



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 ENERGISË ELEKTRIKE  
FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE  
NDIHMËSE, ME VENDNDODHJE NË TOPOJË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT  
ZHVILLUES SHOQËRIA “DION ENERGJI” SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 40, Datë 29.05.2023

Projektues: ITE ENERGY 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 IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE, me vendndodhje Topoje, Bashkia Fier dhe Zhvillues “DION ENERGJI” sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 5, datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Fier”, i ndryshuar
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Vendim i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, datë 28.12.2022 “ Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin Nr. 12, datë 27.02.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit të territorit, në njësitë që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqësor (B) dhe natyror (N)”, të ndryshuar.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në veri perëndim të fshatit Grykë, në një distance prej rreth 3.9 km. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë. Zona e studimit ndodhet në afërsi me plazhin e Semanit. Deri në fillimin e viteve 90’, fusha mbulohej nga një rrjet i kompletuar ujitjeje dhe kullimi. Me pas, një pjesë e mirë e rrjetit të ujitjes dhe kullimit u shkatërrua. Pasazhi bujqësor i rajonit të Topojës konsiderohen si habitat i krijuar nga njeriu ose krejtësisht artificial.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 35 245 m<sup>2</sup> dhe ka referencat e mëposhtme:

Zona kadastrave 3358; Nr. pasurie 288/7.

