

PROFILI URBAN

- A -

Pjesa Tekstuale



Hartimi i Planit Rregullativ për Zonën e Veçantë " Parku i
Biznesit " në Prizren

Titulli I Projektit : Hartimi i Planit Rregullativ për Zonën e Veçantë "Parku i Biznesit"
në Prizren

Detyra Projektuese e hartuar nga : Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikimit Hapësinor

Projektues : "RAFII" shpk , Rahovec

Bashkëprojektues : "CMA", Prishtinë

Fazat :

- Inçlizimet Gjeodezike ; "GEOLAND"

Drejtoria për Urbanizëm
dhe Planifikim Hapsinor

Sadik Paqarizi

"Rafii" shpk
Haxhi Bytyqi-Drejtor

PËRMBAJTJA :

A. PJESA TEKSTUALE

HYRJE	6
1. HISTORIKU I ZHVILLIMIT TË INDUSTRISË DHE ZEJTARISË NË QYTETIN E PRIZRENIT.....	9
2. POZITA GJEOGRAFIKE –NDIKIMI I SAJ NË ZHVILLIMIN E EKONOMISË.....	12
3. BIZNESET DHE STRUKTURA E TYRE.....	14
4. TË DHËNAT NGA ANKETIMI I SHOQATËS SË AFARISTËVE TË PRIZRENIT.....	15
5. PËRSHKRIMI I KUFINJËVE TË PLANIT RREGULLATIV.....	16
5.1. Kufinjët dhe parcelat inciuese.....	18
5.2. Zgjerimi i kufinjëve dhe e parcelat e shtuara.....	19
5.3. Aprovimi i Kufinjëve Përfundimtarë	19
6. ANALIZA E GJENDJES EKZISUESE - ZONA E VEÇANTË “PARKU I BIZNESIT “	
6.1. Parku i Biznesit në kontekst të gjërë hapsinor.....	00
6.2. Parku i Biznesit në kontekst të ngushtë hapsinor.....	00
6.3. Inçizimi gjeodezik struktura pejsazhore e lokacionit.....	00
6.4. Struktura fizike e lokacionit.....	00
6.5. Fotot përgjatë rrugëve.....	00
6.6.1. Infrastruktura Teknike.....	00
6.6.2. Rrjeti i Ujësjellësit Ekzistues.....	00
6.6.3. Rrjeti i Kanalizimit Ekzistues.....	00

6.6.4. Menaxhimi i Mbeturinave.....	00
6.6.5. Rrjeti Ekzistues i PTT-së.....	00
6.7. Pronësia e parcelave.....	00
6.8. Lista e parcelave përfshirëse.....	00
7. SWOT ANALIZA.....	00
8. SYNIMET E PLANIFIKIMIT URBANISTIK DHE PLANI RREGULLATIV URBANISTIK.....	00
8.1. Vizioni - Ndarja e tërësive.....	00
9. PËRMBLEDHJE.....	00

B. PJESA GRAFIKE

01 KONTEKSTI I GJËRË HAPSINOR.....	00
02 KONTEKSTI I NGUSHTË HAPSINOR.....	00
03 ZGJERIMI I PARCELËS.....	00
04 GJENDJA EKZISTUESE.....	00
05 INÇIZIMI GJEODEZIK.....	00
06 TOPOGRAFIA DHE STRUKTURA.....	00
07 STRUKTURA FIZIKE.....	00
08 DESTINIMI I OBJEKTEVE.....	00
09 PRONAT E KUVENDIT KOMUNAL.....	00
10 PRONAT PRIVATE.....	00
11 PRONAT E KBI "PROGRES"	00
12 PRONAT E PAIDENTIFIKUARA.....	00
13 PRONAT PUBLIKE.....	00
14 INFRASTRUKTURA.....	00
15 NDARJA E TËRËSIVE.....	00
16 PROPOZIMI.....	00

- HYRJE -

Hartimi i Planit Rregullues Urban për Zonën e Veçantë "Parku i Biznesit" në Prizren është lejuar me vendimin e Kuvendit të Komunës së Prizrenit me numër 01/011-4267 i datës 17 Korrik 2008.

Kuvendi Komunal i Prizrenit për projektimin e këtij Plani Rregullues ka angazhuar kompaninë projektuese/ndërtimore "RAFII"shpk, Rahovec në bashkëpunim me kompaninë projektuese "CMA", Prishtinë. Puna për hartimin e planit ka nisur në janar të vitit 2009 dhe është në fazat përfundimtare.

Plani Rregullativ është hartuar në bazë të dispozitave të dhena *PLANI I PËRGJITHSHËM (GJENERAL) URBANISTIK-PRIZRENI 2003-2013*, si dhe detyrës projektuese të dhënë nga Drejtoria E Urbanizmit, Pronës, Kadastrit Dhe Mbrojtjes Së Mjedisit të dt 00/00/08

Në kuadër të tërësisë urbane të Prizrenit me këtë Plan Gjeneral identifikohen zonat e veçanta. Në procesin e mëtejshëm të planifikimit, gjegjësisht, të rregullimit urbanistik përmes planeve rregullative dhe projekteve urbanistike të këtyre zonave në veçanti, do të definojnë orientimet dhe rregullat e veçanta të ndërtimit dhe të shfrytëzimit të tokës ndërtimore që do të paraqesin bazën për dhënien e pëlqimeve urbanistike.

Rastet e veçanta, të definuara me këtë Plan (komplekset dhe objektet të trashëgimisë, lokacionet tjera të karakterit të veçantë) dhe me dispozitat ligjore për planifikim, urbanizëm dhe ndërtim, pëlqimi urbanistik do të ipet në bazë të orientimeve dhe rregullave (standardeve), të përcaktuara me këtë Plan. Zonat e veçanta të përshkruara në këtë nënkapitull janë: Qendra e Vjetër e Qytetit (QVP), Qendra e Re e Qytetit (QRP), Korridori i Qarkores me Brez të Gjellbër, Kompleksi i Rekreimit, Terminali Kryesor, Zona e Lumbardhit (Shtrati me dy brigjet e Kejit të lumit Lumbardh), Zonat industriale, Kompleksi i Spitalit, dhe Varrezat.

Parku i Biznesit është i paraparë për zhvillimin e Industrisë së lehtë dhe atë kryesisht për kompanitë/bizneset e mesme dhe të vogla. Me këtë Park të Biznesit synohet të plotësohen nevojat e ardhshme të qytetit të Prizrenit me rrethinë me qëllim që t'u mundësojë investitorëve dhe donatorëve (atyre të jashtëm dhe atyre vendor) një vend për

investim të sigurt i cili do i plotëson nevojat për planifikimin dhe zhvillimin e biznesit si për nga ana e standardeve po ashtu edhe kushteve që do të ofrojë ky Park i Biznesit.

Parku I Biznesit në Prizren duhet që me hapsirat e projektuara të tërheqin interesin e jo vetëm të biznesesve vendore, por edhe të atyre ndërkombëtare. Për të siguruar një park të tillë duhet të aplikohen standarde të larta ndërkombëtare të cilat do të motivonin bizneset nga Europa t'i dislokojnë në Prizren kapacitete e tyre ku kosto e prodhimit është më e lartë se në Kosovë.

Konceptet bashkëkohore të lokacioneve të parqeve të biznesit dhe industrisë tentojnë të ndjekin udhëzimet e mëposhtme :

- **Lokacione me indentitet të shprehur** – vende ku njerëzit dëshirojnë të punojnë, yë bëjnë biznes dhe kuvizitata janë pjesë përbërëse e aktiviteteve ditore.
- **Lokacione lehtë të arritshme** - Industria dhe afarizmi duhte të vendosen ashtu që të kenë qasje të lehtë të :
 - Transportit publik
 - Transportit privat
 - Këmbësorëve dhe çiklicëve
- **Vende tërheqëse** – për të tërhequr investimet, këmbimin dhe fuqinë puntore, industria afarizmi duhet të shprehin imazh mirëseardhës.
- Vende me llojllojshmëri përmbajjesh dhe zgjedhje që kanë përdorim të shumëfishtë.
- Kujdesi ndaj lokacionit – një lokacion me përkujdeseje të duhur pa hedhurina dhe mbeturina është një referim i suksesshem.
- Vende të qëndrueshme – vende e qëndrueshme integrojnë shfrytëzimin e tokës, transportin dhe ambientin - oato konserovjnë resurset.

Hartimi i planit rregullues mundëson disa aktivitete paraprake të cilat do të përaktikonin në masë të madhe se çfarë duhet të jetë i interesuar për të vendosur biznesin në të. Në fazën ideore ai duhet të shfrytëzohet për të hartuar një studim fizibiliteti i cili mund të shfrytëzohet për marketing të parkut.

Plani rregullues i prezantuar me të gjitha asetet dhe veçoritë e parapara, të dhëna të sakta të sipërfaqeve dhe mundësive të investimit të qiramarrjes, i përcjellur me ilustrime vizuale është mjet i fortë për t'a zgjuar vëmendjen e bizneseve të interesuara për vendosje në park.

Poashtu , ky plan mund të shërbejë edhe për marrëveshje parteriteti për investime të përbashkëta në mes të komunës dhe investitorëve.

1. HISTORIKU I ZHVILLIMIT TË TË INDUSTRIISË DHE ZEJTARISË NË QYTETIN E PRIZRENIT

Prizreni-qendër ekonomike

Në kohën e dominimit të prodhimtarisë zejtare, Prizreni u ngrit në një nga qendrat më të mëdha zejtare në Ballkan. Në punëtoritë e shumta të këtij qyteti ushtroheshon më shumë se 120 lloje zejesh, nga më të ndryshmet. Prodhimet e zejtarëve prizrenas jo vetëm se shiteshin në tregjet e mbarë Perandorisë Osmane, por ato depërtonin edhe në vende tjera, madje edhe deri në Indi.

Në veçanti është e njohur tradita e përpunimit artizanal të metaleve fisnike – filigrani. Prizreni sërish mund ta fitojë shansin e vet historik në kuadër të një impakti ekonomik e kulturor. Revitalizimi dhe mbrojtja e fondit të trashëgimisë kulturore si dhe inkurajimi në riaktivizimin e atyre veprimtarive karakteristike ekonomike, do të mundësonin që Prizreni të bëhet partner i denjë në bashkëpunimin kulturor e ekonomik me qytetet tjera të Ballkanit, Europës Juglindore dhe më gjërë.

Ekonomia e Prizrenit është zhvilluar në drejtime të ndryshmenë vend se të jetë e bazuar në industrinë prodhuese, ndërkaq ekonomia shërbyese duhet të transformohet në një konomi të suksesshme për arsye të rritjes së madhe të kërkesave në sektorin e arsimit, shëndetesisë, rekreimit dhe të tregëtisë.

