



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË FOTOVOLTAIKE ME KAPACITET
TË INSTALUAR 25MW DHE VEPRAVE NDIHMËSE ", ME VENDNDODHJE NË DËRMËNAS,
BASHKIA FIER, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "POWER ENERGY"SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 62 Datë 25.09.2025

Projektues:

VEGA ENERGY
BROS. Architects



Zhvillues:

Power Energy sh.p.k

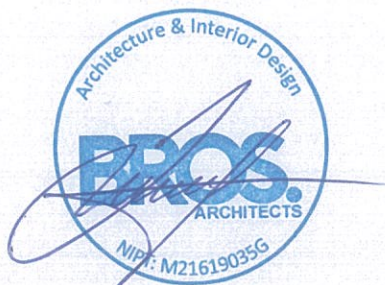


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 1.3 Pozicioni

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e zones ekzistuese

- 3.1 Analiza e pozicionit gjeografik dhe potencialit të zhvillimit

4. Rregullat e zhvillimit të territorit

- 4.1 Projekti I propozuar
- 4.2 Treguesit e zhvillimit

5. Rregullat e rrjeteve të infrastruktures

- 5.1 Aksesueshmeria dhe hapësirat e kalimit brenda pronave



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 FOTOVOLTAIKE ME KAPACITET TË INSTALUAR 25MW DHE VEPRAVE NDIHMËSE ", ME VENDNDODHJE NË DËRMËNAS, BASHKIA FIER, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "POWER ENERGY"SH.P.K.

bazuar në:

- ✦ Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", indryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- ✦ Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- ✦ Plani i Përgjithshëm Vendor Bashkia Fier, miratuar me Vendim Nr. 1. datë 26.01.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit. "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Fier, të miratuar me Vendimin nr. 5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- ✦ Vendim Nr. 24, datë 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 njësite që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqësor (B) dhe natyror (N) , të ndryshuar."

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Impianti Fotovoltaik ndodhet 12.35 km në Perendim të Fierit dhe në një distancë ajrore 2 km në jug-lindje të fshatit Darezezë e Re, pranë fshatit Povelcë. Tenitori është në administrimin e Bashkisë Fier, Njësia Administrative Dërmënas. Terreni në të cilin do të shtrihet impianti fotovoltaik është një zone fushore e cila nuk është shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqësore për shkak të cilësive të saj të kripura dhe mungesës së ujit.Terreni i zgjedhur ka karakteristika të mira për realizimin e impianteve fotovoltaike të instaluara në tokë. Zhvillimi i projekt-propozimit nuk e prek rrjetin e ujitjes dhe kullimit.

1.3 Pozicioni

Terreni në të cilin do të shtrihet impianti fotovoltaik është një zone fushore e cila nuk është shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqësore për shkak të cilësive të saj të kripura dhe mungesës së ujit. Impianti fotovoltaik është menduar të vendoset në parcelat me numer pasurie 11/33 , 49/1, 49/2, 49/3, 49/11, 49/9, 49/6, 49/7 ZK 3038 me sipërfaqe totale 176,945 m² .

Lloji i pasurisë : ARË me bonitet IX (nëntë) .



