



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet të instaluar 2MW dhe veprave ndihmëse”, në zonën Kadastrale 3358 Njesia Administrative Topojë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë "Eb Energy" sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 45 Datë 29.05.2023

Projektues:

“ITE ENERGY” sh.p.k

Ark. Ermir DERMISHI A.1072/2



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
 - 1.2.2 Pozicioni
 - 1.2.2 Lloji i ndërhyrjes dhe masa e ndërhyrjes
 - 1.2.3 Faza e ndërtimit - Fillimi dhe mbarimi i punimeve.
 - 1.2.4 Vlera e investimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Aspekti Ekonomik

4. Projekti i Propozuar

- 4.1 Treguesit e Zhvillimit
- 4.2 Distanca nga Kufiri i Pronës për Godinë
- 4.3 Tregues Teknik
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Impakti i zhvillimit në mjedisin përreth

- 5.1 Cili është impakti në mjedis?
- 5.2 Si do të rikuperohet dëmi i shkaktuar?
- 5.3 Si do të trajtohen inertet e nxjerra nga gërmimet?

6. Infrastruktura Ekzistuese

- 6.1 Si lidhet zhvillimi i propozuar me infrastrukturën ekzistuese?



1 Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet të instaluar 2MW dhe veprave ndihmëse", në zonën Kadastrale 3358, Njesia Administrative Topojë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë "Eb Energy" sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona në të cilën mendohet të shtrihet projekti ka një sipërfaqe rreth 2.8 ha. Ajo ndodhet në një distance prej 3.3 km në veri perëndim të fshatit Gryke .

Terreni në të cilin do të shtrihet impianti fotovoltaik është një zone fushore e cila nuk është shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqesore për shkak të cilesive të saj të kripura dhe mungesës së ujit. Impianti fotovoltaik është menduar të vendoset në parcelat me numra Pasurie 550/6 ZK3358 . Terreni i zgjedhur ka karakteristika të mira për realizimin e impianteve fotovoltaik të instaluar në tokë.

Deri në fillimin e viteve 90', fusha mbulohej nga një rrjet i kompletuar ujitjeje dhe kullimi. Me pas, një pjesë e mirë e rrjetit të ujitjes dhe kullimit u shkatërrua. Peisazhi bujqësor i rajonit të zones së projektit konsiderohet si habitat i krijuar nga njeriu ose krejtësisht artificial. Objektivi i ndërtimit të këtij centrali është për të shfrytëzuar burimin e energjisë diellore në këtë rajon, për të rritur prodhimin vendas të energjisë, për të përmirësuar parametrat e energjisë elektrike, etj. Ndërtimi dhe menaxhimi i këtij centrali do të realizohet nga një staf profesionistësh të fushës së energjisë.

Çmimi i shitjes së energjisë elektrike është përcaktuar në një tarifë fikse prej 97.21 Eur/MWh referuar Vendimit të Bordit të ERE Nr. 166, Datë 28.06.2022 "Mbi përcaktimin e çmimit të blerjes së energjisë elektrike të prodhuar nga burimet e vogla të rinovueshme nga dielli me fuqi të instaluar deri 2 MW për vitin 2022" për 15 vitet e para (nga vënia në punë/fillimi i



prodhimit të energjisë elektrike deri në fund të vitit të 15-të). Ndryshimet e mundshme në këtë nivel nga qeveria gjatë periudhës 15 vjeçare do të kenë një ndikim të rëndësishëm në vlerë;

1.2.1 Pozicioni

Projekti me zhvillues shoqerine “**EB ENERGY**” shpk, parashikohet të shtrihet në ultësirën jug-perëndimore, në pasurinë me Nr. 550/6, Zona kadastrale Nr. 3358, Bashkia Fier, një nga zonat me nivelin më të lartë të rrezatimit diellor në vend. Sipërfaqja totale e tokës së këtij projekti planifikohet të jetë afërsisht 2.8 hektarë në total. Toka ku do të zhvillohet projekti është tokë ranishte e kripur të cilën shoqëria “**EB ENERGY**” sh.p.k e ka siguruar nëpërmjet kontratës afatgjatë të qirasë Nr. 717 Rep, Nr. 323 Kol, datë 27.05.2022.



