



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË  
LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË  
ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR  
3MW DHE VEPRAVE NDIMËSE", I CILI NUK ËSHTË OBJEKT KONCESIONI, NË  
ZONËN KADASTRALE NR.8517, ME VENDNDODHJE NË SPITALLË, BASHKIA  
DURRËS, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "DESLA" 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. 29, Datë 04.06.2024

Projektues: Ark. MELANIA KECI NR LIC - A.2131/1

DESLA SHPK

Mer



Melania Keçi



## 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
6. Dispozita të Përgjithshme

---

### **1.1 Baza Ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Ndërtimi i centralit të ri gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet 3MW dhe veprave ndihmëse”, me vendodhje në rrugën “Spitallë, Bashkia Durrës, Qarku Durrës”, me zhvillues shoqërinë “Desla” sh.p.k. bazuar në:

- *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, date 7.10.2015 "Per miratimin e rregullave dhe procedurave të ndërtimit të kapaciteteve të reja prodhuese të energjisë elektrike, që nuk janë objekt koncesioni".*
- *Vendimin Nr. 24, dt. 28.12.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit "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*
- *Kontratën për ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 3MW dhe veprave ndihmëse, i cili nuk është objekt koncesioni, në zonën kadastrale Nr.8517, Bashkia Durrës, Qarku Durrës, Nr. Rep. 3139 Nr. Kol. 2348 Datë 16.09.2024 midis shoqërisë "Desla" sh.p.k. dhe Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë.*

## 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Durrësi është qyteti i dytë më i madh në Shqipëri. Shtrihet në pjesën qendrore të Ulëtisrës Perëndimore shqiptare, buzë Detit Adriatik rreth 37 km, në perëndim të Tiranës. Ai ndodhet 44 km në perëndim të Krujës, 110 km në jug të Shkodrës dhe 123 km në veri të Vlorës. Zona e projektit ndodhet në pjesën veri-lindore, në raport me qendrën e qytetit, rreth 19 min larg me makinë, në një distancë prej 6.9 km. Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 24 989 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe të objekteve ekzistuese 10 752 m<sup>2</sup> ndodhet në zonën kadastrale nr.8517, Spitallë, Bashkia Durrës, Qarku Durrës.

