



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 “DIMAX ALBANIA”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. 23 , 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 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 “DIMAX ALBANIA” Sh.p.k Me Vendndodhje Povelç, Bashkia Fier dhe Zhvillues DIMAX ALBANIA ” sh.p.k. bazuar në:

- *Kontratën për ndërtimin e centralit “DIMAX ALBANIA 2MW”, me kapacitet të instaluar 2MW, me Nr.2776Rep &Nr.879Kol. 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.*
- *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 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 prej 22 195 m² dhe ka referencat ekzakte: Zona kadastrave 3038; Nr. Pasurie 100/10

Figure 1-Pozicionimi gjeografik i zonës

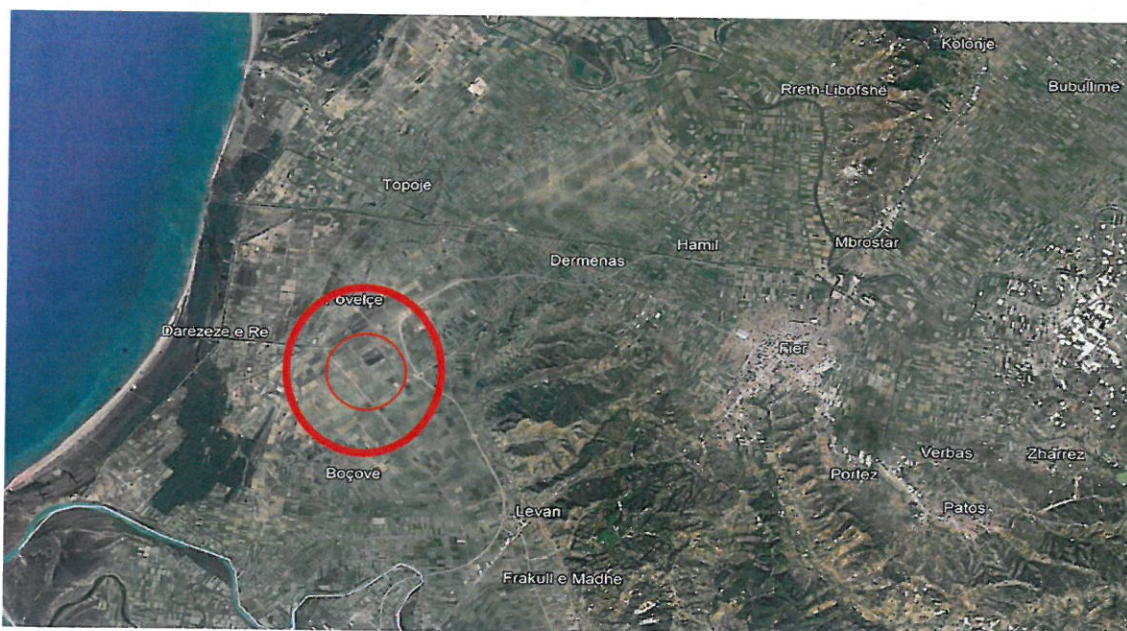




Figure 2-Vendndodhja e zhvillimit



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. 703 prot.

Fier, më 16/10/2022

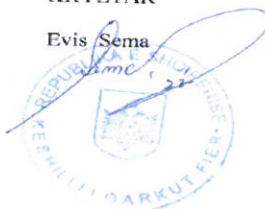
VËRTETIM

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, rezultun 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



Bashkia	Fier
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	JO
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	



