



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 CENTRALIT GJENERUES TË ENERGJISË  
ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE, ME KAPACITET PRODHUES 100 MW  
DHE VEPRAVE NDIHMËSE”**

**MIRATOHET**

KRYETARI I K.K.T.



**Z. EDI RAMA**

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

**ZJ. BELINDA BALLUKU**



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 05/04/2024

Zhvillues:

**“GreeNNat Solar Park Ballsh” sh.p.k**



Projektues:

**“EPES GROUP” sh.p.k**



## Tabela e Përmbajtjes

1	Dispozita të Përgjithshme .....	2
1.1	<b>Baza Ligjore</b> .....	2
1.2	<b>Përshkrim i zonës së studiuar</b> .....	2
2	Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV). ....	4
2.1	<b>Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim.</b> ....	4
2.2	<b>Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;</b> .....	6
3	Analiza e Gjendjes Ekzistuese .....	7
4	Rregullat e Zhvillimit të Territorit. ....	8
4.1	<b>Funksionet dhe aktivitetet e propozuara</b> .....	8
4.2	<b>Pamja e Jashtme e Centralit Elektrik Fotovoltaik.</b> .....	9
4.3	<b>Treguesit e Zhvillimit:</b> .....	11
4.4	<b>Distancat nga Kufiri i Pronës për Godinën e Nënstacionit:</b> .....	11
4.5	<b>Hapësirat e Lira dhe të Gjelberta.</b> .....	12
5	Rregullat e Rrjetit të Infrastrukturës. ....	12
5.1	<b>Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.</b> .....	12



## 1 Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

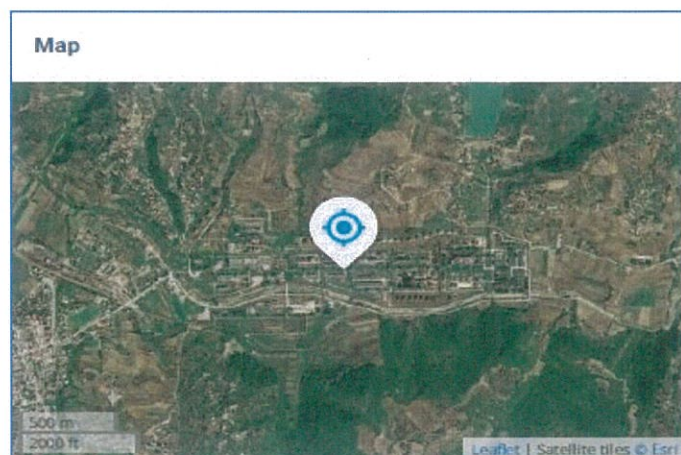
Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Ndërtimi, Shfrytëzimi dhe Administrimi i Centralit Gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 100MW dhe veprave ndihmëse, i cili nuk është objekt konçesioni, në Zonën Kadastrale Nr. 1090, Njësia Administrative Ballsh, Bashkia Mallakastër, Qarku Fier, nga Shoqëria “GREENNAT SOLAR PARK BALLSH” 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.
- ✚ Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, Datë 14.10.2020 “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Mallakastër”.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti **“GreeNNat Solar Park” 100MW** parashikohet të shtrihet në Veri të qytetit të Ballshit, Njësia Administrative Ballsh, Bashkia Mallakaster, Qarku Fier, në Zonën Kadastrale Nr. 1090, Pasuria Nr. 202/1, 202/3, 202/34, 202/38, 203/1, 203/5, 203/6, 203/7, 203/16, 204/6, 204/8, 204/9, 204/11, 204/15, 204/16, 204/20, 205/1, 205/9, 205/18, 206/5, 206/12, 208/1, 208/3, 208/4, 208/5, 210/5, 210/7, 211/18, 211/20, 211/21, 212/1, 212/10, 215/1, 215/4, 215/5, 215/31, 215/34, 215/38, 215/40, 215/41, 215/53, 216/1, 216/8, 216/9, 216/10, 216/18, Pasurite me Servitut: Zk.1090 Pasuria. 201/9; 201/4; 201/2; Zk. 2388 Pas. 530/6, një nga zonat me nivelin më të lartë të rrezatimit diellor në vend.