Fig. 1. Pamje satelitore e vendndodhjes se impiantit fotovoltaik 2MW

Zona e zhvillimit të projektit është e vendosur në afërsi të qytetit të Fierit, 16 km larg këtij qyteti dhe 35 km larg qytetit të Vlorës. Zona është e sheshtë dhe me akses në akset kryesore rrugore, të cilat janë rrugë të asfaltuara.



1.2.2 Lloji i ndërhyrjes dhe masa e ndërhyrjes.

Ndërhyrjet e parashikuara për ndërtimin e “Centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike EB ENERGY” janë:

- Sistemi dhe nivelim sheshi ndërtimi;
- Ndërtim dhe montim i strukturave metalike mbajtëse;
- Instalimi i njësive të prodhimit të energjisë FV;
- Montim/Vendosje kabinë elektrike parafabrikat b/a;
- Montimi dhe instalimet elektrike të paneleve;
- Montim dhe instalimet elektrike të kabines
- Lidhja me nënstacionin elektrik ekzistues Hoxhara e Re

1.2.3 Faza e ndërtimit – Fillimi dhe mbarimi i punimeve.

Fillimi i punimeve do të jetë menjëherë pas marrjes së lejes së ndërtimit dhe do të zgjasë për 13 muaj.

1.2.4 Vlera e investimit

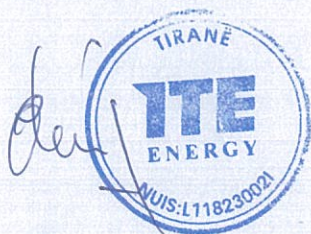
Vlera e investimit: 133,175,362 ALL pa TVSH.

Financimi i projektit do të kryhet nga vetë investitorët dhe Bankat të cilat kanë shprehur gatishmërinë e financimit të projektit.





Fig. 2.Foto nga zona ku do të zhvillohet projekti



2 Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 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 se propozimi projektit “Ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet të instaluar 2MW dhe veprave ndihmëse”, zona Kadastrale 3358, Njesia Administrative Topojë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë "Eb Energy" sh.p.k.