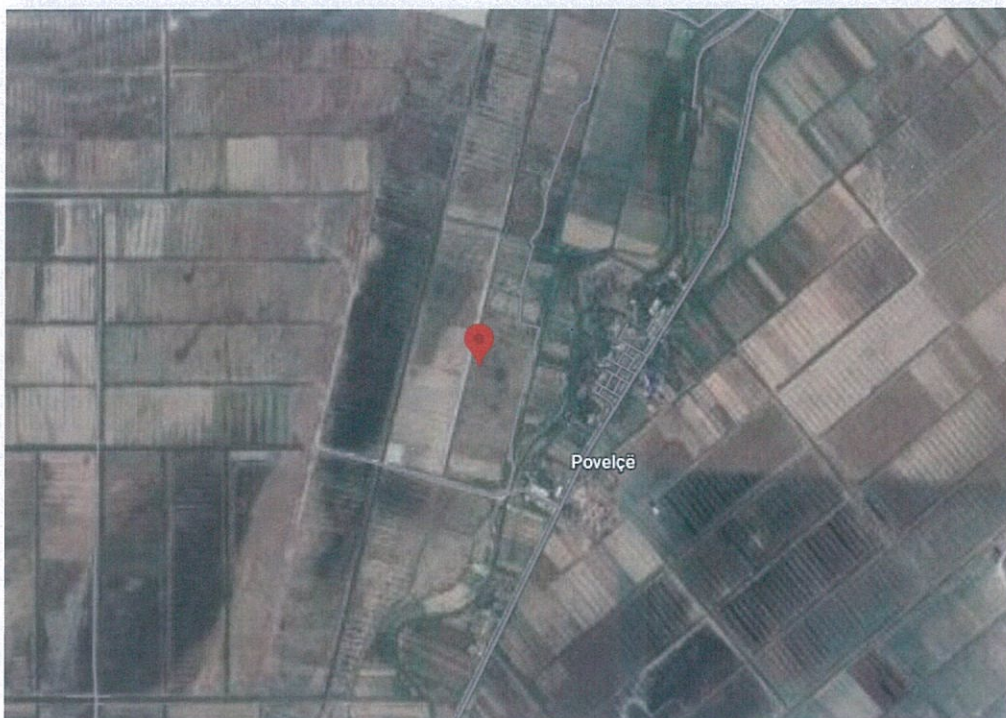


Figura 1. Pamje satelitore e vendndodhjes së impiantit fotovoltaiik



Figura 2. Fotografi të zonës



2 .Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Fier, në të cilat mendohet propozimi i projektit:

"NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË FOTOVOLTAIKE ME KAPACITET TË INSTALUAR 25MW DHE VEPRAVE NDIHMËSE ", ME VENDNDODHJE NË DËRMËNAS, BASHKIA FIER, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "POWER ENERGY"SH.P.K.

