



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:
NDËRTIMI I IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE,
DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME FUQI 62 MW,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË KOLONJË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË
“FORTIS ENERGY & CONSTRUCTION” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 66, Datë 25.09.2025

Projektues: **sh.p.k.**
Blue Water Energy sh.p.k. 10126

Zhvillues Shoqërië - **Blue Water Energy**
FORTIS ENERGY & CONSTRUCTION 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 Gjendjes 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për Objektivin: NDËRTIMI I IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, VEPRAVE NDIHMËSE ME FUQI 62 MW, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË KOLONJË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “FORTIS ENERGY & CONSTRUCTION” 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
- Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 2, Datë 17.05.2019 Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Kolonjë

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në pjesën juglindore të Shqipërisë, në fshatin Taç Larte, pranë qytetit të Ersekës. Kjo zonë paraqet kushte të favorshme për ndërtimin e një impianti fotovoltaike nga pikëpamja teknike. Rajoni karakterizohet nga një nivel i mirë i rrezatimit diellor vjetor, me një mesatare të lartë të orëve me diell, çka e bën atë të përshtatshëm për shfrytëzimin e energjisë diellore. Terreni është kryesisht kodrinor, me pjerrësi të moderuar, duke mundësuar orientimin optimal të paneleve drejt jugut dhe instalimin e tyre në kënde efikase për kapjen maksimale të energjisë diellore. Gjithashtu, zona karakterizohet nga një nivel i ulët zhvillimi i infrastrukturës në sektorin energjetik, veçanërisht në drejtim të investimeve në impiante fotovoltaike, çka paraqet një potencial të konsiderueshëm për zhvillim në këtë fushë.



Figure 1: Vendndodhja e impiantit fotovoltaike (PV)

