



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: “NDËRTIMIN, SHFRYTEZIMIN DHE ADMINISTRIMIN E CENTRALIT TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET PRODHUES TË INSTALUAR 2MW DHE VEPRAVE NDIHMËSE”, ME VENDNDODHJE NË TOPOJË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “SUN’S MIRACLE” SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 34 Datë 29.05.2023

Projektues:

BROS. Architects  
VEGA SOLAR 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
- 1.3 Pozicioni

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

### 3. Projekti i Propozuar

- 3.1 Treguesit e Zhvillimit
- 3.2 Distanca nga Kufiri i Pronës për Godinën
- 3.3 Tregues Teknik

### 4. Infrastruktura Ekzistuese

- 4.1 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 të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues të instaluar 2MW dhe veprave ndihmëse”, me vendndodhje në Topojë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë “Sun’s Miracle” 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.
- ✚ Kontrata Nr. repertori 1569 , Nr. Koleksioni 1036 e datës 21.03.2023 për: Ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues të instaluar 2MW dhe veprave ndihmëse”, me vendndodhje në Topojë, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë “Sun’s Miracle” sh.p.k.
- ✚ 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 rreth 30000 m<sup>2</sup>. Ajo ndodhet në një distance prej 3.26 km në Veri-Perëndim të fshatit Gryke.

Terreni në të cilin do të shtrihet impianti fotovoltaike është një zone fushore e cila nuk është shfrytëzuar për kultivimin e kulturave bujqësore për shkak të cilësive të saj të kripura dhe mungesës së ujit. Impianti fotovoltaike është menduar të vendoset në parcelën në Zonën Kadastrale 3358 , me numër pasurie 552/10



Terreni i zgjedhur ka karakteristika të mira për realizimin e impianteve fotovoltaike të instaluar në tokë.

Deri në fillimin e viteve 90', fusha mbulohej nga një rrjet i kompletuar ujtitjeje dhe kullimi. Më pas, një pjesë e mirë e rrjetit të ujtitjes dhe kullimit u shkatërrua. Peisazhi bujqësor i rajonit të zonës 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 teknike, etj. Ndërtimi dhe menaxhimi i këtij centrali do të realizohet nga një staf profesionistësh të fushës së energjisë.

### 1.3 Pozicioni

Projekti “SUNS MIRACLE SOLAR PARK ” parashikohet të shtrihet në ultësirën jug-perëndimore, në pasurinë me Nr. 552/10, Zona kadastrale Nr. 3058, 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 3 hektarë në total. Toka ku do të zhvillohet projekti është tokë e kripur të cilën shoqëria “SUNS MIRACLE” sh.p.k e ka siguruar nëpërmjet kontratës afatgjatë të qirasë Nr. 718 Rep, Nr. 324 Kol, datë 27.05.2022.



Figura 1. Pamje satelitore e vendndodhjes së impiantit fotovoltaike 2MW



## 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 propozimi i projektit:

**LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: “NDËRTIMIN, SHFRYTEZIMIN DHE ADMINISTRIMIN E CENTRALIT TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET PRODHUES TË INSTALUAR 2MW DHE VEPRAVE NDIHMËSE”, ME VENDNDODHJE NË TOPOJË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “SUN’S MIRACLE” SH.P.K**

