



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 IMPIANIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE , ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW , DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME VENDODHJE NË POVELÇË , BASHKIA FIER , ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “CONTRTUCTION ENERGY PARTS ”Sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË


Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 22 , Datë 25.04 .2023

Projektues: LORED 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 Funkcionet 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 Objektivin: NDËRTIMIN E IMPIANIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE , ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW , DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME VENDODHJE NË POVELÇË , BASHKIA FIER , ME SUBJEKT ZHVILLUES CENTRAL SHOQËRINË “CONTRTUCTION ENERGY PARTS ”Sh.p.k Me Vendndodhje Povelç, Bashkia Fier dhe Zhvillues “CONSTRUCTION ENERGY PARTS” sh.p.k. bazuar në:

- *Kontratën për ndërtimin e centralit “CONSTRUCTION ENERGY PARTS 2MW”, me kapacitet të instaluar 2MW, me Nr.2774Rep &Nr.877Kol. Datë 23.09.2022 me Ministrinë e Infrastrukturës dhe Energjisë (MIE).*
- *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.*

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 në fushën e Myzeqesë. Zona e studimit ndodhet në afërsi me plazhin e Darzezës. Deri në fillimin e viteve 90', fusha mbulohej nga një rrjet i kompletuar ujitjeje dhe kullimi. Më pas, një pjesë e mirë e rrjetit të ujitjes dhe kullimit u shkatërrua. Pasazhi bujqësor I rajonit të Povelçës konsiderohen si habitat i krijuar nga njeriu ose krejtësisht artificial.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe të përgjithshme prej 31 200 m² dhe ka referencat e mëposhtme:

Zona kadastrave 3038; Nr. Pasurie 100/3.



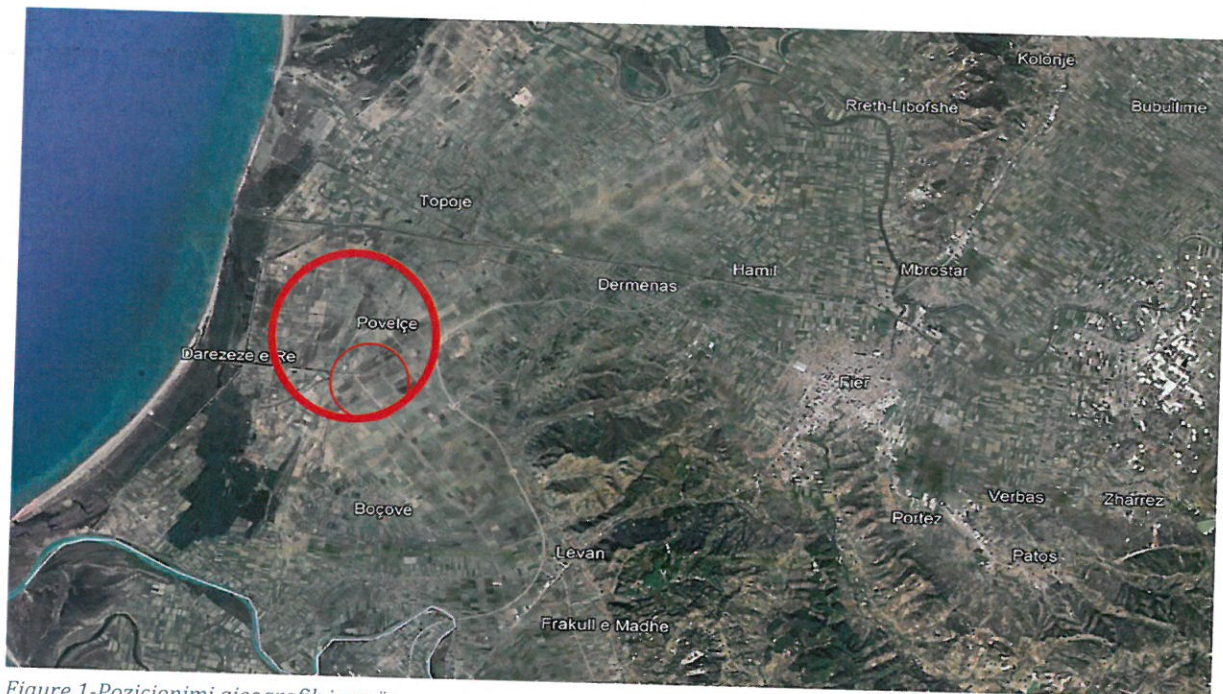


Figure 1-Pozicionimi gjeografik i zonës





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 ADMINSTRIMIT DHE MBROJTJES SË TOKËS
Nr. 701 prot. Fier, më 16/06/2022