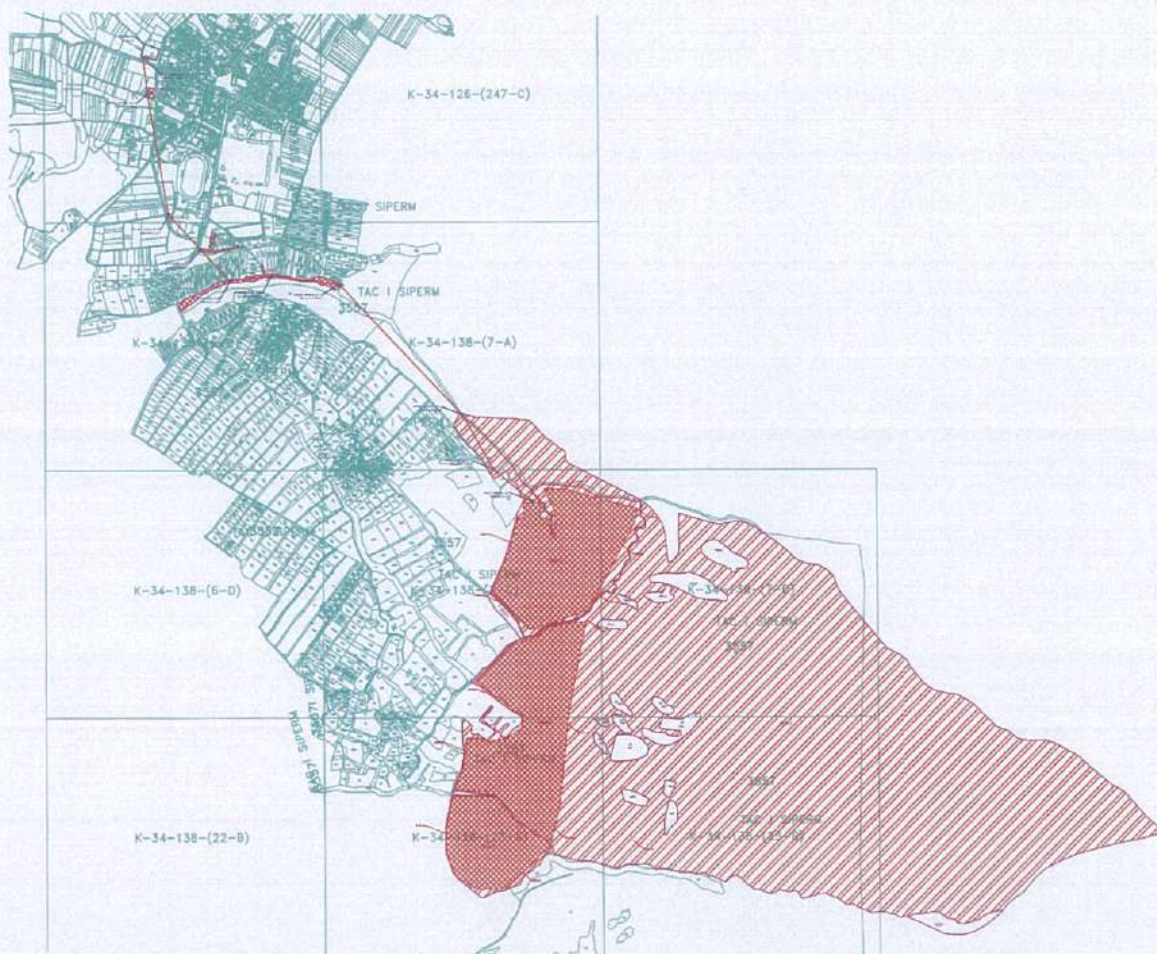


Figure 2: Pozicionimi kadastral i impiantit fotovoltaik (PV)

Parcela ku do të zhvillohet projekti përfshijnë:

Impianti Fotovoltaik:

- Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 994, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1835, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1836/1, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1332/1, Z.K.: 3053.

Sipërfaqja totale e pronës është 4 126 759.00 m2 dhe është pronë private.

Linja Elektrike:

- Shtylla Elektrike Nr. 01: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 02: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 03: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 04: Nr. pasurie 1014, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 05: Nr. pasurie 1012, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 06: Nr. pasurie 1006, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 07: Nr. pasurie 1008, Z.K.: 3557;



- Shtylla Elektrike Nr. 08: Nr. pasurie 243/45, Z.K.: 1594;
- Shtylla Elektrike Nr. 09: Nr. pasurie 258/3/2, Z.K.: 1594;
- Shtylla Elektrike Nr. 10: Nr. pasurie 4/192, Z.K.: 1594.

