



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: “Ndërtimin e centralit të energjisë elektrike fotovoltaike me kapacitet 8.8 MW “Teksoen”, Njësia Administrative Povelçë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë “IDI 2005” sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI FRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 60, Datë 17.04.2026

Projektues:
"ZENIT&CO" SH.P.K



Zhvillues:
"IDI 2005" 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 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

4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

4.6 Të tjera

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: NDËRTIM I CENTRALIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE ME KAPACITET 8.8MW "TEKSOEN", NJESIA ADMINISTRATIVE POVEÇË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "IDI 2005"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.
- Vendimi Nr. 822, datë 7.10.2015 Për miratimin e rregullave dhe procedurave të ndërtimit të kapaciteteve të reja prodhuese të energjisë elektrike.
- 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

Zona në të cilën mendohet të shtrihet projekti ka një sipërfaqe prej rreth 10.63 ha. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 1 km në jug të fshatit Povelçë.

Terreni në të cilin do të shtrihet impianti fotovoltaik është një zonë fushore, e cila nuk është shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqësore për shkak të përmbajtjes së lartë të kripërave në tokë dhe mungesës së ujit.

Impianti fotovoltaik është parashikuar të vendoset në Zonën Kadastrale nr. 3038, në parcelat me numër pasurie 37/1, 37/2, 37/3 dhe 38/9.

Terreni i përzgjedhur paraqet karakteristika të përshtatshme për realizimin e impianteve fotovoltaike të instaluara në tokë. Zhvillimi i projekt-propozimit nuk prek rrjetin ekzistues të ujitjes dhe kullimit.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

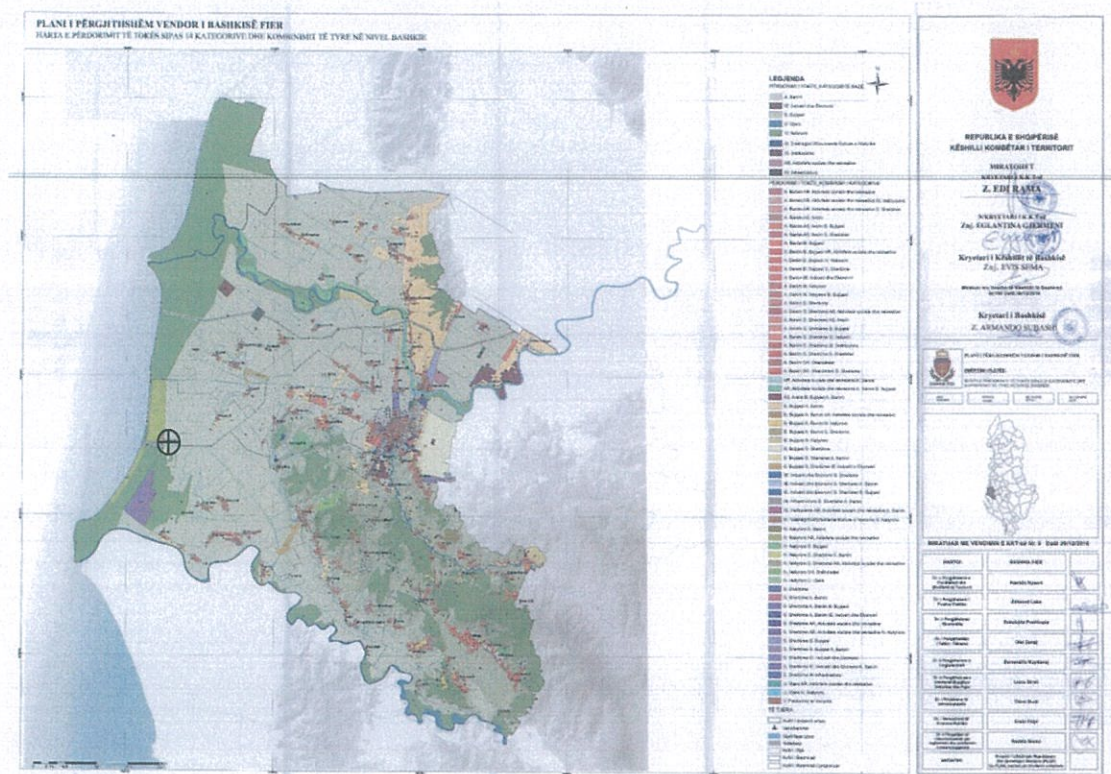


Figura 3. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

Kategoria e përdorimit të tokës është B.

