



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VECANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "NDERTIMI I CENTRALIT GJENERUES TE ENERGJISE ELEKTRIKE  
FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET PRODHUES 10 MW DHE VEPRAVE NDIHMESE, NE VLASHAJ,  
NJESIA ADMINISTRATIVE SHUPENZE, BASHKIA BULQIZE, QARKU DIBER, ME ZHVILLUES  
SHOQERINE "GERTI" SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U



Znj. Enea KARAKAÇI

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë



Miratuar me Vendim të KKTU Nr.61, Datë 17.04.2026

Projektues: "INSTITUTI DEKLIADA-ALB" sh.p.k



Zhvillues : "GERTI" sh.p.k



## TABELA E PERMBAJTJES SE DOKUMENTIT TE RREGULLORES SE VECANTE

|     |                                                                             |   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Dispozita te Pergjithshme.....                                              | 3 |
| 1.1 | Baza Ligjore.....                                                           | 3 |
| 1.2 | Pershkrim i zones se studiuar.....                                          | 3 |
| 2.  | Ekstrakte te Planit te Pergjithshem Vendor .....                            | 4 |
| 2.1 | Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim .....            | 4 |
| 3.0 | Analiza e Gjendjes Ekzistuese (elementët ekzistues të territorit) .....     | 5 |
| 4.0 | Rregullat e Zhvillimit te Territorit .....                                  | 6 |
| 4.1 | Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....                                | 6 |
| 4.2 | Pamja e jashtme e Godinave/ Trajtimi i fasadave/ Trajtimi i mbulesave. .... | 7 |
| 5.0 | Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures.....                                | 9 |
| 5.1 | Pozicionimi i sherbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave .....    | 9 |



## 1. Dispozita te Pergjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante percakton kushtet e pergjithshme te Lejes se Ndertimit per objektin :  
“NDERTIMI I CENTRALIT GJENERUES TE ENERGJISE ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET PRODHUES 10 MW DHE VEPRAVE NDIHMESE, NE VLASHAJ, NJESIA ADMINISTRATIVE SHUPENZE, BASHKIA BULQIZE, QARKU DIBER, ME ZHVILLUES SHOQERINE “GERTI” SH.P.K bazuar ne bazen ligjore :

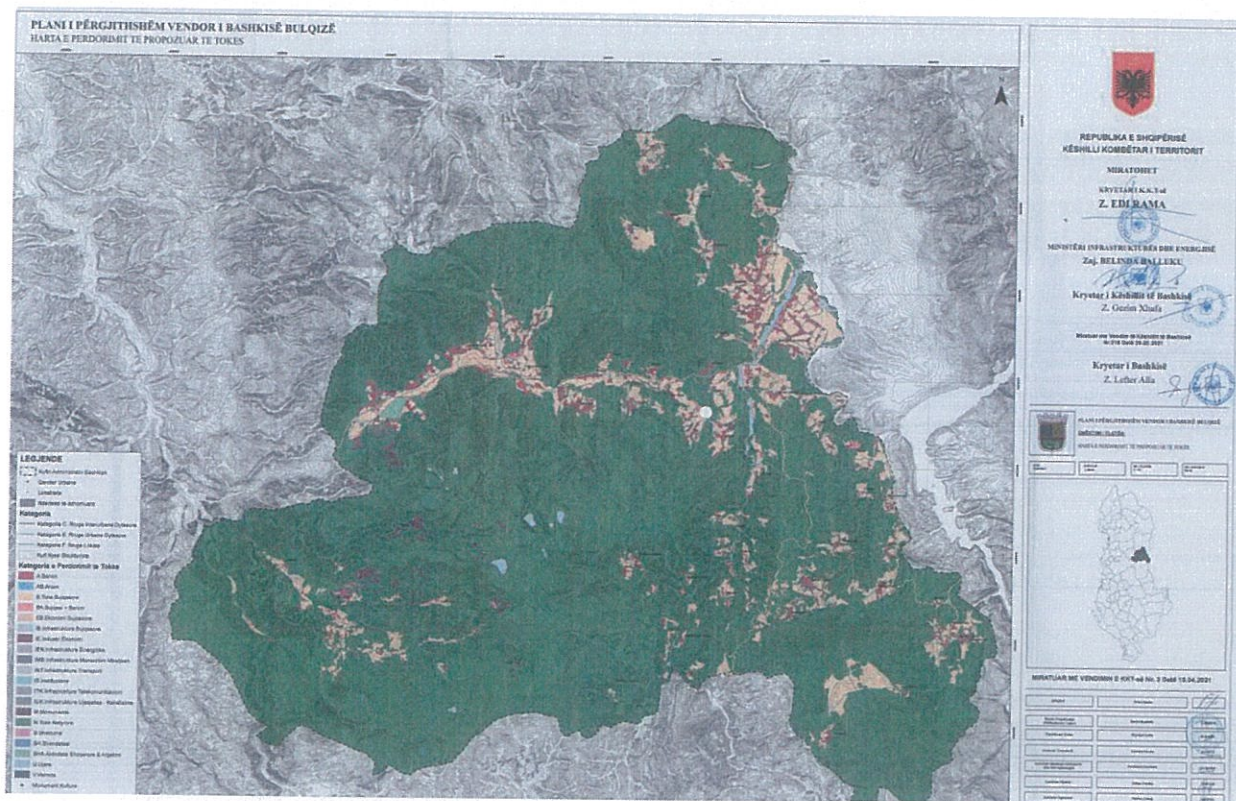
- Ligj nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe zhvillimin e Territorit”
- VKM nr.408 date : 13.05.2025 “ Per miratimin e rregullores per zhvillimet ne territor” i ndryshuar
- VKM nr. 822 date 07.10.2015 “Per miratimin e rregullave dhe procedurave te ndertimit te kapaciteteve te reja prodhuese te energjise elektrike, qe nuk jane objekt koncensionit” i ndryshuar
- Vendimin nr. 24, date 28.12.2022 te Keshillit Kombetar te Territorit “Per disa shtesa dhe ndryshume ne vendimin nr.12, date 27.02.2019 te Keshillit Kombetar te Territorit “Per miratimin e lejeve te zhvillimit/ndertimit nga autoritetet e zhvillimit te territorit, ne njesite qe i perkasin sistemeve urban (UB), bujqesore (B) dhe natyror (N), te ndryshuar”
- PPV Bulqize Vendimi Nr.3 date 15.04.2021