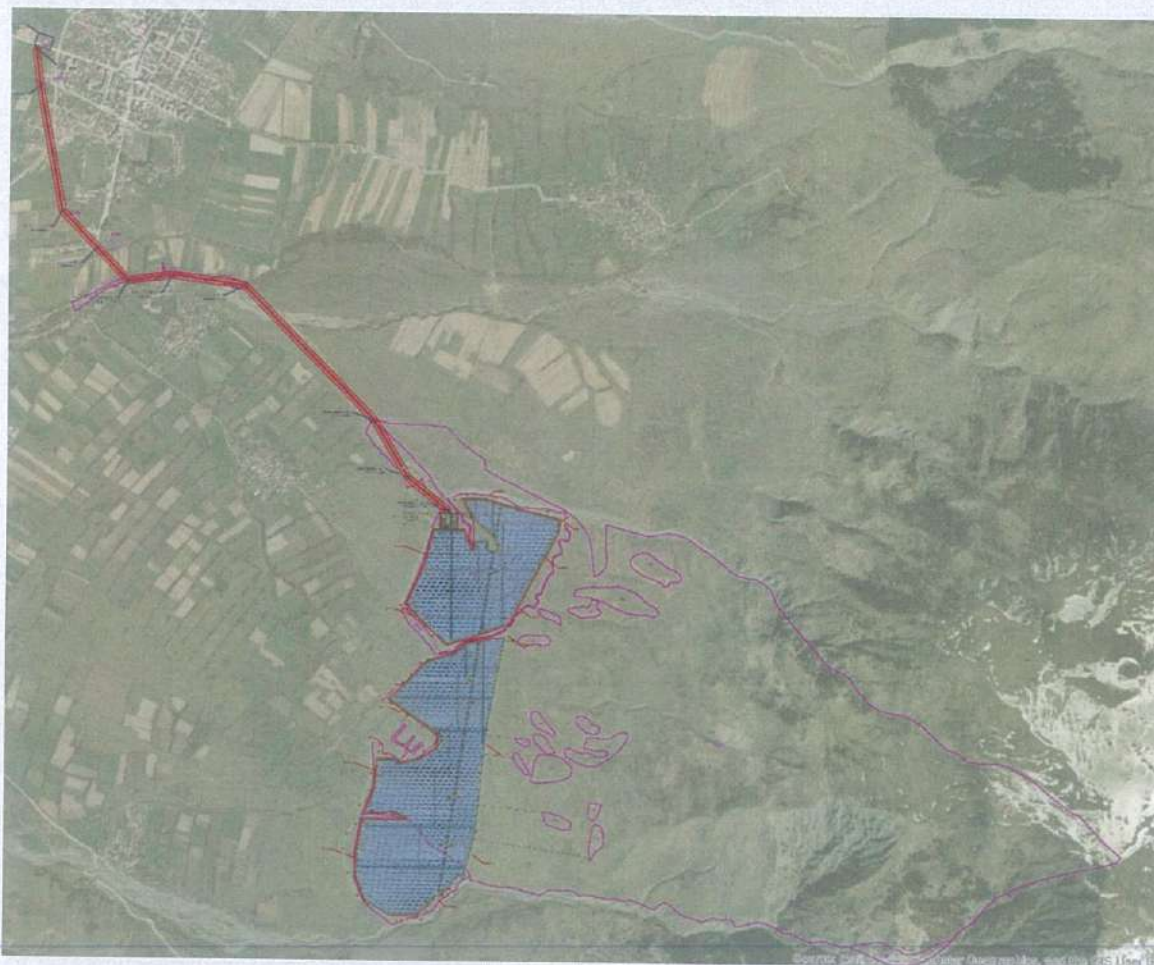


Figure 3: Planvendosje e Impiantit PV

Për të arritur në zonën e projektit ekzistojnë disa alternativa, ndërsa aksi kryesor i aksesit është rruga nacionale që ndjek itinerarin Tiranë–Korçë–Ersekë. Distanca nga Tirana është rreth 208 km dhe përshkohet për afërsisht 3 orë e 53 minuta. Rruga është e aksesueshme gjatë gjithë periudhës së vitit.

Karakteristikat e vendndodhjes së impiantit fotovoltaik (PV):

➤ Qyteti	Taç i Lartë, Ersekë
➤ Rajoni	Qarku Korçës
➤ Shteti	Shqipëria
➤ Gjerësia gjeografike	+ 40.31 °
➤ Gjatësia gjeografike	+ 20.7 °
➤ Lartësia mbidetare	1197 m a.m.s.l.



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 Kolonjë, të miratuar me Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 2, Datë 17.05.2019.

Territori i Bashkisë Kolonjë karakterizohet nga një dominim i theksuar i zonave natyrore dhe bujqësore, të cilat përbëjnë bazën kryesore të zhvillimit ekonomik dhe territorial. Përdorimi aktual i tokës reflekton një strukturë kryesisht rurale, ku sipërfaqe të mëdha janë të dedikuara për pyje, kullota dhe toka bujqësore, ndërsa zonat urbane dhe infrastrukturore zënë një përqindje relativisht të vogël të territorit. Ky konfigurim krijon potencial të konsiderueshëm për zhvillim në sektorët e bujqësisë, blegtorisë dhe turizmit natyror, por njëkohësisht paraqet sfida në lidhje me aksesin, fragmentimin territorial dhe ofrimin e shërbimeve.



Figure 4: Harta e përdorimit të tokës sipas kategorive ndarëse të zonave të Projektit

Në këtë kontekst, vizioni strategjik i zhvillimit territorial synon një balancim qëndrueshëm midis ruajtjes së burimeve natyrore dhe nxitjes së zhvillimit ekonomik.