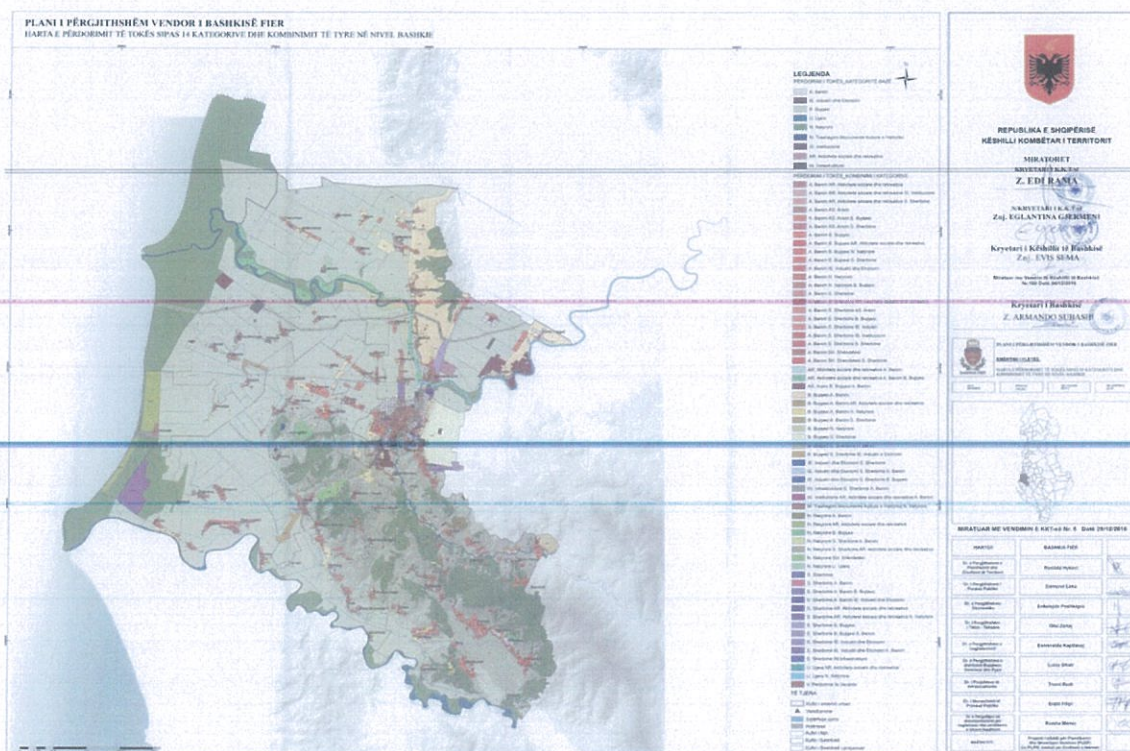


Figura 3. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



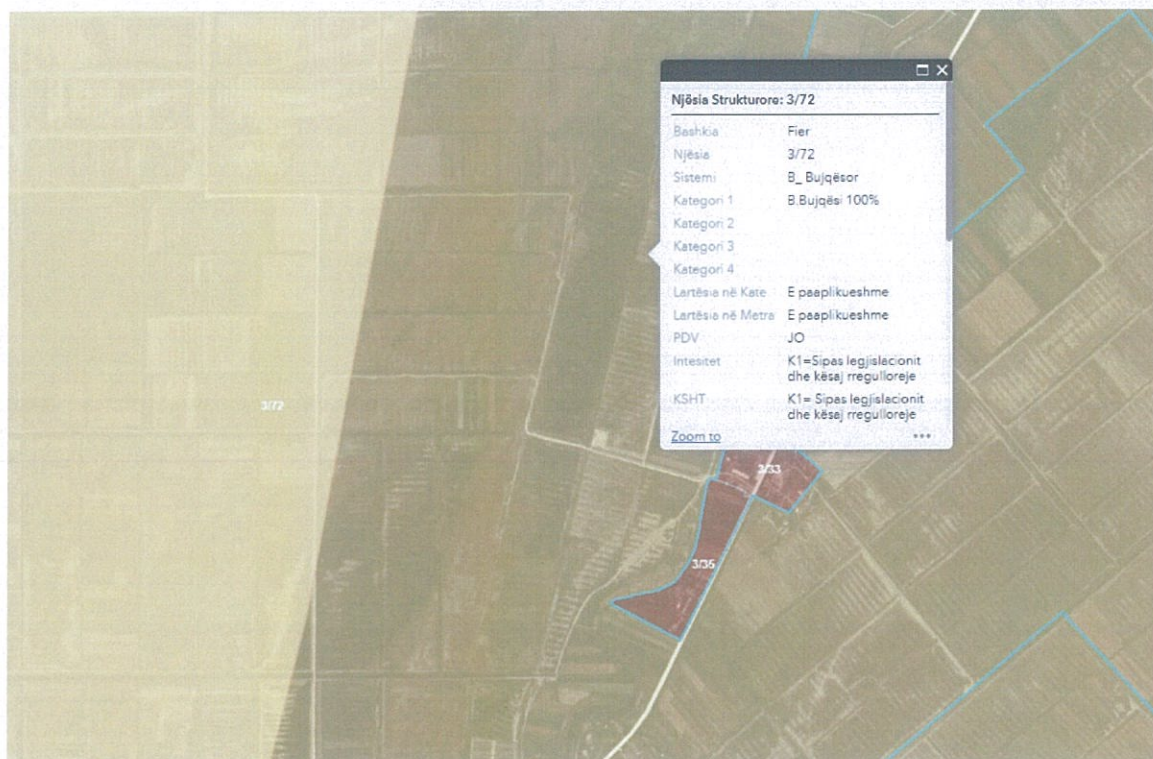


Figura 6. Kategoria e përdorimit të tokës

3 .Analiza e gjëndjes ekzistuese

3.1 Analiza e pozicionit gjeografik dhe potencialit te zhvillimit

Terreni i zgjedhur ka karakteristika të mira për realizimin e impianteve fotovoltaike të instaluar në tokë.

Vendodhja e zgjedhur për impiantin është tërësisht i sheshtë dhe kuota (lartësia nga niveli i detit), është pothuajse e njëjtë në të gjithë sipërfaqen. Zona karakterizohet nga një rrjet i dendur i kanaleve të kullimit të cilat nuk preken nga zhvillimi i projekt-propozimit.

Energjia diellore mesatare ditore përjeton ndryshime ekstreme sezonale gjatë vitit. Periudha më e ndritshme e vitit zgjat 3,2 muaj, nga 11 maji deri më 17 gusht, me një energji mesatare ditore të incidentit për metër katror mbi 6,7 kWh. Muaji më i ndritshëm i vitit në është korriku, me një mesatare prej 7.9 kWh.

