



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PER MIRATIMIN E LEJES SE ZHVILLIMIT PER OBJEKTIN: "NDËRTIMI I IMPIANTIT FOTOVOLTAIK "GEMTECH", ME KAPACITET TË INSTALUAR 10MW DHE VEPRA NDIHMËSE", ME VENDNDODHJE NË SHEQ MARINËZ, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES "GEMTECH Albania" SH.P.K;

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 64, Datë 25.09.2025

Projektues: "MEPS-A" shpk, NR LIC – N.6946/3

"MVM Architecture, Construction & Development" shpk NR LIC – N.6946/3

ZHVILLUES SHOQËRIA "GEMTECH" SH.P.K.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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 impiantit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike me kapacitet 10MW dhe veprave ndihmëse përfshirë linjën e transmetimit, në zonën kadastrale nr.3358, Bashkia Fier, me zhvillues shoqërinë "GEMTECH" 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.
- 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.
- Vendimi Nr.5 datë 29.12.2016 i Këshillit Kombëtar të Territorit për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, i ndryshuar.
- Kontratë Nr.5344 Rep Nr.2297 Kol datë 2.07.2025 për ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 10MW dhe veprave ndihmëse, me vendodhje në Njësia Administrative Topojë, Bashkia Fier, Qarku Fier, Me Zhvillues Shoqërinë "Gemtech" Sh.P.K.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Fieri është një nga qytetet kryesore dhe më të rëndësishme të Shqipërisë. Zona e projektit ndodhet në fshatin “Grykë”, rreth 5.5km nga qendra e fshatit dhe rreth 16km nga qendra e qytetit Fier. Në afërsi të sheshit të parashikuar për ndërtim të impiantit fotovoltaiik shtrihet impianti fotovoltaiik “Seman 1 Solar” tashmë në gjendje pune dhe në prodhim. Toka e sheshit të ndërtimit është e llojit ranishte. Bimësia është shumë e pakët si rrjedhojë e përqindjes së lartë të kripës që kanë këto toka.

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës në pronësi të GEMTECH për zhvillimin e projektit është 126,011m². Përveç impiantit fotovoltaiik që pritet të ndërtohet rreth e përqark sheshit nuk ka objektet të tjera. Kjo zonë vitet e fundit është studiuar shumë në lidhje me mundësinë e ndërtimit të impianteve fotovoltaike për prodhim energjie elektrike nga energjia diellore.



Figura 1 – Pozicionimi gjeografik i zones



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 dhe Këshilli Kombëtar të Territorit.

Projekti ndodhet në njësinë strukturore 10/57

Subjekti zhvillues propozon që zhvillimi të kryhet mbi pasurinë me Nr.152/10 e ndodhur në Zonën Kadastrale 3358, e llojit "ARE" me sipërfaqe totale 61423 m² dhe mbi pasurinë me Nr.153/10 e ndodhur në Zonën Kadastrale 3358, e llojit "ARE" me sipërfaqe totale 64588 m².

Subjekti zhvillues shoqëria "GEMTECH" sh.p.k. është pajisur me Miratimin përfundimtar nga MIE dhe firmosjen e kontratës për ndërtimin e Impiantit Fotovoltaik me fuqi 10MW për parcelat.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Analizë e situatës aktuale

Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 126011 m² dhe ndodhet në zonën kadastrale nr.3358, Bashkia Fier, Qarku Fier.

Duke parë situatën aktuale rreth sheshit të ndërtimit, strukturat e paneleve do të kenë lartësi të vogël nga kuota e sistemit të sheshit të ndërtimit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet 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 Fierit), 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);

Strukturat e paneleve do të kenë lartësi maksimale referuar sistemit të sheshit prej 2.27 m. Objekti me i lartë në shesh për impiantin do të jetë gabina elektrike me lartësi referuar kuotes së sistemit prej 3.8 m. Gabina do të jetë e pafabrikuar beton/arme e levizshme dhe do të montohen në vendin e caktuar në shesh. Nga gabina elektrike nepermjet trases nëntokësore (kanal) me gjatësi 0.1 km do të bëhet lidhja e gabines elektrike të impiantit fotovoltaik me godinen e kontrollit dhe prej aty me nenstacionin elektrik ekzistues Hoxhara e Re nepermjet linjes 35 kV. Rrjeti rrugor i propozuar bazohet në rrjetin ekzistues të rrugëve, ku fitaret të parcelave, gjithashtu për mirë funksionim të impiantit do të ndërtohen dhe rrugë të reja ndihmuese në funksion të investimit. Këto rrugë do të kenë si shtresë të fundit Çakull.



