



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE
FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE
NDIHMËSE”, ME VENDNDODHJE NË TOPOJË, BASHKIA FIER, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRIA “ORHER” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Zoj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 29.05.2023

Projektues: “ITE ENERGY” sh.p.k.



Projektues: “STUDIOPROJEKT” sh.p.k.



Zhvillues: “ORHER” 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 Funkcionet 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

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 Objektivin: “NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE”, me vendndodhje Topoje, Bashkia Fier dhe Zhvillues “ORHER” sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 5, datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Fier”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Vendim i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, datë 28.12.2022 “ 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 njësitë që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqësor (B) dhe natyror (N)”, të ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit është e vendosur në veri perëndim të fshatit Grykë, në një distance prej rreth 3.3 km. Ajo ndodhet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë. Zona e studimit ndodhet në afërsi me plazhin e Semanit. 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. Pasazhi bujqësor i rajonit të Topojës konsiderohen si habitat i krijuar nga njeriu ose krejtësisht artificial.

Projekti zhvillohet në 3 prona të cilat në total kanë një sipërfaqe prej 26 359 m², këto prona janë marrë me qera në bashkinë Fier dhe po i citojme si më poshtë:

- 1- Një sipërfaqe prej 14 653 m² e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 699, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Kodi Unik 3358011068.
- 2- Një sipërfaqe prej 5 151 m² e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 702, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Kodi Unik 3358011080.
- 3- Një sipërfaqe prej 6 555 m² e llojit “Tokë pa frut”, e ndodhur në Sheq Marinas Fier, e regjistruar në A.SH.K. Fier, me numër Pasurie 704, ndodhur në zonën kadastrale 3358, Kodi Unik 3358011082.





Figura 1-Vendndodhja e zones per zhvillim





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 rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, të miratuar pranë Këshillit Bashkiak Fier, me Vendim Nr. 100, datë 06.12.2016, dhe pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 5, datë 29.12.2016.

Prona e parashikuar për ndërtimin e Central Fotovoltaiak është e llojit Pa Frut.