Prej vitit 1980 – 1999 ndërmarrjet shoqërore kanë punësuar 80% të fuqisë punëtore të Prizrenit. Aktualisht, NSH-të janë duke punuar në kushte shumë të vështira. Burimi i vetëm i të hyrave për këto ndërmarrje është dhënja me qera (leasing-u) objekteve të tyre sektorit privat. Për momentin organet komunale nuk kanë kompetenca që të administrojnë këto ndërmarrje shoqërore. (Prej vitit 2001 të gjitha NSH-të janë nën UNMIK-un, ndërsa prej vitit 2002 nën AKM-në – Agjensioni Kosovar I Mirëbesimit).

Tregtia—Lokacioni i qytetit të Prizrenit e ka bërë atë historikisht njërin prej qyteteve tregtare më të rëndësishëm në Ballkan. Sot, aktivitetet biznesore të qytetit të Prizrenit

gjithashtu edhe të Komunës janë të orientuara drejt tregtisë me shumicë dhe pakicë.

Sipas të dhënave të KKP (2002) në Komunën e Prizrenit janë të regjistruara 1785 biznese tregtare, kjo është përafërsisht 40 % të gjithë bizneseve të regjistruara.

Nga ky numër 333 biznese merren me tregti me shumicë derisa 1452 merren me tregti me pakicë. Numri i të punësuarve në industrinë e tregtisë është 3800 banor. Megjithatë ky numër nuk përfshinë banorët që merren me tregti joformale (shitja në rrugë) e cila parashihet të jetë me disa qindra punëtor.

Bizneset tregtare importojnë mallërat e tyre kryesisht nga Turqia, Shqipëria, Maqedonia, Greqia, Bosna dhe Hercegovina, Serbia dhe Kroacia. Prodhimet vendore si pijet alkoolike dhe jo-alkoolike, pemët, perimet dhe punët e dorës, kontribuojnë në një sasi shumë të vogël nga produktet e shitura në tregun lokal.

Bujqësia

Bujqësia me degët e saj mbetet akoma ndër burimet e rëndësishme të punësimit dhe jetesës, sepse për më shumë se 50 % e popullatës jeton në ambientet rurale. Qysh në kohën e ish-Jugosllavisë Prizreni ka qenë i njohur për pemët, perimet dhe verën e tij. Në Komunën e Prizrenit me përpunimin e qumshtit dhe prodhimin e produkteve prej qumshti merren katër (4) qumshtore me kapacitet të kufizuar të përpunimit prej 500 litra deri 15.000 litra për një ndërrim.

Prodhimet e qumështit, në veçanti djathi i freskët i johur si "Djathi i Sharrit", është i njohur në përmasa ndërkombëtare. Prodhimtaria e drithrave të realizuara në Komunën e Prizrenit për vitin 2001 është 12,565 ton grur dhe 15,040 ton misër. Mundësitë për grumbullim, vendosje dhe ruajtje të drithrave janë të mira. Aktualisht ujiten 25 % të tokës punuese respektivisht 3,300 ha. Ujitja bëhet përmes tri hidro-sistemeve: Dukagjinit (2,500 Ha), Radoniqit (400 Ha) dhe Sistemit lokal të ujitjes (SLU-400 ha).

Agrobiznesi

Prodhimi i pemëve dhe perimeve është në rritje e sipër dhe ofron një potencial të lartë për themelimin e bizneseve profitabile. Ringjallja e kapaciteteve në fushën e agrobiznesit do të krijojë punësim dhe të hyra në mënyrë rapide.

"Abi & Elif 19" është active në industrinë ushqimore. Kjo kompani ka një kontratë lisingu 10-të vjeçare me një investitor privat dhe deri më tani prodhimi dhe shitjet kanë qenë

shumë të kënaqëshme.

Prodhimi i Verës

Prizreni ka një traditë të gjatë për prodhimin e verës së shijshme. Kapaciteti përpunues i verës në fabrikën "KOSOVAVERA" në Krushë të Vogël arrinë 2.240 mijë litra. Kjo kompani është krijuar në vitin 1952.

Para konfliktit të vitit 1999 kjo fabrikë kishte 130 punëtorë prej të cilëve tani kanë mbetur vetëm 75. Sektori shoqëror aktualisht shfrytëzon 1070 ha, gjersa sektori privat posedon rreth 550 ha. Prodhimi aktual i verës duke përfshirë edhe sektorin shoqëror edhe atë privat është 2.430 tonelata.

Turizmi

Një numër i madh monumentesh historike e bëjnë Prizrenin lokacion shumë atraktiv si për vizitorët e huaj ashtu edhe ata nga Kosova. Trashëgimia historike e Prizrenit jo vetëm që i tërheq turistët nga mbarë Kosova, por edhe ofron mundësi për zhvillimin e turizmit dhe për ruajtjen shkathtësive tradicionale për artizanate të lashta.

Duke marrë këtë parasysh një numër i madhë iniciativash të donatorëve janë fokusuar në ruajtjen e prodhimit të artizanateve tradicionale siç janë qëndisja, tepihët, stolitë e çmuara etj. duke i ndihmuar vendasit në themelimin e bizneseve private në këtë fushë.

Sektori privat dhe Komuniteti i Biznesit

Sektori privat është duke treguar shenja të rritjes. Sipas zyres për regjistrimin e bizneseve numri i bizneseve të regjistruara deri në Mars të 2003 në sektorin privat është mbi 5000. tabela në vazhdim tregon numrin e bizneseve në bazë të llojit të aktivitetit të tyre. Pjesa dërmuese e tyre janë ndërmarrje eksportuese – importuese. Nga gjithsejt 5.000 bizneset e regjistruara në Prizren ekzistojnë 629 biznese prodhimi dhe zejтари prodhuese, 357 biznese me veprimtari shërbyese dhe shërbime zejtare, 464 biznese me veprimtari hoteliere dhe shërbime hoteliere, 325 biznese me veprimtari transporti dhe 2,254 biznese me veprimtari të tregtisë me shumicë dhe pakicë, etj.

Sektori i NVM-ve ballafaqohet me shumë vështërsi dhe pengesa dhe mungesë të përkrahjes nga qeveria lokale dhe ajo qëndrore. Administrata duhet që përpjeket dhe

programet t'i drejtojnë në: largimin e pengesave aktuale të zhvillimit të NVM-ve, themelimin e një mjedisi të favorshëm afarist, objekte dhe trajnime. Këto programe duhet të përkrahin dhe të kultivojnë shpirtin e ndërmarrësit në popullatën e Prizrenit, i cili ndër shekuj njihet si regjion me tradita biznesi.

Krijimi i zonave industriale e tregtare ku do të vendosen kapacitetet përpunuese, prodhuese, qendrat tregtare, si dhe organizimi i panairove do të krijojnë ambient dhe kushte shumë të volitshme jo vetëm për komunitetin lokal të biznesit, por edhe do të tërheqin kapitalin e huaj.

Punësimi — sipas të dhënave të Entit Statistikor të Kosovës (2002) numri i të punësuarve në Komunën e Prizrenit është 17 282 persona, nga të cilët 12 528 persona janë të punësuar në sektorin privat dhe 4754 në sektorin publik.

Numri i të punësuarve në sektorët privat dhe publik është i prezentuar në tabelën 2. ku shihet qartë se shumica e punonjësve është e përfshirë në sektorin e industrisë 41%, pastaj në sektorin e tregëtisë me shumicë dhe pakicë 24.6%, shërbime me 20% dhe në sektorin e ndërtimit 13.4%.

2. POZITA GJEOGRAFIKE –NDIKIMI I SAJ NE ZHVILLIMIN E EKONOMISË



Komuna e Prizrenit me sipërfaqe prej 640 km² (5.94 % të territorit të Kosovës) gjendet në jugperendim të Kosovës dhe me 76 vendbanime dhe me 220.776 banorë nga të cilët në Prizren janë rreth 110.000 banorë.

Prizreni me së shpeshti quhet: Ana e Prizrenit, bazeni i Prizrenit ose Rrafshi i Dukagjinit. Kufizohet me Komunat e Gakovës, Rahovecit, Suharekës, Shtërpces dhe Dragashit si dhe me Shqipërinë dhe Maqedoninë.

Për këtë arsye rrafshi i Prizrenit gjendet në lartësi mbidetare rreth 400 metra dhe disa maje të Sharrit kalojnë lartësinë 2000 m të lartësis mbidetare. Klima e qytetit është jashtëzakonisht e llojlojshme.

Në viset e ulta për shkak të ndikimit të klimës mesdhetare dhe verave shumë të nxehta të korrurat janë ndër të parat në Europën juglindore me përparsit e pakrasuheshme për kulturat bujqesore: Hardhija e rrushit, pemët dhe perimet.

Në viset majore, dominon klima e alpeve, për q'arsye deri në Qershor nëpër gropa mbeten sasit e bores me q'rast në mes të verës mund të zbardhohen majet e maleve.

Ky lloj i konfiguradonit krijon parakushte për pasuri dhe ne resurset tjera, si p.sh:

- Në bazë të sasis së ujit është një ndër vendet më të pasura.
- Kjo pozitë krijon të gjitha parakushtet për zhvillimin e kulturave bujqesore, blegtorisë, industries ushqimore dhe të turizmit në bazë të modelit të Austrisë, Sllovenisë, Zvicrës.
-
- Përmes anës së Prizrenit kalon rruga më e shkurter që bashkon pjesën qendrore të gadishullit Ballkanik me detin Adriatik. Kjo rrugë, e dia për arsye politike nga e kaluara sot nuk ka rëndësi aq të madhe, është një rast i mirë që me valorizimin e saj të

shfrytzoen të gjitha përparsit e saj, duke mare parasysht që në të kaluarën ka pas ndikim primar në zhvillimin e Prizrenit.

Pozita regjionalo-gjeografike e Prizrenit më së miri mund të shqyrtohet me analizën e pozitës së tij në relacion me Kosovën, rrafshin e Dukagjinit dhe rrafshin e Lumbardhit. Kosova përbëhet prej fushave të Kosovës dhe Dukagjinit.

Ato janë të rrethuara pothuaj nga të gjitha me bjeshkë të larta dhe paraqesin një tërësi të ndarë qartas. Fushat e Kosovës dhe Dukagjinit janë në pjesën e mesme të gadishullit Ballkanik. Kosova dhe me të edhe rrethi i Prizrenit ka karakter tranzit ndërmjet regjioneve Panonike dhe Pontike në njërën anë dhe regjionit të Egjeut-Adriatikut në anën tjetër.

Këto lidhje tranzite mundësojnë fushat, rrafshet e lumenjve dhe kalimet maiGre ndërmjet tyre në të cilat si lidhje natyrore të lëvizjes së lehtë ishin dhe janë rrugët e komunikacionit. Komuna e Prizrenit në veri kufizohet me komunat e Suharekës dhe Rahovecit, në jug me komunën e Dragashit, në lindje me komunën e Shtërpçës dhe në perëndim me kufirin e Republikës së Shqipërisë.

Prizreni gjendet jashtë rrjetës së rrugëve magjistrale të Evropës. Nëpër territorin e tij kalojnë rrugët e rëndësishme të komunikacionit. Afërsia e kufirit dhe lidhjet e pandërtuara të komunikacionit me Shqipërin, si dhe malet e larta të cilat e rrethojnë Prizrenin nga të gjitha anët kanë pas ndikim jo të favorshëm në zhvillimin e këtij regjioni.