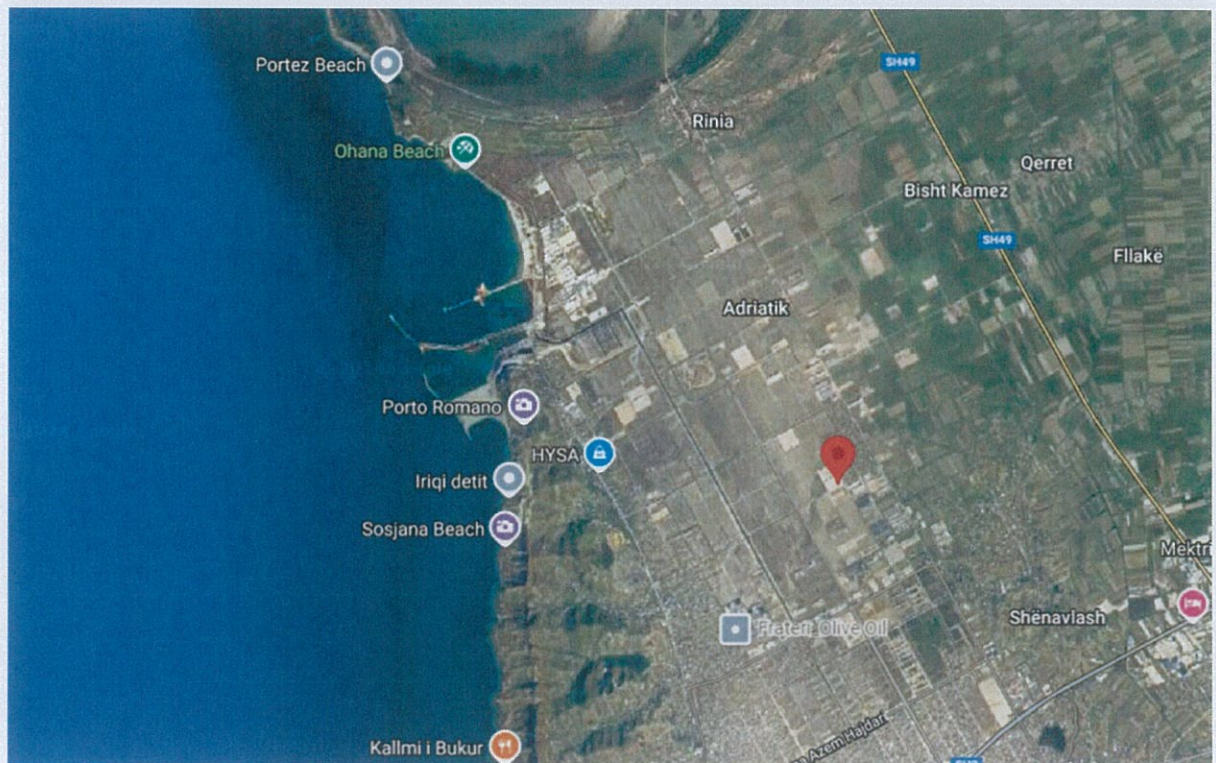


Figura 1 – Pozicionimi gjeografik i zonës



Figura 2 – Vendndodhja e zhvillimit

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

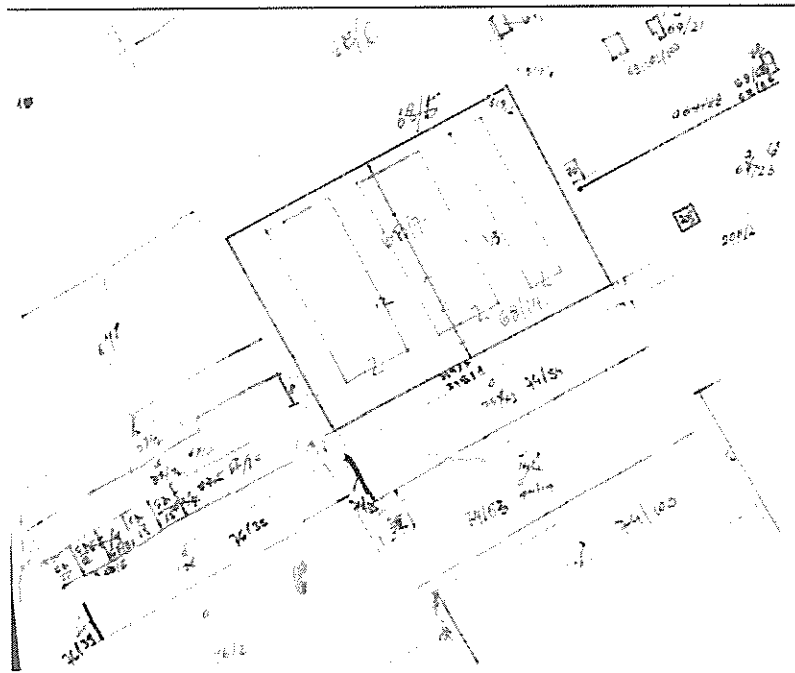
Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Durrës.



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

Figure 3-Njësitë strukturore

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_IE3_640/3
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE.Industri Ekonomi 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metra	Sipas funksionit dhe projektit
PDV	JO
Intesitet	K1= 1.5
KSHT	K1= 50%
KSHR	10%
KSHP	30%
Kufizime Ligjore	Neni 35 i Rregullores së PPV-së Durrës
Sipërfaqe (ha)	33.66
Nenkategori 1	IE3_ Aktivitet Ekonomik Kompleks
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	5000 m2
Përdorime të Lejuara	Kategoritë e Sistemit Urban: vetëm nënkategoria S2- Shërbime tregtare dhe biznesi. Të gjitha kategoritë e Sistemit Infrastruktural, të shqyrtuara rast pas rasti, në varësi të shkallës së ndotjes dhe pajisjes me leje mjedisore përkatëse, si dhe respektimit të brezave mbrojtës nga monumentet e natyrës, sistemi ujor apo monumentet e kulturës.
Përdorime të Ndaluar	Të gjitha kategoritë e tjera të sistemit urban. Kategoritë e sistemit bujqësor.
Kushte të Tjera	KSHP plotësohet duke u Referuar nenit 19, i rregullores PPV/ KSHR plotësohet duke u Referuar nenit 18, i rregullores PPV. Por ka nevojë për rrjet rrugor para lejes