Sipërfaqja totale e tokës së këtij projekti planifikohet të jetë afërsisht 732,435 m<sup>2</sup> ( 73.24ha), e cila është në pronësi të shoqërisë “GreeNNat Solar Park Ballsh” sh.p.k.

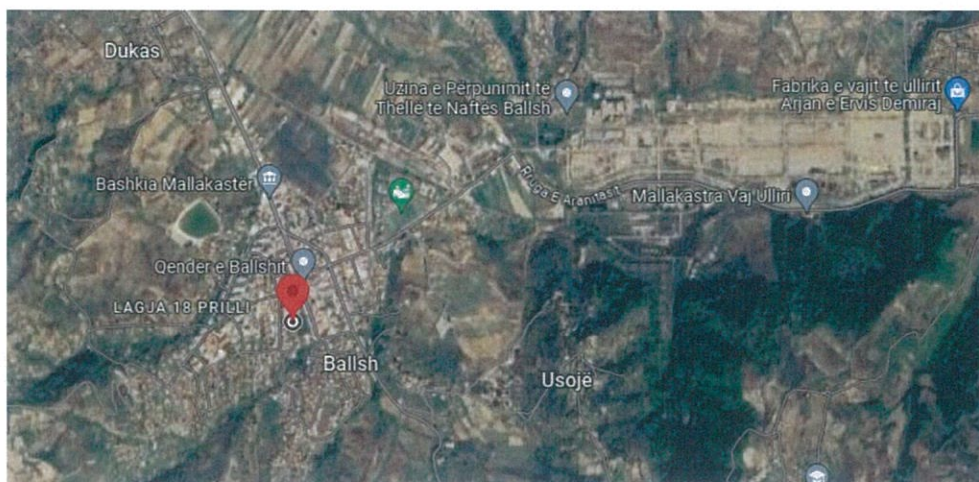


**Figura 1.2-1** Pamje satelitore e vendndodhjes se impiantit fotovoltaik “GreeNNat Solar Park”.



Qyteti i Ballshit ndodhet në pjesën veriore të bashkisë Mallakastër. Kufizohet në veri me fshatin Dukas, në veri-lindje me fshatin Lavdan, në lindje me fshatin Usoje, në jug me fshatin Kash dhe në perëndim me fshatin Drenovë. Njësinë Administrative Ballsh është e vendosur në afërsi të qytetit të Fierit, rreth 26.4 km larg këtij qyteti dhe rreth 54.6 km larg qytetit të Tepelenës. Zona ka akses në akset kryesore rrugore, të cilat janë rrugë të asfaltuara. Zona e projektit, në Njësinë Administrative Ballsh, Bashkia Mallakastër, Qarku Fier, Shqipëri, është një vend i vendosur rreth 140 km larg Tiranës.

Parcela e përzgjedhur shtrihet në veri të qytetit të Ballshit, në territorin e ish Kombinatit të Përpunimit të Thellë të Naftës (KPTHN), zonë në të cilën më parë është kryer aktivitet i mirëfilltë industrial në territorin e Mallakastrës. Ky kompleks industrial mbulonte një sipërfaqe rreth 1 km<sup>2</sup>. Në brendësi të tij kanë qenë të pozicionuara një mori ndërtesash administrative, repartesh teknologjike dhe rezervuarësh të mëdhenj së bashku me linjat e dërgimit apo pjesë të tjera teknologjike në funksion të realizimit të proceseve të ndryshme teknologjike për përpunimin e naftës.



**Figura 1.2-2** Pamje satelitore e qytetit të Ballshit.

Ballshi është një qytet që është ngritur rreth 35 vite më parë, si pasojë e industrializimit të zonës dhe ngritjes së Kombinatit të Përpunimit të Thellë të Naftës (KPTHN). KPTHN ka patur të punësuar një pjesë të konsiderueshme të popullsisë së qytetit të Ballshit dhe zonave përreth por shkaktonte ndotje të madhe mjedisore gjatë periudhës së procesimit të uzinës ku kryhej përpunimi i lëndës së parë, naftës bruto dhe nxjerrja e nënprodukteve të saj si benzinë, hollues, solar, mazut dhe bitum.