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

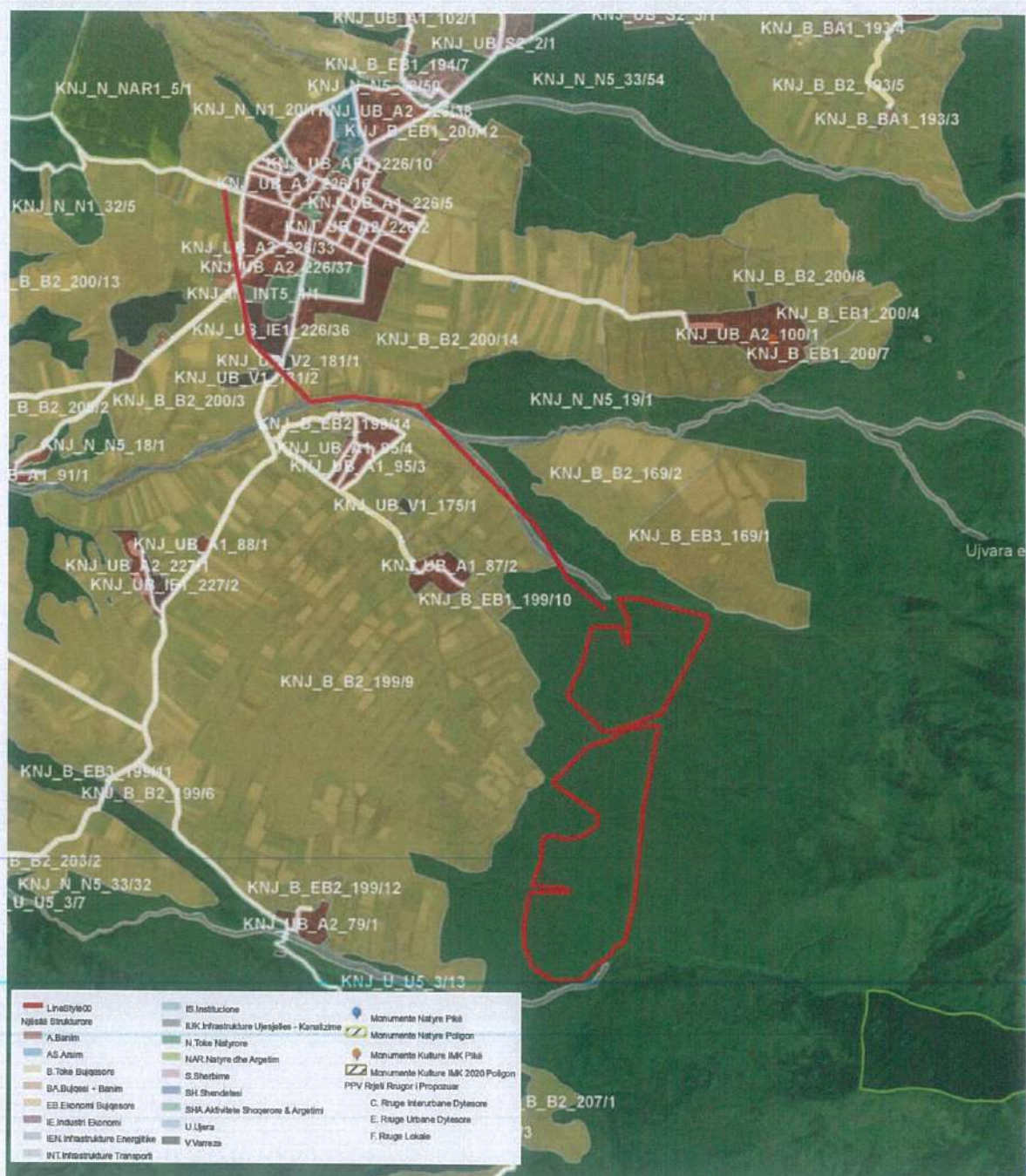


Figure 5: Harta e PPV te zona e Projektit

Pronat e parashikuara për ndërtimin e Parkut Fotovoltaik “FORTIS PV ERSEK” janë pjesë e njësive strukturore KNJ_N_N5_33/53 (N Natyror). Aktualisht, njësia strukturore e lartpërmendur nuk ka një Plan të Detajuar Vendor (PDV) të miratuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Territori në të cilin shtrihet projekti paraqet një konfiguracion tipik të zonave kodrinore dhe malore të rajonit të Kolonjës. Peizazhi përreth përbëhet kryesisht nga sipërfaqe me kullota dhe zona të hapura, ndërsa në distanca të ndryshme ndodhen vendbanime rurale dhe rrugë lokale, të cilat sigurojnë lidhjen e zonës me qendrat administrative përreth.

Nga pikëpamja morfologjike, terreni është relativisht i hapur dhe me pjerrësi të moderuar, duke mundësuar akses të përshtatshëm në parcelë, si dhe realizimin e ndërhyrjeve infrastrukturore me kompleksitet të ulët.



Figure 6: Pamje nga Tereni



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti parashikon ndërtimin e një sistemi fotovoltai me kapacitet prej 62 MW, i vendosur në zonën e Taç i Lartë, Bashkia Kolonjë, Qarku Korçë. Fuqia në anën AC është 62 MW, ndërsa sistemi përbëhet nga 134,360 module fotovoltaike të tipit Trina TSM-DEG21C.20, secili me fuqi nominale prej 700 Wp, duke arritur fuqinë maksimale në pjesën DC prej 94 MW. Modulet janë të organizuara në vargje me nga 20 module në seri dhe të shpërndara në gjithsej 6,718 rreshta. Modulet janë të montuara mbi struktura fikse, me kënd instalimi prej 25° dhe orientim (azimuth) 0°, si dhe me një hapësirë ndërmjet rreshtave prej 10.0 m, duke rezultuar në një raport mbulimi të tokës (GCR) prej 50%. Sipërfaqja aktive e sistemit arrin në rreth 417,322 m², ndërsa sipërfaqja totale e truallit të projektit është 4,140,000 m².

Inverterët e përzgjedhur janë të tipit qendror Sungrow SG1100UD, me fuqi nominale prej 1,100 kW secili. Në total janë parashikuar 57 inverterë, të cilët mundësojnë një fuqi AC të instaluar prej 62,000 kW dhe lidhen me kabinat e transformimit në terren. Gjithashtu, projekti parashikon zhvillimin e një sistemi magazinimi të energjisë (BESS). Energjia vjetore e prodhuar nga impianti vlerësohet në rreth 93,940 MWh/vit, me një kohë pune ekuivalente prej 1,511 orë/vit, një faktor kapaciteti prej 17.24% dhe një faktor performance prej 84.2%.