4-Pozicionimi kadastral

Mbi sipërfaqen e pronës 24.989m<sup>2</sup> të përbërë nga Pasuria Nr.68/12 me sipërfaqe 12,494.5m<sup>2</sup> dhe pasuria Nr.68/13 me sipërfaqe 12,494.5m<sup>2</sup> janë ndërtuar 3 kapanonet referuar edhe :

- ❖ Lejes së Zhvillimit me Nr.680, Nr.5304-20/1 Prot datë 01.06.2020 miratuar nga Bashkia Durrës;
- ❖ Lejes së Ndërtimit Nr.9824-20/2 datë 16.10.2020 miratuar me Vendimin Nr.1105 të Kryetarit të Bashkisë Durrës.

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

#### Analizë e situatës aktuale

Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 24989m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe të objekteve ekzistuese 10752m<sup>2</sup> ndodhet në zonën kadastrale nr.8517, Spitallë, Bashkia Durrës, Qarku Durrës. Aktualisht në pronë ndodhen 3 kapanone të cilat kanë akses ekzistues në pjesën juglindore të sheshit. Rruga e aksesit drejt pronës në kufirin jugor është rrugë ekzistuese parcele e shtruar .





Sipërfaqja e objekteve ekzistuese :

Kapanoni A - me sipërfaqe 2,154.4m<sup>2</sup>

Kapanoni B – me sipërfaqe 4,300.8m<sup>2</sup>

Kapanoni C – me sipërfaqe 4,300.8m<sup>2</sup>

### **Analiza ekonomike**

Investimi për ndërtimin e një impianti fotovoltaiik është i lidhur me koston dhe fitimet për periudhën e jetëgjatësisë së projektit apo projekteve të skemës së përzgjedhur. Kostot përfshijnë komponentin fiks ose konstant – koston kapitale, sigurimet, taksat dhe komponentin variabël që janë shpenzimet e operimit dhe mirëmbajtjes: pagat, taksat mbi të ardhurat, etj.

Në përfundim të projektit, megjithëse të kufizuar nga periudha e kontratës apo kushtet e aseteve, vlera mbetëse do të rezultojë pozitive.

Analiza ekonomike është një krahasim i koston me përfitimet që i lejon investitorët të bëjnë një zgjedhje nëse të zhvillojnë projektin apo braktisin atë.

Për të marrë një sipërmarrje të ndërtimit, më parë duhen ditur disa të dhëna aktuale të tregut, ku më kryesoret janë çmimi i materialeve të ndërtimit dhe koston së veprës në tërësi, si dhe çmimi aktual i produktit që do të shitet, i cili në rastin tonë është energjia elektrike, e prodhuar prej parkut fotovoltaiik. Çmimet e materialeve merren nga ofertues të ndryshëm në bazë të tenderimit që bën investitori/zhvilluesi i projektit, ndërsa çmimi i shitjes së produktit (energjisë elektrike) përcaktohet nga tregu i energjisë elektrike, meqënëse energjia elektrike do të tregtohet në treg të lirë nëpërmjet kompanive të tregtimit të energjisë elektrike, në bursat e energjisë elektrike, te kompanitë furnizuese të energjisë elektrike nga “DESLA” sh.p.k, pasi tregtimi në treg të lirë nënkupton se blerja e energjisë elektrike **nuk do të garantohet** nga skema mbështetëse që qeveria shqiptare apo ministria përgjegjëse e energjisë i garantojnë zhvilluesit të projektit nëpërmjet Furnizuesit të Tregut të Lirë (pjesë e OSHE GROUP sh.a).