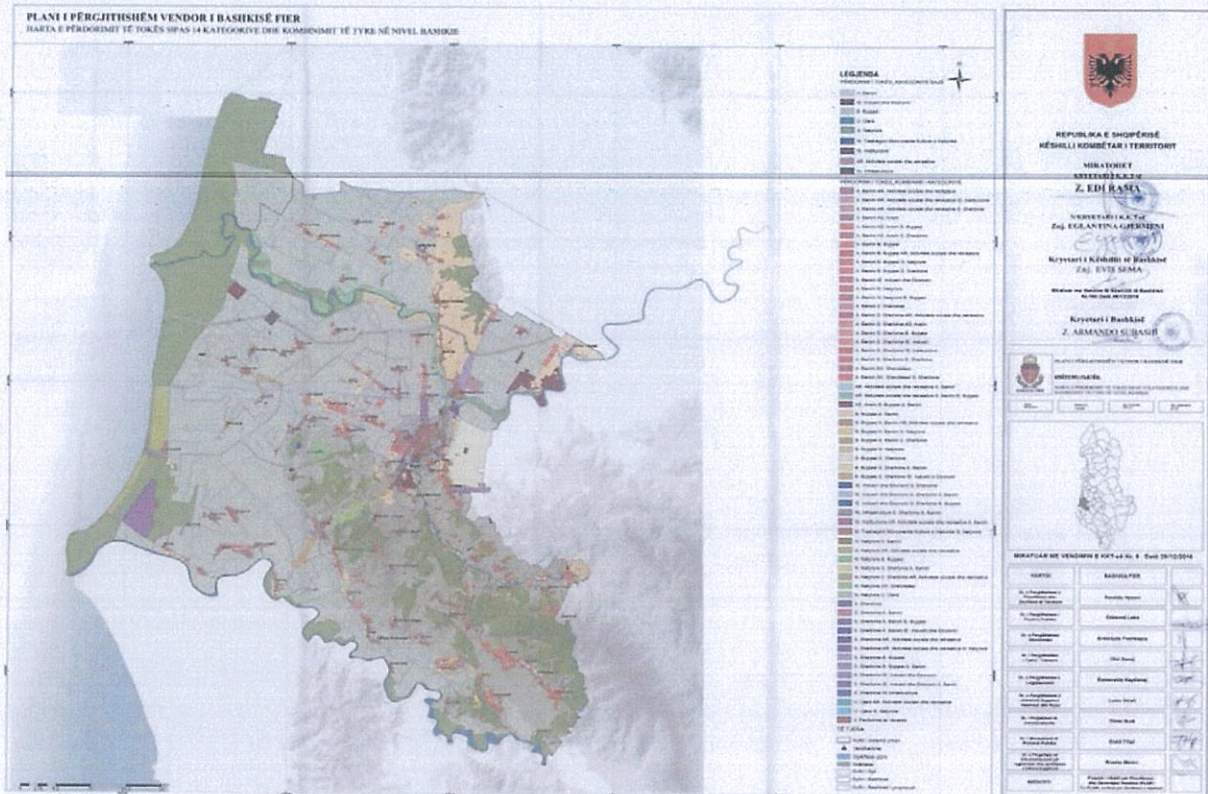


Fig. 3. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



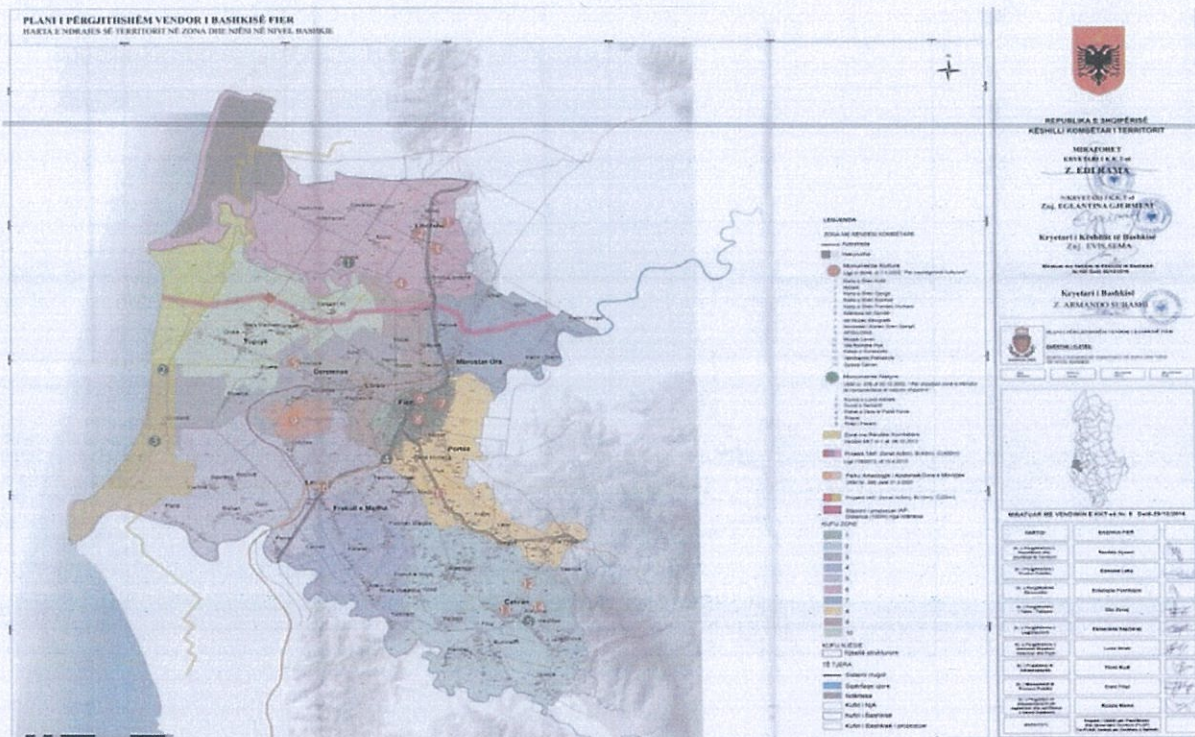


Fig. 4. Harta e ndarjes në zona dhe njësi

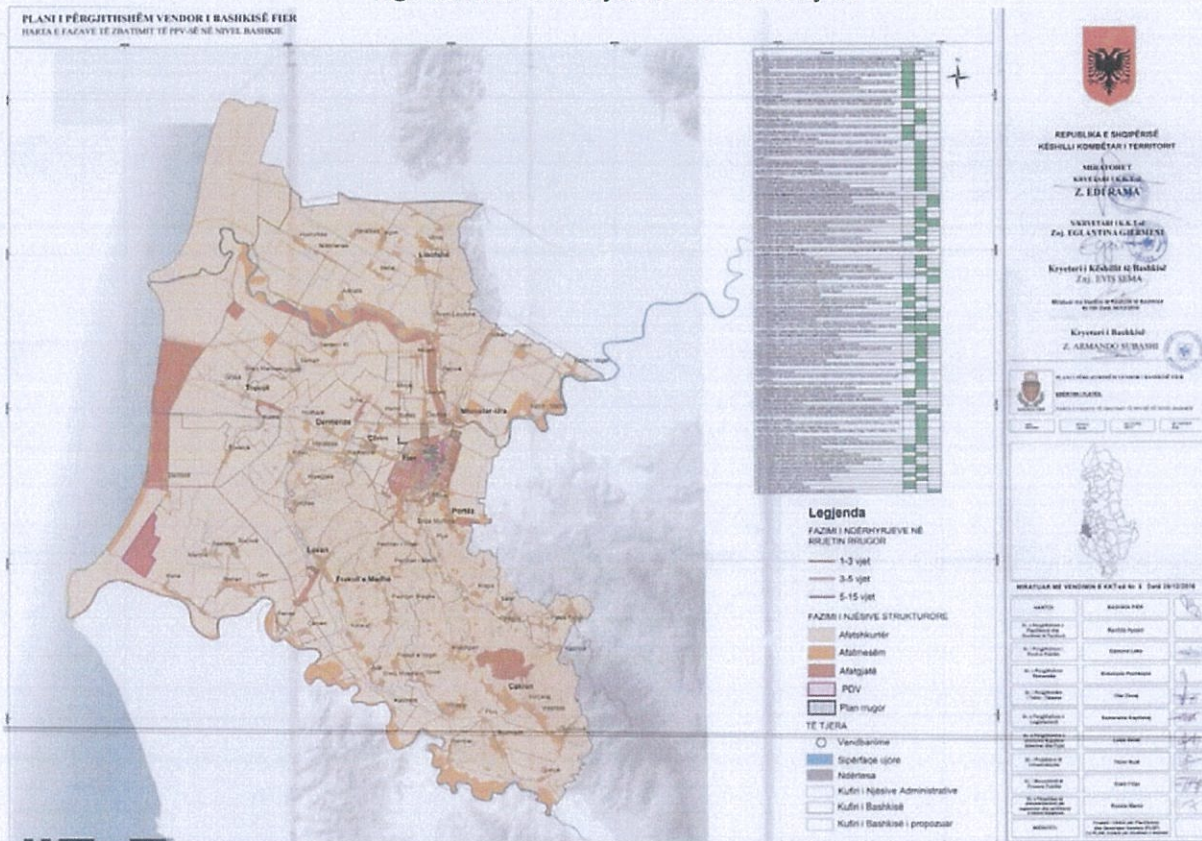


Fig. 5. Harta e fazave të zbatimit të PPV



3 Aspekti ekonomik

Projekti mund të sjellë ndikime pozitive në zonë për shkak të rritjes direkte dhe indirekte të punësimit në zonë dhe më gjerë. 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 1-vjecare.
- Gjatë kohës së operimit do të jenë të punësuar rreth 6 specialist dhe puntorë.
- Me ndërtimin e centralit fotovoltaik “EB ENERGY” energjia elektrike e prodhuar në vend do të rritet në masën rreth 3,015,738 kWh/vit.
Rritja ekonomike e pritshme nga prodhimi dhe shitja e energjise elektrike pritet te jete mesatarisht në vit rreth 293,098 € te ardhura bruto.
- Sasia prej 2% e energjise elektrike vjetore te prodhuar nga impianti do ti jepet shtetit ne forme Royalty (pa pagesë).