KARAKTERISTIKAT KRYESORE

Fuqia e Instaluar AC	62 MW / 62 000 kwh
Energjia Vjetore e Prodhuar	93 940 MWh/vit

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

Impianti fotovoltai me kapacitet të instaluar prej 62 MW është konceptuar si një zhvillim në shkallë territoriale, i vendosur në zonën e Taç i Lartë, Bashkia Kolonjë, Qarku Korçë.

Organizimi i impiantit bazohet në një strukturë modulare, të përbërë nga rreshta panelesh fotovoltaike të vendosura paralelisht dhe të orientuara drejt jugut, me qëllim maksimizimin e përthithjes së rrezatimit diellor. Panelet janë të montuara mbi struktura metalike fikse, me kënd instalimi prej 25°, duke krijuar një profil ndërtimor të ulët dhe duke reduktuar ndikimin vizual në peizazh.



Figure 7: Pamje e strukturave modulare për vendosjen e paneleve fotovoltaike



Vendosja e rreshtave realizohet me një distancë ndërmjet tyre prej 10.0 m, duke garantuar shmangien e hijezimit ndërmjet strukturave dhe duke siguruar akses për mirëmbajtje. Ky konfigurim rezulton në një raport mbulimi të tokës (GCR) prej 50%, duke optimizuar përdorimin e sipërfaqes dhe performancën energjetike të impiantit.

Nga pikëpamja ndërtimore, strukturat mbajtëse janë të realizuara me elementë çeliku të galvanizuar dhe alumini, të ankoruara në tokë përmes themeleve, duke minimizuar ndërhyrjet në terren. Sistemi konstruktiv është i tipit modular, i përshtatshëm për zhvillime në shkallë të gjerë dhe për fazim të mundshëm të ndërtimit.

Impianti fotovoltaiik parashikohet të zhvillohet si një sistem i integruar tekniko-infrastrukturor, i përbërë nga komponentët kryesorë funksionalë dhe nga infrastruktura ndihmëse e nevojshme për ndërtimin, operimin, mirëmbajtjen, sigurinë dhe lidhjen e tij me rrjetin elektrik, si më poshtë:

- Fusha fotovoltaike, e përbërë nga modulet fotovoltaike, strukturat mbajtëse, elementët e fiksimit dhe organizimi funksional i rreshtave të prodhimit të energjisë në të gjithë sipërfaqen e zhvillimit.
- Rrjeti elektrik i brendshëm DC dhe AC.
- Zonat teknike të impiantit, ku përfshihen inverterët, kabinat teknike, transformatorët, panelet e komandimit, mbrojtjes dhe matjes, si dhe çdo pajisje tjetër ndihmëse e nevojshme për funksionimin e sistemit.
- Nënstacioni elektrik dhe infrastruktura e lidhjes me rrjetin.
- Sistemi i monitorimit, kontrollit dhe automatizimit, i përbërë nga SCADA.
- Sistemi i tokëzimit dhe mbrojtjes elektrike.
- Sistemi i matjeve meteorologjike.
- Rrjeti i infrastrukturës së brendshme.
- Sistemi i drenazhimit dhe menaxhimit të ujërave sipërfaqësore.
- Objektet dhe hapësirat ndihmëse të operimit dhe mirëmbajtjes.
- Sistemet e sigurisë fizike dhe kontrollit të aksesit.
- Masat dhe elementët mbrojtës mjedisorë dhe teknikë.
- Sistemi i magazinimit të energjisë, së bashku me kabinat, pajisjet e konvertimit, mbrojtjes, monitorimit dhe sigurisë përkatëse.
- Çdo komponent tjetër ndihmës teknik ose infrastrukturor, i nevojshëm për realizimin, funksionimin e sigurt dhe integrimin e plotë të impiantit në përputhje me projektin e miratuar dhe kërkesat teknike e ligjore në fuqi.

Në aspektin urbanistik dhe mjedisor, projekti karakterizohet nga një ndikim i kontrolluar në territor, duke ruajtur morfologjinë natyrore dhe duke shmangur ndërtime volumetrike të konsiderueshme. Tipologjia e zhvillimit është e hapur dhe me densitet të ulët ndërtimor, ku dominon infrastruktura energjetike mbi ndërtimet tradicionale.

Në përfundim, impianti përfaqëson një zhvillim të qëndrueshëm të infrastrukturës energjetike, i projektuar në përputhje me kushtet natyrore të zonës dhe me parimet e planifikimit racional të territorit, duke garantuar funksionalitet, integrim në peizazh dhe efikasitet afatgjatë të operimit.