Mirëpo, predispozitat natyrore japin mundësi të favorshme për lidhjen me regjionet fqinje më të largëta, ndërsa me formimin e lidhjeve kualitative Prizreni do të ketë një pozitë dukshëm më të mirë si për rrjedhat turistike dhe të mallrave ashtu edhe në lidhje më efikase dhe në integrimin në hapsirat më të gjëra të Kosovës, Shqipërisë, Maqedonisë, regjioneve tjera kufitare dhe të Evropës.

Kushtet historike në periudhat e më hershme, pozita relativisht jo e mirë në raport me qendrat kryesore të komunikacionit dhe të konsumit, gjithashtu hapja jo e mjaftueshme kah regjionet fqinje, Shqipërisë, Malit të zi, Maqedonisë, kanë bërë që Prizreni nuk i ka shfrytëzuar në mënyrë të mjaftueshme përparsit që i ka nga përbërja pedologjike e tokës, kushtet klimatike të klimes mesdhetare dhe kushtet hidrologjike për zhvillimin e bujqësis dhe kushtet natyrore për zhvillimin e aktiviteteve turistike dhe rekreative. E gjithë kjo ka ndikim në strukturën ekonomike të Prizrenit.

Profili fizik jep shenja që hapja e lidhjeve të komunikacionit me këto regjione fqinje është një nga qëllimet kryesore në strategjinë e zhvillimit.

3. BIZNESET DHE STRUKTURA E TYRE

Shoqatat Afarsite

Komuniteti i biznesit në Prizren është mjaft aktiv dhe ka një traditë të gjatë të angazhimit kuptimplotë në çështje lidhur me zhvillimin ekonomik lokal. Organizatat dhe shoqatat në vijim janë aktive në Prizren:

Agjensioni rajonal për Ndërmarrjet e Vogla dhe të Mesme (kjo është një shoqatë nga Eurekna – UNMIK program)

ESNAF shoqatë afariste

Shoqatat e zejtarëve

Klubi i Biznesit të Prizrenit themeluar në vitin 1991 (shoqatë afariste)

Oda Ekonomike Rajonale

20 OJQ profesionale, active në fushën e zhvillimit ekonomik lokal.

Bizneset e regjistruara në Kosovë (viti 2003) sipas kategorizimeve të ndryshme përbëjnë një numër total prej 56297 biznese.

Bizneset private që përbëjnë 99.3% (55933) ndërsa ndërmarrjet publike dhe shoqërore konsiderohen të jenë 477 . Ndërmarrjet me kapital të huaj janë 364 deri sa numri i ndërmarrjeve të privatizuara dh të komercializuara është fare i vogël me 23 sosh.

Komuna e Prizrenit zë vendin e dytë për nga zhvillimi ekonomik në Kosovë pas Prishtinës.

Numri i bizneseve të regjistruara në komunën e Prizren sipas të dhënave të fundit nga KKP është paraqitur në tabelën e mëposhtme. Prej të gjitha bizneseve që ekzistojnë në komunën e Prizrenit, numrin më të madh të tyre e kanë ndërmarrjet e vogla ku janë rreth 7356 apo 99% të bizneseve, ndërmarrjet e mesme janë pjesëmarrëse me 67 apo 0.0090%, ndërsa Ndërmarrje të mëdha është një numër i vogël sosh , 8 apo shprehur në përqindje 0.001%.

Lloji i biznesit	Gjithsej biznese	Të vogla (deri 10 punëtor)	Të mesme (10—50 punëtor)	Të mëdha (mbi 50 punëtor)
Biznes individual	7036	7005	30	1
Ortakëri e përgjithshme	236	230	5	1
Ortakëri e kufizuar	5	5	0	0
Shoqëri me përgjegjësi të kufizuar	141	109	29	3
Shoqëri aksionare	4	4	0	0
Ndërmarrje shoqërore	2	0	1	1
Ndërmarrje publike	2	0	0	2
Kooperativë bujqësore	5	3	2	0
Gjithsej biznese	7431	7356	67	8

Tabela nr.1. Numri i bizneseve në Prizren

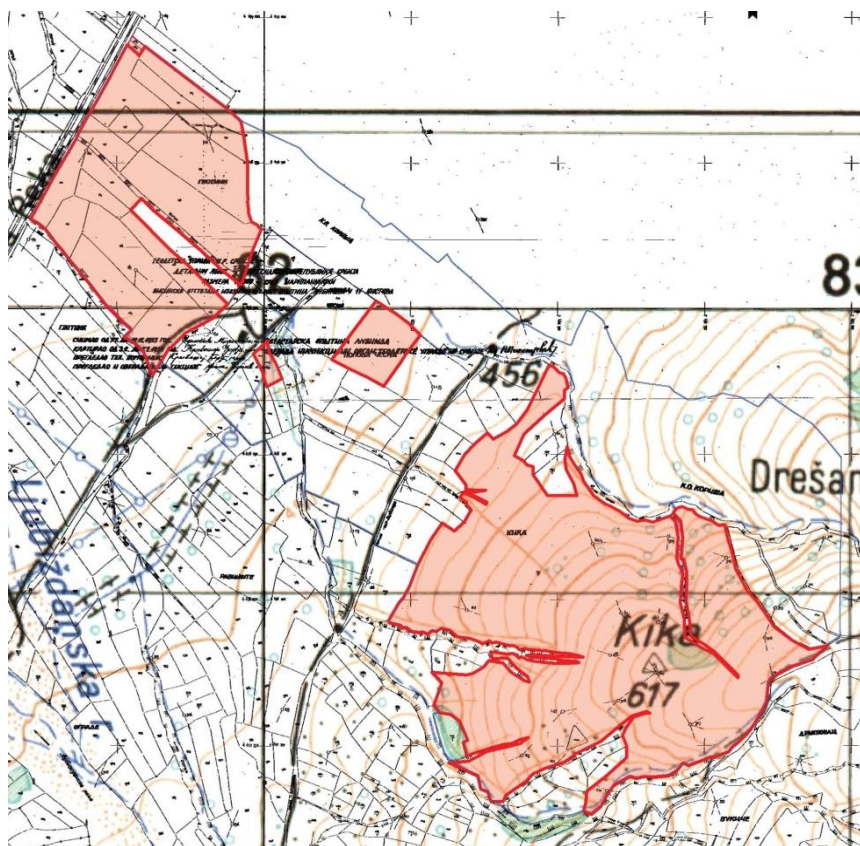
.....

.....

5. PËRSHKRIMI I KUFINJËVE TË PLANIT RREGULLATIV

5.1. Kufinjët dhe parcelat inciuese

Parcelat e dedikuara për Parkun e Biznesit sipas vendimit me numër 01/011-4267 të datës 17 Korrik 2008 të Kuvendit të Komunës së Prizrenit janë ngastrat me numra: 248/1, 248/2, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 260', 261, 262, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 407 (1407), 418 (1418), dhe 451 (1451). (Tab.nr.1)



Sipërfaqja totale e parcelave sipas çertifikatave të pronësisë del të jetë përafërsisht rreth 43 ha .

Siç shihet nga vizatimi parcelat e parapara nuk janë të lidhura në mes vete dhe si të tilla nuk ka qenë e mundur të përdoren si sipërfaqe për zhvillimin e Parkut të Biznesit.

Për këtë arsye si dhe për arsye të funksionalizimit dhe formësimit sa më të mirë të Parkut të Biznesit nga Komuna (Departamenti i Urbanizmit dhe Planifikimit Hapësinor) është kërkuar që të bëhet lidhja fizike e këtyre parcelave përmes inkorporimit të parcelave fqinje në Parkun e Biznesit.

Fig. nr. 1 Parcelat inciuese

PARCELAT INICUESE			
Nr.	Nr. I Parcelës	Pronari	Sipërfaqja Sipas Certifikatës së Pronësisë m2
1	P-71813046-00248-1	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	227.00
2	P-71813046-00248-2	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	273.00
3	P-71813046-00249-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	5,800.00
4	P-71813046-00250-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	2,625.00
5	P-71813046-00251-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	4,693.20
6	P-71813046-00252-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	10,280.00
7	P-71813046-00253-0	E paidentifikuar	2,011.90
8	P-71813046-00254-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	4,210.00
9	P-71813046-00255-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	16,000.00
10	P-71813046-00256-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	18,210.00
12	P-71813046-00261-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	5,276.00
13	P-71813046-00262-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	4,520.00
14	P-71813046-00263-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	3,027.00
15	P-71813046-00264-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	3,942.00
16	P-71813046-00266-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	7,234.00
17	P-71813046-00267-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	9,935.00
18	P-71813046-00268-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	10,513.00
19	P-71813046-00269-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	9,406.00
20	P-71813046-01407-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	6,834.00
21	P-71813046-01418-0	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	63,685.00
22	P-71813046-01451-1	Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore	219,044.00
Totali			407,746.10

Tabela nr.2 Pronësia e parcelave inicuese

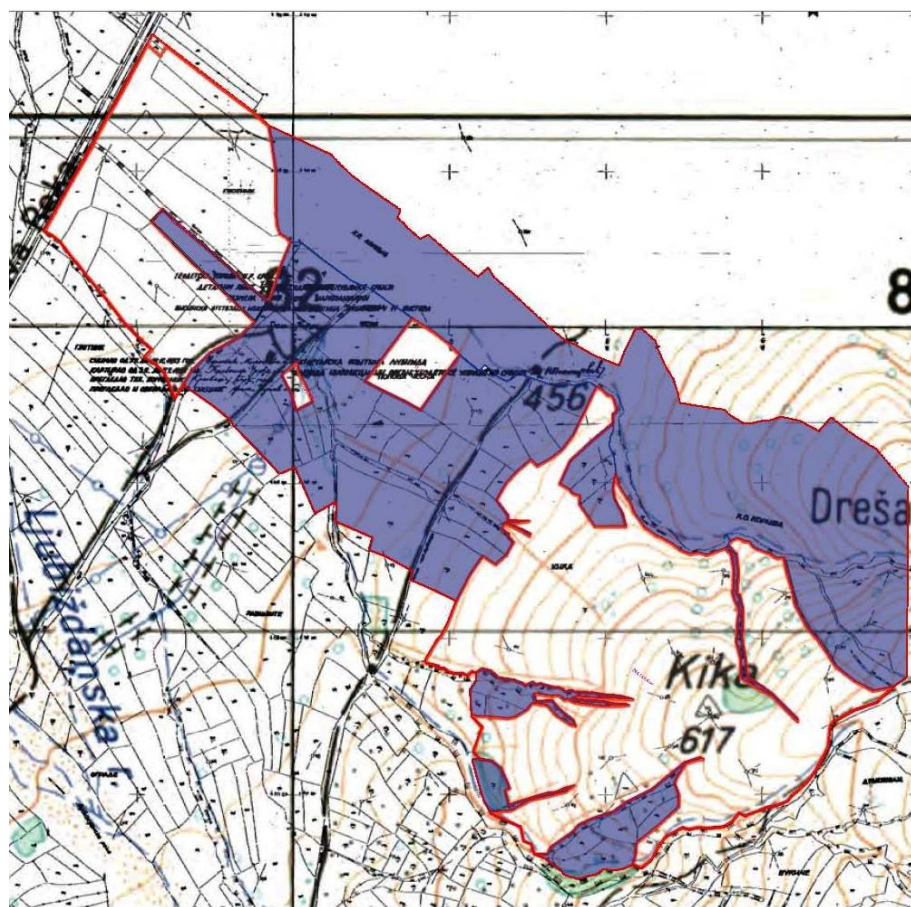
Në tabelën e mësipërme janë dhënë parcelat inicuese për hartimin e Planit rregullativ të parkut të Biznesit prej nga shihet se të gjitha janë pronë e Sekretariati Federativ për Mbrojtje Popullore , në përjashtim të parcelës me nr.253 e cial është e paidentifikuar.

