



REPUBLIKA E KOSOVËS  
REPUBLIKA KOSOVA  
REPUBLIC OF KOSOVO



KOMUNA E LIPJANIT  
OPŠTINA LIPLJAN  
MUNICIPALITY OF LIPJAN

## Zyra e Kryetarit

INr 463-10204

Datë: 10.02.2022

Bazuar në Vendimin e miratuar të Kuvendit të Komunës së Lipjanit 15Nr.313-3445 datë 30.06.2016 për Themelimin e Zonës Ekonomike në ZK Qylagë, Komuna e Lipjanit publikon parcelën komunale P-714090-00476-0 për interes publik që planifikohet për tu dhënë në shfrytëzim konform legjislacionit në fuqi në kuadër të Zonës Ekonomike ZK Qylagë, ku përfshihet edhe përshkrimi i përgjithshëm i planifikimit hapësinor të kësaj Zone Ekonomike me shenimet si në tabelën në vijim duke bashkangjitur edhe dokumentacionin mbi zhvillimin hapësinor të Zonës Ekonomike në Qylagë dhe destinimin e zonave.

### Zona Kadastrale Qylagë

Nr.	Parcela Kadastrale	Vendi i quajtur	Sipërfaqe për shfrytëzim m <sup>2</sup>	Zona Kadastrale	Kualiteti i klasës	Destinimi Biznes
1	P-71409090-00476-0	Krçeva	562756	Qylagë	Bujqësore Kullosë i klasës 2	Biznes

Kryetari i Komunës  
Imri Ahmeti



## PLANIFIKIMI HAPËSINOR I ZONËS EKONOMIKE – QYLAGË

### PËRSHKRIM I PËRGJITHSHËM

#### Hyrje

Zonë ekonomike në Qylagë e definuar sipas Vendimit për Themelimin e Zonës Ekonomike në Qylagë, përtshinë parcelen kadastrale P – 71409090-00476-0, në pronësi të komunës së Lipjanit në sipërfaqe të përgjithshme prej S=56.26.57ha, e cila është e destinuar sipas Planit Zhvillimor Komunal të miratuar me Vendimin 1Nr.313-480 të dt. 04.05.2010 dhe e licencuar si Zonë ekonomike nga Ministria e Tregtisë dhe Industrisë.

Planifikimi dhe rregullimi hapësinor i ZE në Qylagë bazohet në Planin Zhvillimor Komunal të vitit 2013 dhe në Harten Zonale të Komunës të miratuar në vitin 2021.

Objektivi kryesor është përcaktimi i normave dhe rregullave për të lehtësuar zhvillimin e zonës sipas destinimit të përcaktuar dhe për të qartësuar marrëdhëniet investitorë-pronarë si dhe raportin e tyre me zhvilluesin e zonës ekonomike – Komunën e Lipjanit.

Qëllimi kryesor i Planit hapësinor për Zona Ekonomike është shtrirja e infrastrukturës përkatëse që do mundësojnë funksionimin e zones, të organizojë dhe rregullojë zhvillimin e zonës me përmbajtje të ndryshme ekonomike e industriale.

Zona do të zhvillohet bazuar në parimet e qëndrueshme, në një zonë të përshtatshme për jetë e punë të shëndetshme, aktive dhe mjedis të pastër.

Krijimi i Zonës ekonomike, sipas Ligjit për Zonat ekonomike Nr. 04/L-159 ka për qëllim:

- nxitjen dhe inkurajimin e investimeve në Kosovë duke iu ofruar investitorëve infrastrukturë të përshtatshme për zhvillim të veprimtarive;
- të ndihmoj në zhvillimin e përgjithshëm ekonomik në Kosovë, veçanërisht në sektorin privat;
- hapjen e vendeve të reja të punës dhe krijimin e të ardhurave;
- tërheqjen e teknologjive të përparuara;
- përqendrimin e bizneseve në një vend të caktuar;
- zgjerimin e bashkëpunimit mes bizneseve;
- krijimin e kushteve për biznese për qasje më të lehtë në komunikim dhe transport;
- furnizimin me energji, ujë dhe shërbime në mbështetje të biznesit;
- rritjen e konkurrencës në biznesin vendor.