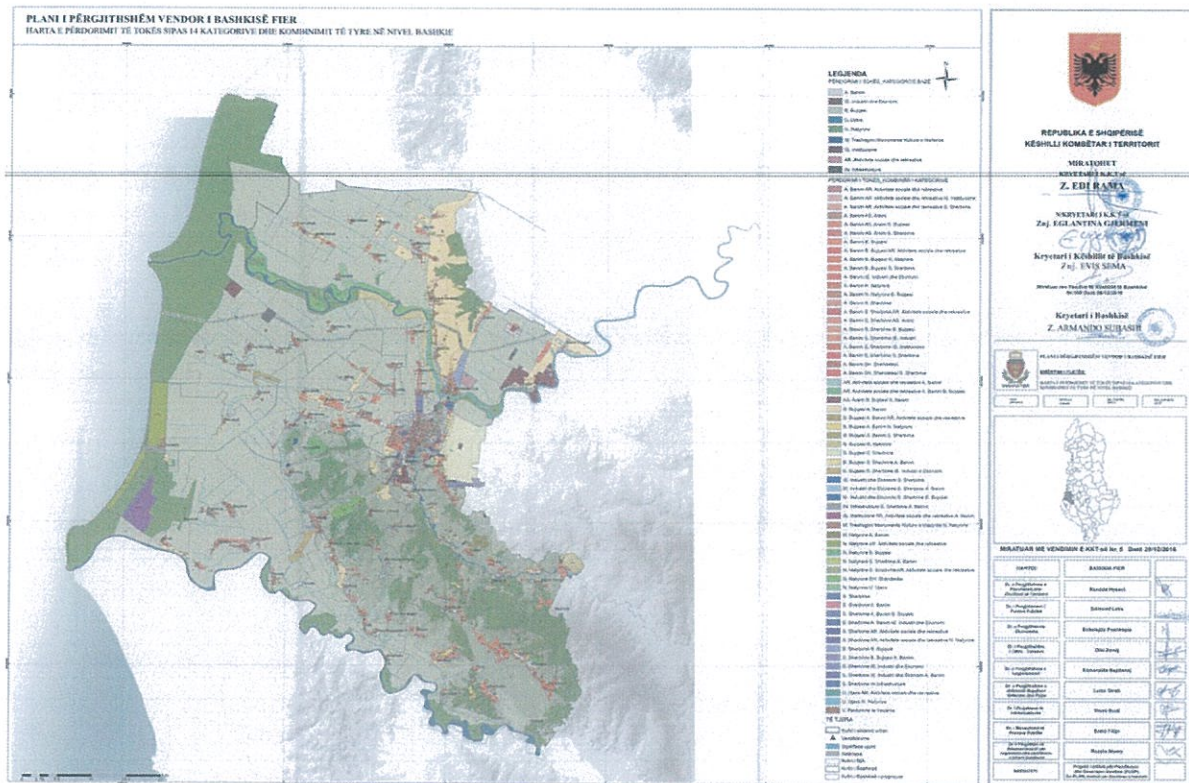


Figura 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



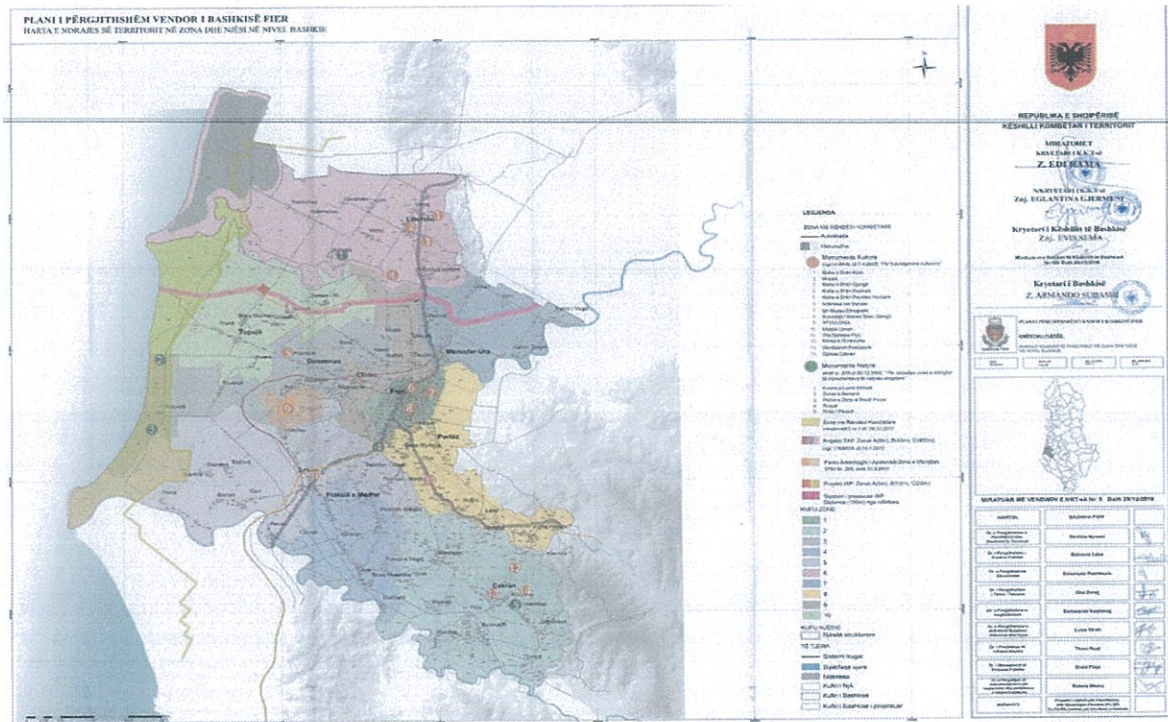