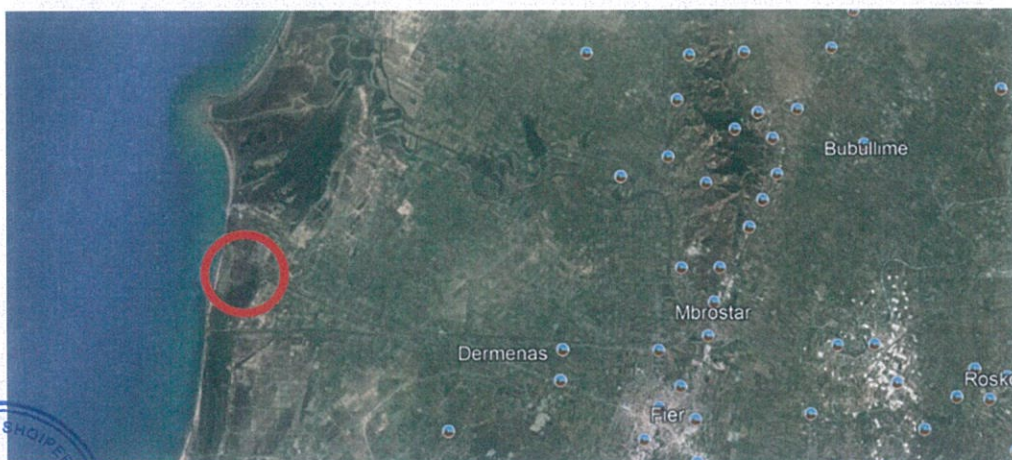


Figura 1-Vendndodhja e zones për zhvillim



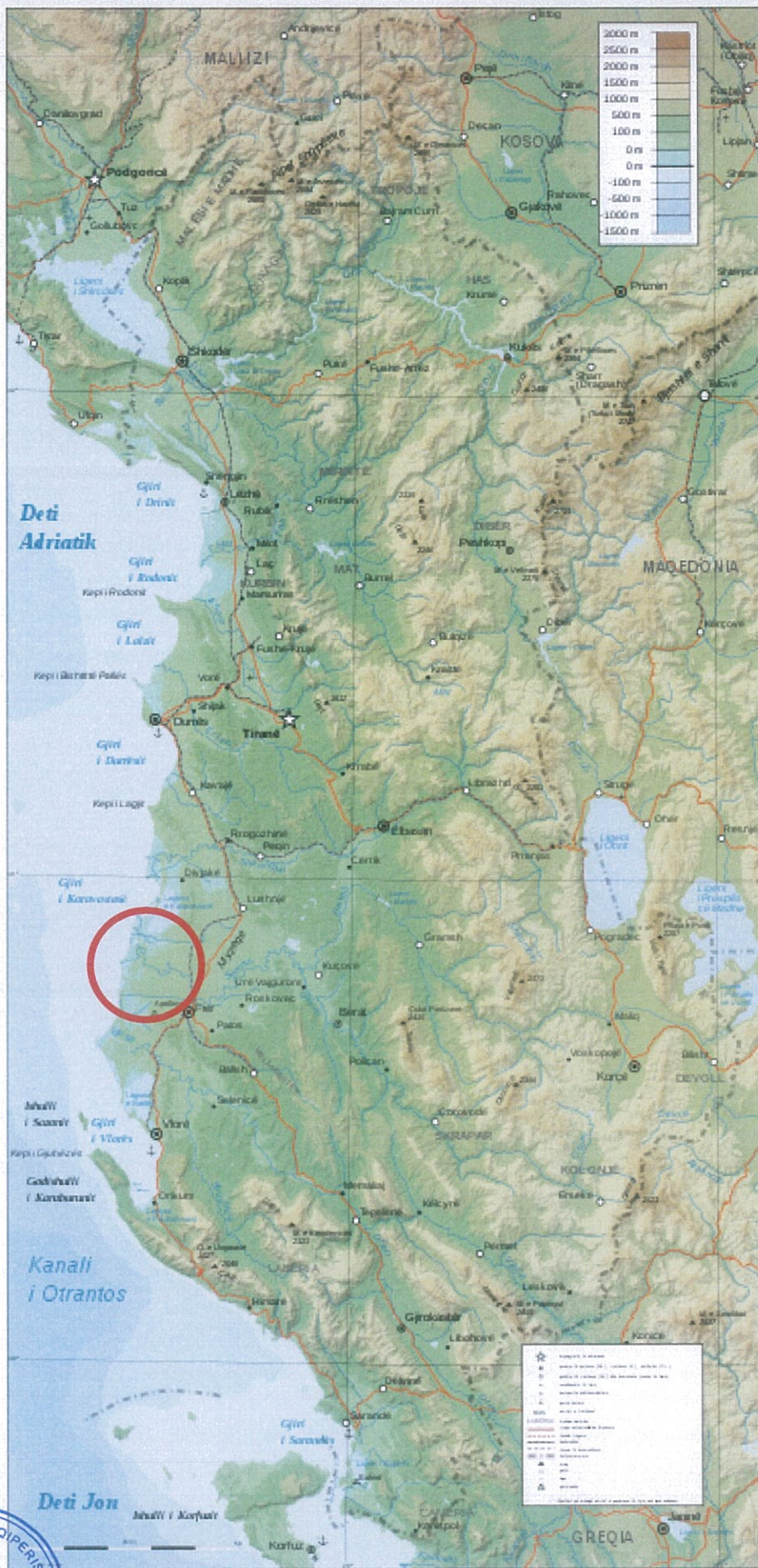


Figure 2-Vendndodhja e zhvillimit



## 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 është e llojit Ranishte.

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



Figure 3-Njësitë strukturore

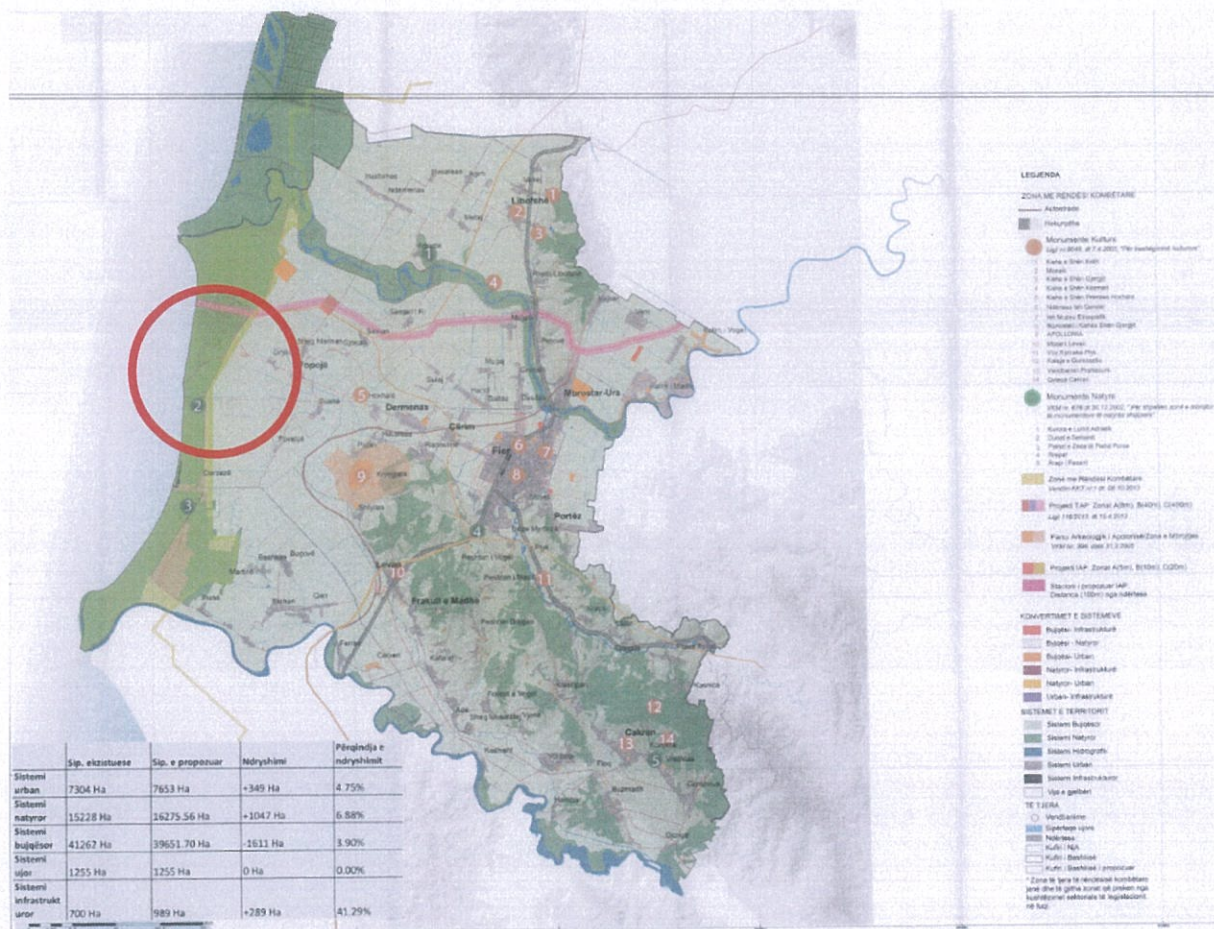


Figure 4-Përdorimi i tokës



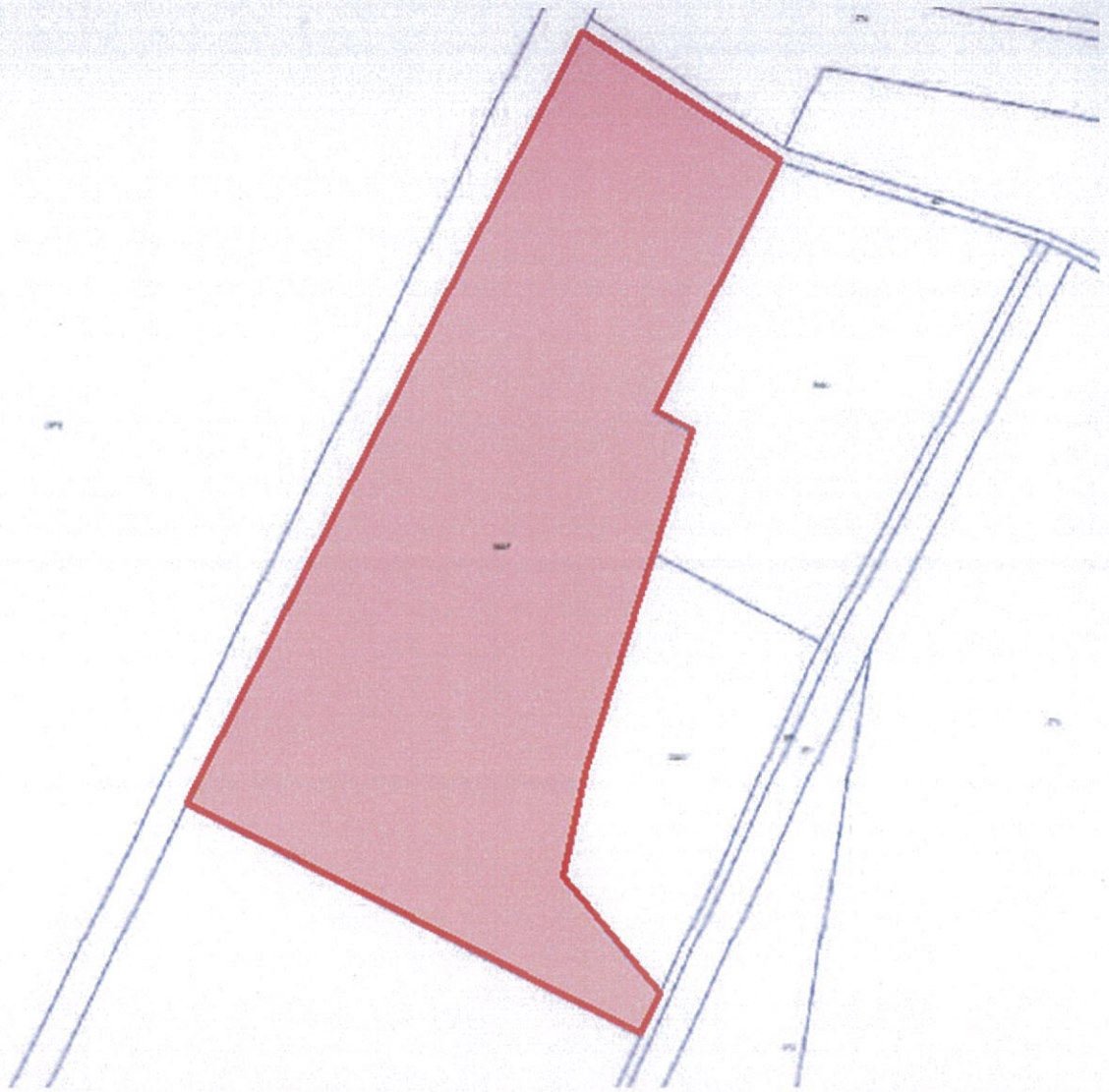


Figure 5-Pozicionimi Kadastral



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGIJË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE,, shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në afërsi me plazhin e Semanit. Zona e propozuar për zbatimin e projektit ndodhet në afërsi të fshatit Grykë, 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.

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë parcele e pashtruar. 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 6-Gjendja Ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “DION ENERGJI” 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 “DION ENERGJI” 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)	3,443,000 kWh
• Rrjeti i furnizimit	3,443,000 kWh
• Prodhimi specifik vjetor	1,466.41 kWh/kWp
• Vlera e performancës (PR)	80.6 %
• Shmangia e Emetimit të karbonit CO <sub>2</sub>	1,357,819 kg / vit
• Tipi i sistemit	Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
• Modulet PV	3582 x 550 Wp - Si monocrystalline (v2)
• Anësimi	25 °
• Orientimi	Jug 180 °
• Tipi i instalimit	Montimi - Terren
• Sipërfaqja e gjeneratorit PV	10 177 m <sup>2</sup>

#### 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 7-Impianti Fotovoltaik

Përveç impiantit të prodhimit të energjisë objekti parashikon ndërtimin e kabines elektrike b/a parafabrikat e cmontueshme.

Në objekt nuk do të kemi prezent njerezish gjatë funksionimit pasi komandimi dhe vezhgimi i impiantit bëhet nga distanca.