Zhvilluesi i zonës ekonomike - Komuna e Lipjanit, në bazë të Ligjit për Zonat Ekonomike, duhet të përpilojë planin ekonomik i cili duhet të përmbajë strategjitë për zhvillim, promovim dhe menaxhim të Zonës Ekonomike.

#### Lloji i Zonës

Zona Ekonomike në Qylagë bazohet në një Koncept Zhvillimor të një Parku Industrial, dhe kjo bazohet fillimisht në nenin 7 të Ligjit Nr. 04/L-159 për Zonat Ekonomike, i cili qartëson edhe arsyetimet e themelimit të një zone ekonomike, çfarë është kjo në Qylagë. Po ashtu, me nenin 3, paragrafi 1,

në paragrafi 1.4, ZE përkufizohet një territor që ka status të veçantë ekonomik dhe është një territor kompakt kadastral e pronësor, ku në kuadër të tij përfshihen nënnyjësi në fusha të caktuara ekonomike.

### **GJENDJA EKZISTUESE**

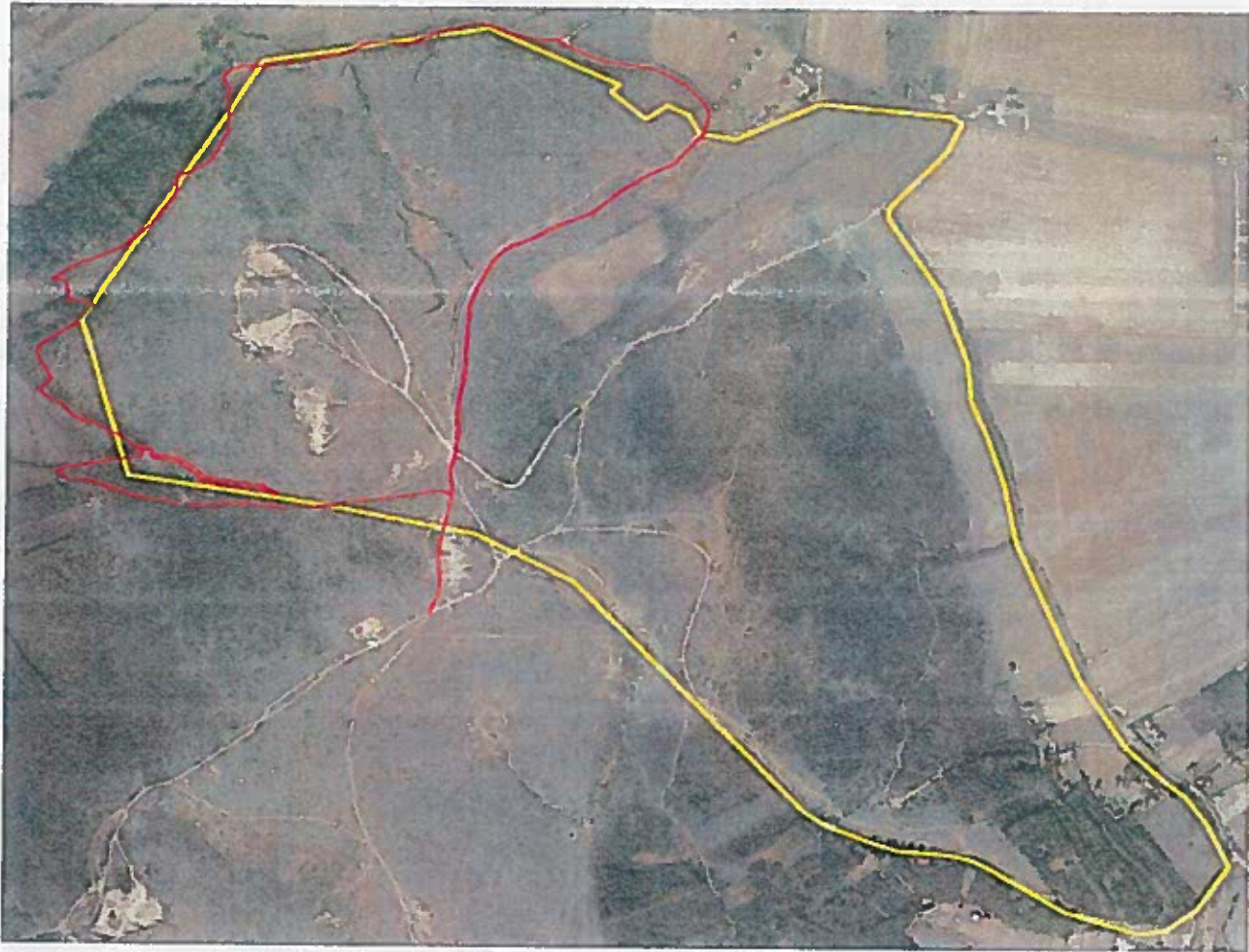
ZE është e koncentruar në zonën kadastrale në Qylagë në pjesën perëndimore të qytetit të Lipjanit dhe në pjesën veriore të Aeroportit ndërkombëtar "Adem Jashari". Kjo zonë gjendet në distance prej 8.5 km nga Lipjani, 8 km afër Aeroportit dhe 22 km nga Prishtina. ZE kufizohet me fshatrat: Puturovc, Magure, Blinajë, dhe Ribar i Madh. Për në ZE në Qylagë të shpie rruga nga Lipjani për Aeroport dhe nga Prishtina rruga Prishtinë-Pejë, gjegjësisht Aeroport në drejtim të Lipjanit. ZE ka një relief kodrinor-malor në lartësi mbidetare 560-645m. Afër 60% e saj është e përbërë me shkurre një pjesë e sajë me "lendinë" shkëmbore dhe një pjesë me fusha me bari. Një hapësirë e kësaj zone është duke u përdorur si deponi e komunitetit përreth.