5.2. Zgjerimi i kufinjëve dhe e parcelat e shtuara

Nevoja e lidhjes së parcelave të dhëna me kontratë, me qëllim të arritjes së një zgjidhjeje më funksionale urbanistike çon deri te shtimi i paevitueshem i parcelave te reja.

Në Fig.nr.2 shihen parcelat e shtuara me nr të ngastrave :

253, 257, 259, 265, 1393, 1404, 1405, 1406, 1409, 1411, 1412, 1413, 1414, 1426, 1431, 1435, 1436, 1437, 1438, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1452, 1454, 1455, 1456, 456, 1461, 1462, 1463, 1464, 1466, 2185, 1408/1, 1408/2, 1429/1, 1439/1, 1451/3, 1451/4, 1451/5, 258/1, 258/2, 3339/1, dhe 3339/2. (Tab. Nr. 2)



Arsye tjetër e cila detyron zgjerimin e kufinjëve te Parkut të Biznesit rrjedh edhe nga topografia e lokacionit, ku rreth 60 % e parcelave kanë pjerrtësi rreth 26.8 % cka pamundëson shtrirjen dhe përmbushjen e e kërkesave sipas detyrës projektuese.

Kjo dhe nevoja e lidhjes së parcelave inicuese ka si rezultat shtimin e parcelave fqinje te cilat shihen ne fig. Nr.2 dhe të detajuara janë dhënë në në tab. Nr. 2.

Fig. nr.3 Parcelat e shtuara

PARCELAT E SHTUARA			
PRONAT E KOMUNES			
Nr.	Nr. parceles	Pronari	Sipërfaqja Sipas Certifikatës së Pronësisë m2
1	P-71813046-00260-0	S F.per Mbrojtje Popullore	20,159.00
	P-71813046-01416-0	Sipas certifikatës së pronësisë del se të gjitha këto parcela i takojnë parcelës me nr. 1418	
	P-71813046-01417-0		
	P-71813046-01419-0		
	P-71813046-01420-0		
	P-71813046-01421-0		
	P-71813046-01422-0		
	P-71813046-01423-0		
	P-71813046-01424-0		
	P-71813046-01425-0		
2	P-71813037-03340-0	Pasuria Shoqerore K.K.Prizren	
PRONAT PRIVATE			
3	P-71813046-00265-0	Antiq Marko (Krstë) ONI. UD. PPK. PROGRES	7,348.00
4	P-71813046-01393-0	Mojsiq Stana (UD. Xhorxha) Mojsiq Dobrivoje (Xhorxha) Mojsiq Bozhidar (Xhorxha)	3,984.00
5	P-71813046-01405-0	Mojsiq Stana (UD. Xhorxha) Mojsiq Dobrivoje (Xhorxha) Mojsiq Bozhidar (Xhorxha)	3,403.00
6	P-71813046-01426-0	Mishkoviq Stanko (Stojana)	3,115.00
7	P-71813046-01429-1	Tarbanqe Asan (Vejap)	15,936.00
8	P-71813046-01435-0	Ademi Kasëm (Dila)	847.00
9	P-71813046-01436-0	Ademi Ajvaz (Ramo) Ademi Ramiz (Ramo)	1,645.00
10	P-71813046-01437-0	Ademi Rexhep (Bajram)	2,019.00
11	P-71813046-01439-1	Ramadani Jusuf (Latif) Ramadani Amit (Latif) Ramadani Farush (Latif) Ramadani Rexhep (Latif)	7,686.00
12	P-71813046-01440-0	Todosiq Dima (Bogdana)	3,041.00
13	P-71813046-01441-0	Todosiq Stevanka (Vasila)	3,464.00

Hartimi i Planit Rregullativ për Zonën e Veçantë "Parku i Biznesit" - PROFILI I URBAN

		Todosiq Susa (UD. Vasila)	
14	P-71813046-01451-5	Mojsiq Stana (UD. Xhorxha)	3,181.00
		Mojsiq Dobrivoje (Xhorxha)	
		Mojsiq Bozhidar (Xhorxha)	
15	P-71813046-01462-0	Jusufi Vajdin (Sejbit)	1,991.00
		Jusufi Zeqir (Sejbit)	
16	P-71813046-01463-0	Zdravković Çedomir (Filip)	1,892.00
		Zdravković Mladen (Dragutin)	
		Zdravković Zhivorad (Cvetko)	
17	P-71813046-01464-0	Elezi Hasan (Eleza)	2,691.00
		Elezi Sherif (Elez)	
		Elezi Asim (Aslana)	
		Elezi Medija (E veja e Bajramit)	
18	P-71813046-01465-0	Elezi Hasan (Eleza)	2,242.00
		Elezi Sherif (Elez)	
		Elezi Asim (Aslana)	
		Elezi Medija (E veja e Bajramit)	
19	P-71813046-01466-0	Elezi Hasan (Eleza)	4,983.00
		Elezi Sherif (Elez)	
		Elezi Asim (Aslana)	
		Elezi Medija (E veja e Bajramit)	
20	P-71813037-03339-2	Ukaj Muharem ()	6,500.00
		Ukaj Uka ()	
		Ukaj Imer ()	
21	P-71813037-01450-0	Kukaj Rexha (Balja)	20,033.00
22		Ahmetaj Veselj (Shabana)	5,845.00
23	P-71813037-01454-0	Ahmetaj Musli (Shabana)	6,509.00
24	P-71813037-01455-0	Ahmetaj Rustem (Shabana)	8,477.00
25	P-71813037-01456-0	Kukaj Nuhi (Qerima)	22,700.00
PRONAT E "PROGRES"it			
26	P-71813046-01404-0	P. SH. KBI. PROGRES - Prizren	7,035.00
27	P-71813046-01411-0	P. SH. KBI. PROGRES - Prizren	4,707.00
28	P-71813046-01412-0	P. SH. KBI. PROGRES - Prizren	4,833.00
29	P-71813037-03339-1	D.S.Preh.Industrijski Kome PROGRES Prizren	37,162.00
PRONAT E PAIDENTIFIKUARA			
30	P-71813046-00253-0		
31	258-1		
32	258-2		
33	259-0		
34	P-71813046-01406-0		

35	P-71813046-01408-1		
36	P-71813046-01408-2		
36	P-71813046-01414-0		
37	P-71813046-01442-0		
38	P-71813046-01443-0		
39	P-71813046-01444-0		
40	P-71813046-01445-0		
41	P-71813046-01446-0		
42	P-71813046-01447-0		
43	P-71813046-01448-0		
44	P-71813046-01449-0		
45	P-71813046-01451-3		
46	P-71813046-01451-4		
47	P-71813046-01452-0		
PRONAT PUBLIKE			
11	P-71813046-00257-0	Pasuri Shoqerore - Rruge	1,020.00
32	P-71813046-01409-0	Pasuri Shoqerore - Rruge	3,935.00
35	P-71813046-01413-0	Pasuri Shoqerore - Rruge	4,330.00
49	P-71813046-01431-0	Pasuri Shoqerore - Rruge	2,318.00
53	P-71813046-01438-0	Pasuri Shoqerore - Ujerat	5,857.00
71	P-71813046-01461-0	Pasuri Shoqerore - Ujerat	2,442.00
77	P-71813046-02185-0	Pasuri Shoqerore - Ujerat	25,391.00

Tabela nr.4 Pronësia e parcelave të shtuara

Në tabelën e sipërme janë dhënë parcelat dhe pronësia e tyre të cilat do të futen në kuader të Planit rregullues Parku i Biznesit.

5.3. Aprovimi i Kufinjëve Përfundimtarë

Ansamlea Komunale e Kuvendit Komunal të Prizrenti pas propozimit që i është bërë si arsyeve të parqituara dhe nevojës për një sipërfaqe më të madhe për Park Biznesi nga konsultat me grupin e ekspertëve dhe shoqatës së Afaristëve , mori vendim për aprovimin e zgjerimit të kufinjëve.

Sipërfaqja në të cilën do të hartohet Palni rregullues Parku i Biznesit tani përfshin **sip 80.33 ha.**

Ky vendim u mor me datë 00/ 00 /00 KK Prizren

6. ANALIZA E GJENDJES EKZISUESE - ZONA E VEÇANTË “PARKU I BIZNESIT “

6.1. Zona e Veçantë “Parku i Biznesit “në raport me zonat kontaktuese

Lokacioni i Parkut i Biznesit ndodhet në pjesën verilindore të qytetit të Prizrenit në lokacionin e ish-poligonit të shenjëtarisë që shtrihet në boshtin rrugor Lubizhdë – Korishë ne largësi 5 km prej qytetit.

