



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGISË ELEKTRIKE  
FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE  
NDIHMËSE”, ME VENDNDODHJE BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES  
SHOQËRIA “GREEN ENERGY” SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 52, Datë 31.07.2024

Projektues: “ITE ENERGY” sh.p.k.



Projektues: “STUDIO PROJEKT” sh.p.k.



Zhvillues: “GREEN 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 Ndertimit për Objektivin: “NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE”, me vendndodhje Topoje, Bashkia Fier dhe Zhvillues “GREEN ENERGY” 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.*

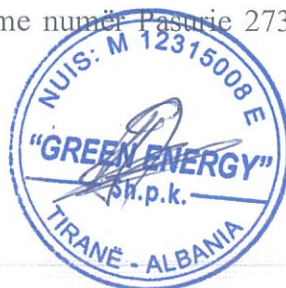
### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në veri perëndim të fshatit Grykë, në një distance prej rreth 3.8 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.

Zhvillimi i projekt-propozimit nuk e prek rrjetin e ujitjes dhe kullimit.

Projekti zhvillohet në 3 prona të cilat në total kanë një sipërfaqe prej 28 300 m<sup>2</sup>, këto prona janë marrë me qera në bashkinë Fier dhe po i citojme si më poshtë:

- 1- Një sipërfaqe prej 7 300 m<sup>2</sup> e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 698, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Kodi Unik 3358011067.
- 2- Një sipërfaqe prej 4 000 m<sup>2</sup> e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 236/1, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Kodi Unik 3358010093.
- 3- Një sipërfaqe prej 17 000 m<sup>2</sup> e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 273/9, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Volum 10, faqe 99.



Nr.	Koordinatat KRRGJSH		Koordinatat GAUS KRYGER	
	E	N	E	N
1	448963.445	4516602.068	4364650.206	4517829.457
2	449253.588	4516459.881	4364940.349	4517687.27
3	449183.491	4516327.658	4364870.349	4517555.047
4	448770.43	4516789.474	4364457.191	4518016.863
5	448731.21	4516713.163	4364417.971	4517940.552

Tabela 1-Tabela e koordinatave ne kontraten me MIE-n

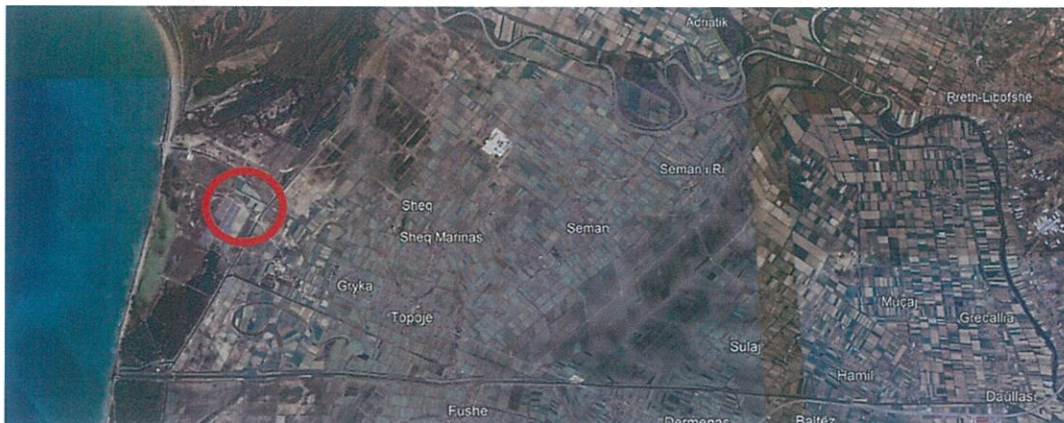


Figura 2-Vendndodhja e zones per zhvillim



Figure 3-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 (i ndryshuar).

Prona e parashikuar për ndërtimin e Central Fotovoltaik është e llojit Toke Pa frut.