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Qëllimi është që të ndërtohet një impiant fotovoltaik, duke shfrytëzuar burimin e rrezatimit diellor për prodhimin e energjisë elektrike gjatë gjithë kohës që ky burim është i pranishëm dhe hedhjen e tij në sistemin elektroenergjetik shqiptar.

Ky central i propozuar do të sjellë rezultate shumë pozitive jo vetëm në ekonominë lokale (zonës së Durrësit), por edhe atë kombëtare.

Disa nga rezultatet janë:

Prodhimi i energjisë elektrike duke mos çliruar gazra të dëmshëm për atmosferën/mjedisin;

Shfrytëzimi i burimeve të rinovueshme/ripërtëritshme të energjisë (energji diellore);

Pajisjet e centralit fotovoltaik përbëjnë një element shumë të rëndësishëm të projektit. Investimi përfshin instalimin e moduleve FV dhe inverterave, në mënyrë specifike si vijon:

❖ Modulet Fotovoltaike monokristalinë bifaciale, 715 WpJT SLk (B) 715Wp: gjithsej 4895 module fotovoltaike diellore.

❖ Inverterat Huaëi Technologies SUN2000-330KTL-H1: gjithsej 10 copë.

Eshtë parashikuar tarifa fikse prej 107.08 euro/MW/h

**Centrali fotovoltaik në Zonën Kadastrale 8517, Bashkia Durrës, Qarku Durrës ka këto të dhëna teknike:**

- **Kapaciteti i prodhimit (MW)- N= 3MW**
- **Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh) – E = 4,459 MWh/vit**
- **Vlera e parashikura e investimit – 2,449.671 Euro**

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

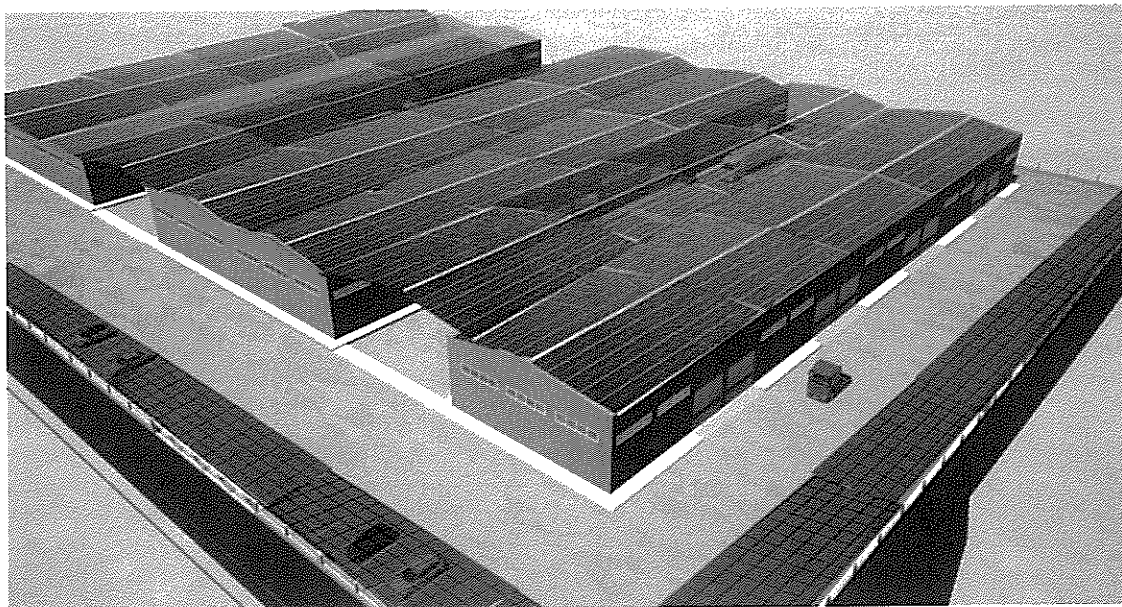
Objekti kryesor i projektit perbehet nga impianti i prodhimit te energjise i cili do te vendoset mbi catitë e objekteve ekzistuese duke i lidhur ato si dhe rreth e rrotull pronës mbi strehat e vendparkimeve, me konstruksione metalike pa prekur tokën. Pamje e impiantit paraqitet me poshtë:



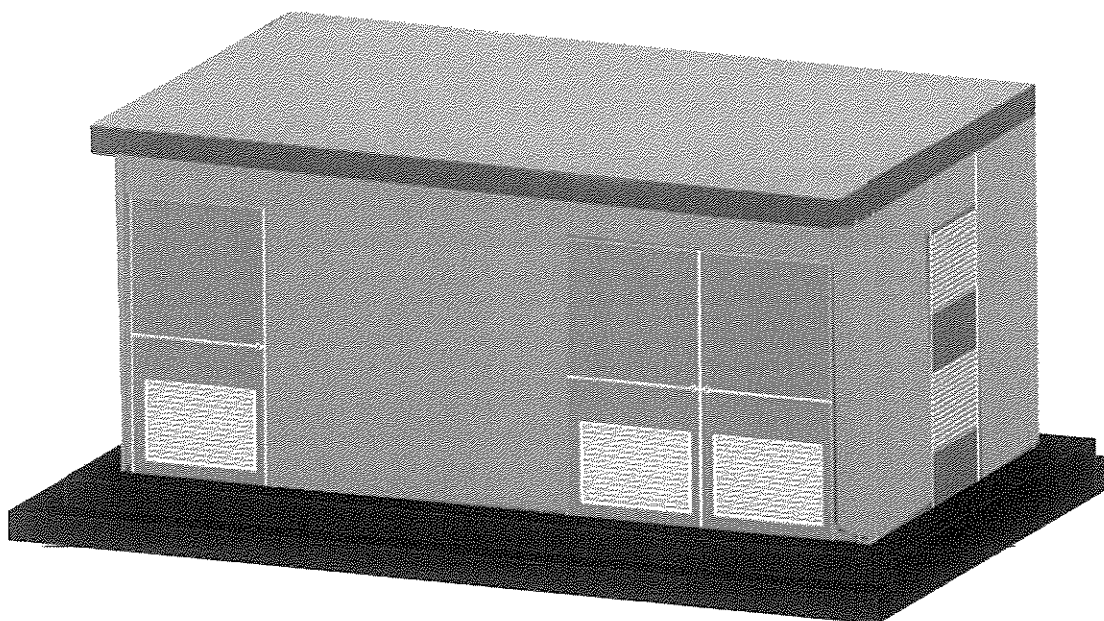
*Figura 5-Impianti Fotovoltaik*

Impianti i prodhimit te energjise do të vendoset mbi objektet ekzistuese tip kapanoni të cilat janë:

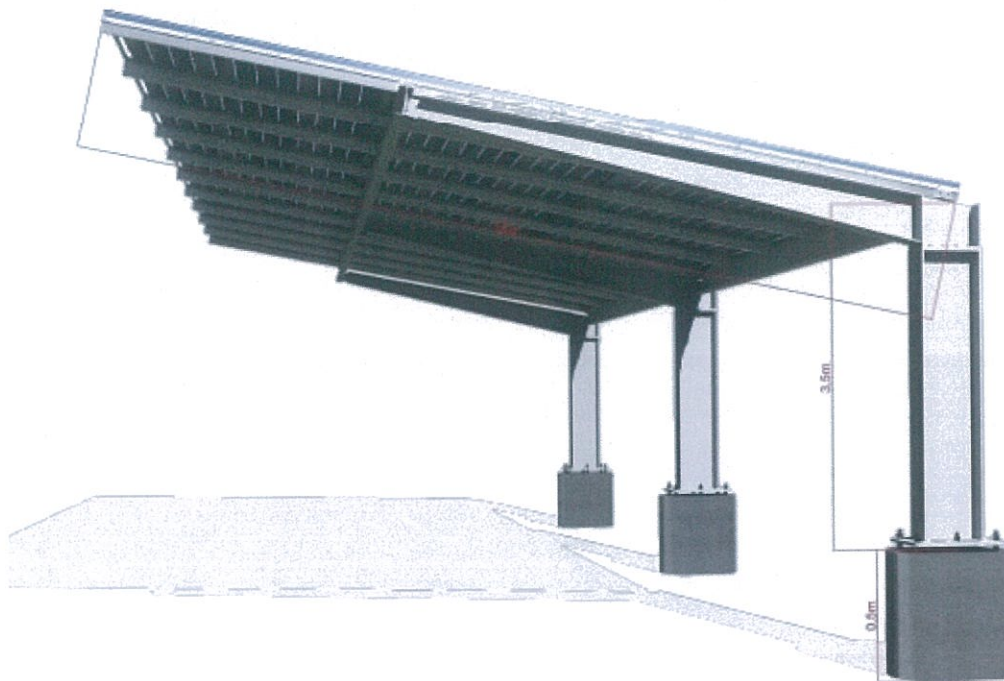
- \* Godinën e administrates (Objekt i perkohshem kapanone qe nuk ndikojne ndryshimin e perdorimit te tokes);
- \* Godinën e Centralit (Objekt i perkohshem kapanone qe nuk ndikojnë ndryshimin e perdorimit te tokes);
- \* Kabina e rojes;