Zona e propozuar është një habitat tejet i ndotur i cili përfaqëson një ambient perfekt për zhvillimin e një teknologjie të re prodhuese të energjisë diellore, miqësore me mjedisin, e cila do të krijojë kushtet e rekuperimit natyral të ndotjes ekzistuese gjatë gjithë periudhës së jetëgjatësisë së projektit.



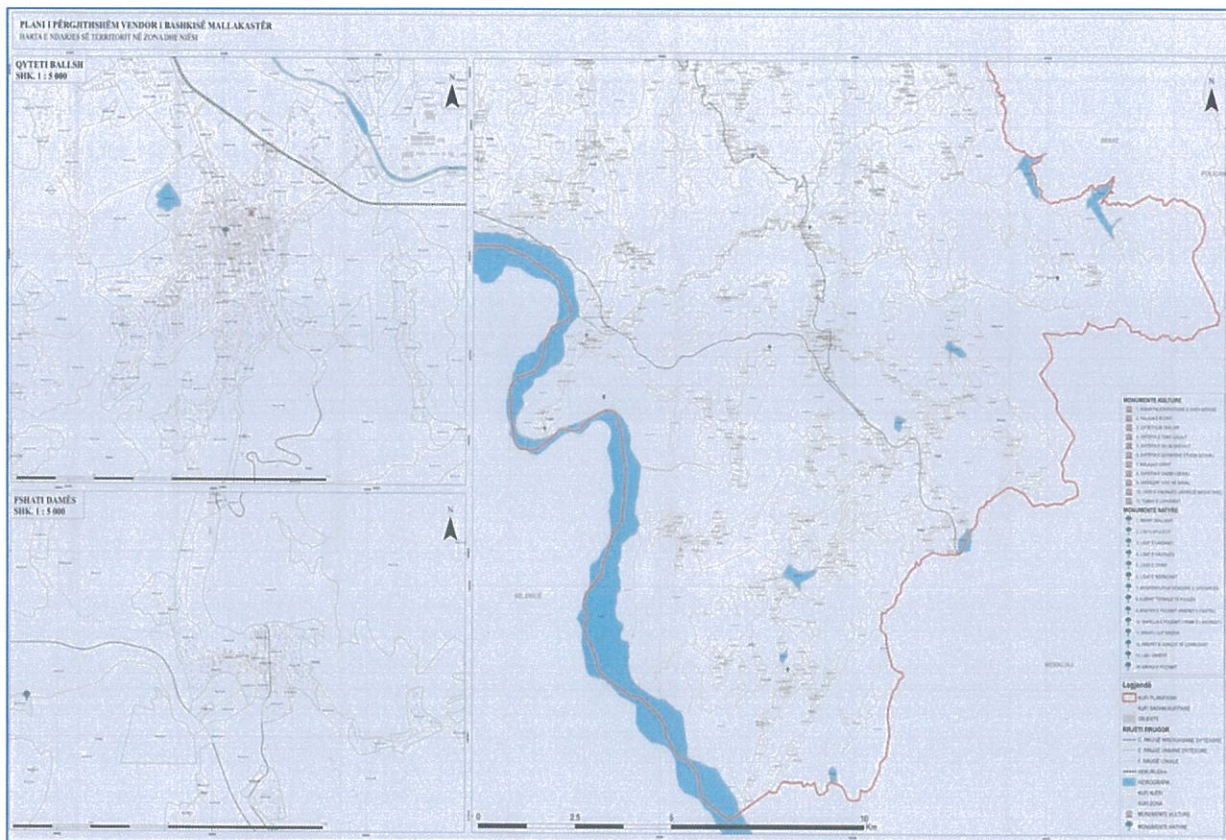


## 2 Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV).

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Mallakastër, në të cilat do të ndërtohet projekti “Ndërtimi, Shfrytëzimi dhe Administrimi i Centralit Gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 100MW dhe veprave ndihmëse, i cili nuk është objekt konçesioni, në Zonën Kadastrale Nr. 1090, Njësia Administrative Ballsh, Bashkia Mallakastër, Qarku Fier, nga Shoqëria “GreeNNat Solar Park Ballsh” sh.p.k.

### 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim.

Më poshtë paraqiten te gjitha hartat nga Plani i Përgjithshem Vendor i bashkisë Mallakastër, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.









## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

Duke u bazuar ne rregulloren e Planit te Pergjithshem Vendor të bashkisë Mallakastër, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit në Vendimin Nr. 7, Datë 14.10.2020 “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Mallakastër”, janë Vlerësuar dhe Respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të Tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.

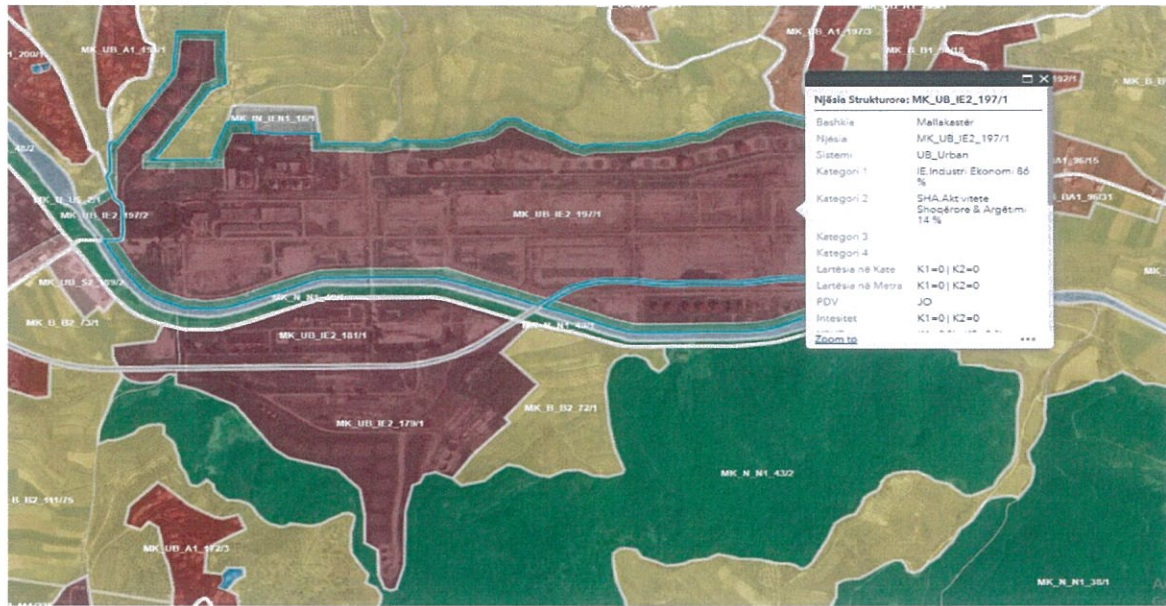


Figura 2.1-1 Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës nga Planit i Pergjithshëm Vendor i Bashkisë Mallakastër.





### 3 Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Projekti “GreeNNat Solar Park” 100MW parashikohet të shtrihet në Veri të qytetit të Ballshit, Njësia Administrative Ballsh, Bashkia Mallakaster, Qarku Fier, në Zonën Kadastrale Nr. 1090, Pasuria Nr. 202/1, 202/3, 202/34, 202/38, 203/1, 203/5, 203/6, 203/7, 203/16, 204/6, 204/8, 204/9, 204/11, 204/15, 204/16, 204/20, 205/1, 205/9, 205/18, 206/5, 206/12, 208/1, 208/3, 208/4, 208/5, 210/5, 210/7, 211/18, 211/20, 211/21, 212/1, 212/10, 215/1, 215/4, 215/5, 215/31, 215/34, 215/38, 215/40, 215/41, 215/53, 216/1, 216/8, 216/9, 216/10, 216/18, Pasurite me Servitut: Zk.1090 Pasuria. 201/9; 201/4; 201/2; Zk. 2388 Pas. 530/6, një nga zonat me nivelin më të lartë të rrezatimit diellor në vend.

Në këto prona ndodhen ndërtesa ekzistuese, të regjistruara dhe informale. Të dyja këto raste janë trajtuar dhe objektet do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri.

