



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"NDËRTIMI I IMPIANTIT GJENEREUS TË ENERGJISË FOTOVOLTAIKE, LINJËS ELEKTRIKE DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME KAPACITET 70MW", ME VENDNDODHJE NË FSHATIN SAVËR, BASHKIA LUSHNJË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "3X ENERGY" SHPK

MIRATOHET

KRYETARI I K.T.U.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 17.07.2026

Zhvillues: "3X Energy" shpk

Projektues: "Ideas Studio" shpk



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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për Objektivin: "NDËRTIMI I IMPIANTIT GJENEREUS TË ENERGJISË FOTOVOLTAIKE, LINJËS ELEKTRIKE DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME KAPACITET 70MW", ME VENDNDODHJE NË FSHATIN SAVËR, BASHKIA LUSHNJË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "3X ENERGY" SHPK 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".*
- *Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnjë" miratuar me vendim nr.04 datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit*
- *Rishikimi i Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Lushnjë" miratuar me vendim nr.02 datë 13. 01.2020 të Këshillit Kombëtar të Territorit,*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në veri të fshatit Savër, në një distancë prej rreth 3.5 km nga qytetit i Lushnjës. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë. Terreni është kryesisht fushor, duke mundësuar orientimin optimal të paneleve drejt jugut dhe instalimin e tyre në kënde efikase për përfitimin maksimal të energjisë diellore.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 569745 m² dhe ka referencat e mëposhtme:

Në pronësi:

Zona kadastrave 3268; Nr. pasurie 55/32, 55/33, 56/15, 56/17, 56/30, 56/31, 56/33, 59/29, 59/34, 69/33, 69/34, 69/35, 69/36, 81/22, 87/10

Me qera:

Zona kadastrave 3268; Nr. pasurie 56/1, 56/2, 69/2, 69/15

Linja elektrike; Shtylla nr.1 Nr. pasurie 69/35

Shtylla nr.2 Nr. pasurie 79/6

Shtylla nr.3 Nr. pasurie 79/39



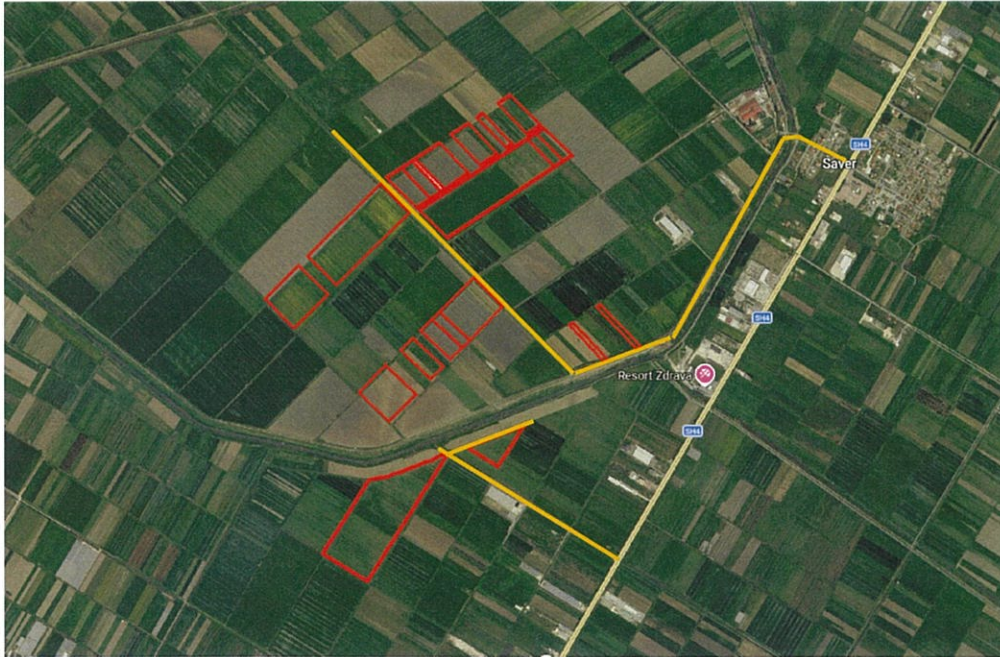


Figure 1-Pozicionimi gjeografik i zonës

Për të arritur në zonën e projektit aksesimi është nga Autostrada Lushnjë – Fier në kilometrin 2, në dalje të fshatit Savër dhe më pas kalohet nëpër rrugë parcelash. Rruga është e aksesueshme gjatë gjithë periudhës së vitit.