Periudha më e errët e vitit zgjat 3,6 muaj, nga 29 tetori deri më 16 shkurt, me një energji mesatare ditore të incidentit për metër katror nën 3,0 kWh. Muaji më i errët i vitit në është dhjetori, me një mesatare prej 1.8 kWh.



Instituti Hidrometeorologjik ka nxjerrë rezultate në bazë të trajtimit klimatologjiko-statistikor të informacionit aktinometrik dhe heliografik për vlerësimin e shpërndarjes territoriale të rrezatimit



diellor. Këto vlerësime janë mbështetur sipas kushteve tona klimatike dhe duke marrë parasysh gjithashtu serinë kohore prej 15 vjetesh të vëzhgimit të drejtpërdrejtë në 26 stacione aktinometrike dhe seritë kohore prej 30 vjetesh vëzhgim për kohëzgjatjen e rrezeve të diellit.

Në territorin e vendit tonë kemi një potencial energjetik diellor të konsiderueshëm, ku shumë zona të saj i ekspozohen një rrezatimi që shkon nga 1185 kWh/m² në vit deri në 1700 kWh/m² në vit. Vlen të përmendet që pjesa perëndimore e Shqipërisë, veçanërisht jug-perëndimi i saj ka një energji diellore të konsiderueshme që shkon deri në 2200 kWh në vit. Izolinja 1500 kWh/m² në vit e ndan në dy pjesë pothuajse të barabarta territorin e Shqipërisë.

Çdo m² e sipërfaqes horizontale në këtë pjesë të territorit ka mundësi praktike të marrë deri në 2200 kWh/m² në vit (në këtë rast flitet për kushte të një moti anticiklonar). Ndërsa në kushte të çfarëdoshme moti e njëjta sipërfaqe merr mesatarisht rreth 1700 kWh në vit.

Në zonën tonë të studimit, kemi të bëjme me një nder zonat me potencialet më të ulta për sa i përket rrezatimit në territorin tonë. Izolinja jonë varion nga 1550 – 1650 kWh/m² në vit.

4 .Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Projekti i propozuar

Projekti mund të sjellë ndikime pozitive në zonë për shkak të rritjes direkte dhe indirekte të punësimit në zonë dhe më gjerë, si dhe rritjes së shpenzimeve të punëtorëve. Do të ndikojë në hapjen e vendeve të punës gjatë fazës së ndërtimit si dhe gjatë asaj të operimit të projektit.

- ✚ Gjatë kohës së ndërtimit do të hapen rreth 20 vende të reja pune për një periudhë 2-vjecare.
- ✚ Gjatë kohës së operimit do të jenë të punësuar rreth 6 specialist dhe puntorë.
- ✚ Me ndërtimin e centralit fotovoltaiik “Power Energy 25MW” sh.p.k energjia elektrike e prodhuar në vend do të rritet në masën rreth 47,452.89 MWh/vit

Ndërtimi dhe operimi i centralit fotovoltaiik “Power Energy 25MW” është në përputhje të plotë me strategjinë kombëtare për rritjen e kapaciteteve prodhuese të energjisë elektrike nga burime të rinovueshme.

- ✚ Rritja e vazhdimësisë dhe sigurisë së furnizimit me energji, duke siguruar rritjen e mirëqenies;
- ✚ Zhvillimi i burimeve të brendshme energjitike të energjisë primare në një mënyrë të qendrueshme dhe konkurruese;
- ✚ Përmirësimi kost-efektivitetit i sistemeve të furnizimit me energji elektrike;
- ✚ Prodhon energji elektrike pa ndotje të mjedisit.
- ✚ Kontribuon në rritjen e prodhimit vendas duke rritur pavaresinë nga importi i energjisë.
- ✚ Panelet FV dhe strukturat ndihmëse përbëhen nga materiale të riciklueshme, përfshirë qelqin, materialin gjysmëpërçues, çelikun, drurin, aluminin, bakrin dhe plastikën. Kur Projekti FV të arrijë fundin e jetës së tij operacionale, pjesët përbërëse do të çmontohen dhe riciklohen.