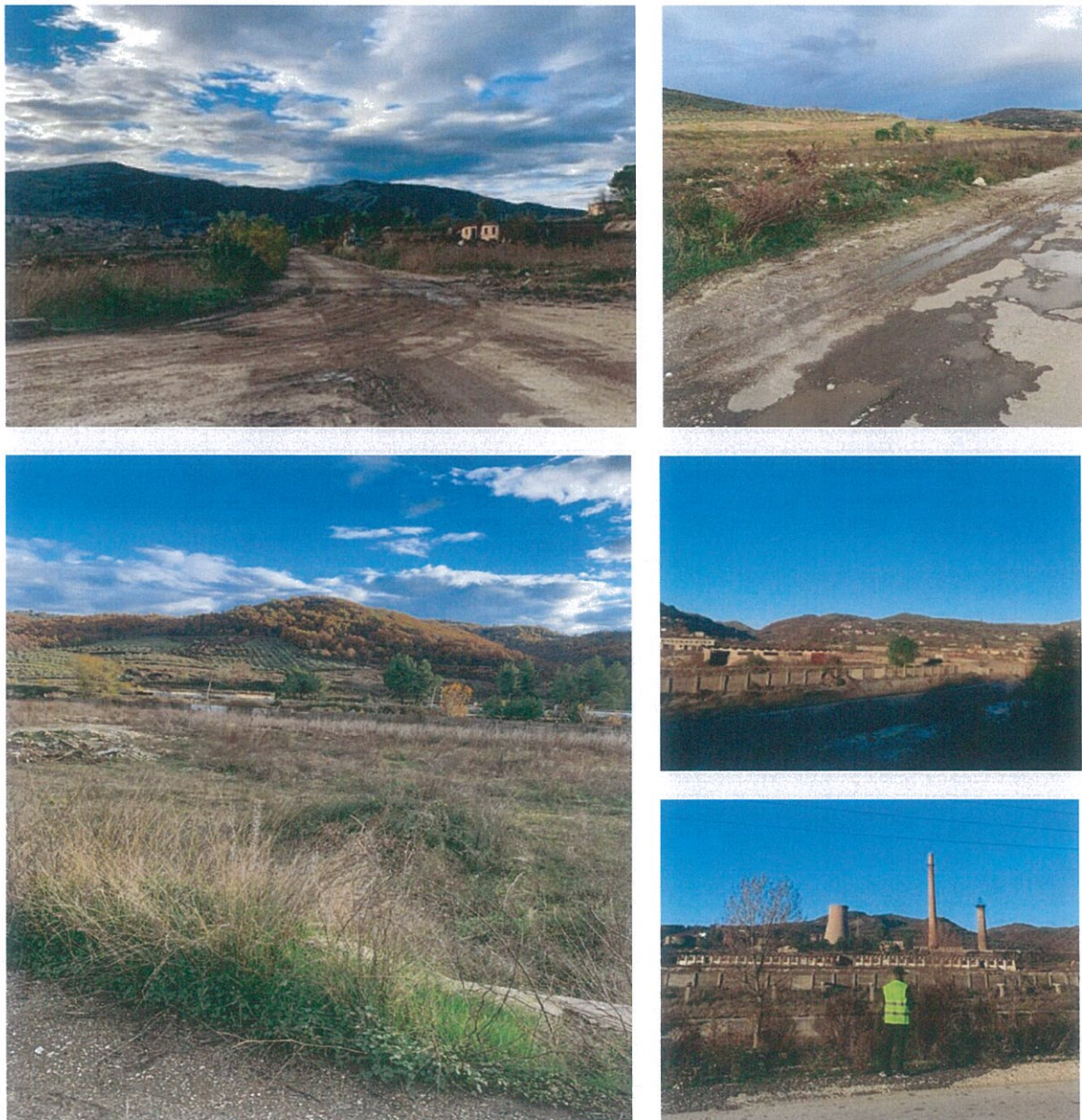


Figura 3-1 Foto nga gjendja ekzistuese e zonës së Projektit “GreeNNat Solar Park” 100MW.





## 4 Rregullat e Zhvillimit të Territorit.

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti “GreeNNat Solar Park” 100MW do të furnizojë me energji elektrike rrjetin e përgjithshëm elektroenergjetik, duke kontribuar në rritjen dhe diversifikimin e prodhimit të energjisë së pastër në Shqipëri. Procesi i gjenerimit të energjisë nga sistemi fotovoltaiik kursen gjenerimin e 78295 ton CO<sub>2</sub>. Impianti do të përdorë teknologji fotovoltaike **MONOCRYSTALLINE**, model **LONGI SOLAR**, që shquhet për raportin kosto-përfitim në mënyrë ekselente dhe eficencë maksimale **22.6 %**.

