



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE
FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE
NDIHMËSE ME VENDNDODHJE NË POVELÇË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRIA “SUNPOWER 2017” sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 25.04.2023

Projektues: GR Albania sh.p.k.



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për Objektin: "NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE Me Vendndodhje Povelç, Bashkia Fier dhe Zhvillues "SUNPOWER 2017" sh.p.k. bazuar në:

- *Kontratën e Koncesionit Nr. Rep. 2772 Nr. Kol. 875 Datë 23.09.2022 midis shoqërisë "SUNPOWER 2017" sh.p.k dhe Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë*
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.*
- *Vendim Nr. 822, datë 7.10.2015 Për miratimin e rregullave dhe procedurave të ndërtimit të kapaciteteve të reja prodhuese të energjisë elektrike, që nuk janë objekt koncesioni*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në perëndim, pak kilometra larg qytetit të Fierit. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare ne fushën e Myzeqesë. Zona e studimit ndodhet ne afërsi me plazhin e Darzezes. Deri ne fillimin e viteve 90', fusha mbulohej nga një rrjet i kompletuar ujitjeje dhe kullimi. Me pas, nje pjese e mire e rrjetit të ujitjes dhe kullimit u shkatërrua. Pasazhi bujqësor I rajonit te Povelçës konsiderohen si habitat i krijuar nga njeriu ose krejtësisht artificial.

Prona ne te cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 33 400 m² dhe ka referencat ekzakte:

Zona kadastrave 3038; Nr. pasurie 75/21 dhe 75/14.

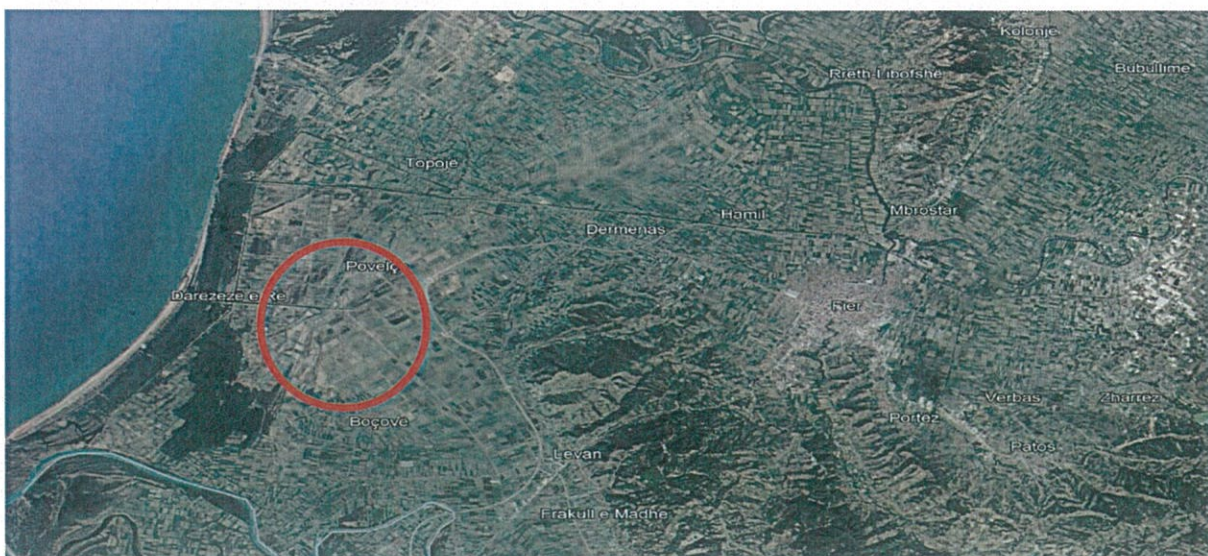


Figure 1-Pozicionimi gjeografik i zonës



Figure 2-Vendndodhja e zhvillimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Fier, me Vendim Nr. 100, datë 06.12.2016, dhe pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 5, datë 29.12.2016.

Prona e parashikuar për ndërtimin e Central Fotovoltaik ka një bonitet të ulët të përshatëshëm për tipologjinë e projektit.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I QARKUT FIER

DREJTORIA E ADMINISTRIMIT DHE MBROJTJES SË TOKËS

Nr. 1385 prot.

Fier më 29.12.2022

Lënda: Dërgohet informacion për kategorinë e tokës për pasuritë nr.75/21 dhe nr.75/23 zk 3038, fshati Povelçë.

Z. REFAT SALI

Adresa: Povelçë



Në përgjigje të kërkesës suaj më datë 29.12.2022, ju informojmë se, mbështetur në dokumentacionin që disponohet në arkivën e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës pranë Këshillit të Qarkut Fier rezulton se, pasuritë nr.75/21, zk3038 me sipërfaqe 15600m² dhe nr.75/23, zk3038 me sipërfaqe 26000m², përfshihen në ngastrën nr.75 të ish-NB Povelçë, sektori Hoxharë.

