



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI

PËR OBJEKTIN “NDERTIMI I IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE “HYDROSOLAR ENERGY”, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE, ME VENDNDODHJE NË POVELÇË, BASHKIA FIER”

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.U

Z. EDI RAMA



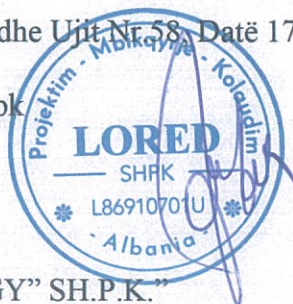
MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.58, Datë 17.04.2026

Projektues: “LORED“ Shpk



Zhvillues: “HYDROSOLAR ENERGY” SH.P.K.”

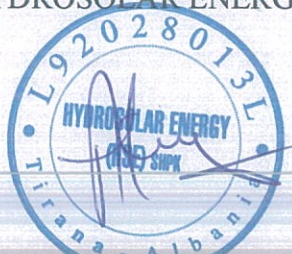


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.3 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 objektin: **“Ndërtimin e impiantit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike ‘Hydrosolar Energy’, me kapacitet të instaluar 2 MW dhe veprave ndihmëse, me vendndodhje në Povelçë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë ‘Hydrosolar Energy’ sh.p.k.”** bazuar në legjislacionin e mëposhtëm:

- Ligjin nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Vendimin nr. 408, datë 13.05.2025 të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i KKT-së Nr. 24, datë 28.12.2022 "Për miratimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit nga Autoritetet e Zhvillimit të Territorit, në njësitë që i përkasin sistemeve Urbane (UB), Bujqësore (B) dhe Natyrore (N), të ndryshuar".
- Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, të miratuar nga Këshilli Bashkiak Fier me Vendimin Nr.100, datë 06.12.2016, dhe të konfirmuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit me Vendimin Nr.5, datë 29.12.2016.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit ndodhet në pjesën perëndimore të Shqipërisë, në Ultësirën Perëndimore, në fushën e Myzeqesë, brenda territorit administrativ të Bashkisë Fier prane Povelçës.

Objekti i projektit përfshin pasurinë nr. 99/3, me sipërfaqe 20,800 m², në fshatin Povelçë, Bashkia Fier, Zona Kadastrale 3038, sipas dokumentacionit kadastral në fuqi.