Nr.	Kërkesa	Të dhënat
1	Emri Aplikuesit	Power Energy sh.p.k
2	Adresa Biznesit	Rruga "Luigj Gurakuqi", Pasuria Nr. 6/596/ND, Zona Kadastrale 8150, vol.59, fq.29, Tiranë
3	Qarku (projektit)	Fier
4	Bashkia (projektit)	Fier
5	Njësia Administrative (projektit)	Dërmënas
6	Fshati (projektit)	Povelce
7	Sipërfaqe e projektuar e tokës	176,945 m ²
8	Sipërfaqe modulesh	138,121 m ²
9	Fuqia në dalje AC	25 MW
10	Prodhimi Mesatar Vjetor	47,452.89 MWh/vit
11	Tipi i burimit gjenerues të energjisë	Trina Solar's Vertex N Bifacial 720Wp
12	Lloji i qelizës	Monokristalinë, Bifacial
13	Numri i njësive gjeneruese	44,464 copë
14	Kapaciteti i njësisë gjeneruese	720Wp
15	Afati i pritshëm i vënies në punë	2025-2026
16	Jetëgjatësia e pritshme e burimit	25 vite
17	Numri i orëve të punës në vit	2055 orë/vit
18	Rendimenti i burimit gjenerues(sipas STC – Kushteve standarte të testimit)	deri në 23.2%
19	Standarti fizik i modulit	2,384 x 1,303 x33 mm Pesha = 38.3 kg



20	Niveli i tensionit në dalje të gjeneratorit (inverterave)	800Vac
21	Vlera e parashikuar e investimit total	832,000,000.00 ALL
22	Rrezatimi mesatar diellor - GHI (Global Horizontal Irradiation) - DNI (Direct Normal Irradiation)	1664,3 kWh/m ² 1781 kWh/m ²
23	Prodhimi Specifik Vjetor	47,452.89 MWh/vit
24	Këndi Optimal i panelit	25°
25	Orientimi i Parkut	Jug
26	Tipi i Inverterit	SUNGROW SG350 kVA
27	Numri i Inverterave	72 copë
28	Përlllogaritja e emetimit të gazeve të efektit serë nga burimet gjeneruese dhe nëse ato janë ne përputhje me normat.	1633 ton/vit CO ₂ të evituara/shmangura

Tabela 1. Të dhënat e përgjithshme sipas kërkesave nga VKM Nr. 822, datë 07.10.2015¹, e ndryshuar²



4.2 Treguesit e Zhvillimit:

TREGUESIT TEKNIK TË PARKUT FOTOVOLTAIK:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	176,945 m ²
Kapaciteti i Prodhimit (MW):	25 MW
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (MWh):	47,452.89 MWh/vit
Sipërfaqe e truallit e zënë nga panelet fotovoltaike	138,121 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga transformatorët:	193.5 m ²
Lartësia e paneleve fotovoltaike nga toka :	2.5m

TREGUESIT E PRONAVE TË PARKUT FOTOVOLTAIK :

Nr. pasurie : 11/33 , 49/1 , 49/2 , 49/3 , 49/11 , 49/9 , 49/6 , 49/7
Zona Kadastrale 3038

