000	14.87482073	4	14298	5	20026	5	228534.98	-5	9
44	1000000	12.46380204	3	16834	5	23997	5	98224.99	-4	9
45	1000000	16.30469416	5	10917	5	14793	5	182104.8	-5	10
46	1000000	15.98606748	5	7613	4	10904	4	40480.923	-3	10
47	1000000	7.604425968	1	970	1	1388	1	7612.1268	-2	1
48	1000000	13.80464314	4	1654	2	2500	2	12557.554	-2	6
49	1000000	13.39442114	3	3440	3	4790	3	37507.676	-3	6
50	1000000	17.15906682	5	14251	5	17938	5	54465.165	-4	11
51	1000000	15.50950598	4	14887	5	20454	5	83676.245	-4	10
52	1000000	13.67121569	3	13335	5	18395	5	117583.57	-5	8
53	1000000	13.68171592	4	8218	4	11531	4	88392.206	-4	8
54	1000000	10.50017872	2	2163	2	3192	2	36057.172	-3	3
55	1000000	11.32775264	2	1044	2	1552	2	2834.0351	-2	4
56	1000000	11.04909104	2	2327	2	3410	2	20872.95	-3	3
57	1000000	12.40004642	3	1955	2	2882	2	16022.815	-3	4
58	1000000	11.5415845	3	2329	3	3482	3	5722.7906	-2	7
59	1000000	13.60721876	3	4718	4	6604	4	53776.326	-4	7
60	1000000	17.91685953	5	4732	4	6752	4	23967.387	-3	10
61	1000000	9.362777121	2	5828	4	8173	4	10015.429	-2	8
62	1000000	5.294681563	1	636	1	916	1	1193.0063	-2	1
63	1000000	0.308822561	1	80	1	125	1	0	-1	2
64	1000000	2.701641488	1	357	1	524	1	486.2264	-1	2
65	1000000	11.05924731	2	2082	2	3028	2	44214.103	-4	2
66	1000000	9.034031338	2	2235	2	3246	2	776.4584	-1	5
67	1000000	10.62597254	2	1473	2	2102	2	77739.117	-4	2
68	1000000	7.715915092	2	1193	2	1770	2	0	-1	5

Tabela 7.7 . Te dhënat e përpunuara dhe vlerësimi i tyre me disa kriteret për zonat me 1km2