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



Figure 3-Njësitë strukturore

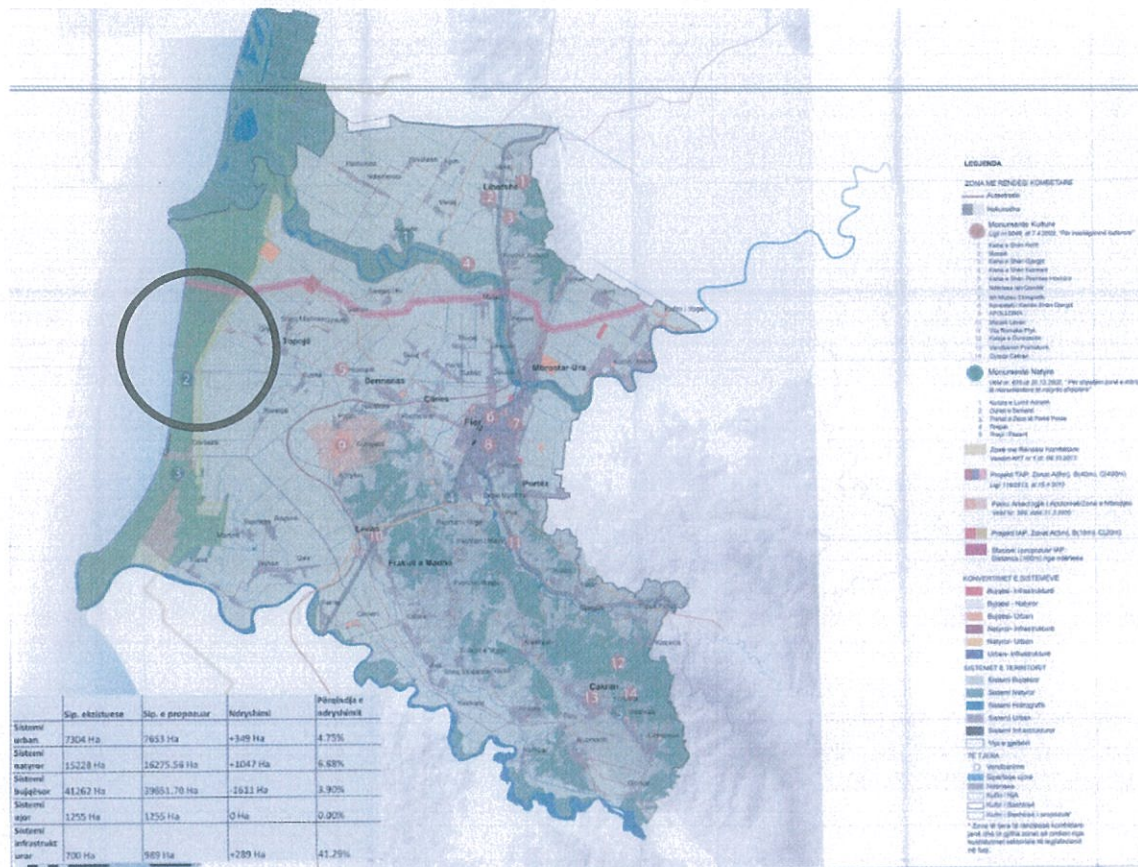


Figure 4-Përdorimi i tokës





Figure 5-Pozicionimi Kadastral



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET TË INSTALUAR 2 MW, DHE VEPRAVE NDIHMËSE”, shtrihet në Ultësirën bregdetare në fushën e Myzeqesë në afërsi me plazhin e Semanit. Zona e propozuar për zbatimin e projektit ndodhet në afërsi të fshatit Grykë, Fier. Prona në studim është e pozicionuar larg qendrave të banuara. Aktualisht prona është bosh, kufizohet me parcela të tjera të veshura me bimësi barishtore. Në këtë zonë mbizotërojnë tokat e kripura.

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë rurale ekzistuese me çakull. Zona e projektit karakterizohet nga reliev fushor, me bimësi të varfër për shak se dominojnë tokat kripore.

Zona karakterizohet nga një rrjet i dendur i kanaleve të kullimit



Figure 6 Gjendja Ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: "ORHER" sh.p.k nëpërmjet projektit propozon ndërtimin e një parku fotovoltaik me kapacitet 2 MW me qëllim prodhimin e energjisë elektrike nëpërmjet rrezatimit diellor.

Studimi është bazuar në të dhënat e rrezatimit diellor dhe modelimit kompjuterike që kryhet duke përdorur të dhënat. Raporti përfshin rezultatet e analizës së kushteve të rrezatimit PV dhe një vlerësim të prodhimit të energjisë.

Projekti i Centralit Fotovoltaik 2MW për kompaninë "ORHER" sh.p.k është realizuar nëpërmjet programit kompjuterik të licencuar PV*SOL Premium 2020 (R8) duke u bazuar në të dhëna reale të rrezatimit diellor për zonën e projektit.

Karakteristikat e impiantit

• Energjia e gjeneratorit PV (Rrjeti AC)	2,940,387 kWh
• Rrjeti i furnizimit	2,940,387 kWh
• Prodhimi specifik vjetor	1,470.25 kWh/kWp
• Vlera e performancës (PR)	80.59 %
• Shmangia e Emetimit të karbonit CO ₂	1,381,894 kg / vit
• Tipi i sistemit	Sistem PV i lidhur në rrjet pa konsum
• Modulet PV	3582 x 550 Wp - Si monocrystalline (v2)
• Anësimi	25 °
• Orientimi	Jug 180 °
• Tipi i instalimit	Montimi - Terren
• Sipërfaqja e gjeneratorit PV	10 446 m ²

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

Objekt kryesor i projekti përbehet nga impianti i prodhimit të energjisë. Pamje e impiantit paraqitet më poshtë:



Figure 4.7 - Impianti Fotovoltaik



Përveç impiantit të prodhimit të energjisë objekti parashikon ndërtimin e kabines elektrike b/a parafabrikat e cmontueshme.

Ne objekt nuk do të kemi prezent njerezish gjate funksionimit pasi komandimi dhe vezhgimi i impiantit behet nga distanca.



Figure 8- Kabina elektrike

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUES E PRODHIMIT

Kapaciteti i prodhimit (MW):	N = 2MW
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh):	E = 3 498 MWh/vit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	26 359.00 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):	10 446.00 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga kabina elektrike (gjurma):	47.00 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit:	47.00 m ²
Lartësia maksimale e strukturës, kabina elektrike	3.8 m
Lartësia maksimale e struktures se paneleve:	2.65 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	3358
Numri i pasurisë:	702; 704; 699



TREGUES TEKNIK:

Kufizimet e pronës:

Nga Veriu:	Pasuria 231/5; 705; Rrugë 689;
Nga Jug:	Kanal 686; Pasuria 700
Nga Lindje:	Pasuria 698
Nga Perëndimi:	Pasuria 231/11

Distancat nga kufiri i pronës:

Nga Veriu:	1.2 m - 5.3 m
Nga Jug:	1.8 m - 5.5 m
Nga Lindje:	1.9 m - 7.5 m
Nga Perëndimi:	1.7 m - 4.2 m