Karakteristikat e vendndodhjes së implantit fotovoltaik:

• Qyteti	Lushnjë
• Rajoni	Qarku Fier
• Shteti	Shqipëri
• Gjerësia gjeografike	40.9°
• Gjatësia gjeografike	19.6°
• Lartësia mbidetare	9.78 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 Lushnjë, 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 njësitë:

1/280 me përdorim K. Baze Propozuar Bujqësi.

1/34 me përdorim K. Baze Propozuar Bujqësi

1/21 me përdorim K. Baze Propozuar Bujqësi

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



Figure 2-Njësitë strukturore



Figure 3-Përdorimi i tokës





Figure 4-Pozicionimi Kadastral



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti: "NDËRTIMI I IMPIANTIT GJENEREUS TË ENERGJISË FOTOVOLTAIKE, LINJËS ELEKTRIKE DHE VEPRAVE NDIHMËSE ME KAPACITET 70MW", ME VENDNDODHJE NË FSHATIN SAVËR, BASHKIA LUSHNJË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "3X ENERGY" SHPK shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në afërsi të fshatit Savër, në pjesën jugore të qytetit të Lushnjës. Prona në studim është e pozicionuar në një terren fushor, cka e favorizon realizimin e këtij parku. Aktualisht prona është bosh, kufizohet me parcela të tjera dhe rrugë dytësore. Rruga e aksesit drejt pronës është nga autostrada Lushnjë Fier, në daljen e fshatit Savër.



Figure 5-2-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: "3X Energy" sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaik me kapacitet 70 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 70MW për kompaninë "3X 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.



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

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

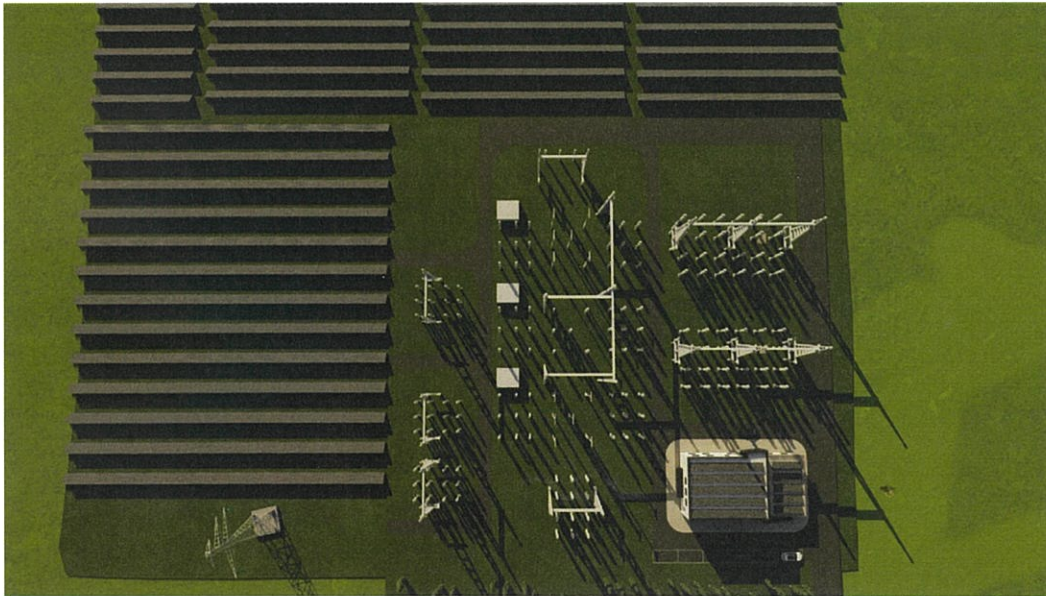


Figure 3-Impianti Fotovoltaik

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 4- Objekti i zyrave dhe monitorimit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW): N = 70 MW