2.2 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:

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "NDËRTIM I CENTRALIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE ME KAPACITET 8.8MW "TEKSOEN", NJESIA ADMINISTRATIVE POVEÇË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "IDI 2005"SH.P.K



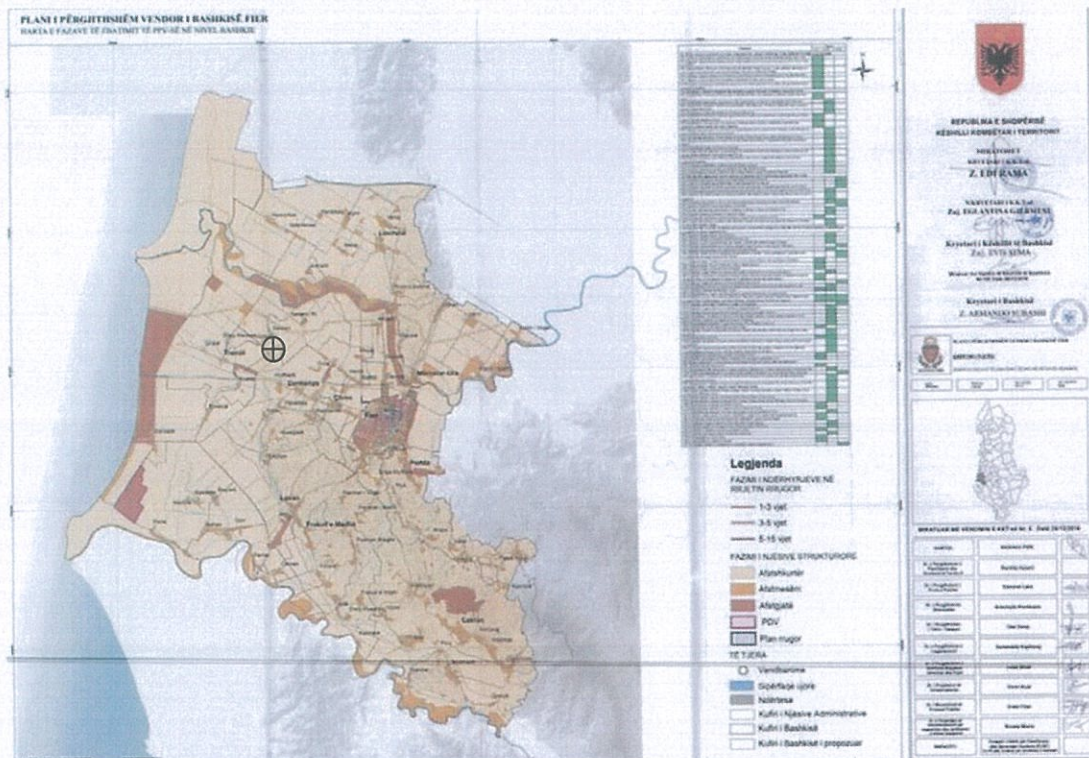


Figura 4. Harta e ndarjes në zona dhe njësi

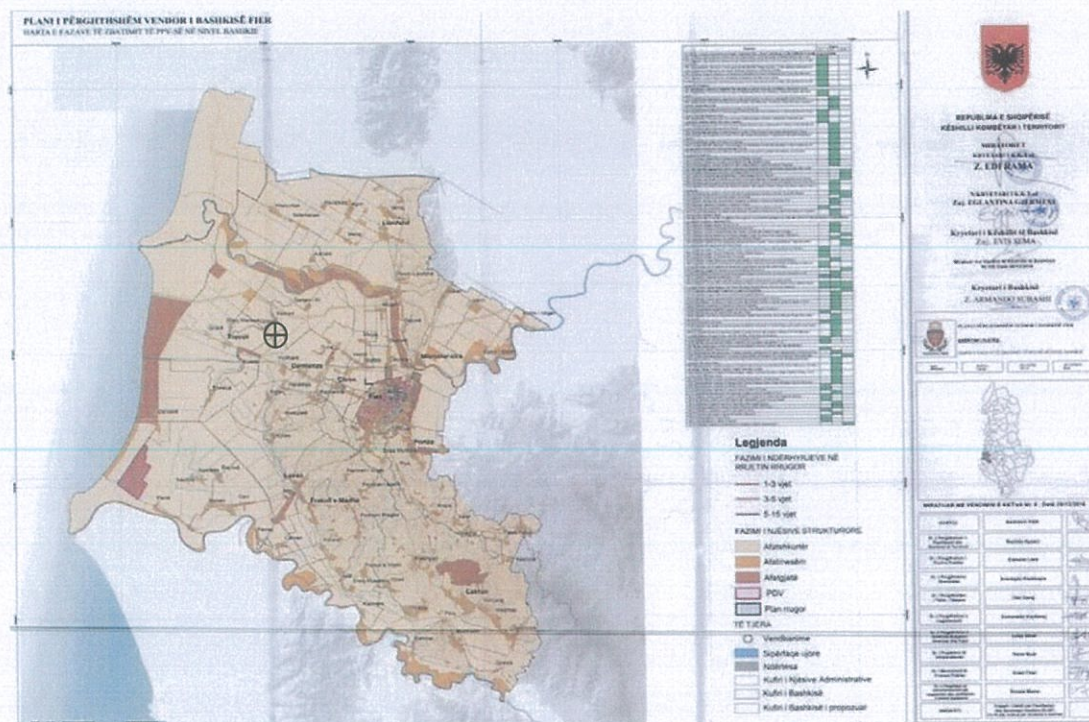