Figura 3. Harta e ndarjes në zona dhe njësi

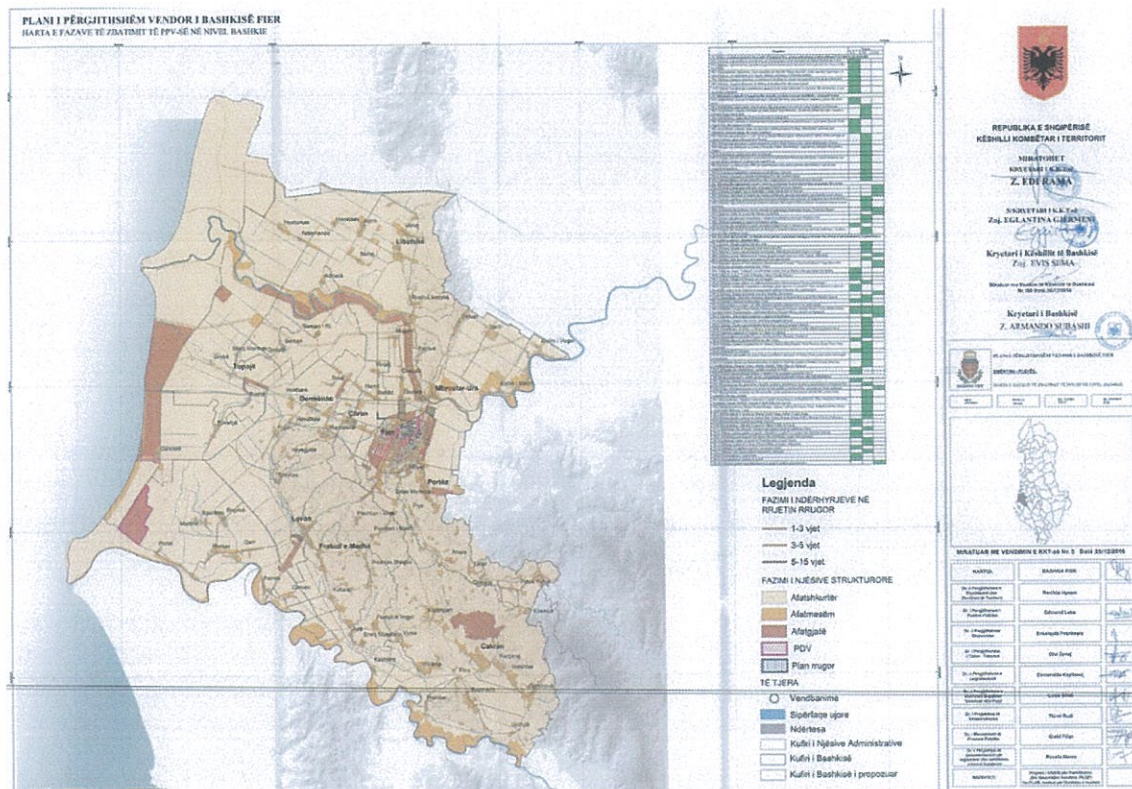


Figura 4. Harta e fazave të zbatimit të PPV.