4.4 Hapësirat e lira dhe rrugët e shërbimit

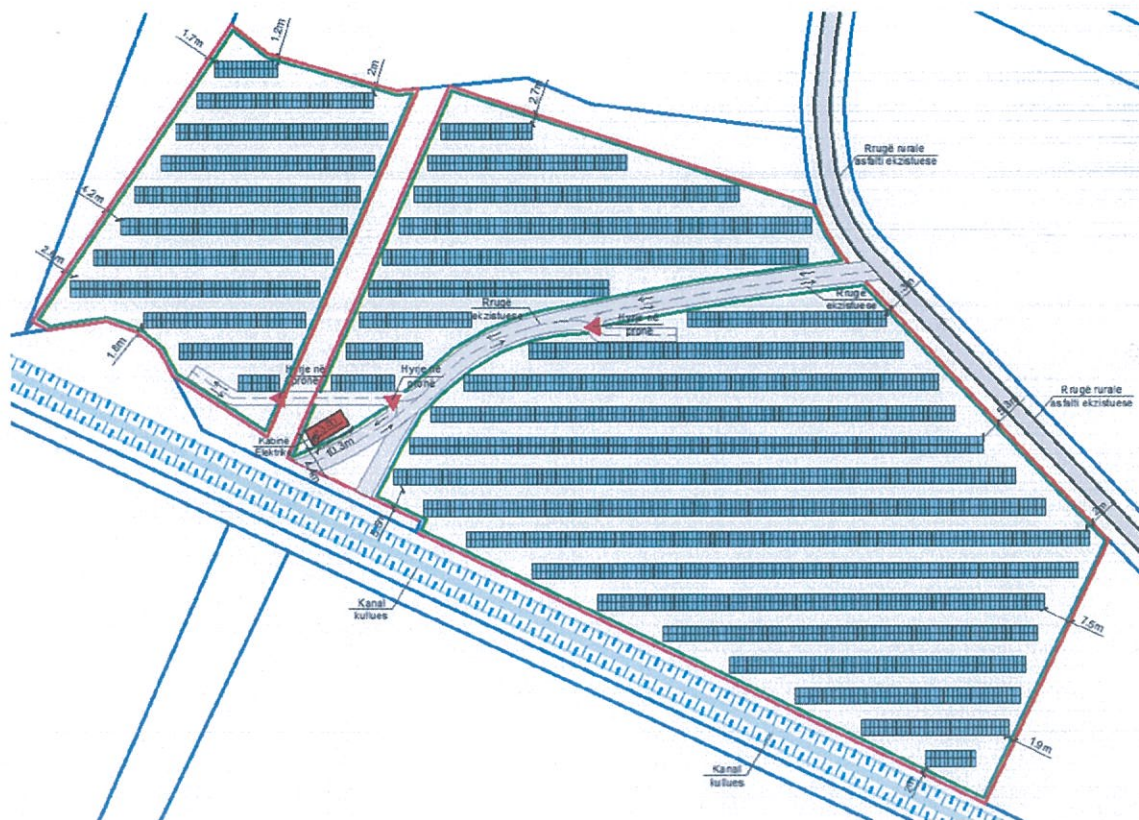


Figure 9- Plan vendosja e Projektit



Sipërfaqja totale e kabinës elektrike të parashikuar për ndërtim është 47 m². Pjesa e mbetur e sipërfaqes do jetë e zënë me panele fotovoltaike dhe me rrugë shërbimi që do të jenë në funksion të impiantit fotovoltaik.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rruga e aksesit drejt pronës është rrugë ekzistuese parcele e pashtuar.

Zhvillimi i projekt-propozimit nuk e prek rrjetin e ujitjes dhe kullimit.

Zona e projektit karakterizohet nga relief fushor, me bimësi të varfër për shkak se dominojnë tokat kripore.

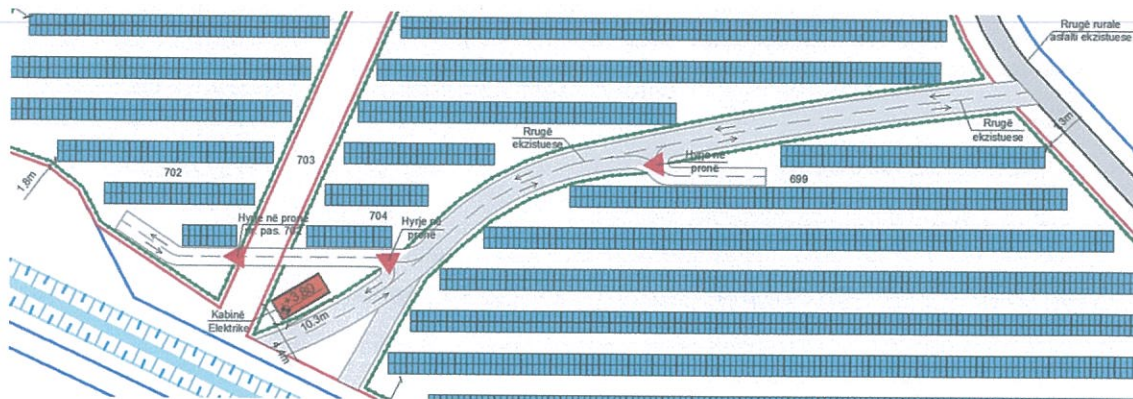


Figure 10- Aksesit në pronat 699, 704, 702

Lidhja me infrastrukturën midis pronës 702 me pronën 704 bëhet nëpërmjet një rruge me cakull si në figurën e mësipërme.