Ndërtimi dhe operimi i centralit fotovoltaik “EB ENERGY” është në përputhje të plotë me strategjine kombëtare për rritjen e kapaciteteve prodhuese te energjisë elektrike nga burime te 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 qendrueshme dhe konkurruese;
- Permiresimi kost-efektivitetit të sistemeve të furnizimit me energji elektrike;
- Prodhon energji elektrike pa ndotje të mjedisit, redukton emetimin e karbonit ne masen rreth 1552ton CO2 në vit;
- Kontribuon në rritjen e prodhimit vendas duke rritur pavaresinë nga importi i energjisë.

4 Projekti i Propozuar

Nr.	Kërkesa	Të dhënat
1	Emri Aplikuesit	Shoqëria “EB ENERGY” sh.p.k
2	Adresa Biznesit	Rruga “Marko Boçari”, Pallati “Sara E1”, Kati I parë, Apartamenti 3 Tirane
3	Qarku (projektit)	Fier
4	Bashkia (projektit)	Fier
5	Njësia Administrative (projektit)	Topoje



6	Fshati (projektit)	Topoje
7	Sipërfaqe e projektuar e tokës	28000 m ²
8	Sipërfaqe modulesh	10020 m ²
9	Fuqia në dalje AC	2 MW
10	Prodhimi Mesatar Vjetor	3,015 MWh/vit
11	Tipi i burimit gjenerues të energjisë	LONGi LR5-72HBD Half Cell 535-555 Wp