**Figura 5.** Ekstrakt i njësisë strukturore.

### 3 Projekti i propozuar

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 fotovoltaik “SUNS MIRACLE” energjia elektrike e prodhuar në vend do të rritet në masën rreth 3119 MWh/Vit.  
Rritja ekonomike e pritshme nga prodhimi dhe shitja e energjisë elektrike pritet të jetë mesatarisht në vit rreth 318,848 € të ardhura bruto.
- ✚ Sasia prej 2% e energjisë elektrike vjetore të prodhuar nga impianti do ti jepet shtetit në formë Royalty (pa pagesë).

Ndërtimi dhe operimi i centralit fotovoltaik “SUNS MIRACLE” 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 ne masen rreth 1552ton CO<sub>2</sub> 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.

Nr.	Kërkesa	Të dhënat
1	Emri Aplikuesit	Shoqëria "SUNS MIRACLE" sh.p.k
2	Adresa Biznesit	FIER Lagjia Liri, rruga "Jakov Xoxa" pallati 5 katesh perballë aziles, kati 1, Fier.
3	Qarku (projektit)	Fier
4	Bashkia (projektit)	Fier
5	Njësia Administrative (projektit)	Topojë
6	Fshati (projektit)	Topojë
7	Sipërfaqe e projektuar e tokës	30000 m <sup>2</sup>
8	Sipërfaqe modulesh	10447 m <sup>2</sup>
9	Fuqia në dalje AC	2 MW
10	Prodhimi Mesatar Vjetor	3119 MWh/Vit
11	Tipi i burimit gjenerues të energjisë	LUXOR EcoLine Half CELL 660 Wp
12	Lloji i qelizës	Monokristalinë, Bifacial
13	Numri i njësive gjeneruese	3630 copë
14	Kapaciteti i njësive gjeneruese	660Wp



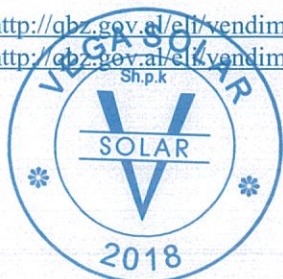


15	Afati i pritshëm i vënies në punë	2024
16	Jetëgjatësia e pritshme e burimit	25 vite
17	Numri i orëve të punës në vit	2055 orë/vit
18	Rendimenti i burimit gjenerues(sipas STC – Kushtevestandardtëtestimit)	deri në 21.46%
19	Standarti fizik i modulit	2384x1303x35mm Pesha = 34.0kg 132 qeliza
20	Niveli i tensionit në dalje të gjeneratorit (inverterave)	800 V AC, 3W+PE
21	Vlera e parashikuar e investimit total	1,198,852 EURO
22	Rrezatimi mesatar diellor - GHI (Global Horizontal Irradiation) - DNI (Direct Normal Irradiation)	1.669,6 kWh/m <sup>2</sup> 1.773,6 kWh/m <sup>2</sup>
23	Prodhimi Specifik Vjetor	1644 kWh/kWp/vit
24	Këndi Optimal i panelit	25°
25	Orientimi i Parkut	Jug
26	Tipi i Inverterit	On-Grid Sungrow 250 kW SG250-HX
27	Numri i Inverterave	9 copë
28	Përlllogaritja e emetimit të gazeve të efektit serë nga burimet gjeneruese dhe nëse ato janë ne përputhje me normat.	1552.754 ton/vit CO <sub>2</sub> të evituara/shmangura

**Tabela 1.** Të dhënat e përgjithshme sipas kërkesave nga VKM Nr. 822, datë 07.10.2015<sup>1</sup>, e ndryshuar<sup>2</sup>