Rruga ekzistuese që kalon afër Zonës Ekonomike e cila lidhe Lipjanin me Aeroportin është e asfaltuar me gjerësi 6 m, përmes të cilës qasja në zonë është e lehtë dhe e përshtatshme për të gjitha llojet e mjeteve të transportit rrugor.









## **1. Destinimi i përgjithshëm i Zonës Ekonomike**

Destinimi apo shfrytëzimi i tokës në "Zonë Ekonomike" ndahet në këto kategori:

- A. Sipërfaqe e planifikuar për ndërtim;
- B. Sipërfaqe e planifikuar për infrastrukturë rrugore;
- C. Sipërfaqe e planifikuar për gjelbrim.

Këto sipërfaqe janë të nderlidhura dhe të strukturuar në tërësi (zona) dhe blloqe.

### **A. Destinimi i zonave me sipërfaqe për ndërtim**

Këto sipërfaqe janë planifikuar si tërësi (zona) urbanistike. Blloku (Zona) është njësia më e vogël urbanistike dhe kufizohet me rrugë lokale. Varësisht nga niveli i planifikimit të etazheve janë definuar deri në dy zona dhe katër nënzona të ndryshme që kanë parametrat e veçantë.

Zona e emërtuar si Zona A, ka sipërfaqe  $S=68,836.7$  m<sup>2</sup>. Së bashku me këtë zone janë trajtura edhe nënzonat të cilat kanë sipërfaqe ndërtimore si vijon:

- 1.1. Nēnzona A-1 me sipërfaqe  $S= 31,074.7$  m<sup>2</sup>;
- 1.2. Nēnzona A-2 me sipërfaqe  $S= 21,166.8$  m<sup>2</sup>,
- 1.3. Nēnzona A-3 me sipërfaqe  $S= 10,163.9$  m<sup>2</sup>,
- 1.4. Nēnzona A-4 me sipërfaqe  $S= 10,029.0$  m<sup>2</sup>.

Zona B. ka sipërfaqe  $S= 163,652.4$  m<sup>2</sup>.