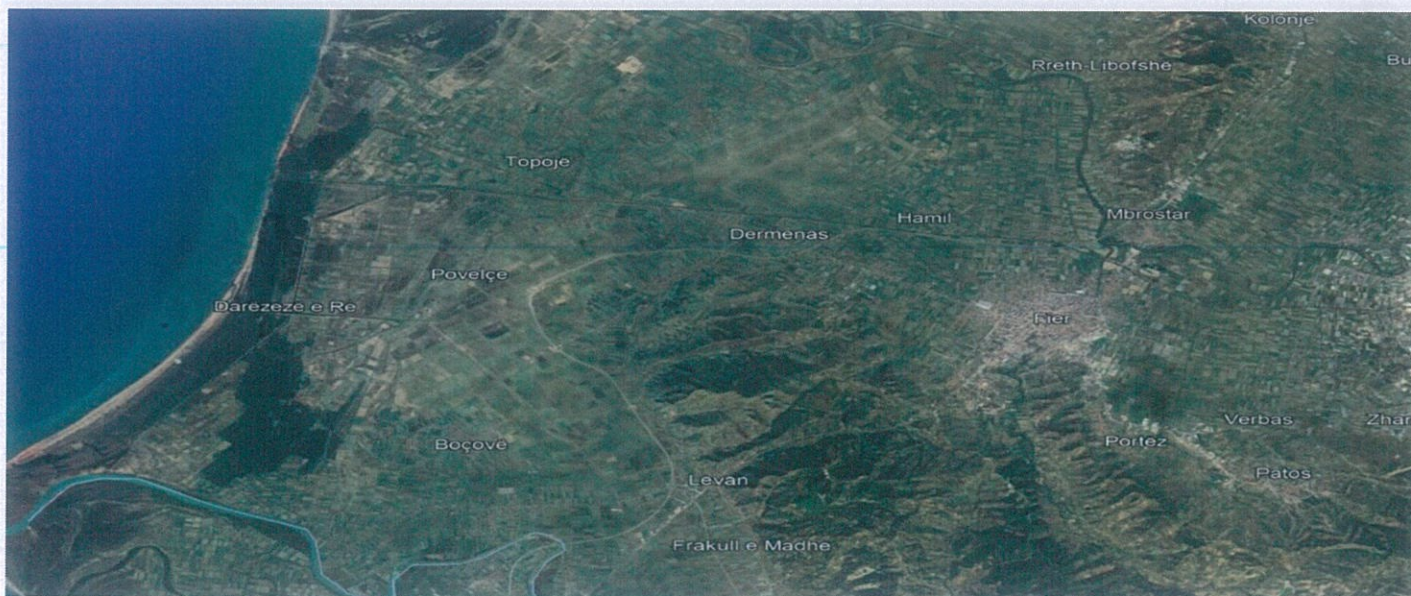


Figure 1 Pozicionimi gjeografik i zonës



Figure 2 - 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 Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, propozimi ndodhet në njësinë strukturore 5/25, Sistemi B_Bujqësor.