12	Lloji i qelizës	Monokristalinë
13	Numri i njësive gjeneruese	3582 cope
14	Kapaciteti i njësisë gjeneruese	535-555 Wp
15	Afati i pritshëm i vënies në punë	2024
16	Jetëgjatësia e pritshme e burimit	20 vite
17	Numri i orëve të punës në vit	2000 orë/vit
18	Rendimenti i burimit gjenerues(sipas STC – Kushteve standarte të testimit)	deri në 21.5 %
19	Standarti fizik i modulit	2278x1134x35mm Pesha = 32.6 kg 144 qeliza
20	Niveli i tensionit në dalje të gjeneratorit (inverterave)	800 V AC, 3W+PE
21	Vlera e parashikuar e investimit total	133,175,362 ALL pa TVSH.
22	Rrezatimi mesatar diellor - GHI (Global Horizontal Irradiation) - DNI (Direct Normal Irradiation)	1.673,9 kWh/m ² 1.770,3 kWh/m ²
23	Prodhimi Specifik Vjetor	1466.7 kWh/kWp/vit
24	Këndi Optimal i panelit	25°
25	Orientimi i Parkut	Jug
26	Tipi i Inverterit	On-Grid SUN2000-215KTL-H0
27	Numri i Inverterave	6 copë
28	Përllogaritja e emetimit të gazeve të efektit serë nga burimet gjeneruese dhe nëse ato janë ne përputhje me normat.	1552.754 ton/vit CO ₂ të evituara/shmangura