Figure 8: Pamje e implantit fotovoltaik

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):

N = 62 MW

Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):

E = 93 940 MWh/vit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

4 126 759.00 m²

Sipërfaqe e truallit e mare per zhvillim:

877 422.00 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e zënë nga panelet (gjurma):

299 650.00 m²/

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (godina / objekte):

3 472.00 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (godina / objekte):

0.39576 %

Intensiteti i ndërtimit:

0.00395

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:

5.50 m

Lartësia maksimale e panelit:

3.20 m

Gjatësia e Linjës Ajrore:

3 070 m

TREGUES TEKNIK:

Impianti Fotovoltaik:

- Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 994, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1835, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1836/1, Z.K.: 3557;
- Nr. pasurie 1332/1, Z.K.: 3053.

Linja Elektrike:

- Shtylla Elektrike Nr. 01: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 02: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 03: Nr. pasurie 960/1, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 04: Nr. pasurie 1014, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 05: Nr. pasurie 1012, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 06: Nr. pasurie 1006, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 07: Nr. pasurie 1008, Z.K.: 3557;
- Shtylla Elektrike Nr. 08: Nr. pasurie 243/45, Z.K.: 1594;
- Shtylla Elektrike Nr. 09: Nr. pasurie 258/3/2, Z.K.: 1594;
- Shtylla Elektrike Nr. 10: Nr. pasurie 4/192, Z.K.: 1594.

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veriu 5.00 m;
- Lindja 5.00 m;
- Jugu 5.00 m;
- Perëndimi 5.00 m.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sipërfaqja totale e objekteve të parashikuara për ndërtim në kuadër të këtij projekti është 1895.00 m². Kjo sipërfaqe përfshin të gjitha strukturat kryesore dhe ndihmëse të nevojshme për funksionimin e plotë të infrastrukturës energjetike, përkatësisht Godinën e Nënstacionit, Stacionet e Fuqisë, sistemin e magazinimit të energjisë (BESS), Kabinën e Rojës, si dhe elementë të tjerë teknikë mbështetës.

Objektet janë konceptuar duke respektuar standardet teknike dhe kërkesat funksionale, duke siguruar akses të kontrolluar, siguri operationale dhe mirëmbajtje të lehtësuar. Organizimi i tyre në terren është menduar në mënyrë të tillë që të optimizojë përdorimin e hapësirës dhe të garantojë funksionim efikas të të gjithë sistemit.