### 1.2 Pershkrim i zones se studiuar

Zona ku planifikohet te ndertohet centrali i parkut fotovoltaik Murati eshte ne ngastrat 14/a dhe 14/b, pjese te ekonomise pyjore Shupenze dhe ne zonen kadastrale 3795, ne pasurite 434/1, 436/1, 423/1, 441/1, 114, 115, 116 dhe ne ngastrat 14/a dhe 14/b ne Vlashaj Njesia Administrative Shupenze, Bashkia Bulqize, Qarku Diber. Kjo toke eshte prone shtetore per te cilen eshte nenshkruar kontrata me bashkine Bulqize me nr 2819 prot te dates 07.06.2023 me pale perfituese shoqerine “Gerti” sh.p.k. Territori ku zhvillohet Parku ka kuoten mestarisht 720 m mnd. Ne zone ka nje infrastrukture rrugore mjaft te zhvilluar qe lidhet me rrugen Bulqize-Shupenze, nderkohe qe ka edhe rruge brenda territorit ku zhvillohet projekti dhe mund te shfrytezohen gjate ndertimit dhe operimit te parkut fotovoltaik. Rjeti i energjise elektrike, qe eshte i shtrire prane sheshit te projektit, ofron mundesi te mira gjate ndertimit dhe operimit te parkut fotovoltaik. Per rreth vend ndertimit te PhV ushtrojne aktivitet ekonomik nje numer biznesesh te natyres se sherimeve, turizmit dhe agraro industrial, qe jane te lidhur me te njejten infrastrukture rrugore dhe energjetike. Konsiderata mbi Centralin/Parkun Fotovoltaik te Propozuar. Mbeshtetur mbi bazen ligjore te lart permendur dhe ne mundesite reale te evidentuar nga rikonicioni i bere ne terren eshte hartuar Projekti i parkut fotovoltaik qe ndodhet ne territorin e Bashkise Bulqize, afer fshatit Vlashaj.