VËRTETIM

Me anë e të cilit vërtetojmë se, mbështetur në të dhënat e vlerësimit të kategorisë së tokës bujqësore për ish-NB Povelçë, sektori Boçovë që disponohet në arkivën e DAMT pranë Këshillit të Qarkut Fier, rezulton se, pasuria nr.100/3, zk 3038 me sipërfaqe 31200m², fshati Povelçë, përfshihet në ngastrën nr.21 të ish-NB Povelçë, sektori Boçovë. Është vlerësuar me 9.78ballë. Klasifikohet në kategorinë e X(dhjetë).

E lëshojmë këtë vërtetim sipas kërkesës së të interesuarit.

KRYETAR

Evis Sema



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



Figure 3-Njësitë strukturore



Njësia	3/72
Sistemi	B_Bujqësor
Kategoria 1	B.Bujqësi 100 %
Kategoria 2	
Kategoria 3	
Kategoria 4	
Lartësia në Kate	E paaplikueshme
Lartësia në metra	E paaplikueshme
PDV	J0
Intensiteti	K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregullorje
KSHT	K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregullorje
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	1,615.01
Nënkategoria 1	
Nënkategoria 2	
Nënkategoria 3	
Nënkategoria 4	
Parcela_Minimale	E paaplikueshme
Perdorime të Lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Perdorime të Ndaluar	Industri dhe ekonomi , perdorime të veçanta , 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 IMPIANIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE , ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW , DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME VENDODHJE NË POVELÇË , BASHKIA FIER , ME SUBJEKT ZHVILLUES CENTRAL SHOQËRINË “CONTRTUCTION ENERGY PARTS ”Sh.p.k, 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 pashtruar. Zona e projektit karakterizohet nga relief 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 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “CONSTRUCTION ENERGY PARTS” sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaik 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 “CONSTRUCTION ENERGY PARTS” 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) 3,600,000 kWh
- Rrjeti i furnizimit 3,600,000 kWh
- Vlera e performancës (PR) 86.4 %
- Shmangia e Emetimit të karbonit CO₂ 1,638,096 kg / vit
- Tipi i sistemit Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
- Modulet PV 550 Wp - Si monocrystalline (v2)
- Anësimi 31 °
- Orientimi Jug 180 °
- Tipi i instalimit Montimi - Terren
- Sipërfaqja e gjeneratorit PV 11,000 m²

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 konteneri për:

- Godinën e administratës (objekt i përkohshëm tip kontener që nuk ndikon në përdorimin e tokës.
- Godinën e centralit (objekt i përkohshëm tip kontener që nuk ndikon në përdorimin e tokës.



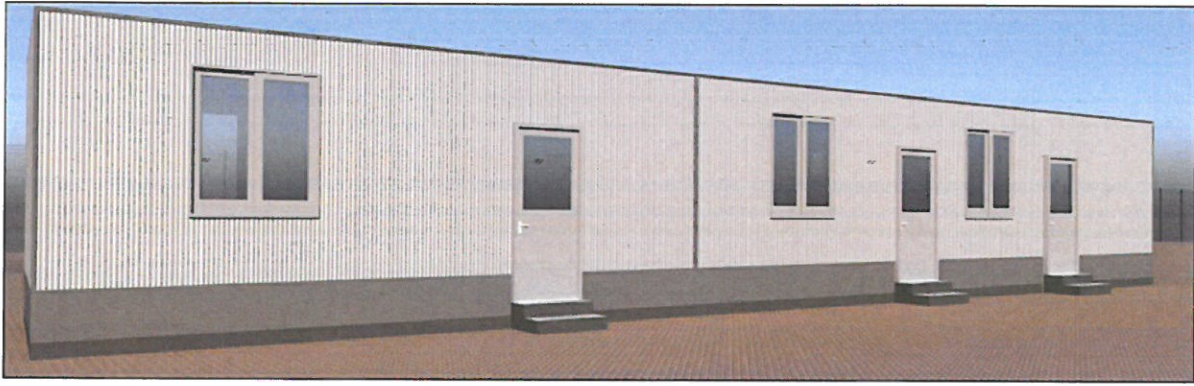


Figure 7- Godina e administratës & Godinën e Centralit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):	N = 2 MW
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):	E = 3 600 000 KWh/vit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	31 200.00 m ²
Sipërfaqe e e truallit per shfrytezim	23 000.00 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):	11 000 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga kontenier (gjurma):	104 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	104 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për inplantin:	0.45 %
Intensiteti i shfrytëzimit:	0.0045
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	4.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	3038
Numri i pasurisë:	100/3