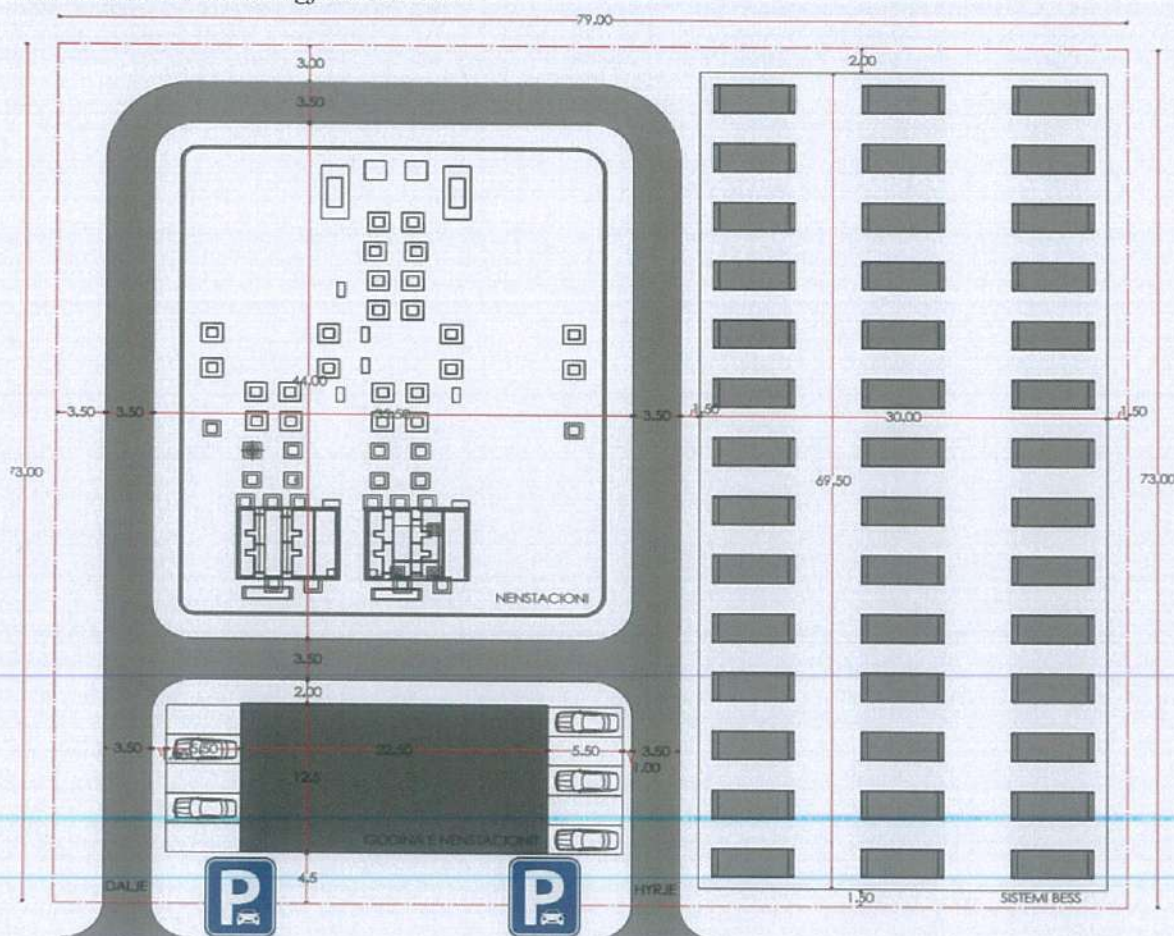


Figure 9: Parkimet

Në projekt janë parashikuar gjithashtu hapësira parkimi të dedikuara për personelin dhe mjetet e shërbimit. Konkretisht, pranë Godinës së Administratës së Nënstacionit janë projektuar pesë zona parkimi, me një kapacitet total prej 10 vendesh parkimi. Këto hapësira janë dimensionuar në përputhje me normat në fuqi dhe janë vendosur në mënyrë të tillë që të sigurojnë akses të lehtë dhe të sigurt për përdoruesit, pa ndikuar në funksionimin teknik të impiantit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Zona shërbehet mirë nga rrugët kryesore publike, duke qenë ngjitur me rrugët komunale të lidhura drejtpërdrejt me rrugët krahinore dhe komunale, prandaj nuk do të jetë e nevojshme të ndërtohen rrugë të reja jashtë sistemit fotovoltaiik.

Aksesimi i zonës së projektit realizohet nëpërmjet disa alternativave rrugore, ku aksi kryesor i lidhjes është rruga nacionale që ndjek itinerarin Tiranë – Korçë – Ersekë. Distanca nga Tirana deri në zonën e projektit është rreth 208 km, me një kohë mesatare udhëtimi prej afërsisht 3 orë e 53 minuta.



Figure 10: Harta e infrastrukturave të transportit

Infrastruktura rrugore ekzistuese siguron akses të qëndrueshëm dhe funksional gjatë gjithë vitit, duke mundësuar lidhje të vazhdueshme të zonës së projektit me rrjetin kombëtar të transportit dhe duke garantuar kushte të favorshme për realizimin e fazës së ndërtimit, operimit dhe mirëmbajtjes së impiantit. Për të krijuar kushte optimale investimi parashikon rehabilitimin e rugeve eksistuese për aksesin e projektit.

Në kuadër të organizimit të territorit dhe përmirësimit të aksesit brenda sipërfaqes së pronës, parashikohet realizimi i një rrjeti rrugësh të brendshme që do të mundësojnë qarkullimin dhe lidhjen funksionale ndërmjet zonave të ndryshme të territorit. Rrugët e brendshme janë projektuar me qëllim garantimin e aksesit të rregullt dhe të sigurt në të gjithë sipërfaqen e parashikuar për zhvillim, duke respektuar konfiguracionin ekzistues të terrenit dhe duke minimizuar ndërhyrjet panevojshme në mjedisin natyror.