Investimi “GREENNAT SOLAR PARK” do të ketë impakt shumë pozitiv dhe mjaft të ndjeshëm në shumë aspekte të jetës dhe konkretisht atë:

- ✚ Ekonomike;
- ✚ Financiare;
- ✚ Infrastrukturore;
- ✚ Zhvillimore;
- ✚ Sociale, etj

jo vetëm për zonën, por dhe me gjerë.

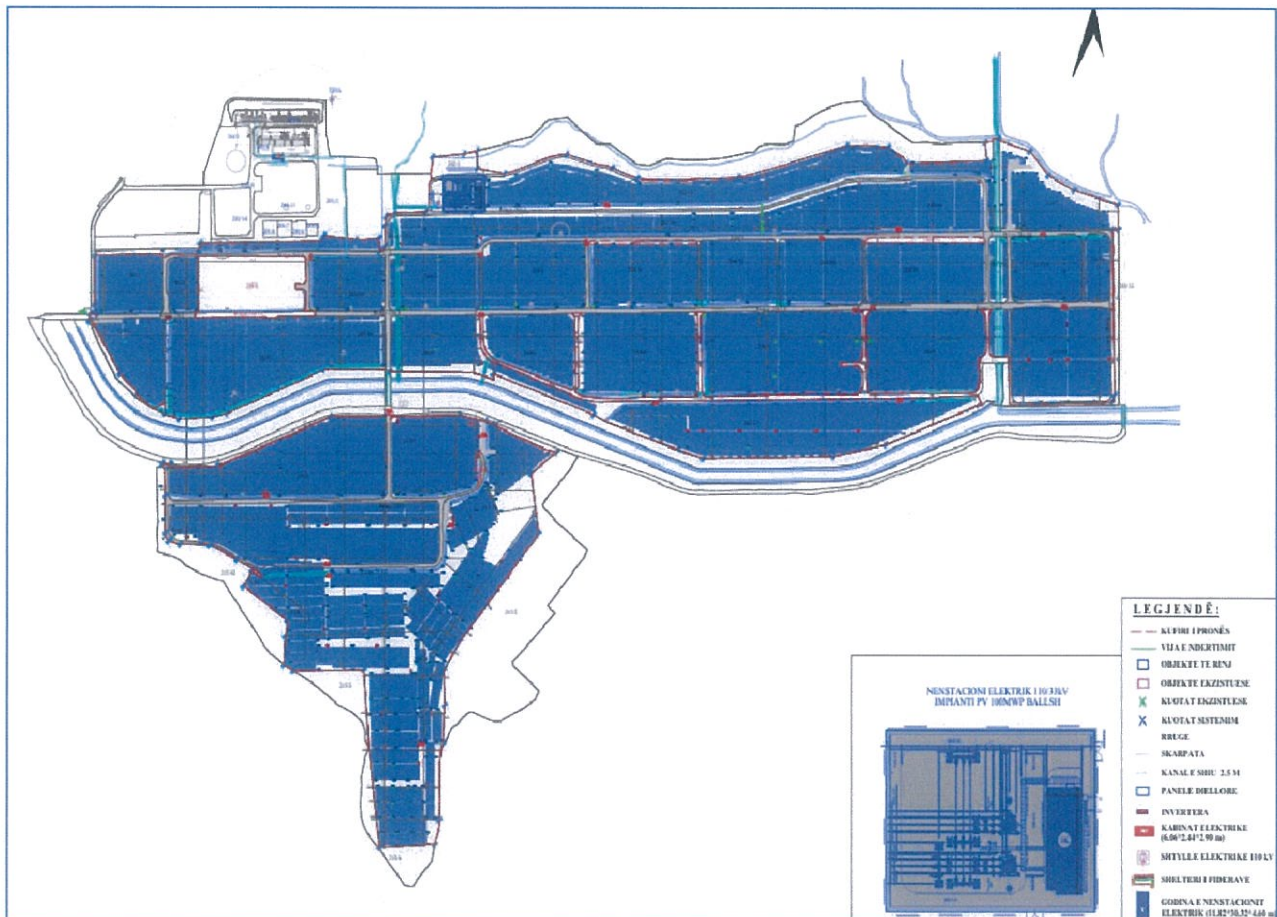


Figura 1-1 Planvendosja e Centralit Elektrik Fotovoltaiik “GreeNNat Solar Park” 100MW





## 4.2 Pamja e Jashtme e Centralit Elektrik Fotovoltaik.

Projekti i Parkut Fotovoltaik 100MW është i përbërë nga 171200 moduleve fotovoltaike me fuqi 585Wp të Modelit Longi Solar LR5-72HTH-585M dhe inverterat të tipit Sungrow Power Supply SG250HX-30A.