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



Figure 4-Njësitë strukturore

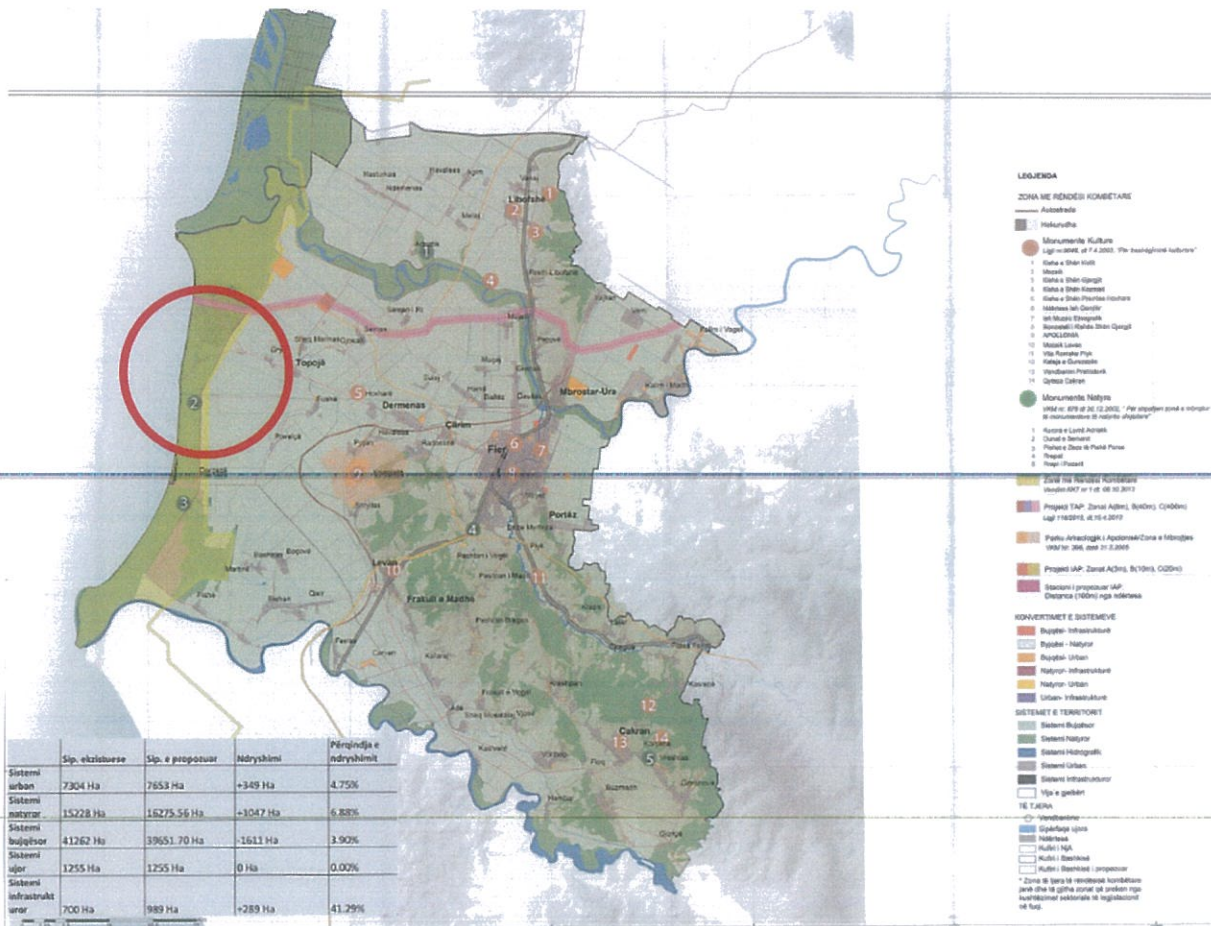


Figure 5-Përdorimi i tokës



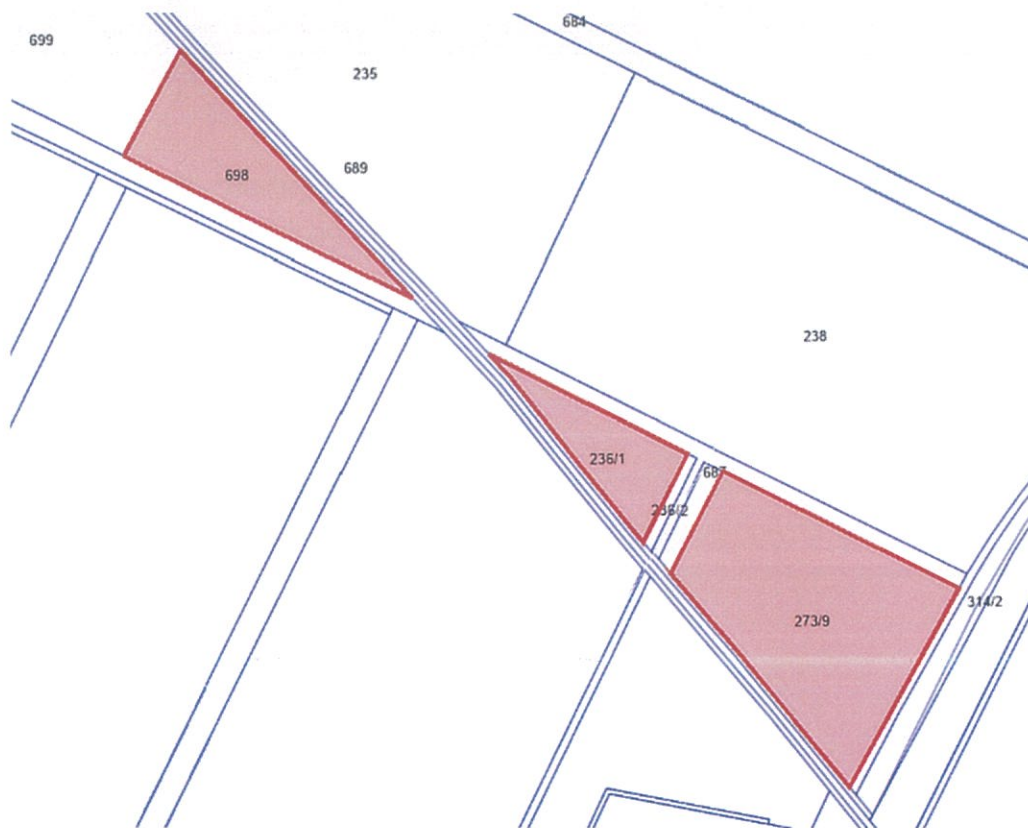


Figure 6-Pozicionimi Kadastral

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË 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 rurale ekzistuese me çakull. 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 te cilat nuk preken nga zhvillimi i projekt-propozimit.





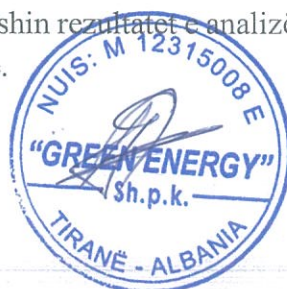
Figure 7-Gjendja Ekzistuese

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “GREEN ENERGY” sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaiik 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 “GREEN ENERGY” 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)	3,015,738 kWh
• Rrjeti i furnizimit	3,015,738 kWh
• Prodhimi specifik vjetor	1,466.10 kWh/kWp
• Vlera e performancës (PR)	80.59 %
• Shmangia e Emetimit të karbonit CO <sub>2</sub>	1,357,535 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	10 187 m <sup>2</sup>

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

Objekt kryesor i projekti përbëhet nga impianti i prodhimit të energjisë. Pamje e impiantit paraqitet më poshtë:



Figure 8-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 vezhimi i impiantit bëhet nga distanca.







Figure 9- Kabina elektrike

#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):	N = 2MW
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):	E = 3 277 MWh/vit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	28 300.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):	10 187.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e zonës e zënë nga kabina elektrike (gjurma):	47.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	47.00 m <sup>2</sup>
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotes se sistemit:	3.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	3358
Numri i pasurisë:	698; 236/1; 273/9



## TREGUES TEKNIK:

### Kufizimet e pronës:

Nga Veriu:	Rrugë 689; Kanal 687
Nga Jugu:	Kanal 686; Rrugë 689
Nga Lindje:	Rrugë 142
Nga Perëndimi:	Pasuria 699