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

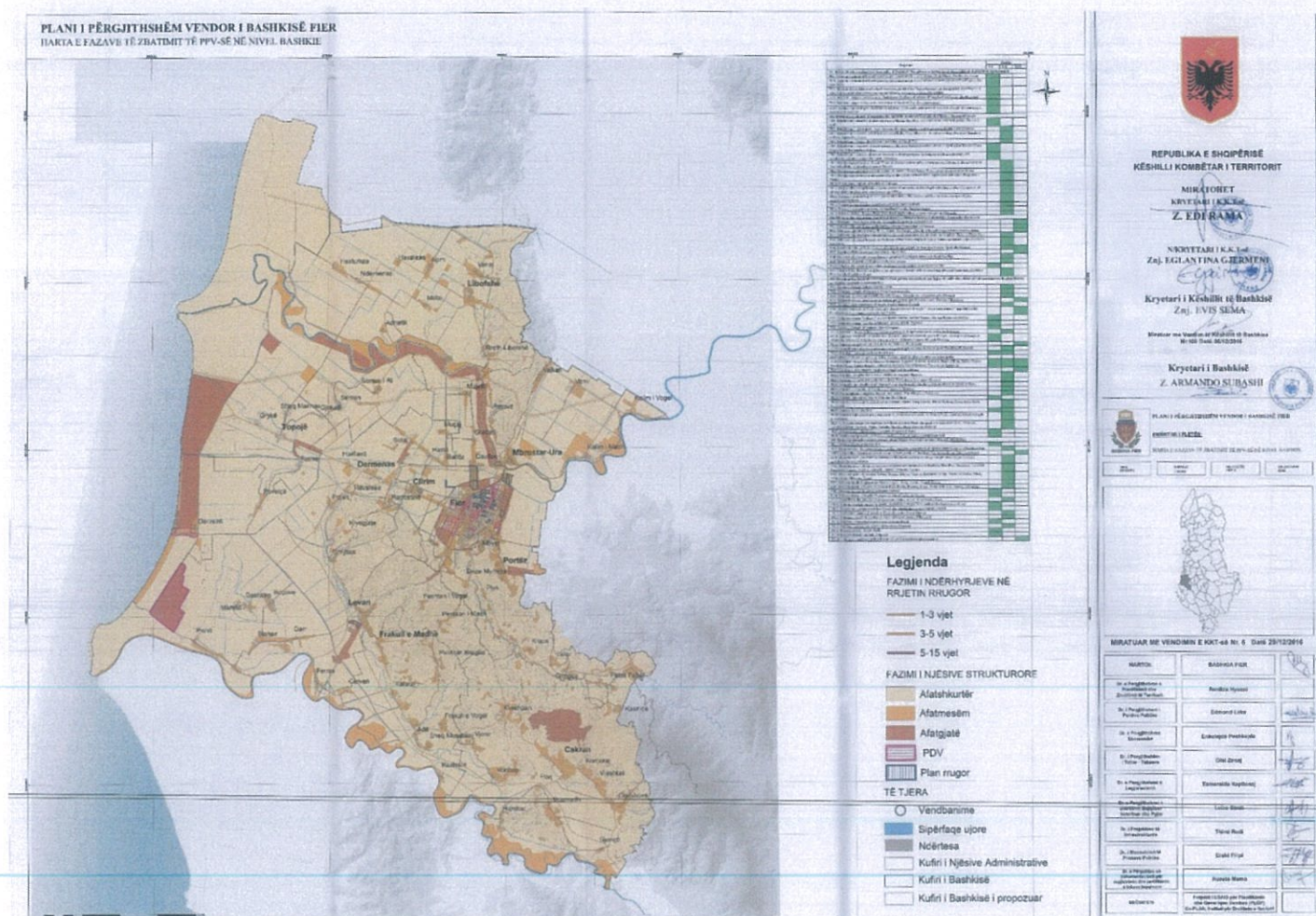
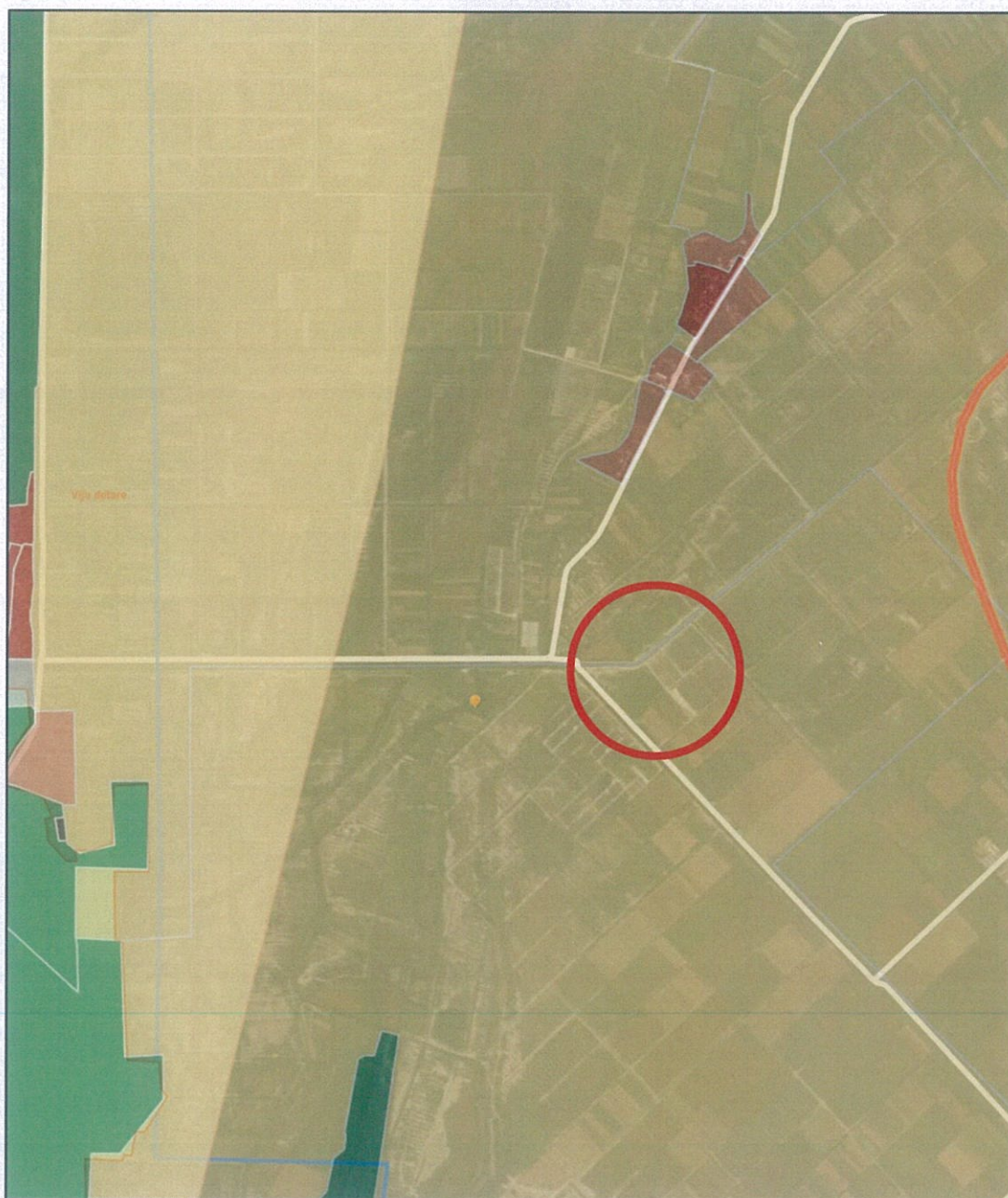