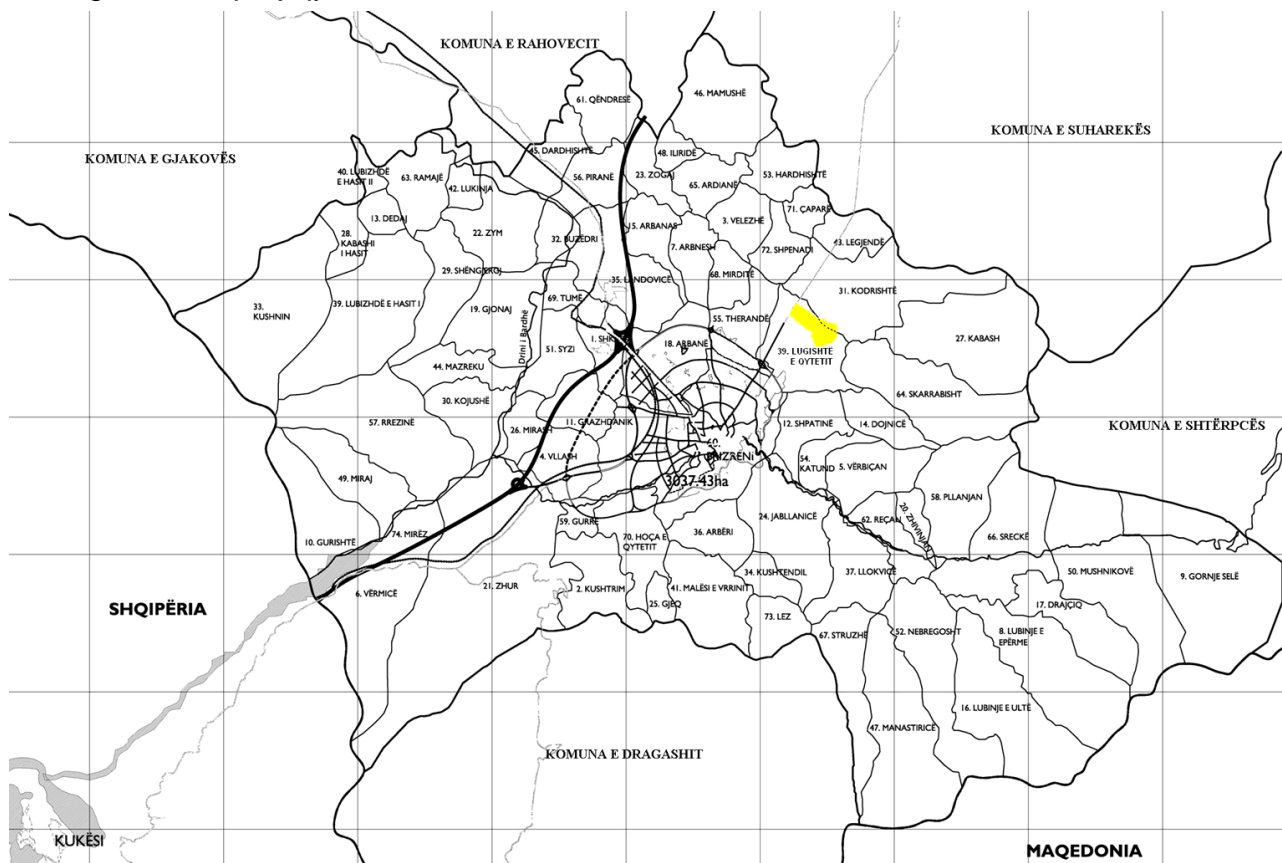


Fig. nr.3 Lokacioni i Parkut të Biznesit në kontekst të gjërë hapsinor – në raport me qytetin e Prizrenit

Lokacioni i përzgjedhur ofron kushte të mira për transport, si të atij publik ashtu edhe të atij privat, këmbësorëve dhe atij çiklistik. Si arterie kryesore është magjistralla Prishtinë – Prizren si dhe mundësia e lidhjes së ardhshme në autostradën Merdarë – Morinë – Durrës, e me këtë edhe mundësia e lidhjes me portin e Durrësit dhe të atij të Shëngjinit.

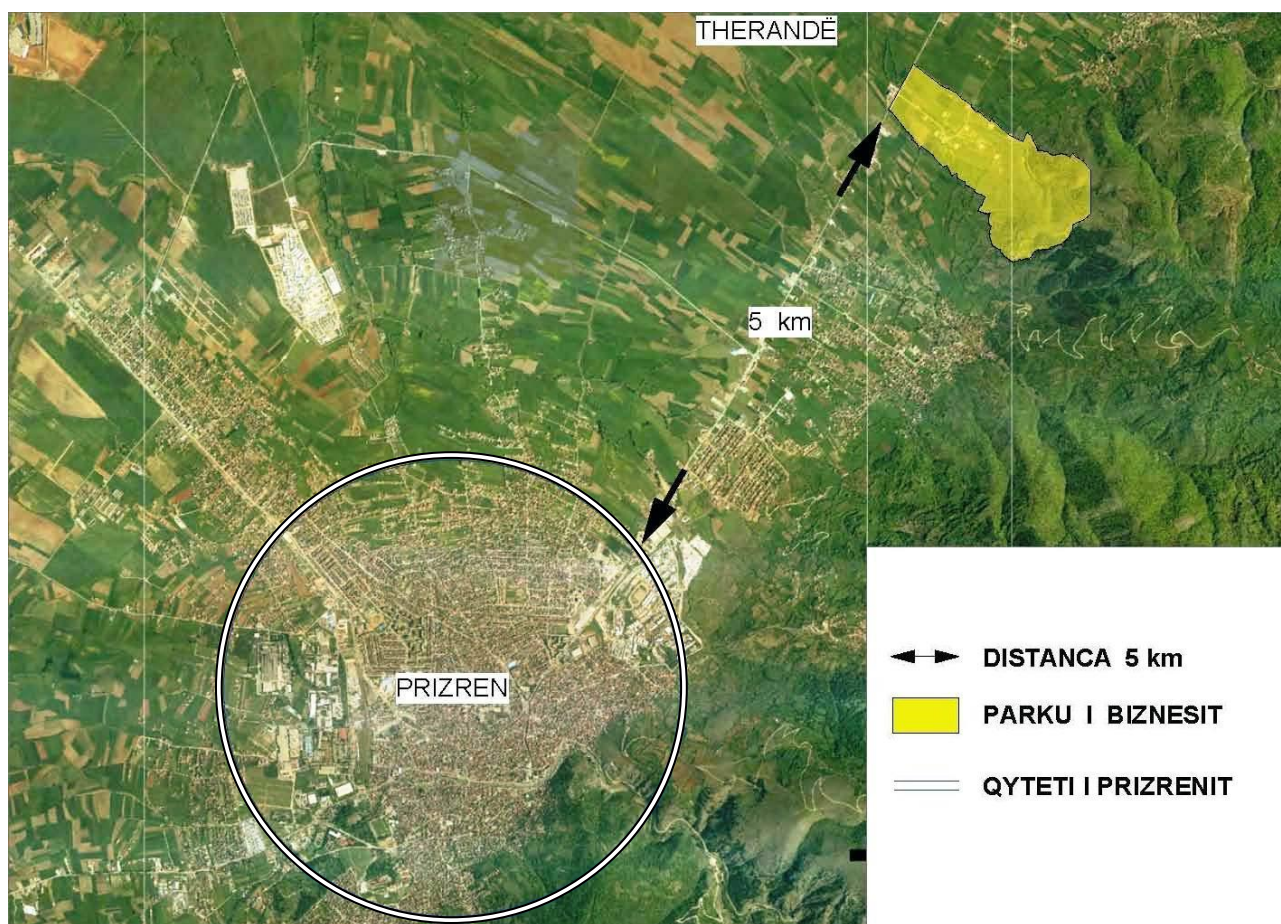


Fig. nr.4 Lokacioni Parkut të Biznesit në raport me qytetin

6.2. Parku i Biznesit në kontekst të ngushtë hapsinor

Parcela kufizohet në pjesën veriperëndimore me magjistralen Prizren–Therandë , në pjesën jug-perëndimore me fshatin Lubizhdë , në pjesën verilindore me fshatin Korishë. Kurse në afërsi ka motelin “OK”.

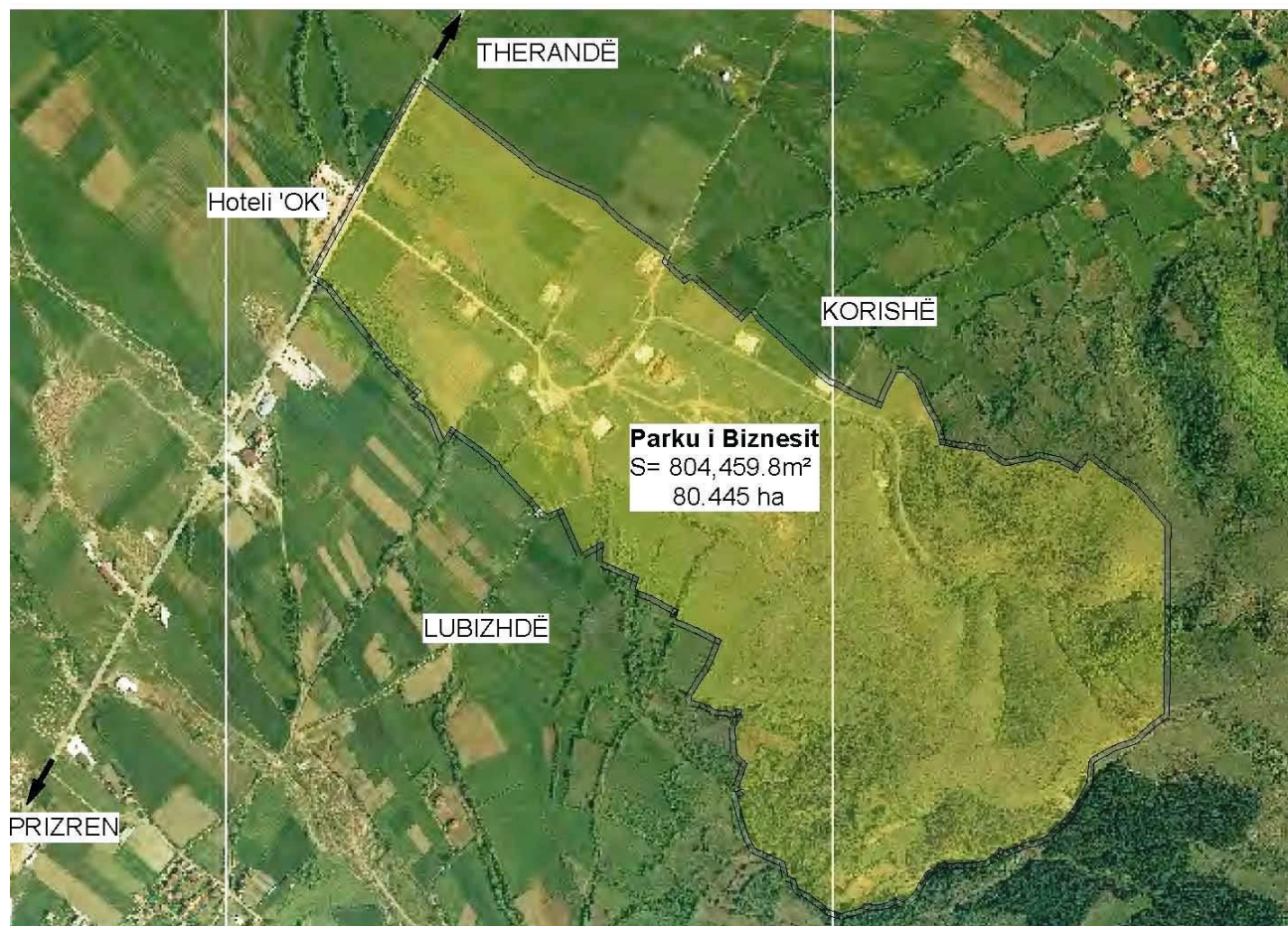


Fig. nr.5 Lokacioni Parkut të Biznesit në kontekst të ngushtë

6.3. Inçizimi gjeodezik dhe struktura pejsazhore e lokacionit

Inçizimet gjeodezike për lokacionin e Parkut të Biznesit janë bërë nga kompania e kontraktuar "GEOLAND". Nga inçizimet del se diferenca ndërmjet izohipsës në pjesën më të rrafshët dhe asaj në pjesën më të lartë është 215 m . Izohipsa me kuotën më të ultë është 425 kurse ajo më e larta ka 640 m lartësi mbidetare.