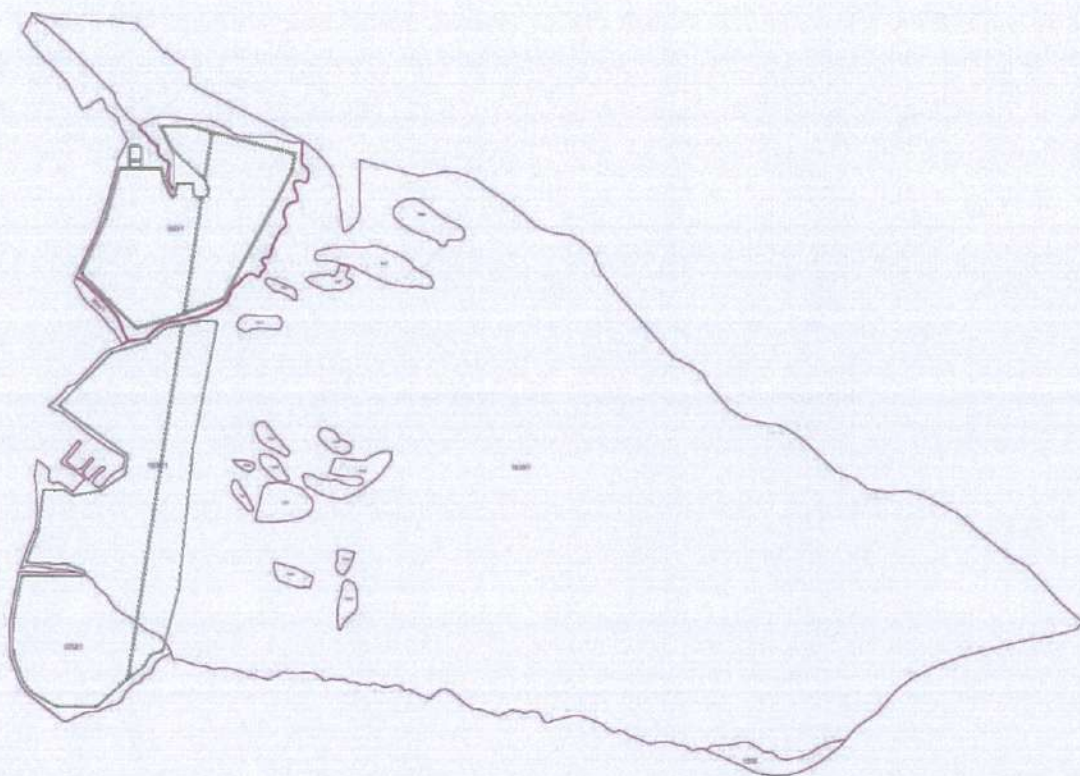


Figure 11: Rrugë e Brenshme të Impiantit Fotovoltaik

Gjatësia totale e rrugëve të brendshme të parashikuara është rreth 8835 metra linear, ndërsa gjerësia e projektuar e çdo rruge është 3.5 metra, dimension që konsiderohet i përshtatshëm për qarkullimin e mjeteve të shërbimit dhe mirëmbajtjes brenda territorit. Gjurmët e rrugëve janë përcaktuar në mënyrë që të sigurojnë lidhje funksionale ndërmjet pjesëve të ndryshme të sipërfaqes, duke ndjekur sa më shumë të jetë e mundur konfiguracionin natyror të terrenit dhe duke reduktuar volumet e gërmimeve dhe mbushjeve.

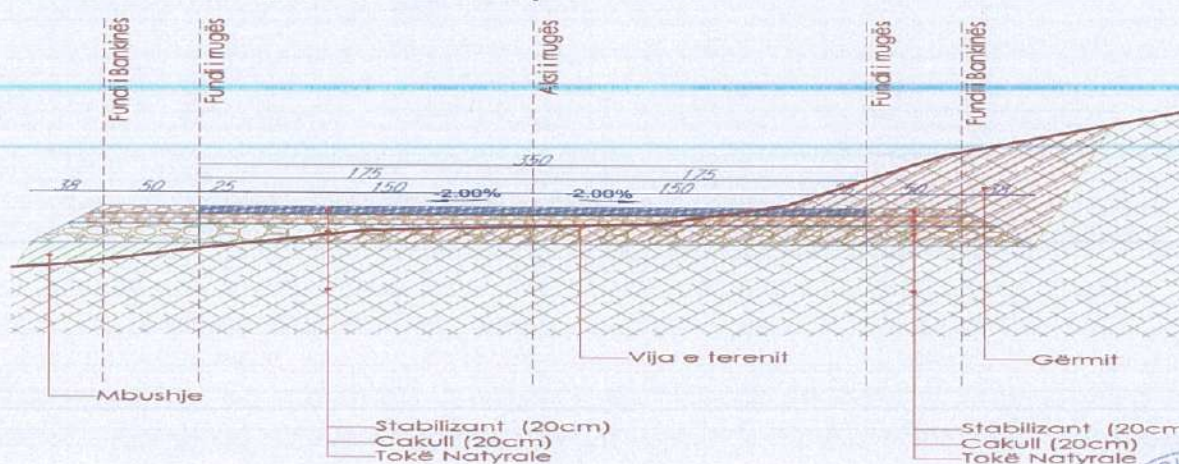


Figure 12: Profili TIP i rrugëve të brendshme të Impiantit Fotovoltaik