Figure 3-Plani I Pergjithshem Vendor I Bashkise Fier



Plani i Përgjithshëm Vendor

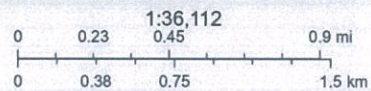


02/07/2026, 08:58:42

Njësitë Strukturore

- A. Banim
- B. Tokë Bujqësore
- BA. Bujqësi + Banim
- INT. Infrastruktura Transporti
- N. Tokë Natyrore
- V. Varreza
- Zonat e Mbrojtura

- Zona me Përparësi Zhvillimin e Turizmit
- Monumente Kulture IMK Pike
- Monumente Kulture IMK 2020 Poligon
- PINS Bregdeti
- PPV Rrjeti Rrugor i Propozuar
- A. Autostrade
- C. Rruge Interurbane Dytësore
- F. Rruge Lokale



Microsoft



AKPT

Figure 4-Hartë PPV

Bashkia	Fier
Njësia	3/72
Sistemi	B_Bujqësor
Kategoria 1	B.Bujqësi 100 %
Kategoria 2	
Kategoria 3	
Kategoria 4	
Lartësia në Kate	E paaplikueshme
Lartësia në metra	E paaplikueshme
PDV	JO
Intensiteti	K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregullorje
KSHT	K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregullorje
KSHR	0%
KSHP	0%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	1,615.01
Nënkategoria 1	
Nënkategoria 2	
Nënkategoria 3	
Nënkategoria 4	
Parcela_Minimale	E paaplikueshme
Perdorime të Lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Perdorime të Ndaluar	Industri dhe ekonomi , perdorime të veçanta , ushtarake dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë kategorisë bazë bujqësi
Kushte të tjera	