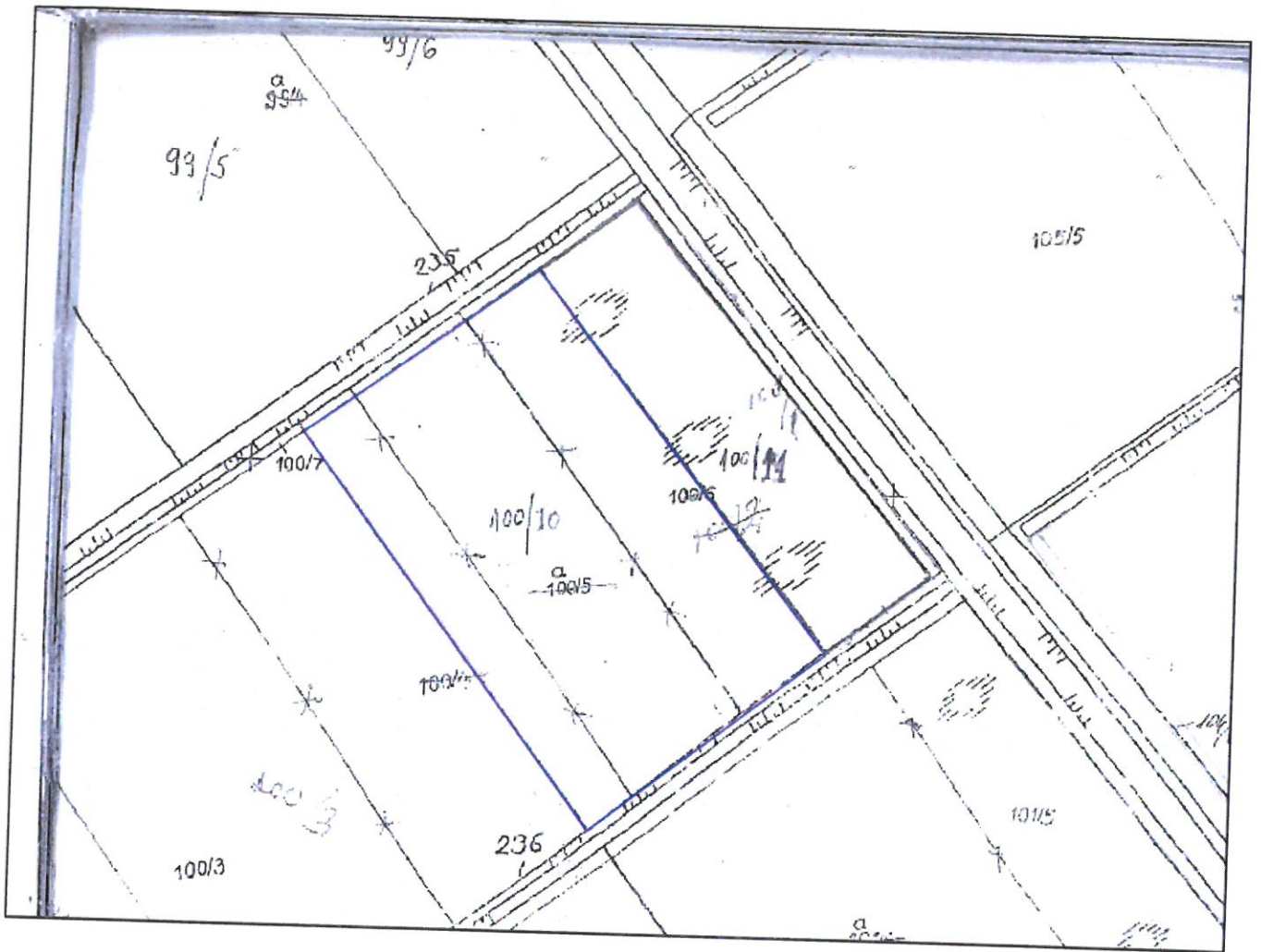


Figure 4-Pozicionimi Kadastral



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 SHOQËRINË “DIMAX ALBANIA” 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 pashtuar. 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 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: DIMAX ALBANIA ” 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 DIMAX ALBANIA ” 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 te karbonit CO ₂	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 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

- Në këtë sipërfaqen për zhvillim nuk do të ketë godinë administrate .
- Ne sipërfaqen për zhvillim do të instalohen vetëm modulet fotovoltaike .



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):

$N = 2 \text{ MW}$

Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):

$E = 3\,600\,000 \text{ kWh/vit}$

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

$S = 22196 \text{ m}^2$

Sipërfaqe e truallit e zënë nga panelet(gjurma): $S = 11000 \text{ m}^2$

Lartësia maksimale e strukturës së modulit fotovoltaik : 3 m

Zona Kadastrale Nr. : 3038

Numri i Pasurisë : 100/10

TREGUES TEKNIK:

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu:

4.2 m

Nga Jugu:

4.1 m

Nga Lindje:

3.8 m

Perëndimi:

3.5 m

Koordinatat e parceles :

<u>Nr</u>	<u>E(m)</u>	<u>N(m)</u>
<u>1</u>	451133.11	4509090.27
<u>2</u>	451225.87	4509166.82
<u>3</u>	451350.21	4509024.96
<u>4</u>	451255.52	4508944.82



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 shkak se dominojnë tokat kripore.

Figure 7- Plan vendosja e Projektit