## 2.1 Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim



### 3.0 Analiza e Gjendjes Ekzistuese (elementët ekzistues të territorit)



Zona ku planifikohet të ndertohet centrali i parkut fotovoltai Murati është në zonen kadastrale 3795, në pasuritë 434/1, 436/1, 423/1, 441/1, 114, 115, dhe 116 në Vlashaj Njesia Administrative Shupenze, Bashkia Bulqize, Qarku Diber. Kjo tokë është prone shtetërore për të cilën është nënshkruar kontrata me bashkinë Bulqize me nr 2819 prot të datës 07.06.2023 me pale përfituese shoqërinë "Gerti" sh.p.k. Territori ku zhvillohet Parku ka kuotën mestarisht 720 m mnd. Në zonë ka një infrastrukturë rrugore mjaft të zhvilluar që lidhet me rrugën Bulqize-Shupenze, nderkohe që ka edhe rrugë brenda territorit ku zhvillohet projekti dhe mund të shfrytëzohen gjatë ndërtimit dhe operimit të parkut fotovoltai. Rjeti i energjisë elektrike, që është i shtrirë pranë sheshit të projektit, ofron mundësi të mira gjatë ndërtimit dhe operimit të parkut fotovoltai. Për rreth vend ndërtimit të PhV ushtrojnë aktivitet ekonomik një numër biznesesh të natyrës së shërimëve, turizmit dhe agraro industrial, që janë të lidhur me të njëjtën infrastrukturë rrugore dhe energjetike. Konsiderata mbi Centralin/Parkun Fotovoltai të Propozuar. Mbeshtetur mbi bazën ligjore të lart përmendur dhe në mundësitë reale të evidentuar nga rikonicioni i bërë në terren është hartuar Projekti i parkut fotovoltai që ndodhet në territorin e Bashkisë Bulqize, afër fshatit Vlashaj.

Sipërfaqja ku do të shtrihet impianti është zonë e zhveshur pothuajse tërësisht nga Bimë

- Është zonë me faunë shumë të varfër
- Është zonë e zhveshur për përdorim për veprimtarinë blegtorale
- Është zonë me përqendrim të moderuar demografik
- Është pranë linjave të transmetimit të energjisë
- Është zonë e pershtatshme për të demonstruar suksesin dhe efikasitetin e modelit për energji diellore



#### 4.0 Rregullat e Zhvillimit te Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Misioni dhe objekti i veprimtarise se shoqerise, i cili lidhet me ndertimin e impiantit fotovoltaiik me kapacitet te instaluar 10 MW AC, ka impakte pozitive per zhvillimin e shfrytezimit te Burimeve te Rinovueshme dhe vecanerisht nga energjia diellore. Teknologjite e reja zbatohen per hete te pare ne Shqiperi dhe shoqeria sunon te demonstroje zgjidhjet e reja, shume efikase dhe me me shume prespektive. Per kete arsye zbatimi i teknologjise se shfrytezimit te paneleve diellore dhe promovimi i tyre eshte me shume interes per te sotmen dhe te ardhmen. Zhvillimi i kesaj veprimtarie prodhuese do te kete impakt pozitiv ne jeten ekonomike e sociale te zones e te komunitetit.

Funksionet e propozuara jane :

1. Kapaciteti i parkut Fotovoltaim MURATI - 10 MW AC

##### **TREGUESIT E ZHVILLIMIT:**

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit :                               | 110,000 m <sup>2</sup>  |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndertimit                                | 100 m <sup>2</sup>      |
| Sipërfaqe e truallit në funksion të projektit:                      | 53,393.6 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqe e pronës e zënë për rrugë shërbimi me çakull:             | 3,952.3 m <sup>2</sup>  |
| Lartësia maksimale e struktures nga niveli i kuotes se sistemimit : | 3.8 m                   |
| Lartësia maksimale e strukturës së paneleve :                       | 2.5 m                   |
| Fuqia e Instaluar e sistemit :                                      | 10 MW AC                |
| Prodhimi vjetor i parashikuar :                                     | 15,000,000 kWh/Vit      |

##### **TREGUES TEKNIK : Parku fotovoltaiik "PV MURATI"**

*Pasurite qe preken nga gjurma e projektit te parkut fotovoltaiik Murati bazuar shkreses nga ASHK Bulqize jane:*

ZK.3795 Pas.434/1 - Vol.2 - F.212

ZK.3795 Pas.436/1 - Vol.2 - F.214

ZK.3795 Pas.423/1 - Vol.2 - F.218

ZK.3795 Pas.441/1 - Vol.2 - F.216

ZK.3795 Pas.114 - Vol.1 - F.114

ZK.3795 Pas.115 - Vol.1 - F.115

ZK.3795 Pas.116 - Vol.1 - F.115

*Gjurma e projektit te parkut fotovoltaiik Murati prek dhe ngastrat/nengastrat e meposhtme :*