Tab. 1. Të dhënat e përgjithshme sipas kërkesave nga VKM Nr. 822, datë 07.10.2015, e ndryshuar



4.1 Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	28000 m ²
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura (gjurma)	47 m ²
Sipërfaqe e përgjithëshme e ndërtimit:	47 m ²
Sipërfaqe e pronës e zënë nga panelet fotovoltaike:	10 020 m ²
Sipërfaqe e pronës e zënë nga rrugë shërbimi me çakull	2344 m ²
Gjatësia e trasesë së linjës për lidhjen me godinën e kontrollit	90 m
Lartësia maksimale e struktues nga niveli i kuotës së sistemimit	3.8 m
Lartësia maksimale e strukturës së paneleve	2.65 m
Numri i kateve mbi tokë	1 kat
Numri i kateve nën tokë	0 kat
Fuqia e instaluar e sistemit në AC	1970 kW
Prodhimi vjetor i parashikuar	3 015 738 kW

4.2 Distancat nga Kufiri i Pronës për Godinën:

Veri:	7.0 m – 9.5 m
Lindje:	8.3 m – 8.6 m
Jug:	7.8 m – 10.4 m
Perëndim	7.0 m – 8.2 m

4.3 Tregues Teknik

Zona Kadastrale Nr. 3358, Pasuria 550/6

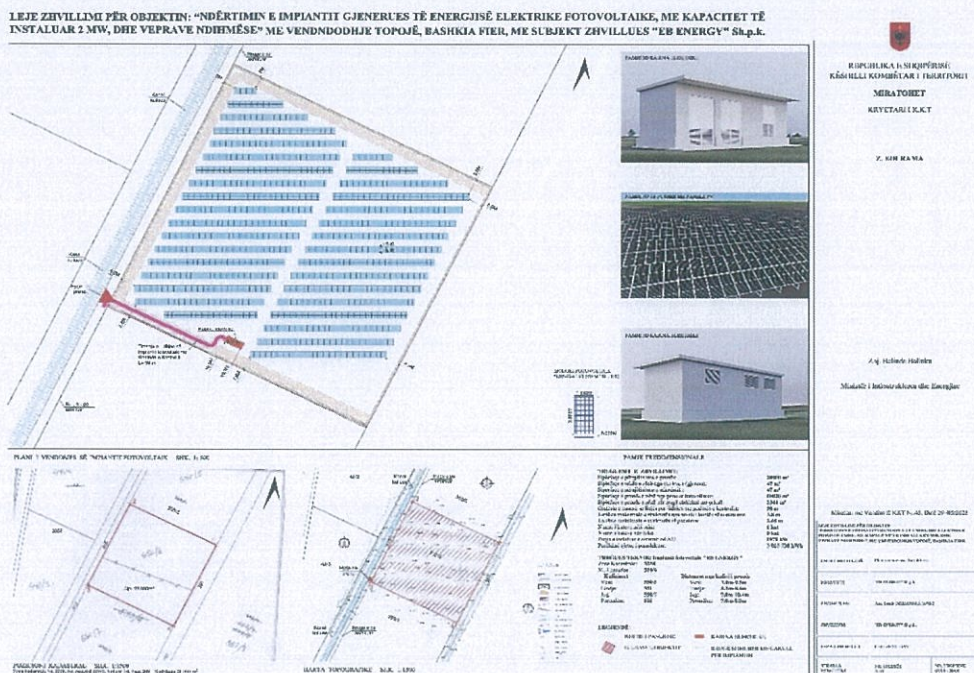
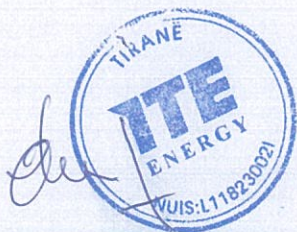


Fig. 6. Planvendosja e struktues që propozohet



5 Impakti i zhvillimit në mjedisin përreth

5.1 Cili është impakti në mjedis?

Impakt shumë minimal në mjedis gjatë procesit të ndërtimit.