<sup>1</sup><http://qbz.gov.al/el/vendim/2015/10/07/822>

<sup>2</sup><http://qbz.gov.al/el/vendim/2016/10/12/718>



### 3.1 Treguesit e Zhvillimit:

#### TREGUESIT E PRODHIMIT:

Kapaciteti i prodhimit (MW) :	2MW
Prodhimi vjetor i energjise elektrike(MWh) :	3119 MWh/vit
Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	30000 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e paneleve(gjurma):	10447 m <sup>2</sup>
Lartësia maksimale e strukturës së paneleve	2.5m

### 3.2 Distancat

Veri-Perëndim:	8.2 m - 12.7 m
Jug-Perëndim:	5.6 m - 9.45 m
Veri-Lindje:	8.1 m - 17.45 m
Jug-Lindje:	5.9 m - 10.9 m

### 3.3 Tregues Teknik

Zona Kadastrale Nr. 3358, Pasuria 552/10

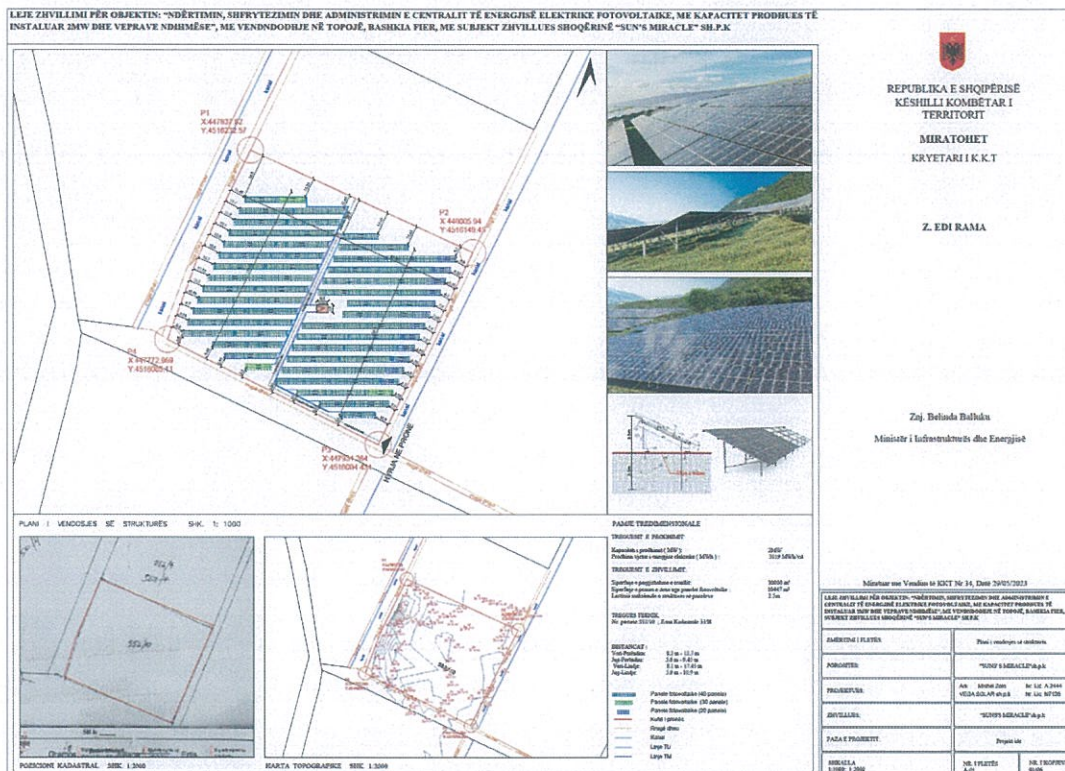


Figura. Planvendosja e strukturës që propozohet



## 4 Infrastruktura Ekzistuese

### 4.1 Si lidhet zhvillimi i propozuar me infrastrukturën ekzistuese?

Centrali Fotovoltaik i Shoqërisë “SUNS MIRACLE” 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 fotovoltaik. Veprat e centralit fotovoltaik nuk prekin sistemet ekzistuese të ujësjellësve dhe veprave të tjera në zonën e ndërtimit.