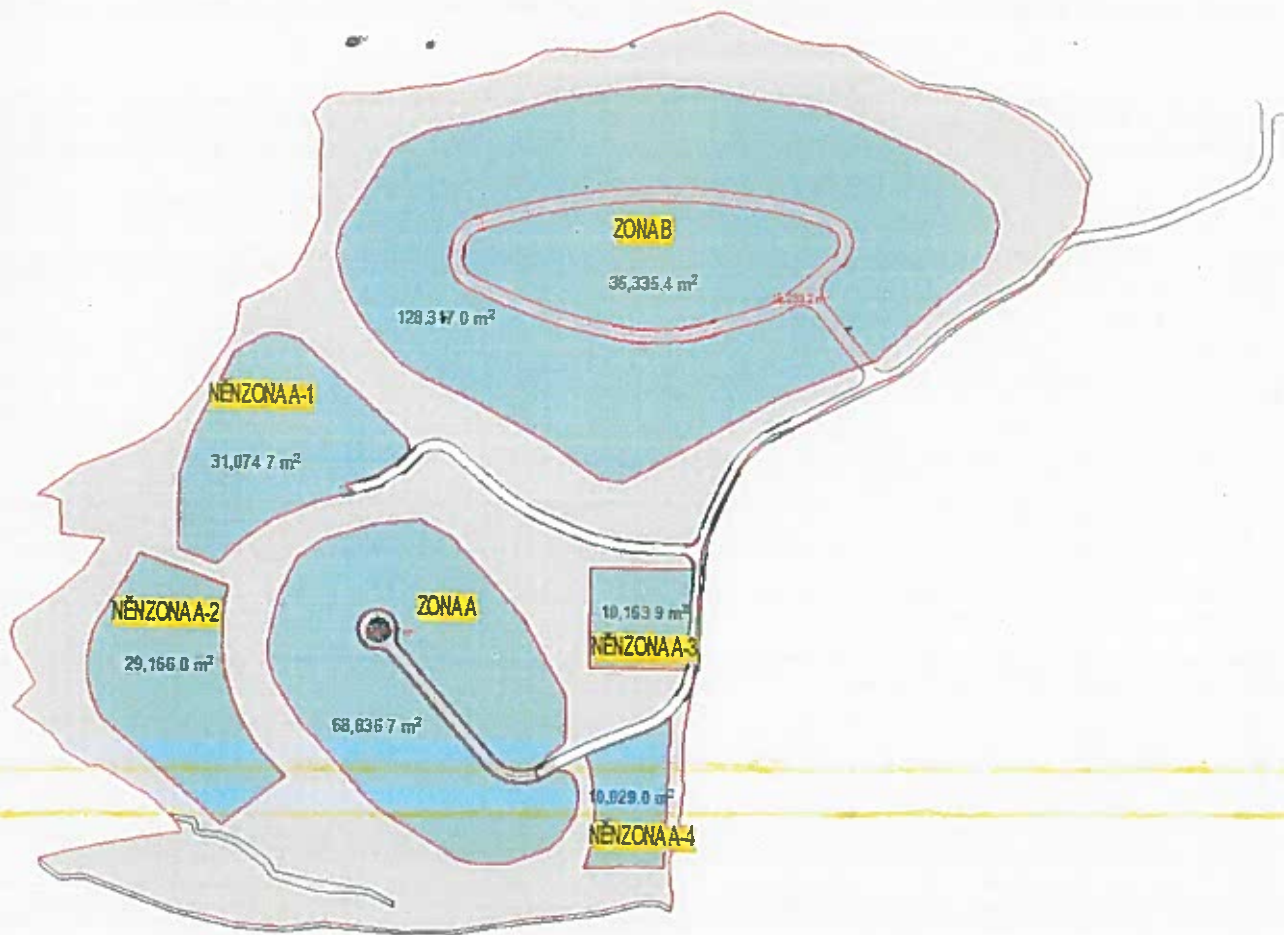
Riparcelimi i zonave industriale dhe ekonomike bëhet në nënzona më të vogla dhe duhet të ketë fleksibilitet që në të ardhmen varësisht nga nevojat për shfrytëzim të ketë edhe mundësi ndryshimi.