- Impakt minimal gjate procesit të pastrimit të paneleve.
- Për shkak të natyrës pasive të impianteve FV diellore, nuk ka emisione ose mbetje të gjeneruara gjatë operimit të projektit, nuk ka pajisje ose makineri të konsiderueshme që gjenerojnë zhurmë dhe nuk do të ketë materiale të rrezikshme që të ruhen në zonën e projektit.

5.2 Si do të rikuperohet dëmi i shkaktuar?

Panelet FV dhe strukturat ndihmëse përbëhen nga materiale të riciklueshme, përfshirë qelqin, materialin gjysmëpërçues, çelikun, aluminin, bakrin dhe plastiken. 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 do të depozitohen në mënyrë të sigurt në landfillet perkatese në përputhje me të gjitha ligjet dhe rregulloret në fuqi në kohën e çmontimit.

5.3 Si do të trajtohen inertet e nxjerra nga gërmimet?

Gjate fazes së ndërtimit nuk do të gjenerohen materiale nga gërmimet. Në projekt parashikohet një nivelim i sheshit dhe materialet e gërmuara do të sistemohen brenda sheshit.

Gjate fazës së ndërtimit, kontribuesit kryesor të emetimeve në ajër do të jenë burimet e levizshme apo të palëvizshme nga pajisjet që funksionojnë me karburant, nga përdorimi i makinerive të rënda etj.

- Gjate fazes së funksionimit nuk do të ketë ndikime në cilësinë e ajrit si pasoje e funksionimit të objektit;
- Mbetjet gjate fazes së ndërtimit do të trajtohen sipas ligjit nr.10463, date 22.09.2011 "Per Menaxhimin e Integruar të Mbetjeve";
- Gjate këtij projekti, qëllim kryesor është minimizimi i ndikimeve kudo që do të jete e mundur, për të shmangur kështu edhe ndikim të mundshëm në mjedisin përreth.

6 Infrastruktura Ekzistuese

6.1 Si lidhet zhvillimi i propozuar me infrastrukturën ekzistuese?

Centrali Fotovoltaik i Shoqërisë "Eb Energy" sh.p.k do të lidhet me rrjetin e shpërndarjes nëpërmjet zbarrave 35 kV të Nënstacionit Elektrik Hoxharë e Re . Linjat 35 kV Povelçë-Hoxharë kanë kapacitete të mjaftueshme për transmetimin e flukseve (2MW) që do të injektohen nga ky burim alternativ. Lidhja e këtij impianti me zbarrat 35 kV të Nënstacionit



Elektrik Hoxharë e re do të bëhet me trakt të rregullt 35 kV, çelës të kompletuar me mbrojtje dhe komandim dhe ndarës ajror të dukshëm.

Infrastruktura rrugore përshkon zonën dhe do të shërbejë edhe përndërtimin dhe operimin e veprave të centralit fotovoltaiik. Veprat e centralit fotovoltaiik nuk prekin sistemet ekzistuese të ujësjellësve dhe veprave te tjera në zonën e ndërtimit.

Zona në të cilën mendohet të shtrihet projekti ka një sipërfaqe rreth 2.8 ha. Ajo ndodhet ne nje distance prej 3.3 km ne veri perendim te fshatit Gryke . Zhvillimi i propozuar lidhet me infrastrukturen egzistuese pranë fshatit Topojë. Gjatë fazes se pare te punimeve kjo rruge eshte lidhur me sheshin e centralit dhe me rruget e brendeshme te aksesit.