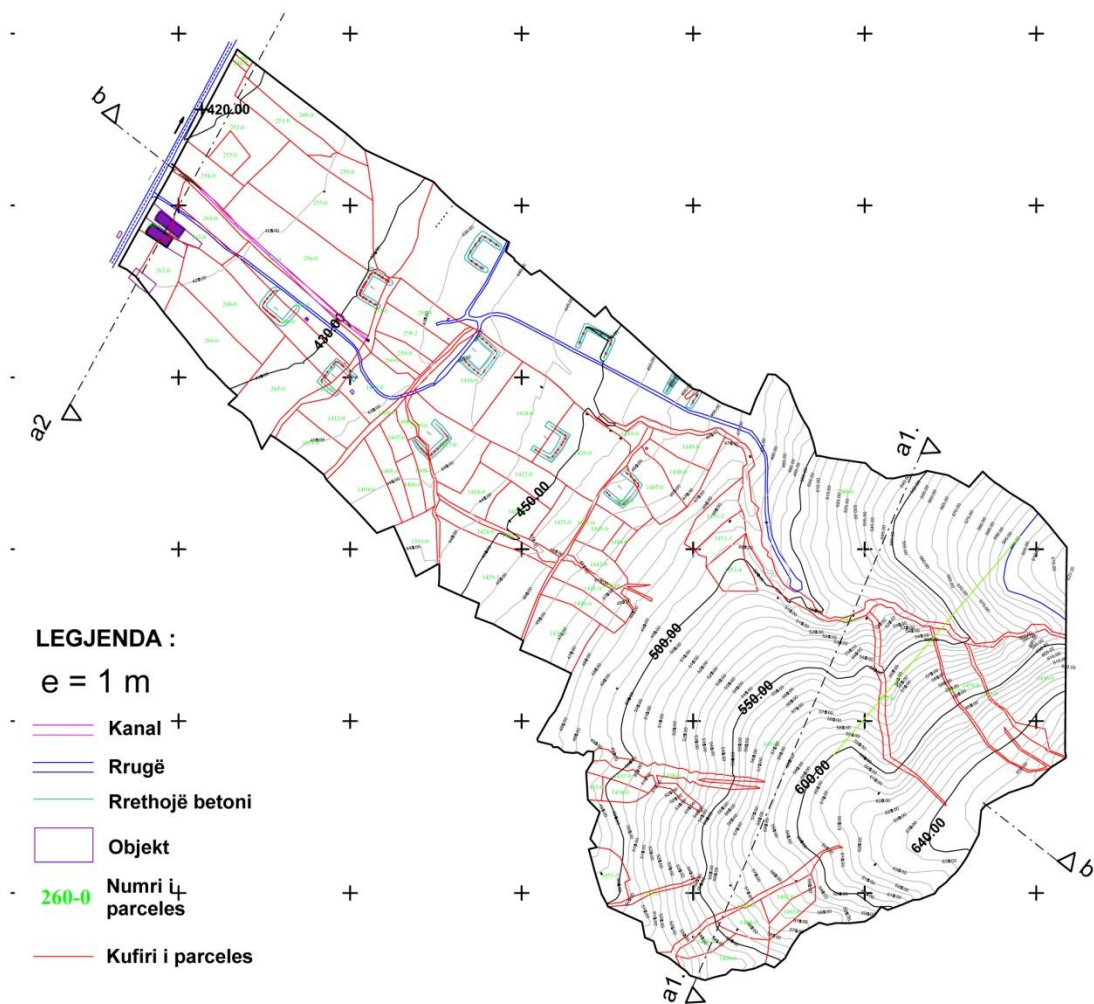


Fig. nr.6 Inçizimet Gjeodezike te lokacionit ekzistues

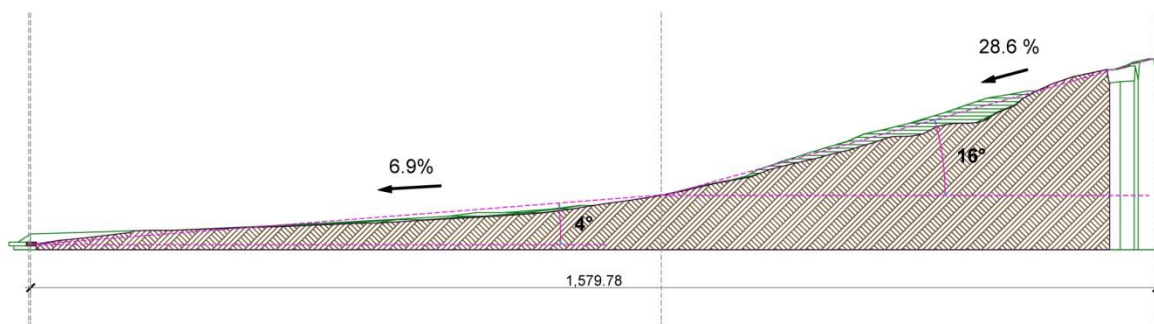


Fig. nr.7 Prerja tërthore e lokacionit

Nga incizimet del se lokacioni ka një pjerrtësi të konsiderueshme në 60% e prerjes gjatësore me një ramje 28.6 %, ndërsa në 40% terreni ka ramje prej 6.9 % në drejtim veriperndimor të lokacionit (fig.nr.4).

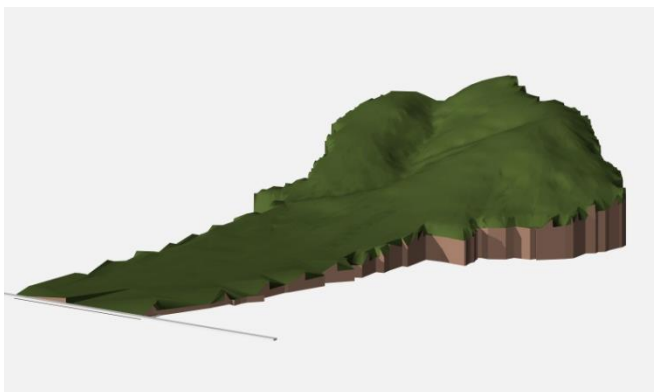


Fig. nr.8 Dukja tridimensionale e lokacionit

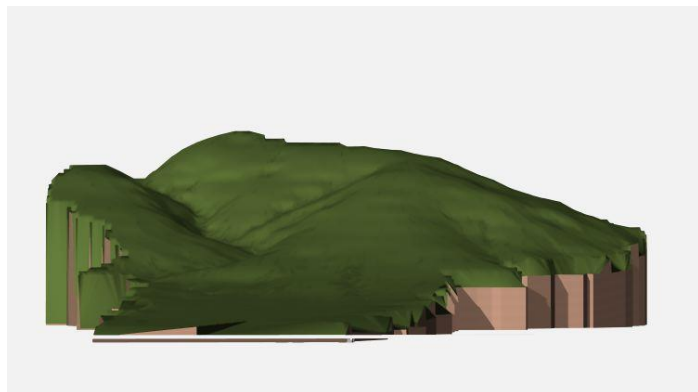
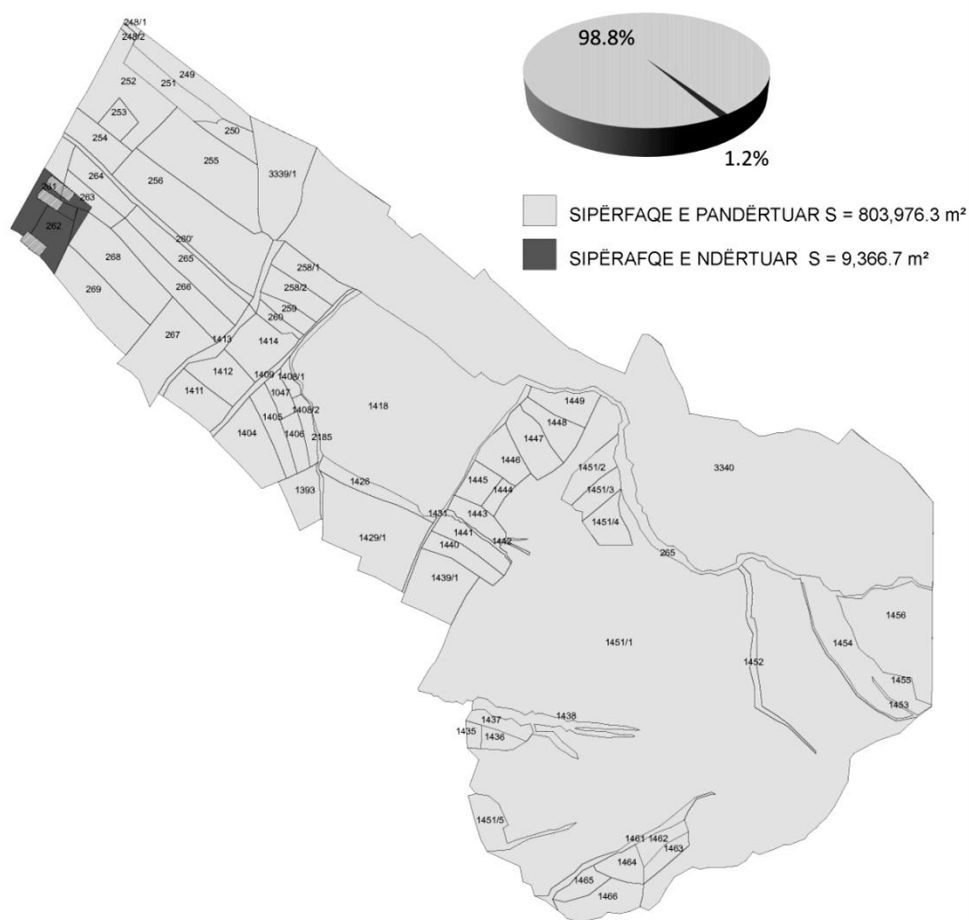


Fig. nr.9 Dukja tridimensionale e lokacionit

6.5. Struktura fizike e lokacionit

Strukturta fizike e lokacionit të Parkut të Biznesit ka një përqindje të vogël të ndërtuar dhe atë vetëm në 1.2 %, kurse 98.8% e lokacionit është sipërfaqe përfaqe e pandërtuar dhe pashfrytëzuar – djerrinë.(Fig. Nr.8)

Në 1.2 % të lokacionit janë ndërtuar objekte me destinim afarist gjithsej janë tri objekte ku vetëm njëra prej tyre është në funksion (Fig. nr.11) , ndërsa dy të tjerat janë në ndërtim e sipër.