14/a dhe 14/b



#### 4.2 Pamja e jashtme e Godinave/ Trajtimi i fasadave/ Trajtimi i mbulesave.

- **Panelet diellore (FV):** Panelet shndërrojnë rrezatimin diellor të drejtpërdrejtë në energji elektrike përmes efektit fotovoltaiik në një proces pa zhurmë dhe ekologjikisht të pastër që nuk kërkon pjesë të lëvizshme. Efekti FV është një efekt gjysmëpërçues përmes të cilit rrezatimi diellor që bie mbi qeliza FV gjysmëpërçuese gjeneron lëvizjen e elektronit. Prodhimi nga njëqelizë FV diellore është energji elektrike DC (rrymë e Komanduar/ e drejtuar). Një impiant Fotovoltaiik përmban shumë qeliza të lidhura së bashku në panele dhe shumë panele të lidhura së bashku në vargje që bënë të mundur gjenerimin dhe prodhimin e kërkuar të energjisë DC. Në projektin e propozuar do të instalohen gjithsej 20536 module FV, ku secili gjeneron deri në 560W.
- **Inverterat:** Këto pajisje nevojiten për të kthyer rrymën e vazhduar (DC) në rrymë alternative (AC) në mënyrë që të lidhen me rrjetin e OST-së. Shumë module në vargje seri dhe vargje paralele janë të lidhura me inverterat. Projekti do të kërkojë gjithsej 58 invertera.
- **Ndërfaqja e lidhjes në rrjet:** Këtu, energjia elektrike eksportohet në rrjet. Nënstacioni do të ketë gjithashtu pajisjet e kërkuara të ndërfaqes së rrjetit - të tilla si ndërprerësit (CB) dhe shkyçjet për mbrojtjen dhe izolimin e parkut FV, si dhe pajisjet e matjes. Projekti do të lidhet me Rrjetin Kombëtar Shqiptar të shpërndarjes së energjisë në Nënstacionin e Shupenzes që ndodhet afërsisht 1.8 km nga zona e projektit përmes një linje ajrore 110-kV.
- **Transformatorë rritës tensioni:** Dalja nga inverterat kërkon një rritje të tensionit për të arritur nivelin e tensionit të rrjetit AC. Transformatori rritës i tensionit merr voltazhin e daljes nga inverterat dhe e rrit, i cili me pas mblidhet dhe rritet përsëri në nënstacionin e projektit në tensionin e kërkuar të rrjetit prej .
- **Sistemet e montimit / gjurmimit të modulit:** Këto lejojnë që panelet FV të montohen në mënyrë të sigurt në tokë me një kënd të fiksuar të inklinimit, ose në kornizat e gjurmimit.