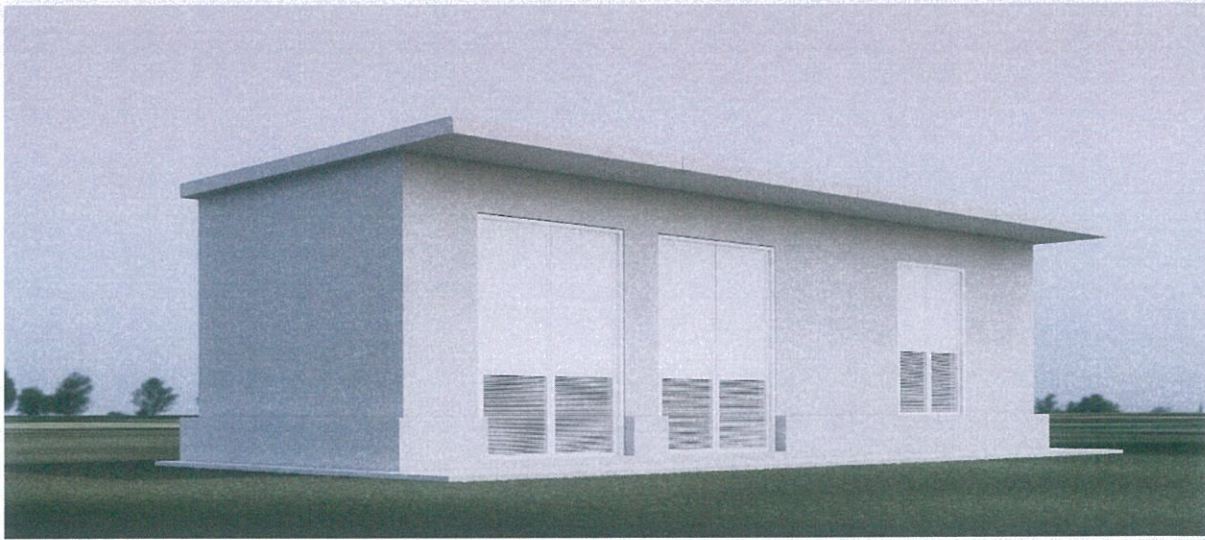


Figure 8- Kabina elektrike

#### 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):  $E = 3\,443\,000\text{ kWh/vit}$

##### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:  $35\,245.00\text{ m}^2$

Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):  $10\,177.00\text{ m}^2$

Sipërfaqe e zonës e zënë nga kabina elektrike (gjurma):  $47.00\text{ m}^2$

Sipërfaqe totale e ndërtimit (kabina elektrike):  $47.00\text{ m}^2$

Lartësia maksimale e strukturës

nga niveli i kuotës së sistemimit:  $3.8\text{ m}$

Numri i kateve mbi tokë:  $1$

Numri i kateve nën tokë:  $0$

Zona Kadastrale Nr.:  $3358$

Numri i pasurisë:  $288/7$



## TREGUES TEKNIK:

### Kufizimet e pronës:

Nga Veriu:	Rrugë 601
Nga Jugu:	Pasuria 288/8
Nga Lindje:	Pasuria 568/1; 568/2; Rrugë 570
Nga Perëndimi:	Kanal 577

### Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu:	7.1 m - 7.6 m
Nga Jugu:	7.1 m - 11.2 m
Nga Lindje:	34.6 m - 87.0 m
Nga Perëndimi:	7.0 m - 9.3 m