Figura 5. Harta e fazave të zbatimit të PPV.



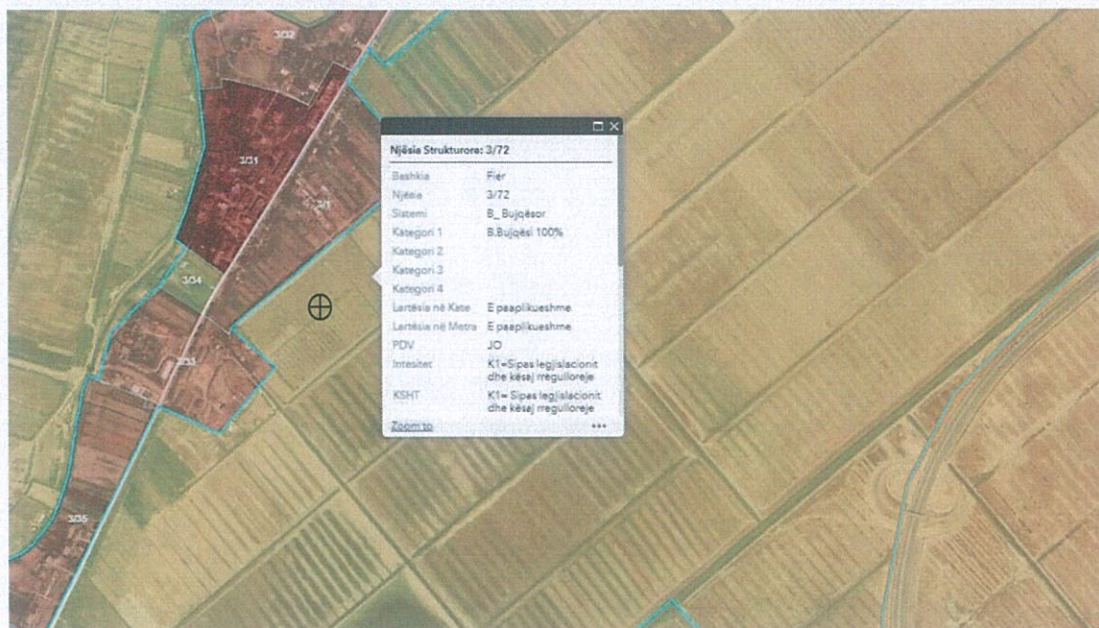


Figura 6. Të dhënat e njësisë strukturore

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Impianti Fotovoltaik “Teksoen” ndodhet në pjesën juglindore të fshatit Povelçë, Bashkia Fier. Pasuritë mbi të cilat parashikohet zhvillimi i projektit ndodhen në Zonën Kadastrale nr. 3038, me sipërfaqe të përgjithshme të truallit prej 106,323 m² dhe me sipërfaqe të parashikuar për zhvillim prej 42,103 m².