*Figura 7-Rendera -Objekte tip kapanoni*



*Figura 8-Rendera –Kabina e rojes*



*Figura 9 -Rendera –Vendosja e paneleve mbi murin rrethues*

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

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës: 24989 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura (gjurma ekzistuese): 10752 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe mbulimi nga panelet fotovoltaike: 15205.5 m<sup>2</sup>

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 3.0 m(kabina)

Lartësia maksimale e strukturës së paneleve: 4.0m

Numri i kateve mbi tokë kabina elektrike: 1 kat

Numri i kateve nën tokë: 0 kat Fuqia e instaluar e sistemit në AC: 3 MW

Prodhimi vjetor i parashikuar: 4.459 Mwh/vit sipas kontrates

#### **TREGUES TEKNIK:**

Impianti fotovoltaike "DESLA SOLAR"

Zona Kadastrale: 8517 Nr. i pasurise: 68/14

Distancat nga kufiri i pronës:

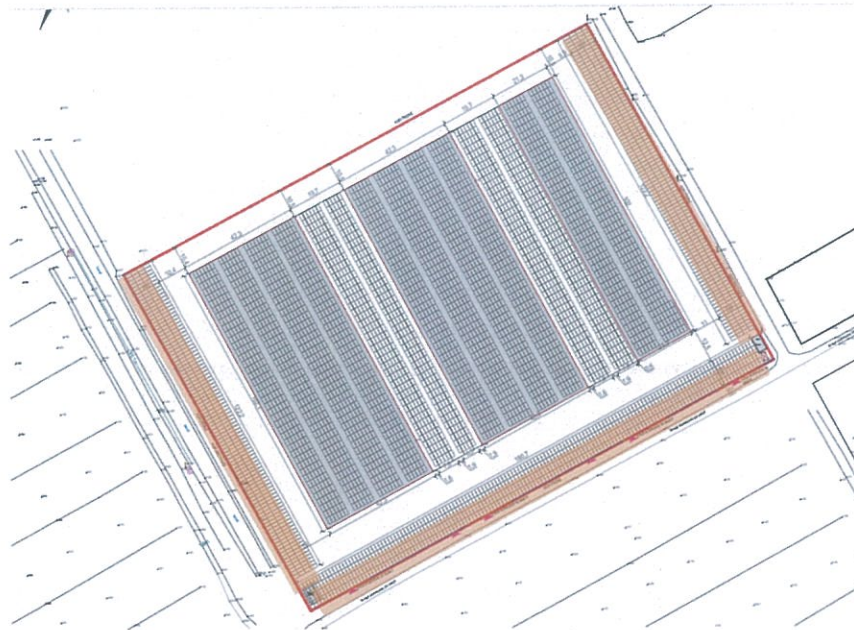
Veri: 0.0m -10.4m

Lindje: 0.0m

Jug: 0.4m

Perëndim: 0.0m

#### 4.4 Hapesirat e lira dhe te gjelberta / vendparkimet



#### *Vendparkime*

Vendparkimet e automjeteve janë të pozicionuara në pjesën verilindore, juglindore dhe jugperendimore të sheshit. Strehat e vendparkimeve janë të mbuluara nga panele fotovoltaike.