Varianti i dhënë në pjesën grafike është një propozim i mundshëm, i cili brenda kufinjëve të jashtëm përshtatet dhe organizohet sipas nevojave.

### **Destinimi i zonave me sipërfaqe për ndërtim sipas veprimtarisë ekonomike**

Zona A planifikohet për veprimtari prodhuese- industri e lehtë dhe e mesme;  
Nēnzona A-1 planifikohet për veprimtari prodhuese- industri e lehtë dhe e mesme;  
Nēnzona A-2 planifikohet për menaxhimin e mbeturinave;  
Nēnzona A-3 dhe A-4 planifikohet për menaxhimin e zones; dhe  
Zona B planifikohet për veprimtari inovative, veprimtari shërbyese dhe tregtare.





## **B. Infrastruktura**

Të gjitha objektet e planifikuara në hapësirën e Zonës Ekonomike kyqen në rrjetet e infrastrukturës teknike (ujësjellës, kanalizim, rrjet elektroenergjetik, TK) sipas rregullave dhe standardeve teknike për këtë qëllim, dhe sipas kushteve të përcaktuara nga Kompanitë përkatëse (KUR Prishtina, KEK, PTK) dhe pëlqimit të tyre për kyqje në rrjet. Të gjitha objektet duhet të kenë qasje në hapësirat e dedikuara për deponimin e hedhurinave dhe në marrëveshje me kompaninë përkatëse. Të gjitha objektet në "Zonë Ekonomike" duhet të ofrojnë sipërfaqe të mjaftueshme parkimi, konform parametrave të përshkruar me këtë plan. Objektet publike duhet të ofrojnë së paku 3 vendparkingje në parcelë (oborr) me qasje nga rruga, ku njëra nga këto tri parkingje duhet të jetë e standardit për veturat e personave me aftësi të kufizuar.

### **Furnizimi me energji elektrike**

Furnizimi me rrymë i Zonës Ekonomike do të bëhet nga kompania KEDS bazuar në pëlqimin parimor për rregullimin e dokumentacionit teknik të cilin e ka lëshuar divizioni i shpërndarjes - Pëlqimi parimor për rregullimin e dokumentacionit teknik – KEDS, 28.09.2015, Lipjan.

Kushtet fillestare teknike për projektim:

Tensioni nominal i kycjes: 10 kV (për cdo rast përshkruhet -35kV; 10(20) kV; 6.3kV; 0.4kV).

Frekuenca nominale e kycjes 50 Hz

Kapaciteti i përafërt i kërkuar në kVA varesisht nga zona – aktivitetet qe parashifen sipas destinimeve.

### **Furnizimi me ujë të pijshëm dhe industrial**

Furnizimi me ujë i Zonës Ekonomike parashihet të bëhet përmes kompanisë Rajonale të Ujësjellësit Prishtina.

Brenda kufirit të Zonës ekonomike ndodhet njëri prej rezervuarve kryesor që furnizon me ujë fshatrat për rreth ZE. Pozicioni i tij është në lokacionin e planifikuar si zona dhe gjendet në kotën 605 m po ashtu parshihet të ketë edhe nje rezervuar tjetër në hapsirat e ZE e cila do të furnizoj ZE dhe fshatrat për rreth.

Kjo pjesë të konsultohet me autoritetet kompetente si KUR "Prishtina" dhe DSHP për mundësinë e shfrytëzimit të projektit i cili është planifikuar për furnizim me ujë për 20 fshatra të kesaj zone i cili eshte ne faze te implementimit.

Ne kuader te furnizimit me ujë duhet të parashihet mundësia e furnizimit për nevojat e mbrojtjes nga zjarri.

### **Furnizimi me internet, telefon dhe kabllorik**

Furnizimi me internet, telefon dhe kabllorik do të bëhet nga Posta dhe Telekom i Kosovës (PTK). Duke pas parasysh që në treg ka edhe operator të tjerë ekonomik që ofrojnë këto shërbime.