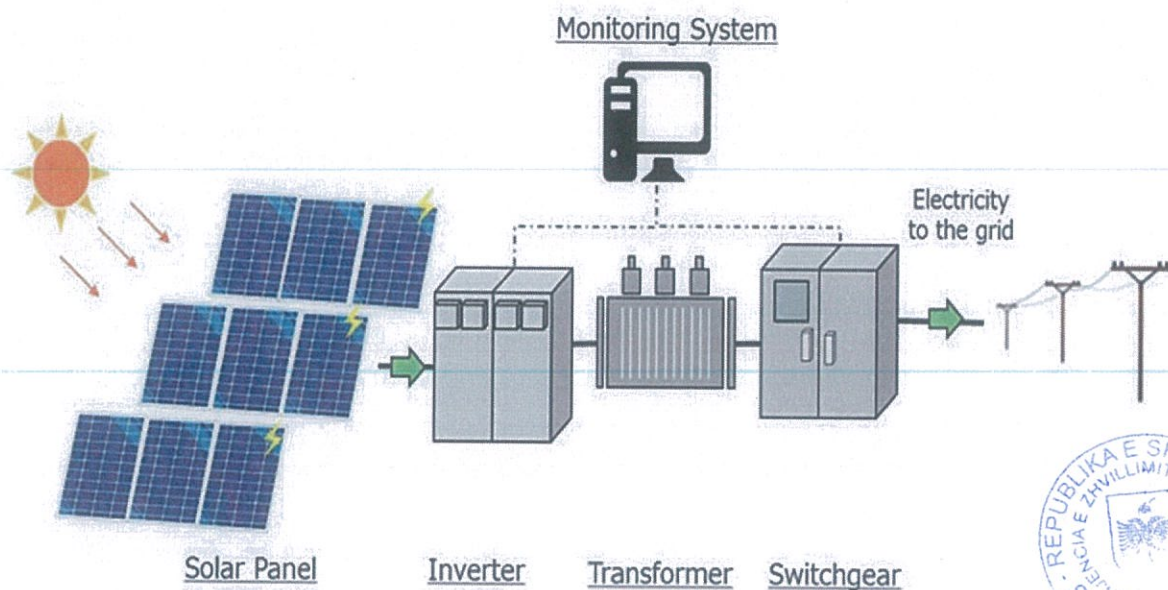


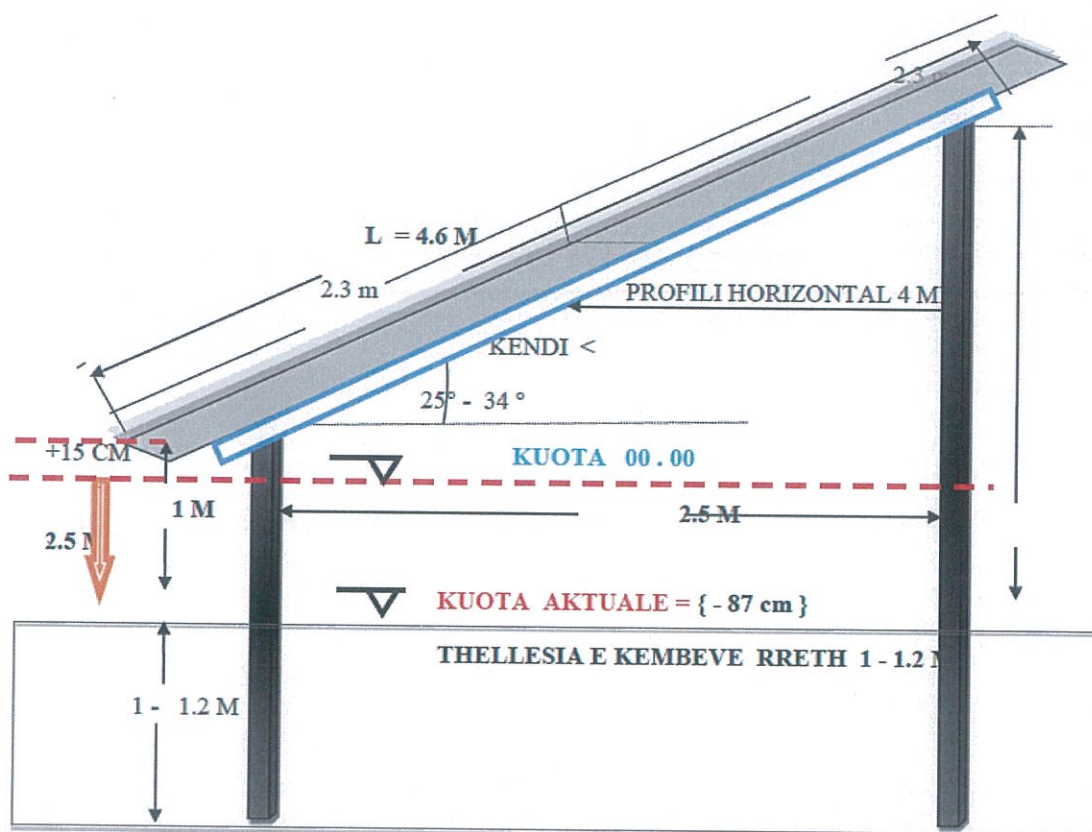
Figura : Përmbledhje skematike të Sistemit të një Parku Fotovoltaiik

#### Sistemi i montimit

Struktura e montimit për skemen e preferuar përbehet nga module fiksë të montuar në mbajtës. Në skemen e preferuar modulet janë ngritur në këndin optimal në lidhje me performancën energjitike, si dhe



efektin e saj te vete-pastrimit per shkak te reshjeve . Ne mbajtese modulet jane te orientuara kah jugut dhe distanca ndermjet rrjeshtave eshte 5m.



## 5.0 Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures

### 5.1 Pozicionimi i sherbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave

Infrastruktura e brendshme eshte dizajnuar ne funksion te Impiantit te Parkut Fotovoltaik. Hyrja per ne central realizohet nepermjet rrugeve ekzistuese te parcelave te cilat kane parametra normale per te realizuar aksesin ne objekt.