### Distancat nga kufiri i pronës:

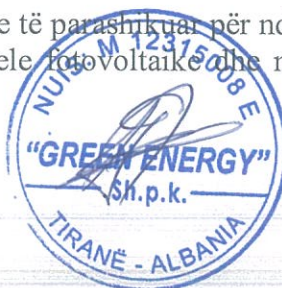
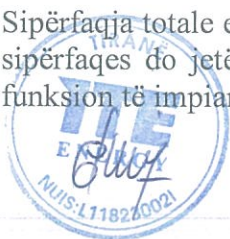
Nga Veriu:	2.0 m – 8.5 m
Nga Jugu:	2.7 m – 8.5 m
Nga Lindje:	5.8 m – 9.9 m
Nga Perëndimi:	2.0 m – 6.0 m

## 4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit



Figure 10- Plan vendosja e Projektit

Sipërfaqja totale e kabinës elektrike të parashikuar për ndërtim është 47 m<sup>2</sup>. Pjesa e mbetur e sipërfaqes do jetë e zënë me panele fotovoltaike dhe me rrugë shërbimi që do të jenë në funksion të impiantit fotovoltaik.



## 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 pashtruar.

Zhvillimi i projekt-propozimit nuk e prek rrjetin e ujitjes dhe kullimit.

Zona e projektit karakterizohet nga reliev fushor, me bimësi të varfër për shak se dominojnë tokat kripore.

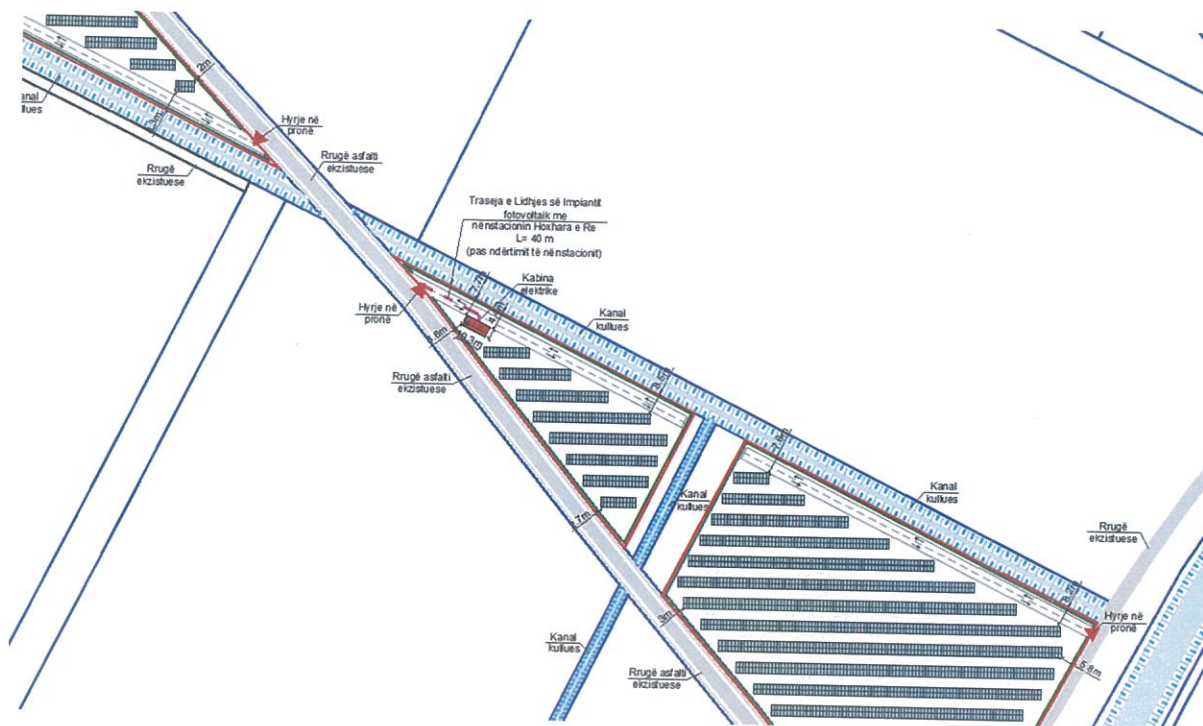


Figure 11- Aksesit në pronat 698, 236/1, 273/9