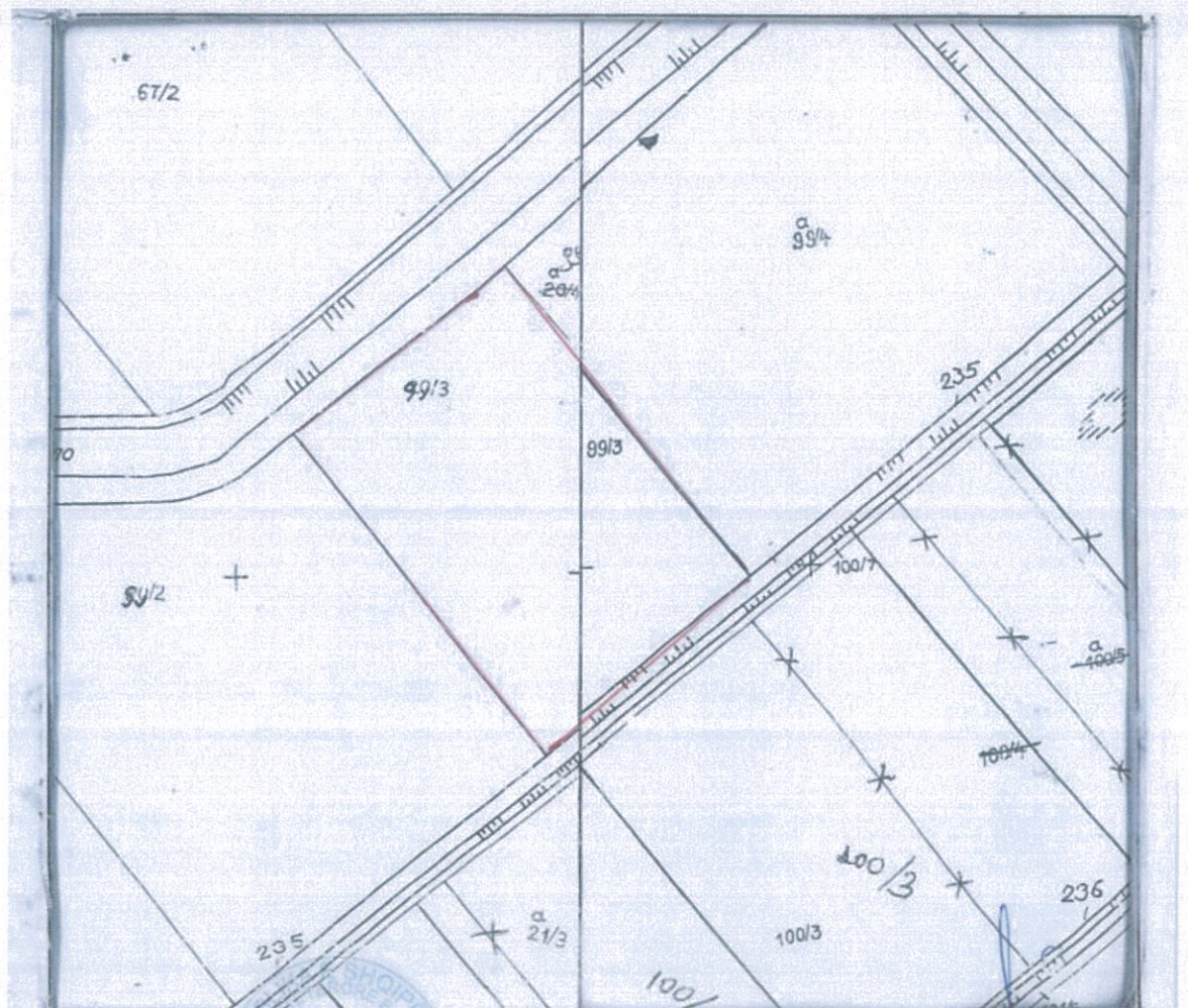


Figure 5-Pozicionimi Kadastral



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Ndërtimi i impiantit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike “Hydrosolar Energy”, me kapacitet të instaluar 2 MW dhe veprave ndihmëse, me vendndodhje në Povelçë, Bashkia Fier, nga shoqëria zhvilluese “Hydrosolar Energy” sh.p.k, shtrihet në Ultësirën Bregdetare, në fushën e Myzeqesë, pranë plazhit të Darzezës.

Zona e propozuar për projektin ndodhet pranë fshatit Povelçë dhe është larg qendrave të banuara. Prona është aktualisht e lirë nga ndërtimet dhe kufizohet nga impianti gjenerues në njërën anë dhe nga parcela të tjera të mbuluara me bimësi të ulët barishtore në anët e tjera. Territori karakterizohet nga toka të kripura, të cilat kufizojnë ndjeshëm zhvillimin e vegjetacionit.

Zona karakterizohet nga toka të kripura, të cilat kufizojnë zhvillimin e vegjetacionit. Në afërsi kalon hidrovari i Darzezës, si dhe një rrjet kanalesh kullimi që shërbejnë për menaxhimin e ujërave në zonë.