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:	569745 m ²
Sipërfaqe e trualit e zënë nga ndërtimi:	391.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	1.01 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.17
Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemit:	9.4 m
Numri i kateve mbi tokë:	2
Sipërfaqe e nënstacionit	12768 m ²
Sipërfaqe e paneleve	290070 m ²
Kapaciteti i prodhimit	70MW
Prodhiimi vjetor	119211MWh
Lartësia e paneleve	2.82m
Gjatësia e linjës	560m
Numri i shtyllave elektrike	3
Zona Kadastrale Nr.:	3268
Numrat e pasurive:	55/32, 55/33, 56/15, 56/17, 56/30, 56/31, 56/33, 59/29, 59/34, 69/33, 69/34, 69/35, 69/36, 81/22, 87/10, 56/1, 56/2, 69/2, 69/15
Shtylla NR.1 Nr. Pasurie	69/35
Shtylla NR.2 Nr. Pasurie	79/6
Shtylla NR.3 Nr. Pasurie	79/39



4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

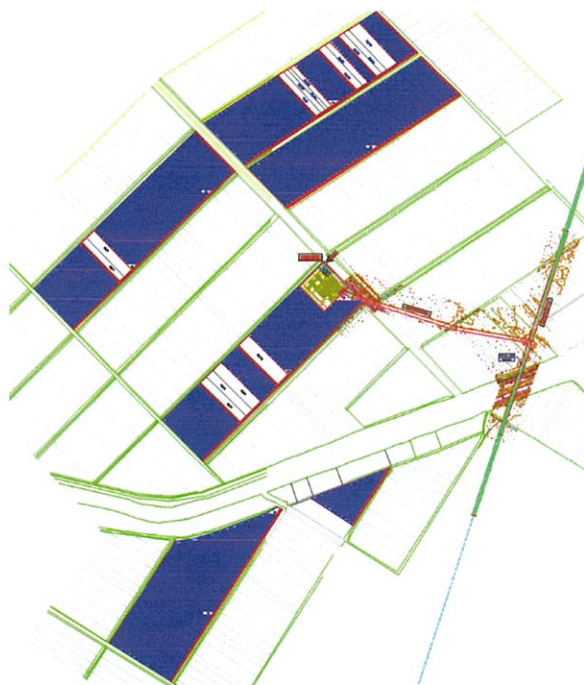


Figure 5- Plan vendosja e Projektit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë ekzistuese parcele, e cila të con për në drejtim të autostradës Lushnjë Fier, pranë fshatit Savër.

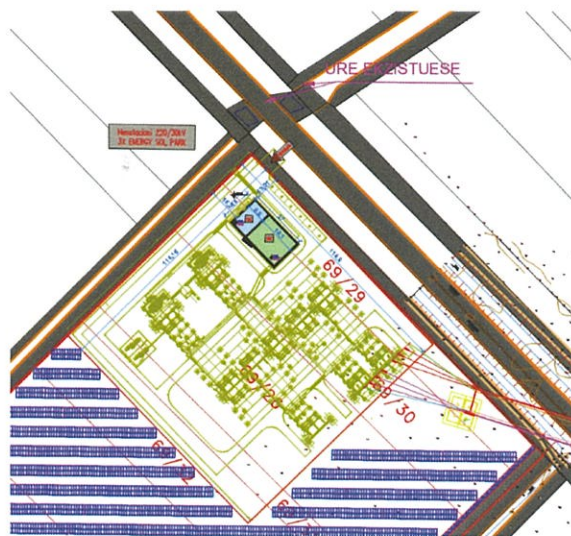


Figure 6- Aksesit te zona e projektit