Mbështetur në të dhënat e vlerësimit të bonitetit të rezulton se, ngastra nr.75 është vlerësuar me 52.11 ballë. Klasifikohet në kategorinë e V(pestë) të bonitetit.

Bashkëlidhur keni fotokopje të librit të bonitetit, në të cilin përfshihet ngastra nr.75.

KRYETAR

Evis Sema





REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I QARKUT FIER

DREJTORIA E ADMINISTRIMIT DHE MBROJTJES SË TOKËS

Nr. 1386 prot.

Fier më 29.12.2022

Lënda: Dërgohet informacion për kategorinë e tokës për pasurinë nr.75/14 zk 3038, fshati Povelçë.

Z. REFAT SALI

Adresa: Povelçë



Në përgjigje të kërkesës suaj më datë 29.12.2022, ju informojmë se, mbështetur në dokumentacionin që disponohet në arkivën e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës pranë Këshillit të Qarkut Fier rezulton se, pasuria nr.75/14, zk3038 me sipërfaqe 17800m², përfshihet në ngastrën nr.75 të ish-NB Povelçë, sektori Hoxharë.

Mbështetur në të dhënat e vlerësimit të bonitetit të rezulton se, ngastra nr.75 është vlerësuar me 52.11 ballë. Klasifikohet në kategorinë e V(pestë) të bonitetit.

Bashkëlidhur keni fotokopje të librit të bonitetit, në të cilin përfshihet ngastra nr.75.

KRYETAR

Evis Sema



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim



Figure 3-Njësitë strukturore



Bashkia	Fier
Njësia	3/72
Sistemi	B_ Bujqësor
Kategori 1	B.Bujqësi 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	E paaplikueshme
Lartësia në Metra	E paaplikueshme
PDV	JO
Intesitet	K1=Sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje
KSHT	K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje
KSHR	3%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	1,615.01
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	E paaplikueshme
Përdorime të Lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Përdorime të Ndaluar	Industri dhe ekonomi, përdorime të vecanta, ushtarake, dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë kategorisë bazë bujqësi
Kushte të Tjera	