Rruga e aksesit drejt pronës është një rrugë parcelare e pashtuar, e cila siguron lidhje bazë me zonën.

Zona ka reliev tërësisht fushor dhe bimësi të varfër, si pasojë e kushteve natyrore dhe pranisë së tokave kripore.

Prona e parashikuar për ndërtimin e Centralit Fotovoltaike ndodhet në një zonë me bonitet të ulët bujqësor (kategoria X), çka nënkupton një kapacitet të kufizuar prodhues dhe një vlerë të ulët ekonomike për përdorim intensiv bujqësor, duke e bërë këtë sipërfaqe më të përshtatshme për zhvillime alternative jashtë prodhimit bujqësor tradicional.



Figure 6-Gjendja Ekzistuese

4.Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “HYDROSOLAR 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.

Në impiantin fotovoltaiik do të instalohen:

- Strukturat metalike për mbajtjen e paneleve fotovoltaike që do ngulen në tokë
- Panelet fotovoltaike me fuqi 660 Wp
- Inverterat 350 kv
- Kabina elektrike
- Kabina e transformatorit

Karakteristikat e impiantit:

• Energjia e gjeneratorit PV (Rrjeti AC)	3,500'000 kWh
• Rrjeti i furnizimit	3,500,000 kWh
• Vlera e performancës (PR)	86.0 %
• Shmangia e Emetimit te karbonit CO ₂	1,638,096 kg / vit
• Tipi i sistemit	Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
• Modulet PV	660 Wp - Si monocrystalline (v2)
• Anësimi	33 °
• Orientimi	Jug 180 °
• Tipi i instalimit	Montimi - Terren

4.2 Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave/ Rifiniturave

Modulet fotovoltaike do të montohen në një strukturë metalike e cila është e inkastruar në tokë. Në parcelë do të instalohet kabina elektrike për lidhjen me rrjetin dhe kabina e transformatorit të cilat janë konteniere të parapërgatitur në përmasat 12 m² dhe 8 m²



Figure 7 Pamja e kabinave elektrike , konteniere te parapergatitur



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E NDËRTIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: $S = 20'800 \text{ m}^2$
Sipërfaqe e truallit e zënë nga panelet (gjurma): $S = 11'000 \text{ m}^2$
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 3.0 m
Kabinë Elektrike $S = 8 \text{ m}^2$
Kabinë Transformatori $S = 12 \text{ m}^2$
Lartësia e strukturës së kabinave nga niveli i kuotes së sistemimit 3.0 m
Zona Kadastrale: 3038
Numri i Pasurisë: 99/3

TREGUES TEKNIK:

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu : 2.0 m
Nga Jugu : 4.3 m
Nga Lindja: 2.4 m
Nga Perëndimi: 5.7 m

Koordinatat e parcelës KRGJSH

<u>Nr</u>	<u>E(m)</u>	<u>N(m)</u>
<u>1</u>	450892.165	4509136.014
<u>2</u>	450981.35	4509210.76
<u>3</u>	451090.501	4509075.49
<u>4</u>	451000.688	4509001.716

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu: 2.0 m
Nga Jugu: 4.3m
Nga Lindje: 2.4 m
Nga Perëndimi: 5.7 m

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës është analizuar dhe marrë në konsideratë gjatë hartimit të projektit, në përputhje me gjendjen ekzistuese të territorit dhe kërkesat teknike dhe ligjore në fuqi.

Projekti është konceptuar duke respektuar gjurmët, distancat e sigurisë dhe kushtet teknike të infrastrukturave ekzistuese në zonë, përfshirë rrugët publike, kanalet kulluese, rrjetet e energjisë elektrike dhe elementët e tjerë të infrastrukturës teknike.

Akresi në objekt do të bëhet duke shfrytëzuar rrugen ekzistuese në veri të parcelës.





Figure 7 Pozicioni i impiantit në raport me infrastrukturën ekzistuese.