### **Trajtimi i Ujërave**

Largimi i kanalizimit sanitarë:

Topografia e Zonës ekonomike mundëson shfrytëzimin e ramjes natyrore për largimin e ujërave të ndotura, si atyre sanitare dhe atyre atmosferike dhe atë në të tërë zonës dhe me mundësin e filtrimit dhe derdhjen e tyre në perrockat për rreth zones.

Largimi i kanalizimit Atmosferik:



Topografia e terrenit mundëson që të përdoret edhe kanale të hapura për largimin e ujërave atmosferike ku kanalet mund të parashikohen të jenë afër shiritave të rrugëve po ashtu edhe kanalizim me mundësinë e grumbullimit të tyre në një vend të përshtatshëm dhe derdhjen e tyre në lumë.

**Largimi i ujërave industriale:**

Ujërat e përdorura nga kjo zonë janë planifikuar të jenë të veçanta në procesin e largimit dhe trajtimit të këtyre ujërave. Nga zona industriale sasia e ujit e paraparë do të nënshtrohet një trajtimi parapark para se ujërat industriale të bashkohen me ujërat sanitare për trajtimin e përgjithshëm. Primare do jetë ndalja e undyrave, vajrave dhe metaleve para se këto ujëra të shkojnë në procesin e trajtimit bashkë me ujërat sanitare.

### **Ndërtimi i infrastrukturës rrugore**

Pasi që ZE është e planifikuar në periferi të qytetit të Lipjanit (10 km nga Lipjani) rrjeti rrugor nuk është i ngarkuar përveç komunikacionit dhe automjeteve të ZE-së që shkaktojnë edhe ndotjen e ajrit nga djegia e lëndëve djegëse (karburanteve) që në këtë sasi nuk do ketë ndikime negative për mjedisin.

Zona Ekonomike është një komponentë e programit të hapësirave të punës dhe nënkupton ndërtimin e një infrastrukturë fizike, të kompletuar dhe të gatshme për ushtrimin e veprimtarive të bizneseve dhe fabrikat me veprimtaritë e tyre që kjo zonë u është dedikuar. Ngastra/parcelat të ndara, varësisht prej sipërfaqes apo prej veprimtarisë që ushtrohet të cilat janë ndare në industri të rënde dhe industri të lehte.

IMPIANTI



Rezervari-200m3

### C. Gjelbrimi Mbrojtes

Zona Ekonomike do të ketë shkallë minimale të ndotjes dhe është parapare gjelbrimi mbrojtës, duke përfshirë:

Koridoret e gjelbërimit;

Sipërfaqet ujore të mbrojtura;

Sipërfaqet e lira janë të gjitha zonat dhe ngastrat që nuk janë të definuara si sipërfaqe ndërtimore, sipërfaqe specifike apo sipërfaqe e transportit.

- Zona Ekonomike ka një sipërfaqe të destinuar gjelbëruese prej  $S=227,971.2\text{m}^2$





## Faza e I-rë e Implementuar

### Zona A

Zona A e cila është e parcalizuar dhe është i Implementuar si zone dhe si infrastruktur e cila përmban një sipërfaqe prej  $S=68,836.7m^2$  duke u bazuar në gjendjen faktike në bazë të ingjizimit gjeodezik kuota e lartësis relative është  $H=684m'$ , e cila mund të ketë funksion multifunksional, parcelat mund te riparcelohen në zona industriale, dhe ekonomike bëhet në nënzona më të vogla dhe duhet të ketë fleksibilitet që në të ardhmen varësisht nga nevoja për shfrytëzim të ketë mundësi ndryshimi. Varianti i dhënë në pjesën grafike është një propozim i mundshëm.

Kushtet për shfrytëzimin e zonës dhe të gjitha zonave do të përcaktohen në bashkëpunim me shfrytëzuesit dhe autoritet komunale varësisht nga veprimtaritë që do të vendosen në zone dhe në harmoni me dokumentet e planifikimit ne nivel lokal.