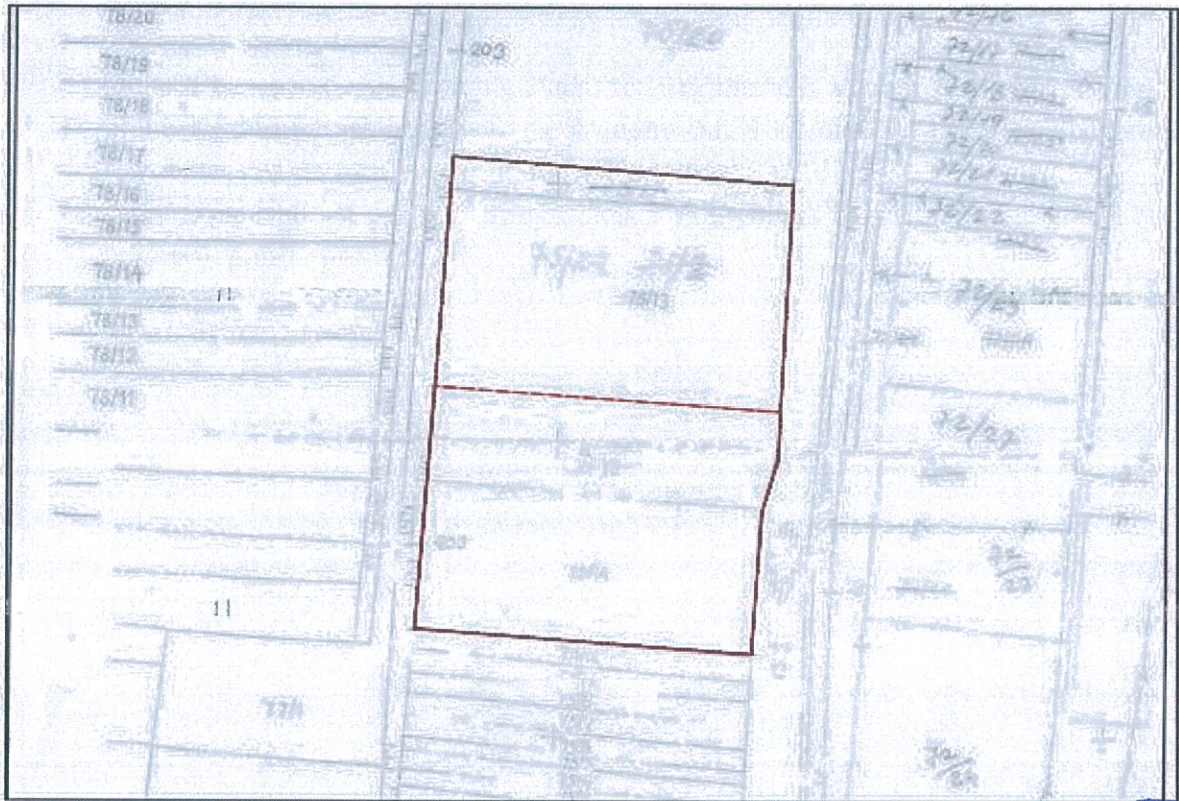


Figure 4-Pozicionimi Kadastral



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE, shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në afërsi me plazhin e Darzezes. Zona e propozuar për zbatimin e projektit ndodhet në afërsi të fshatit Povelçë, Fier. Prona në studim është e pozicionuar larg qendrave të banuara. Aktualisht prona është bosh, kufizohet me parcela të tjera të veshura me bimësi barishtore. Në këtë zonë mbizotërojnë tokat e kripura. Në afërsi kalon hidrovari i Darzezës.

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë parcele e pashtuar. Zona e projektit karakterizohet nga reliev fushor, me bimësi të varfër për shak se dominojnë tokat kripore.

Zona karakterizohet nga një rrjet i dendur i kanaleve të kullimit



Figure 5-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “SUNPOWER 2017” sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaiik me kapacitet 2 MW me qëllim prodhimin e energjisë elektrike nëpërmjet rrezatimit diellor.

Studimi është bazuar në të dhënat e rrezatimit diellor dhe modelimit kompjuterike që kryhet duke përdorur të dhënat. Raporti përfshin rezultatet e analizës së kushteve të rrezatimit PV dhe një vlerësim të prodhimit të energjisë.

Projekti i Centralit Fotovoltaik 2MW për kompaninë “SUNPOWER 2017” sh.p.k është realizuar nëpërmjet programit kompjuterik të licencuar PV*SOL Premium 2020 (R8) duke u bazuar në të dhëna reale të rrezatimit diellor për zonën e projektit.

Karakteristikat e impiantit

• Energjia e gjeneratorit PV (Rrjeti AC)	3,485,310 kWh
• Rrjeti i furnizimit	3,485,310 kWh
• Prodhimi specifik vjetor	1,742.57 kWh/kWp
• Vlera e performancës (PR)	86.4 %
• Shmangia e Emetimit të karbonit CO ₂	1,638,096 kg / vit
• Tipi i sistemit	Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
• Modulet PV	6667 x 300 Wp - Si monocrystalline (v2)
• Anësimi	31 °
• Orientimi	Jug 180 °
• Tipi i instalimit	Montimi - Terren
• Sipërfaqja e gjeneratorit PV	11,178.4 m ²



4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekt kryesor i projekti përbehet nga impianti i prodhimit të energjisë. Pamje e impiantit paraqitet më poshtë:



Figure 6-Impianti Fotovoltaik

Përveç impiantit të prodhimit të energjisë objekti parashikon ndërtimin e objekteve tip kapanoni për:

- Godinën e administratës (Objekt i përkohshëm kapanone që nuk ndikojnë ndryshimin e përdorimit të tokë)
- Godinën e Centralit (Objekt i përkohshëm kapanone që nuk ndikojnë ndryshimin e përdorimit të tokë)
- Kabinën e rojës

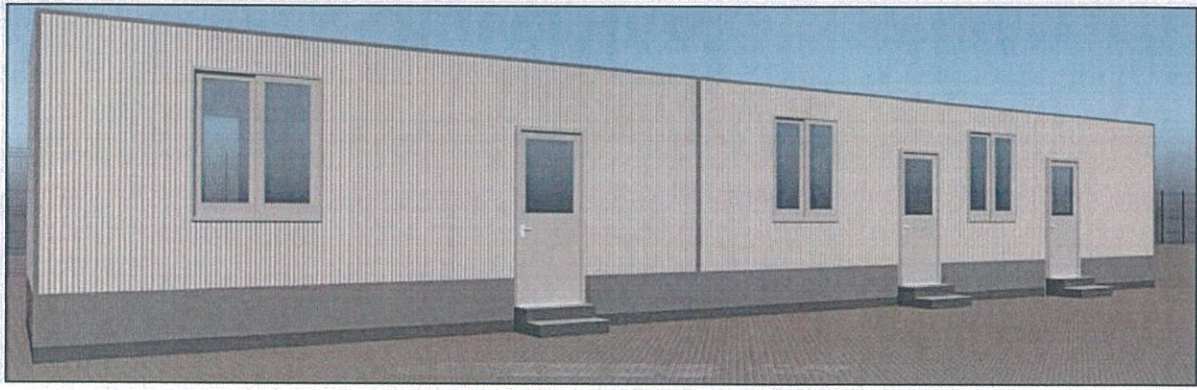


Figure 7- Godina e administratës & Godinën e Centralit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):	N = 2MW
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):	E = 3485.3MWh/vit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	33 400.00 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):	11 178.40 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga kontenier (gjurma):	76.28 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	76.28 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për inplantin:	0.23 %
Intensiteti i shfrytëzimit:	0.0023
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	3.06 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	3038
Numri i pasurisë:	75/21 dhe 75/14