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, 655/660Wp: gjithsej 15,512 module fotovoltaike diellore.
- ❖ Inverterat Huawei Technologies SUN2000-330KTL-H1: gjithsej 29 copë.

Centrali fotovoltaik në Zonën Kadastrale 3358, Bashkia Fier, ka këto të dhëna teknike:

- Kapaciteti i prodhimit (MW)- $N = 10\text{ MW}$
- Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh) – $E 15\,205\text{ MWh/vit}$

4.2 Strukturat dhe dimensionet e tyre .

Modulet fotovoltaike do të montohen në një strukturë metalike e cila është e inkastruar në tokë. Terreni ka relief fushor me lartësi të vogël mbi nivelin e detit duke e bërë parcelën të përshtatshme për montimin e paneleve fotovoltaike.

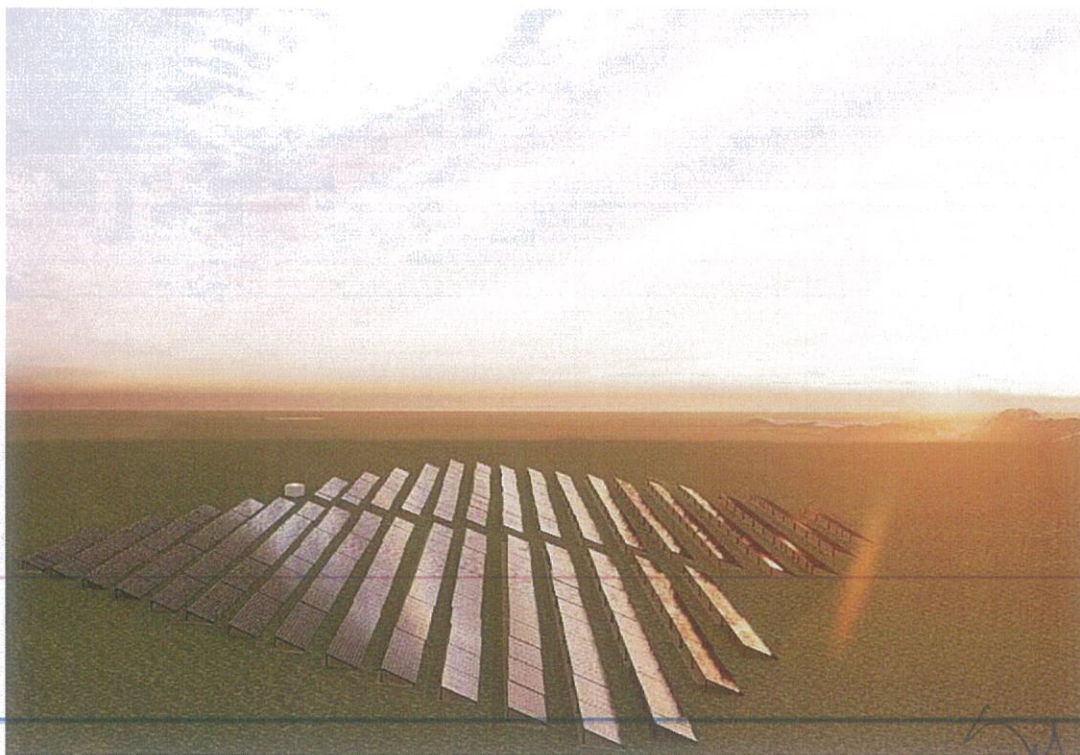


Figura 2 - Impianti Fotovoltaik



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës së marrë me qera:	12,6011 m ²
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura e kabinës elektrike (gjurma):	39 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e kabinës elektrike (gjurma):	39 m ²
Sipërfaqe mbulimi nga panelet fotovoltaike:	46,005 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	3.9 m(kabina)
Lartësia maksimale e strukturës së paneleve:	2.45m
Numri i kateve mbi tokë kabina elektrike:	1 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat
Fuqia e instaluar e sistemit në AC:	10 MW
Prodhimi vjetor i parashikuar:	15,205 Mwh/vit

TREGUES TEKNIK:

Impianti fotovoltaike "GEMTECH"

Zona Kadastrale: 33358 Nr. i pasurise: 152/10, 153/10

5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures.

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave

Ky projekt prezanton një rrjet të ri rrugor të brendshëm në parcelën e marrë me qera në të cillën propozohet zhvillimi. Rrjeti rrugor i brendshëm do akeshohet në skajin verior nga rruga ekzistuese.