Objetet e ndërtuara janë me destinim afarist dhe me etazhitet P + 0 dhe janë të koncentruara në afërsi të magjistrales.fig.nr 9

Lokacioni përshkohet nga rrugë të pasfaltuara të cilat shfrytëzohen nga banorët e fshatrave përreth, si dhe nga deponia e hekurishtes e cila gjindet afër

magjistrales .(Fig.nr 12.)

Fig. nr.10 Raporti i sipërfaqeve të ndërtuara ndaj sipërfaqes së pashfrytëzuar

6.5. Fotot përgjatë rrugëve



Objektet ekzistuese buzë rrugës, të ndërtuara në vitet e fundit . Etazhiteti P+ O, gjendja fizike objekteve është “ mire “. Sistemi konstruktiv është skeletorë, cka mundëson që objektet mund të ruhen dhe të inkorporohen në zgjidhjen urbanistike. Në shfrytëzim është objekti fig.nr.11 i cili

shfrytëzohet si mobiliери.

Fig. nr.11 Foto nga magjistranja- objektet ekzistuese buzë rrugës



Fig. nr.12 Objekti në ndërtim e sipër



Fig. nr.13 Objekti në ndërtim e sipër

Emërtimi “**e mirë**” do të thotë objekti i përfunduar komplet dhe në funksion.

Emërtimi “**e mesme**” do të thotë objekti i demoduar por në funksion.

Emërtimi “**jo e mirë**” do të thotë objekti me materiale te dobëta dhe pa funksion.

Emërtimi “**i pa përfunduar**” do të thotë objekt pa funksion - fillimi i ndërtimit.

Emërtimi “**l shkatërruar**” do të thotë objekti l shkatërruar apo l dëmtuar tërësisht.



Në kuadër të lokacionit të Parkut të Biznesit , gjendet edhe hekurishtja e cila shfrytëzohet privatisht.

Hekurishtja shfrytëzohet për grumbullimin kryesisht të automjeteve që janë jashtë përdorimit. Parcela e cila shfrytëzohet për këtë qëllim gjendet në afërsi të rrugës prapa objekteve ekzistuese.

Fig. nr.14 Hekurishte në kuadër të lokacionit



Fig. nr.15 Objekti në ndërtim e sipër



Fig. nr.16 Magjistralja Prizren –Therandë

Foto 14 dhe 15 paraqesin gjendjen e rrugëve ekzistuese të lokacionit cila në përgjithësi karakterizohet me rrugë të pasfaltuara dhe rrugica që lidhin fshatrat përreth, në parjashtim të magjistrales e cila e tangjenton parcelen fig15.

6.6.1. Infrastruktura Teknike

Lokacioni në të cilin parashihet të zhvillohet Parku I Biznesit nuk përfshihet në infrastrukturën ekzistuese formale të qytetit. Përrjashtim bën kabli optik i PTT i cili shtrihet përgjatë magjstrales.fig.nr.16

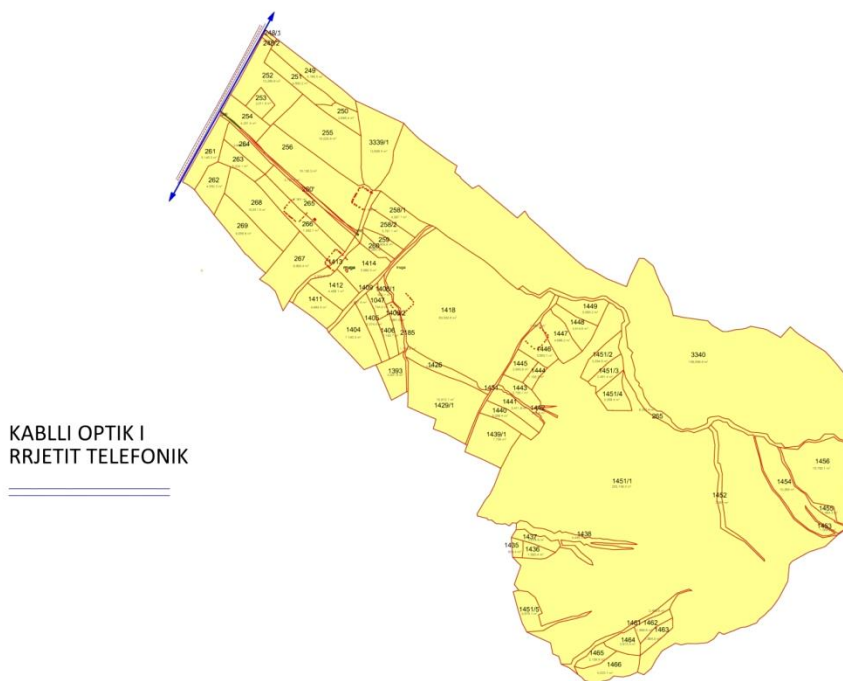


Fig. nr.17 Infrastruktura teknike ekzistuese në kuadër të lokacioni

- Ujësjellësi

Prizreni dhe fshatrat rreth tij furnizohen me ujë të pijshëm nga 4 burime kryesore dhe nga lumi "Lumëbardhi" nëpërmjet sistemit të filtrimit. Furnizimi me ujë i qytetit ndahet në zonën e ulët, ku 60% e sasisë së ujit transportohet me gravitet dhe zona e lartë ku 40% e ujit shpërndahet me anë të sistemit të pompave.

Pjesa më e madhe e këtij rrjeti është shumë e vjetër dhe e amortizuar (është ndërtuar para 40 vjetëve) dhe për këtë arsye ka humbje të mëdha si në rrjetin kryesor ashtu edhe në atë sekondar. Këto humbje mendohet të jenë rreth 40% të sasisë së përgjithshme të ujit. Humbjet tjera janë edhe kyçjet ilegale të shumë subjekteve ekonomike.

Një ndër problemet më të mëdha në komunën e Prizrenit është problemi i shtrirjes së rrjetit të kanalizimit dhe derdhja e tyre.

Lokacioni në të cilin do të shtrihet Parku i Biznesit nuk përfshihet në rrjetin formal të ujësjellësit .

- Kanalizimi

Derdhja e kanalizimeve në të shumtën e rasteve bëhet direkt në lum, prandaj ndërtimi i impianteve duhet të jetë çështje e parë me rëndësi për mbrojtjen e ujërave nga ndotësit e ujërave të zeza që dalin nga vendbanimet dhe nga industria.

Lokacioni në të cilin do të shtrihet Parku i Biznesit nuk përfshihet në rrjetin formal të kanalizimit.

- Rrjeti elektroenergjik dhe telekomunikues

KEK- PRISHTINË – Distribucioni në Prizren përfshin regjionin e Prizrenit me pesë komuna me rreth 76861 konsumatorë dhe për nga madhësia zë vendin e dytë në kuadër të distribucioneve të Kosovës. Konsumatorët e konsumit të KEK-Prishtine, distribucioni Prizren furnizohen me energji elektrike përmes tri TS 110/X kV me 189 MV A fuqi të gjithëmbarshme të instaluar. TS 110/35 kV Prizreni i është në punë nga viti 1971, TS 110/35/10 kV Suhareka është lëshuar në punë në vitin 1978. TS 110/10 kV Prizreni III punon nga viti 1987. Zona e Industrisë së lehtë hynë në distribuimin Prizreni III.

- Menaxhimi i mbeturinave

Hudhja e mbeturinave në komunën e Prizrenit bëhet në Deponin Sanitare Regjionale të Prizrenit e cila është e ndërtuar në Landovicë. Përveq komunës së Prizrenit ajo mbulon edhe komunën e Suharekës, me popullsi përafërsisht 320.000 banorë. Kjo deponi ka një sipërfaqe prej 25 ha. Deponia Sanitare (regjionale) është financuar nga AER, dhe menaxhohet nga KLMC (Kosovo Landfill Management Company).

Në këtë deponi pas ndërtimit të pikës transitore në fshatin Xërxë, planifikohet të deponohen mbeturinat e komunës së Rahovecit, Malishevës dhe Gjakovës.

Grumbullimi i mbeturinave nëpër institucione, biznese dhe amvisëri bëhet nga Ndërmarrja Publike Regjionale për mbledhjen e mbeturinave "Eko Regjioni" me seli në Prizren. Kjo ndërmarrje (ish-Higjiena), është transformuar në ndërmarrje regjionale në vitin 2003 me katër njësi punuese nëpër komunat tjera të regjionit (Prizreni, Dragashi, Rahoveci, Suhareka dhe Malisheva). Vëllimi i mbledhjes së mbeturinave të ngurta në qytet është 630 m³ në ditë ose 13.860 m³ në muaj.