TREGUES TEKNIK:

Kufizimet e pronës:

Nga Veriu: Prona 75/23

Nga Jugu: Prona 75/10

Nga Lindje: Rruge 73

Nga Perëndimi: Kanal 203

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu: 3 m

Nga Jugu: 4 m

Nga Lindje: 3.5 m

Nga Perëndimi: 3 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet



Figure 8- Plan vendosja e Projektit

Sipërfaqja totale e objekteve të parashikuara për ndërtim është 76.28 m². Pjesa e mbetur e sipërfaqes do jete e gjelbëruar me bimësi të ulët.

Në projekt janë parashikuar pesë parkime pranë Godinës së administratës dhe Godinës së Centralit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë parcele e pashtuar. Zona e projektit karakterizohet nga relief fushor, me bimësi të varfër për shak se dominojnë tokat kripore.

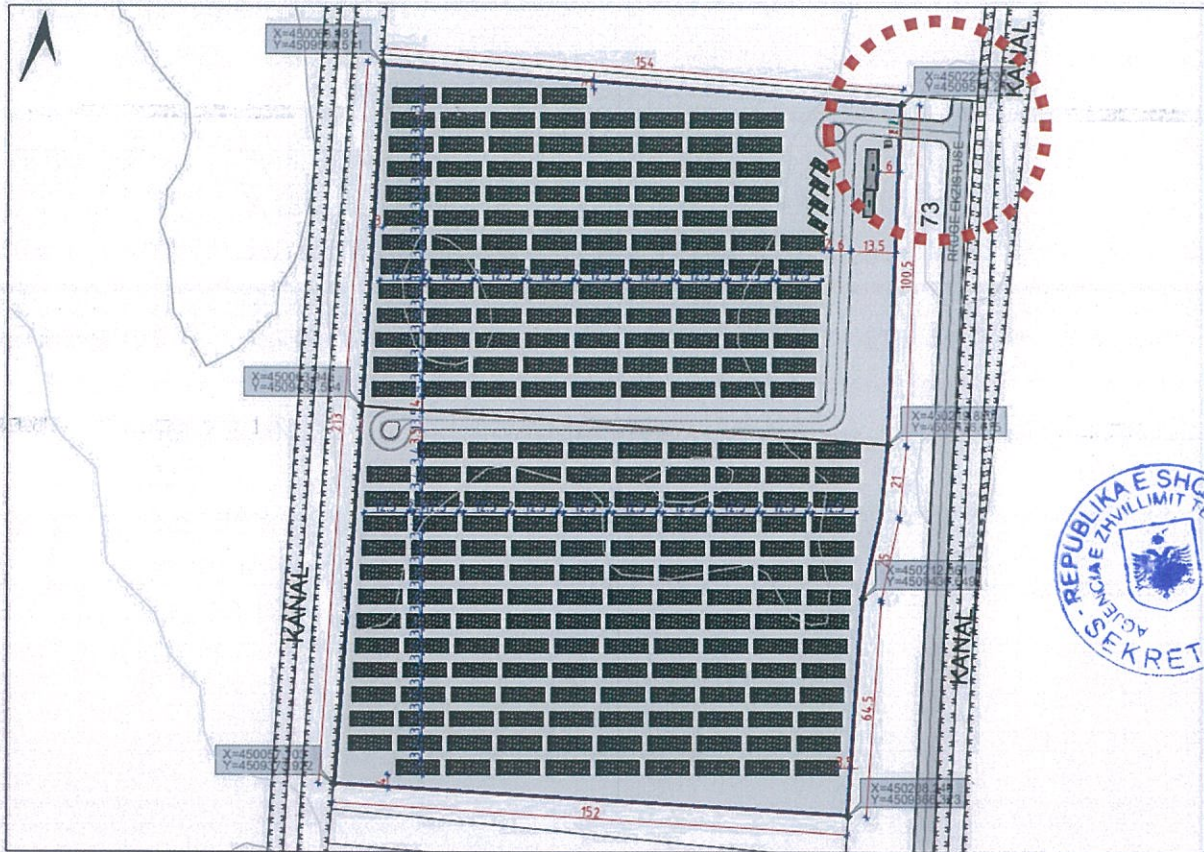


Figure 9- Aksesit te zona e projektit