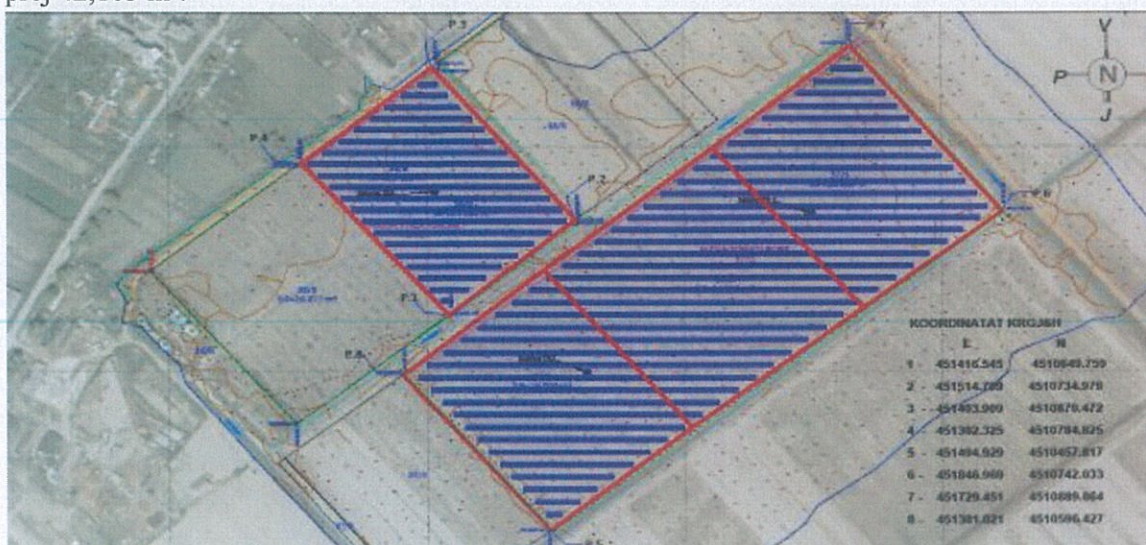


Figura 1. Pamje satelitore e vendndodhjes së impiantit fotovoltaik 8.8MW





Figura 2.Foto ku do te ndertohet Impjanti Fotovoltaik “Teksoen”

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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 “TEKSOEN” energjia elektrike e prodhuar në vend do të rritet në masën rreth.13,389.2 mwh/vit
- Rritja ekonomike e pritshme nga prodhimi dhe shitja e energjisë elektrike pritet të jetë mesatarisht në vit rreth 156,260,970.8 leke të ardhura bruto.
- Sasia prej 2% e energjise elektrike vjetore të prodhuar nga impianti do ti jepet shtetit në formë Royalty (pa pagesë).

Ndërtimi dhe operimi i centralit fotovoltaiik “Teksoen” 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 qëndrueshme dhe konkurruese;
- Permiresimi kost-efektivitetit të sistemeve të furnizimit me energji elektrike;
- Prodhon energji elektrike pa ndotje të mjedisit, redukton emetimin e karbonit në masën rreth 1552ton CO2 në vit;



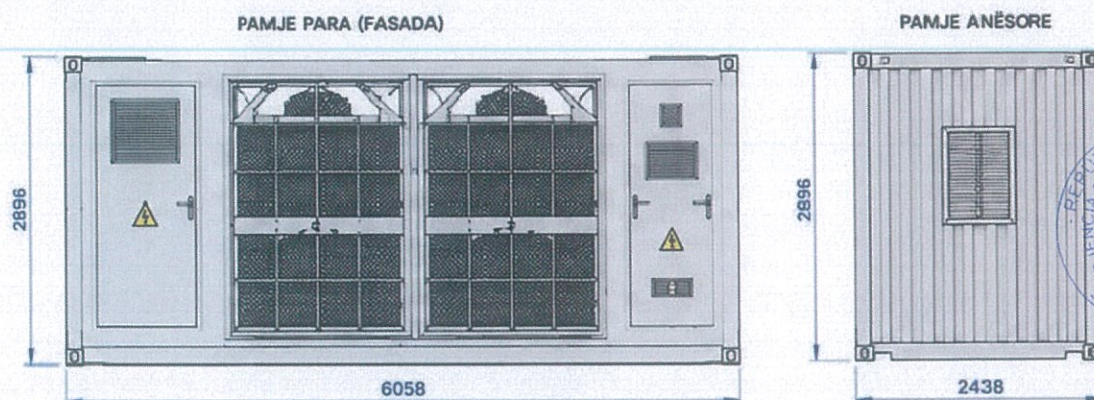
•Kontribuon në rritjen e prodhimit vendas duke rritur pavaresinë nga importi i energjisë. Panelet FV dhe strukturat ndihmëse përbëhen nga materiale të riciklueshme, përfshirë qelqin, materialin gjysmëpërçues, çelikun, betonin, drurin, aluminin, bakrin dhe plastikën. Kur Projekti FV të arrijë fundin e jetës së tij operacionale, pjesët përbërëse do të çmontohen dhe riciklohen. Projekti do të çmontohet dhe çaktivizohet duke përdorur pajisje konvencionale me ndikim minimal në mjedis. Këto materiale do të riciklohen ose hidhen në mënyrë të sigurt, në përputhje me të gjitha ligjet dhe rregulloret në fuqi në kohën e çmontimit.