6.7. Pronësia e parcelave

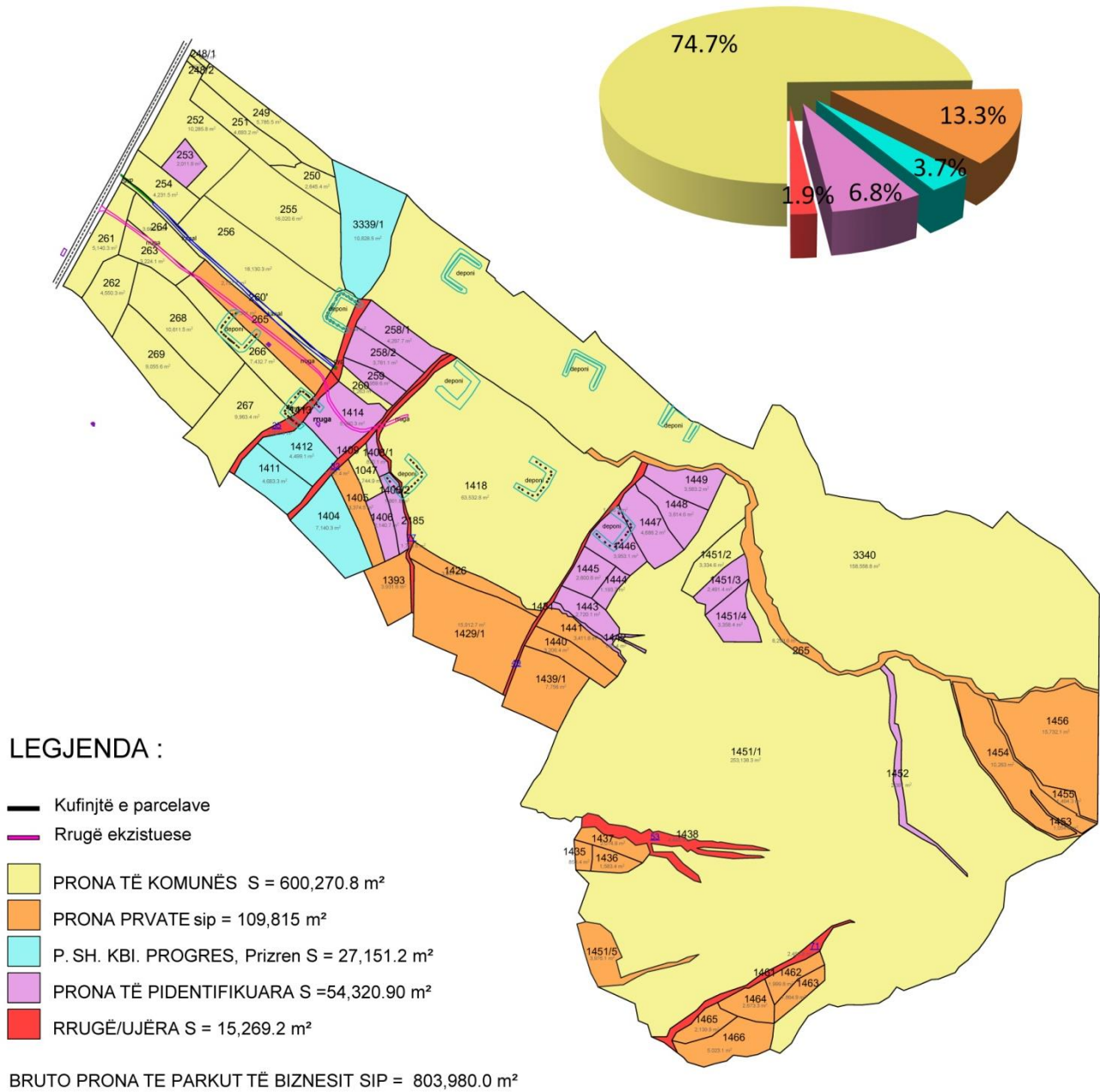


Fig. nr.18 Pronësia e parcelave të përfshira në Plani Rregullativ

Lista e parcelave të përfshira në Planin Rregullues " Parku i biznesit"			
Nr.	Nr. I Parcelës	Pronari	Sipërfaqja Sipas Certifikatës së Pronësisë m2
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
Totali			

Tabela nr.4 Lista e parcelave përfshirëse në Planin Rregullues "Parku i Biznesit"

7. SWOT ANALIZA

Tabela në vazhdim paraqet analizën SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats) ku identifikohen përparësitë , Mangësi të , Mundësitë dhe Kërcënimet .

Përparësitë	Dobësitë
<ul style="list-style-type: none"> · Pozita e mire gjeografike · Hapësirë e pandërtuar · Rruga transite dhe Magjistralla M2 e tangjenton lokacionin · Afërsia me qytetin · Sipërfaqja e madhe · Traditë biznesore në regjionin e Prizrenit · Afërsia e korridorit të autoudhës së re Merdarë - Morinë 	<ul style="list-style-type: none"> · Pjerrtësi e madhe e terrenit · Niveli i ulët i infrastrukturës ekzistuese rrugore · Forma dhe madhësia e papërshatshme e ngastrave · Largësia e vijës hekurudhore · Mospërcaktimi i investitorëve nga ana e komunës · Mosdefinimi i kapaciteteve investive
Mundësitë	Kërcënimet
<ul style="list-style-type: none"> · Investimi nga ndërmarrjet ndërkombëtare dhe lokale · Format e ndryshme të partneritetit publik—privat (EU—Autoriteti qendror—Autoriteti lokal—Bizneset—pronarët) · Mundësitë e investimeve nga investitorë të jashtëm · Shfrytëzimi i kapaciteteve ekzistuese të ujërave për nevojat vetjak 	<ul style="list-style-type: none"> · Mospërcaktimi i investitorëve nga ana e qeverisë · Kushtet e pavolitshme nga institucionet financiare për investime · Furnizimi jo adekuat me energji elektrike nga KEK-u · Mungesa e lidhjeve me korridoret rajonale dhe evropiane të transportit

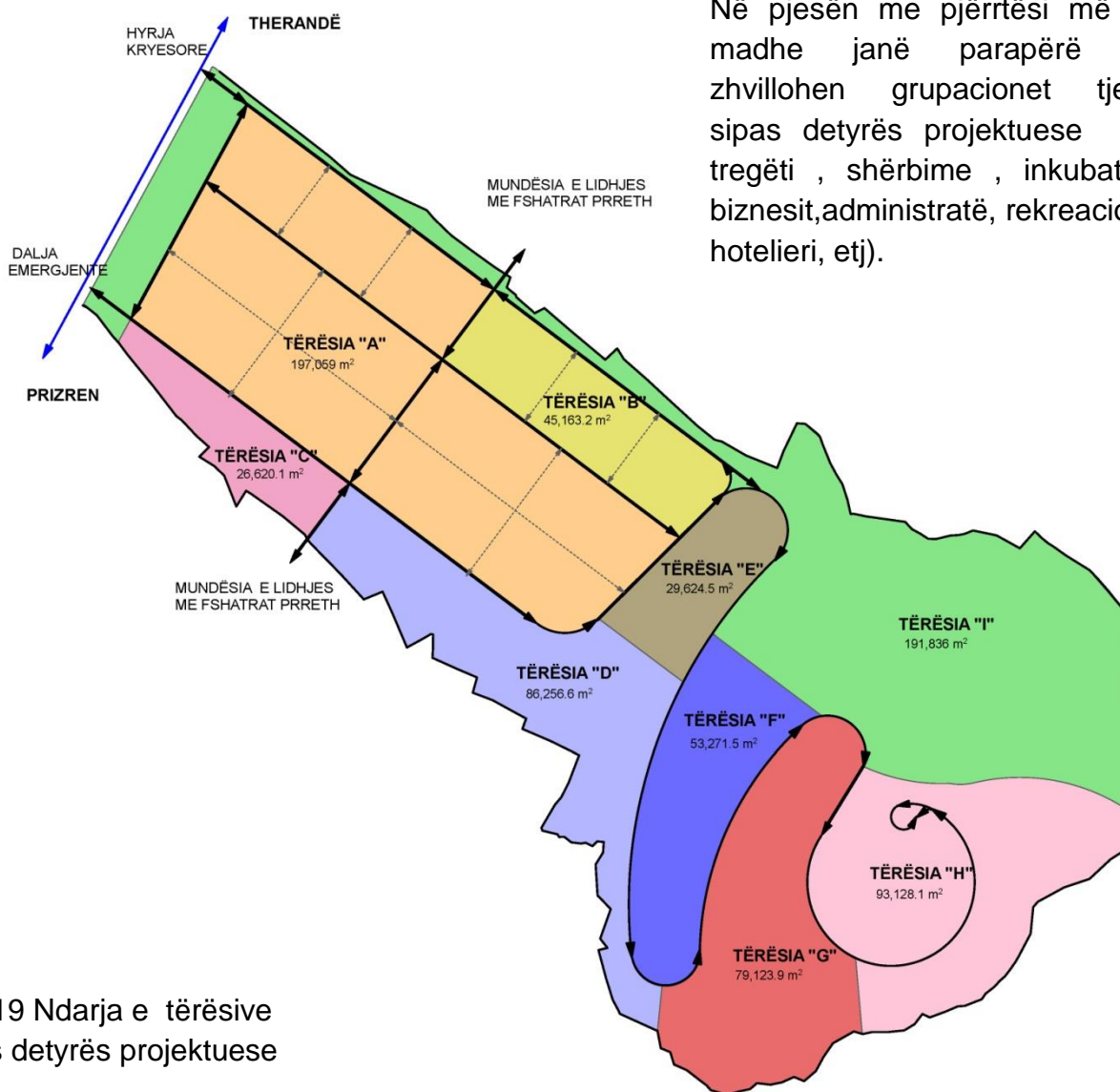
Tabela nr.5 SWOT Analiza

8. SYNIMET E PLANIFIKIMIT URBANISTIK DHE PLANI RREGULLATIV URBANISTIK

8.1. Vizioni - Ndarja e tërësive

Duke pasë parasysh se prioritet i është japur investitorëve të huaj , trajtimi i tërësive është bërë bazuar në këtë prioritet.













Prandaj, me qëllim që investitorëve të huaj t'iu ofrohen kushte sa më të volitshme dhe atraktive , zona endërmarrjeve ndërkombëtare është paraparë të zhvillohet në pjesën e rrafshhtë të lokacionit. (Tërësia "A" dhe "B") , të cilës iu paraprin tampon zona e gjelbrimit .



Në pjesën me pjerrtësi më të madhe janë paraparë të zhvillohen grupacionet tjera sipas detyrës projektuese (tregëti , shërbime , inkubatori biznesit,administratë, rekreacion, hotelieri, etj).

Fig. 19 Ndarja e tërësive sipas detyrës projektuese

LEGJENDA :

-  Rrjeti Rrugor Ekzistues
-  Rrjeti Rrugor Primar
-  Rrjeti Rrugor Sekondar
-  TËRËSIA "A" - Zona e Ndërmarrjeve Kryesore Sbruto = 19.7 ha
-  TËRËSIA "B" - Zona e Ndërmarrjeve Kryesore Sbruto = 4.5 ha
-  TËRËSIA "C" - Zona e Deponimit dhe distribuimit Sbruto = 2.66ha
-  TËRËSIA "D" - Zona e Ndërmarrjeve Vendore Sbruto = 8.62 ha
-  TËRËSIA "E" - Zona e Inkubatorit Vendor Sbruto = 2.96 ha
-  TËRËSIA "F" - Zona e Tregtisë dhe e Shërbimeve Sbruto = 5.3 ha
-  TËRËSIA "G" - Zona e Zyreve e Hotelit dhe Konferencave Sbruto = 7.9 ha
-  TËRËSIA "H" - Zona e Hotelierisë - Restorantet dhe Zona e Femijëve Sbruto = 9.3ha
-  TËRËSIA "G" - Zona e Rekremit dhe e Gjelbrimit Sbruto = 19.1ha

Nga fig.19. shihet se Zonat kryesore sipasa programit projektues janë ndarë në tërësi me rrjetin e rrugëve kryesore . Tuje këto tërësi ndahen në blloqe me anë të rrjetit sekondar të rrugëve . Ndarja në blloqe me sipërfaqe më të vogël (sip e një blloku $S = 1 - 1.5$ ha) ka qëllim të krijojë mundësi dhe fleksibilitet në urbanizimin e parcelave mvarësisht nga kërkesat e tregut.

Zona e ndërmarrjeve vendore futë në kuadër të saj një numër të parcelave private me ç'rast është paraparë riparcelimi i parcelave private, prandaj kjo zonë qëllimisht është vendosur në zonën e parcelave private .

Duke dashur që Parkut ti sigurohet ambient human dhe i këndëshëm , në kuadër të tij parashihet sipërfaqe e konsiderueshme e gjelbrimit dhe rekreacionit e cila ka lidhje të drejtpërdrejtë me zonën e hotelierisë.

Kështu krijohet një zonë shumë atraktive për shfrytëzuesit e cila ka qasje direkte nga magjistralja përmes aksit kryesor të rrugës e cili shpërndan hyrje në Parkun e Biznesit.

9. PËRMBLEDHJE

LITERATURA:

1. Ëeb faqja zyrtare KK Prizren ; www.komuna-prizreni.org
2. Burimi: Profili i Zhvillimit Hapësinor dhe Analiza e Gjendjes në Komunë—KKP, UNHabitat, 2007