### 5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures.

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

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë parcele ekzistuese e pashtuar.

Aksesi te zona e projektit do te jene ne pjesen juglindore te sheshit .

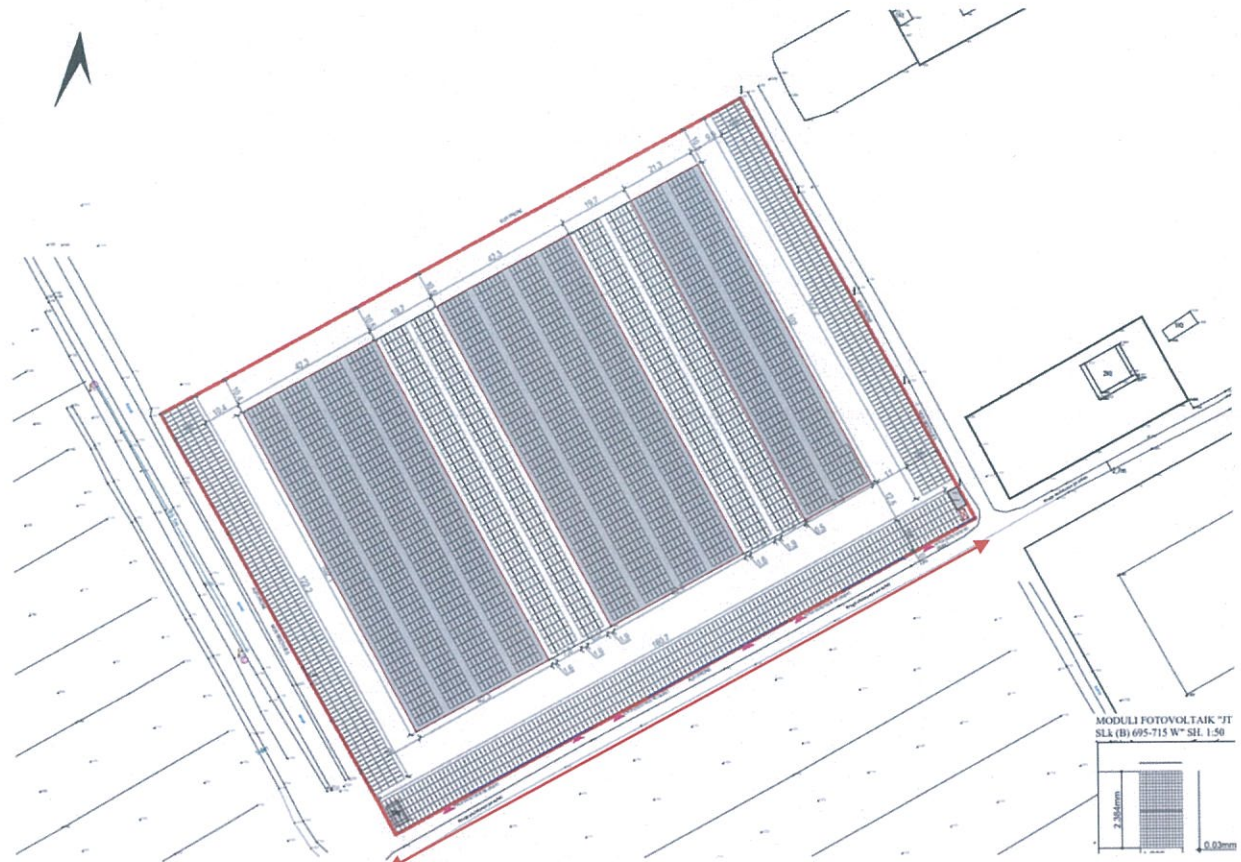


Figure 10- Aksesi te zona e projektit

DES LA SHPK *Blendi Hecaf*  
*hu*