Tipi centralit	FOTOVOLTAIK
Kapaciteti i instaluar	8.8 MW
Numri njësive gjeneruese të burimit gjenerues të energjisë (module)	13554 panele
Kapaciteti i njësise gjeneruese (modulit) në kW	650Wp,
Përmasat e modulit PV	2384x1303x35mm
Sipërfaqe e modulit PV	Sip = 42,103 m²
Nr. i inverterave	(40 invertera) te tipit Sungrow SG205HX-V117
Nr. i transformatorëve	3

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

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

Në sheshin e ndërtimit nuk do të ketë godina. Aty do të pozicionohen vetëm 3 kabina, të cilat janë të gatshme.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

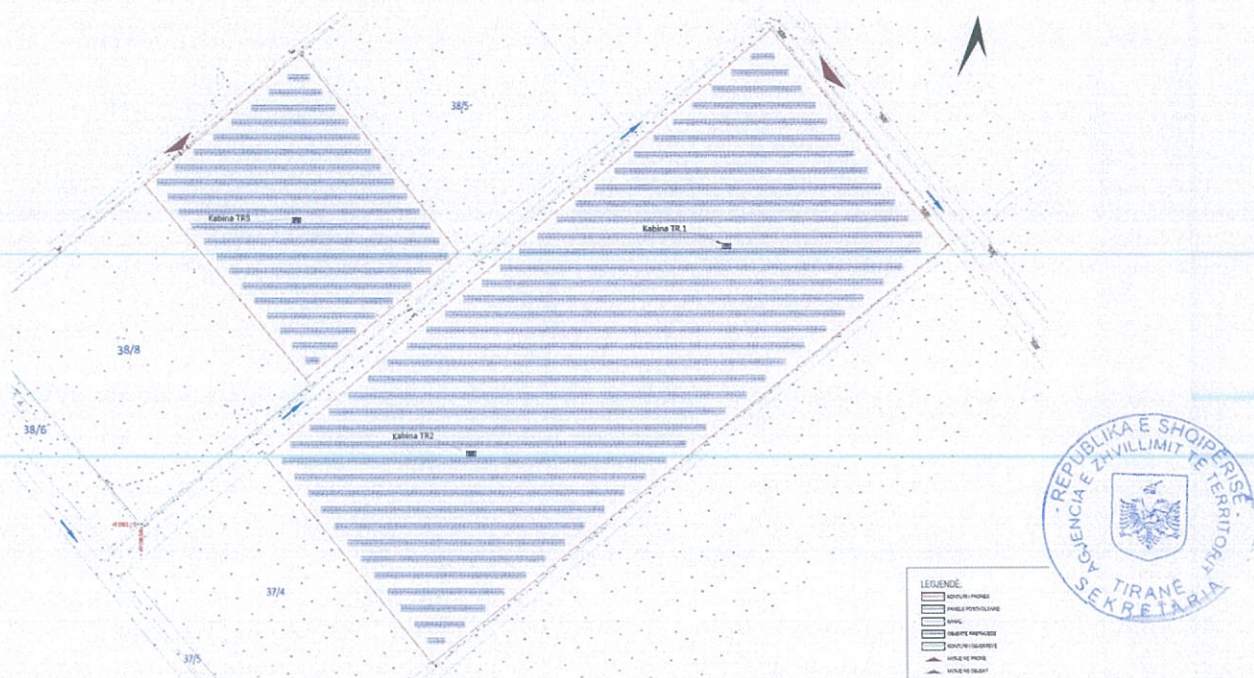
- Sipërfaqe e përgjithshme e pronës: 106,323 m²
- Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura (gjurma): 42,103 m²
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 42,103 m²
- Sipërfaqe e pronës e zënë nga panelet fotovoltaike: 106,323 m²
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 2.8 m
- Siperfaqe e zënë nga kabinat e trasformatorit: 52.63 m²
- Lartësia maksimale e strukturës së paneleve: 2.27 m
- Numri i kateve mbi tokë: 1 kat
- Numri i kateve nën tokë: 0 kat
- Fuqia e instaluar e sistemit në AC: 8.8 MW
- Prodhimi vjetor i parashikuar: 14,444 MWh/vit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësira e zënë nga panelet në pjesën e poshtme do të jetë e lirë. Në shesh nuk do të ketë vendparkime.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Lidhja elektrike do të realizohet në kabinën ekzistuese. Aksesit në pronë realizohet nga rrugët ekzistuese.