



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR DISA NDRYSHIME TË KUSHTEVE TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“PARKU FOTOVOLTAIK 5GX ENERGY SOL PARK”, me vendndodhje në Bashkinë
Lushnjë.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 59, Datë 25.09.2024

Zhvillues: “5GX Energy” shpk

Projektues: “Ideas Studio” shpk

IDEAS
STUDIO
Nipt: L73724403G ideasstudio3@gmail.com

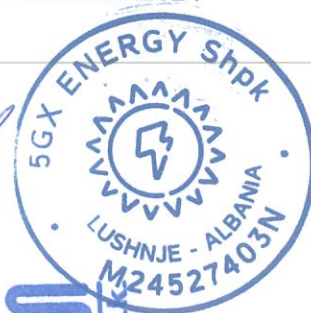


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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: “Parku fotovoltaiik 5GX Energy Sol Park”, me kapacitet të instaluar 10 mw, dhe veprave ndihmëse me vendndodhje Allprenaj, Bashkia Lushnjë dhe Zhvillues “5GX Energy” 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, 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”.*
- *Vendim i Këshillit Kombeetar 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.*
- *Vendim Nr. 272, date 04.05.2023 në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 1, të nenit 49, të ligjit nr. 43/2015, “Për sektorin e energjisë elektrike”, të ndryshuar, me propozimin e zëvendëskryeministrit dhe ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë, Këshilli i Ministrave*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në veri të fshatit Allprenaj, në një distancë prej rreth 3.5 km nga nënstacioni i qytetit të Lushnjës. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 123380 m² dhe ka referencat e mëposhtme:

Në pronësi:

Zona kadastrave 1020; Nr. pasurie 169/46, 169/49, 169/51, 170/16, 173/12

Me qera:

Zona kadastrave 1020; Nr. pasurie 169/7, 169/8, 169/9, 169/12, 169/44, 169/55, 169/50, 169/52



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 Lushjë, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Lushnjë, me Vendim Nr. 95, datë 25.11.2016, dhe pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 4, datë 29.12.2016.

Prona e parashikuar për ndërtimin e Parkut Fotovoltaik është në njësinë 3/72 dhe është Industri dhe Ekonomi.

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

“Parku fotovoltaiik 5GX Energy Sol Park”, me kapacitet të instaluar 10 mw, dhe veprave ndihmëse, shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në afërsi të fshatit Allprenaj, në pjesën veriore të qytetit të Lushnjës. Prona në studim është e pozicionuar në një terren pjesërisht kodrinor, faqja e të cilit ka orientimin nga jugu, cka e favorizon realizimin e këtij parku. Aktualisht prona është bosh, kufizohet me parcela të tjera dhe rrugën që të con në fshatin Shegas. Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë e asfaltuar. Zona e projektit karakterizohet nga reliev kodrinor.



Figure 6-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “5GX Energy” sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaiik me kapacitet 10 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 Parkut Fotovoltaik 10MW për kompaninë “5GX Energy” sh.p.k është realizuar nëpërmjet programit kompjuterik të licencuar PV SYST duke u bazuar në të dhëna reale të rrezatimit diellor për zonën e projektit.

Karakteristikat e impiantit

- Energjia e gjeneratorit PV (Rrjeti AC) : 18,049,702 kWh
- Rrjeti i furnizimit : 18,049,702 kWh
- Prodhimi specifik vjetor : 1504 kWh/kWp
- Vlera e performancës (PR) : 84.15%
- Shmangia e Emetimit të karbonit CO₂ : 14,093,895 kg/vit
- Tipi i sistemit : Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
- Modulet PV : 17140 x 700 Wp - Si - Monocrystalline
- Anesimi : 25°
- Orientimi : Jug 180°
- Tipi i instalimit : Montimi - Terren
- Siperfaqja e gjeneratorin PV : 53,243 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 7-Impianti Fotovoltaik

Përveç impiantit të prodhimit të energjisë objekti parashikon ndërtimin e kabinave elektrike të cmontueshme, si edhe një objekt ku përfshihen zyra, monitorim dhe nyje hidrosantirare.