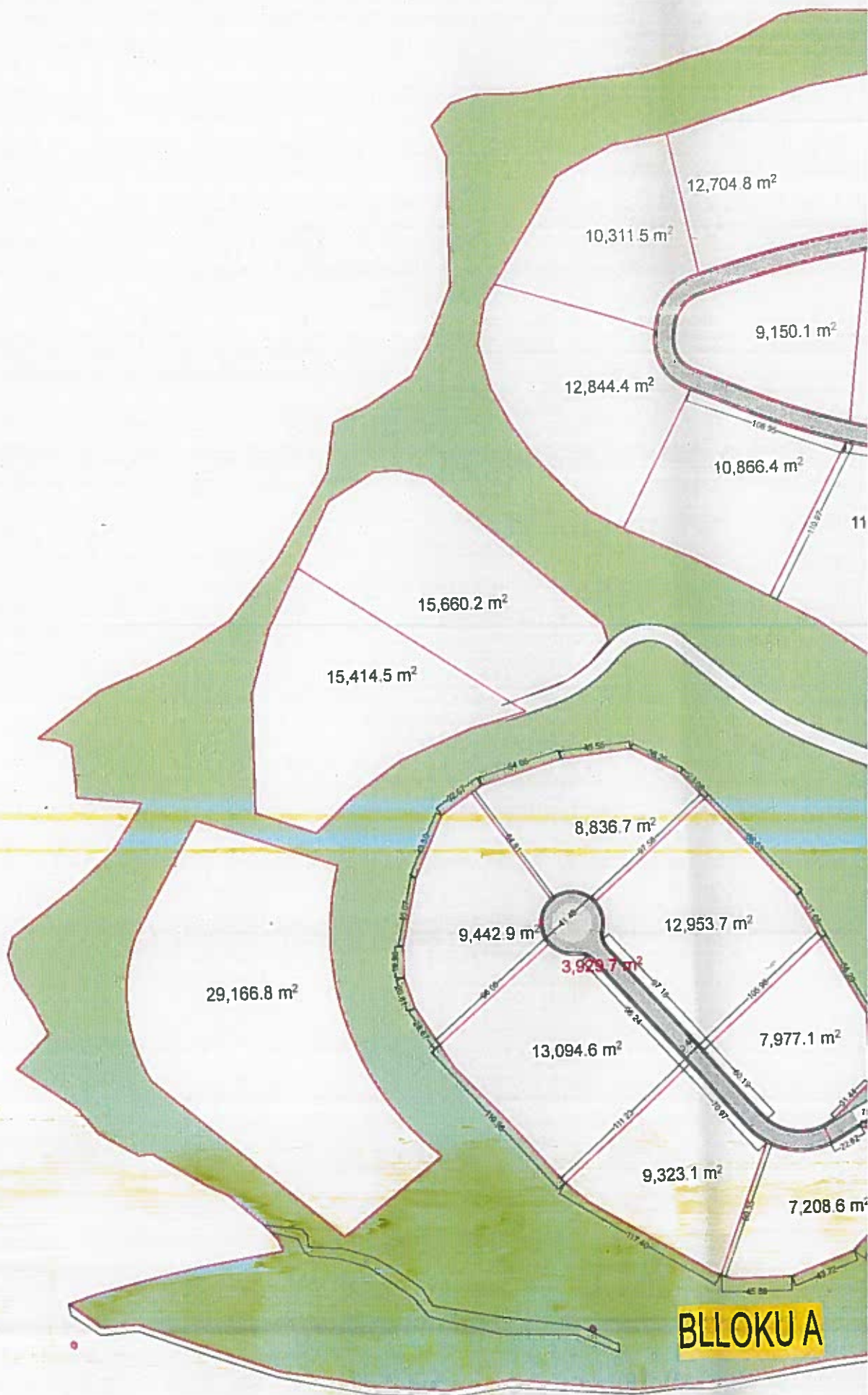


-Sipas normave teknike të Planifikimit Hapësinor funksioni i cili mundet të aplikohet në këtë zone është si në vijim:

2	Prodhim dytësor	2.1	Industri e lëndës së parë	2.1.1	Prodhim i produkteve të tekstilit	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e fibrave tekstile, qepjeve, çadje e tekstilit, rezinje dhe vesheve prej lëkure
				2.1.2	Prodhim i drurit dhe produkteve me bazë të drurit	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për shatërrim dhe përpunimin e drurit, prodhimin e imeso, kompensate fibre, zdrukthëtarë dhe mobilieri, tape, krahë dhe produktet që përdoren për thirrje
				2.1.3	Prodhim i produkteve të letrës	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e letrës, kartonit, mallrave sanitare me bazë lehtë
				2.1.4	Prodhim i produkteve të koksit, vajurit dhe karburantit bërthamor	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e koksit, rafinimin e naftës dhe përpunimin e karburantit bërthamor
				2.1.5	Prodhim i produkteve kimike dhe fibrave	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e kimikateve themelore, agro-kimike, bojërave dhe ngjyrave, produkteve farmaceutike, sapunëve, detergjenteve, ngjitësve, produkte të tjera kimike dhe fibrave të bëra nga njeriu
				2.1.6	Prodhim i produkteve të metaleve bazike dhe metaleve të fabrikuara	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin, përpunimin dhe derdhjen e hekurit, çelikut dhe metaleve bazë të çmarr dhe jo me ngjyra. Gjithashtu përfshin prodhimin e produkteve metalike
				2.1.7	Prodhim i produkteve jo metalike minerale	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e qelqit, tullës, qeramikës, betonit, cimentos, nëqerës, suvasë, prejës dhe formimit të gurit dhe produkteve të tjera jo-metalike minerale
				2.1.8	Prodhim i produkteve prej gomës dhe plastikës	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e gomave, tubave, mallrave plastike dhe gome për pakum dhe produkte të tjera plastike
				2.1.9	Prodhim i lëndëve tjera të para	Kjo klasë përfshinë prodhimin e produkteve të lëndës së parë që nuk janë përfshirë në kategori të tjera me sipër
				2.2	Industri e prodhimeve të rënda	2.2.1
2.2.2	Prodhim i automjeteve dhe pajisjeve të transportit	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e automjeteve, aeroplanëve, anijeve, varkave, anijeve hapësinore, pajisjeve hekurudhore dhe tramvajit, motoçikletave, biçikletave dhe pajisjeve të tjera të transportit				
2.2.3	Prodhim i produkteve tjera të rënda	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e produkteve të tjera që nuk janë përfshirë në kategoritë tjera të				

2.3	Industri e prodhimeve të lehta	2.3.1	Prodhim i pijeve, ushqimeve dhe produkteve të duhanit	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e mishit, peshkut, frutave dhe perimeve, vajrave dhe yndyrave apo produkteve që rrjedhin prej tyre, produktet e qumështit, bimarje e grurit dhe produktet koll, parapërgatitje e ushqimeve për bagëti, produkte të tjera ushqimore, pijeve dhe produkteve të duhanit
		2.3.2	Prodhim i rrobave dhe lëkurës	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e vesheve, rrobave të lëkurës, aksesoreve, ngjyrosje e leshit dhe manufakturë e produkteve të leshia, valixhe, çanta dhe këpucë
		2.3.3	Botim dhe shtyp	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për botimin dhe shtypjen e librave, gazetave, revistave dhe botimin dhe riprodhimin i regjistrimeve zanore
		2.3.4	Prodhim i pajisjeve elektrike dhe optike	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e pajisjes për zyra, kompjuterë, motorë, gjeneratorë, aparate për shpërndarjen dhe kontrollin e energjisë elektrike, tela dhe kablllo, akumulatorë, bateri e llamba, radio, TV, telefona, valvule elektronike dhe tuba, instrumente mjekësore optike dhe të precizonit, ora dhe pajisje të tjera elektrike dhe optike
		2.3.5	Prodhim i produkteve tjera të lehta	Kjo klasë përfshinë hapësira të shfrytëzuara për prodhimin e mobileve, stolive të çmarr, instrumenteve muzikore, mallrave sportive, lojërave, lodrave dhe produkte tjera të llojllojshme





**BLOKU A**