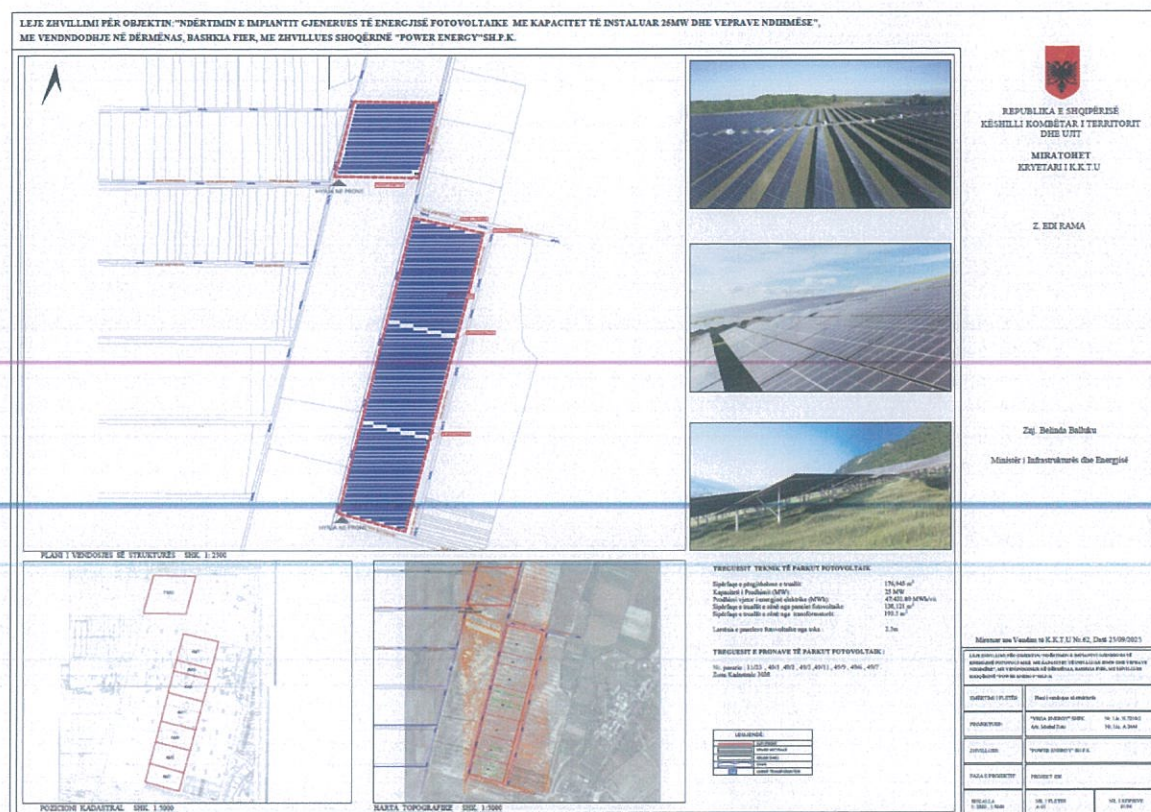


Figura 7. Planvendosja e strukturës që propozohet



5 Rregullat e rrjeteve te infrastrukturës

5.1 Aksesueshmeria dhe hapesirat e kalimit brenda pronave

Aksesi për në parcelë do të realizohet nga aksi rrugor Povelcë-Darzezë. Duke qënë se zona është e fragmentizuar me kanale kullimi ekzistuese, aksesi për në parcela realizohet nëpërmjet rrugëve ekzistuese të dheut në krahë të cdo kanali. Projekti I parkut fotovoltaik Power Energy 25MW zhvillohet në 2 grupe parcelash me aksesese të veçuara përkatësisht si me poshtë :

Zona 1 : Parcela 11/33 ZK 3038

Zona 2: Parcela 49/1, 49/2, 49/3, 49/11, 49/9, 49/6, 49/7 ZK 3038

Aksesi në secilën zonë do të realizohet me porta të hapshme (të percaktuara në planvendosje) në pjesën e poshtme, në krahun jug-perëndimor të secilës zonë.

Qarkullimi për efekt mirëmbajtje brenda zonave realizohet me pasazhe kalimi si më poshtë :

Te dy zonat kanë një pasazh me gjerësi 4m përgjatë perimetrit të konturit të pronës.

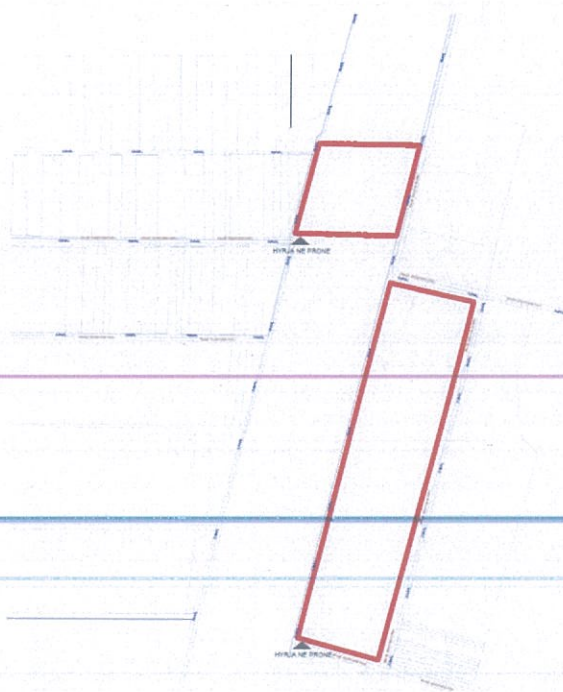


Figura 8. Paraqitje grafike e aksesit të projektit.