## 4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

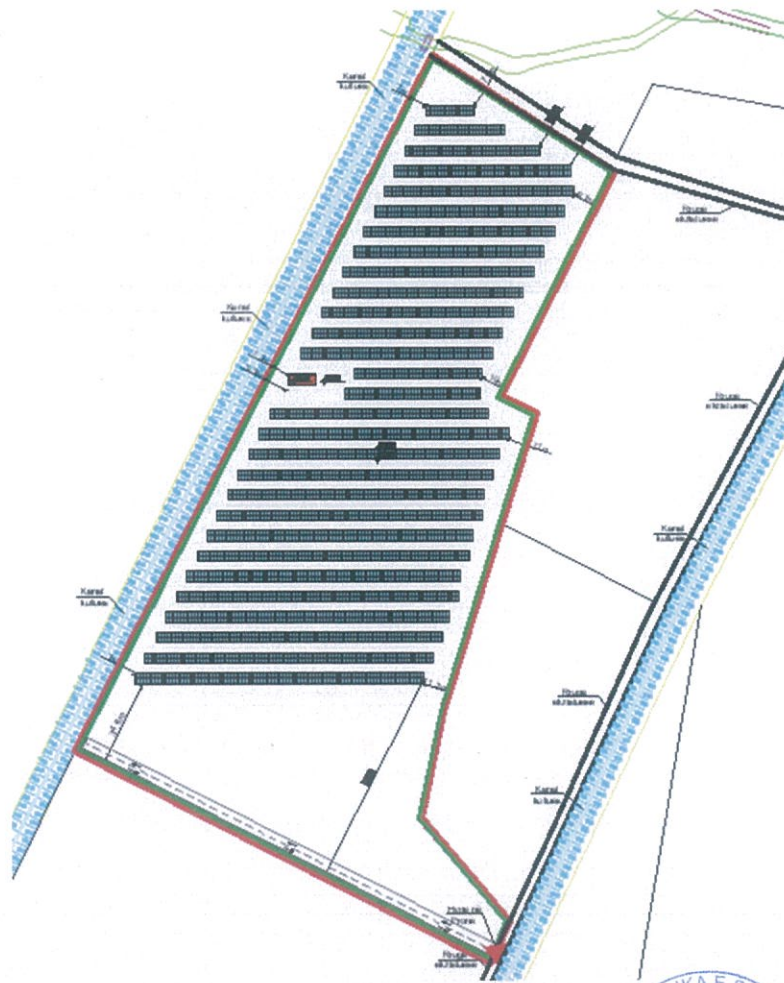


Figure 9- Plan vendosja e Projektit



Sipërfaqja totale e objektit të parashikuar për ndërtim është 47 m<sup>2</sup>. Pjesa e mbetur e sipërfaqes do jete e lirë.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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

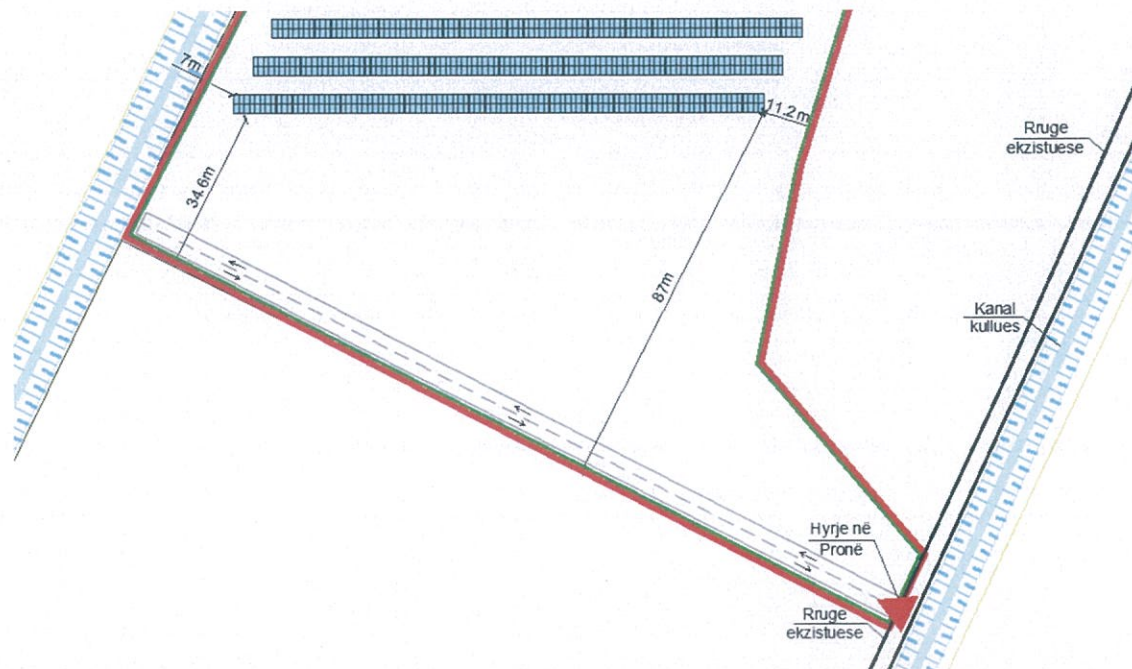


Figure 10- Aksesit te zona e projektit