Figure 8- Objekti i zyrave dhe monitorimit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):

N = 10 MW

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:

123380.00 m²

Sipërfaqe e trualit e zënë nga ndërtimi:

75.00 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:

0.06 %

Intensiteti i ndërtimit:

0.0006

Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit:

4.0 m

Numri i kateve mbi tokë:

1

Numri i kateve nën tokë:

0

Zona Kadastrale Nr.:

1020

Numri i pasurisë:

169/46, 169/49, 169/51
170/16, 173/12

169/7, 169/8, 169/9,
169/44, 168/45, 169/50,
169/52

4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

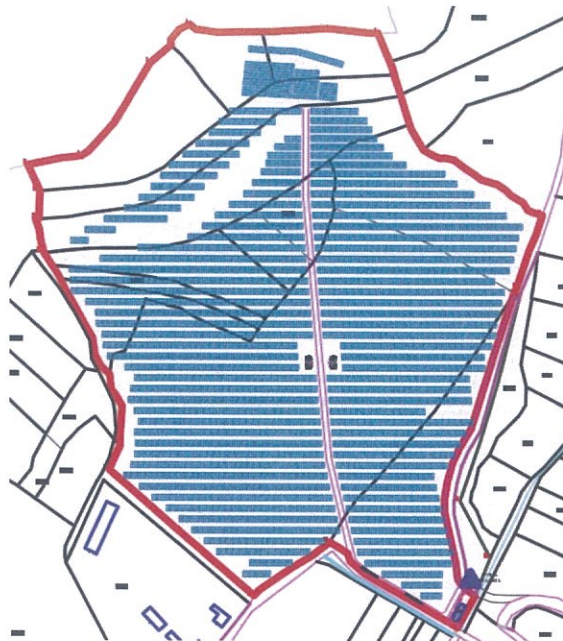


Figure 9- Plan vendosja e Projektit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë ekzistuese, e cila të çon për në fshatin Shegas. Zona e projektit karakterizohet nga reliev kodrinor.

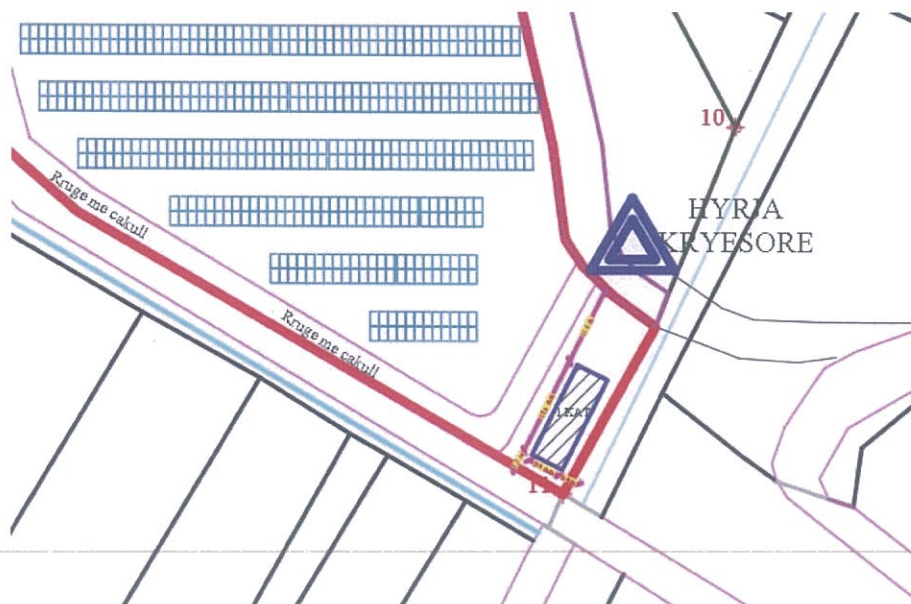


Figure 10- Aksesit te zona e projektit