Koordinatat e parcelës:

Sistemi i Koordinatave KRRGJSH		
Nr	E(m)	N(m)
<u>1</u>	451133.20	4509090.27
<u>2</u>	451255.53	4508944.75
<u>3</u>	451162.04	4508866.26
<u>4</u>	451041.14	4509014.93

TREGUES TEKNIK:

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu:	6.0 m
Nga Jugu:	6.5 m
Nga Lindje:	7.0 m
Nga Perëndimi:	42.0 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

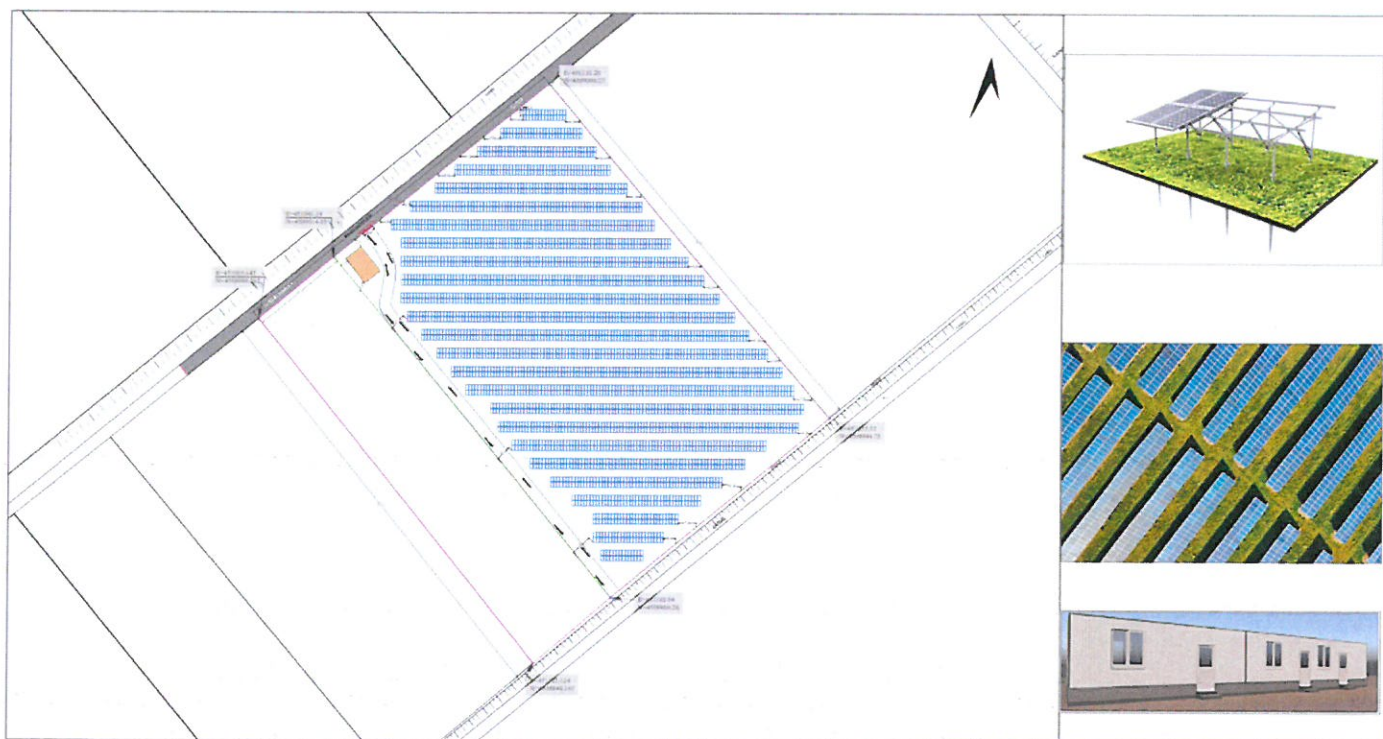


Figure 8- Plan vendosja e Projektit



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 reliev fushor, me bimësi të varfër për shak se dominojnë tokat kripore.