**Konkretisht në zonën e projektit do të zhvillohen këto aktivitete:**

### a) Strukturat e Montimit.

- Strukturat montuese janë të fiksuara në tokë duke përdorur pajisje të veçanta themeli, të cilat supozohet të jenë të përshtatshme për llojin e tokës që mbizotëron në atë vend. Duke përdorur rezultatet e sondazhit gjeologjik (studimit të tokës) të llojit dhe kushteve të tokës është përcaktuar në mënyrë të detajuar lloji më i përshtatshëm i themelit.
- Modulet fotovoltaike do të vendosen në pozicion vertikal duke ndjekur pjerrësinë 20° të strukturës së themelit të propozuar. Për kapjen dhe fiksimin e tyre do të përdoren shina alumini dhe kapëset përkatëse.
- Secila prej rreshtave të moduleve fotovoltaike do të mbështetet nga dy profile tërthore alumini të cilat janë të lidhura në strukturën e propozuar me anë të kapëseve të përshtatshme. Struktura aluminit mbështetet tek kollonat metalike profil C që lidhen me anë të ankorave metalike në betonin e themelit.

### b) Instalimi i paneleve fotovoltaike – 171200 copë - Modeli Longi Solar LR5-72HTH-585M.

- Panelet fotovoltaike të tipit MONOCRYSTALLINE, model **Longi Solar LR5-72HTH-585M, Monocrystalline**, të lidhura në 400 nën-bloqe (invertera) me rreth 428 module/panelet secila. Një modul = 585Wp. Dimensionet e një moduli janë 2278×1134×35mm, vendosen në strukturat mbajtëse të përbëra nga materiale me kualitetit të lartë të tilla si çeliku i galvanizuar apo çelik inoxi për kënde. Fiksimi është bërë duke përdorur themele betoni në formë shtylle me vidhosje.

### c) Instalimi i inverterave – 400 copë – Modeli Sungrow Power Supply SG250HX-30A.

- Modulet e tipit **Longi Solar LR5-72HTH-585M** do të shpërndahen në 400 nën-bloqe, ku lidhen me rreth 428 module/panelet secila.

### d) Instalimi Transformatorëve 35/110 kV - (copë 2x50MVA, ONAN/ONAF).

- Është parashikuar instalimi i dy transformatorëve me fuqi transformatorike 2x50MVA (ONAN/ONAF) , për të bërë rritjen e tensionit nga 35kV në 110kV.

### e) Linjë transmetimi 110 kV, ajrore.

- Eshtë parashikuar ndërtimi i një linje 110kV me dy qarqe, ajrore, me përcjellës ACSR (*Aluminium Conductor Steel-Reinforced Cable*) 240/40 mm<sup>2</sup>, sipas





standartit të përdorur nga OST sh.a, nga centrali “GreenNat Solar Park”, deri në Nënstacionin 110/35/6 kV Ballsh.

**f) Instalimi i dy Trakteve 110kV të transformatorëve.**

- Referuar zgjidhjes teknike të parashikuar në nënstationin 110/35/6 kV Ballsh do të instalohen dy trakte për lidhjen e dy transformatorëve 110/35 kV (me fuqi transformatorike 50MVA secili) në nënstationin 110/35/6 kV Ballsh, për tu lidhur me zbarat 110 kV të këtij nënstationi.

**g) Kabull Solar DC – 1x6mm<sup>2</sup> H1Z2Z2-K – Black dhe 1x6mm<sup>2</sup> H1Z2Z2-K – Red.**

- Është parashikuar të përdoret kabull solar DC për të bërë lidhjen e stringjeve të moduleve me inverterat.

**h) Rugë aksesi brenda zonës së ndërtimit**

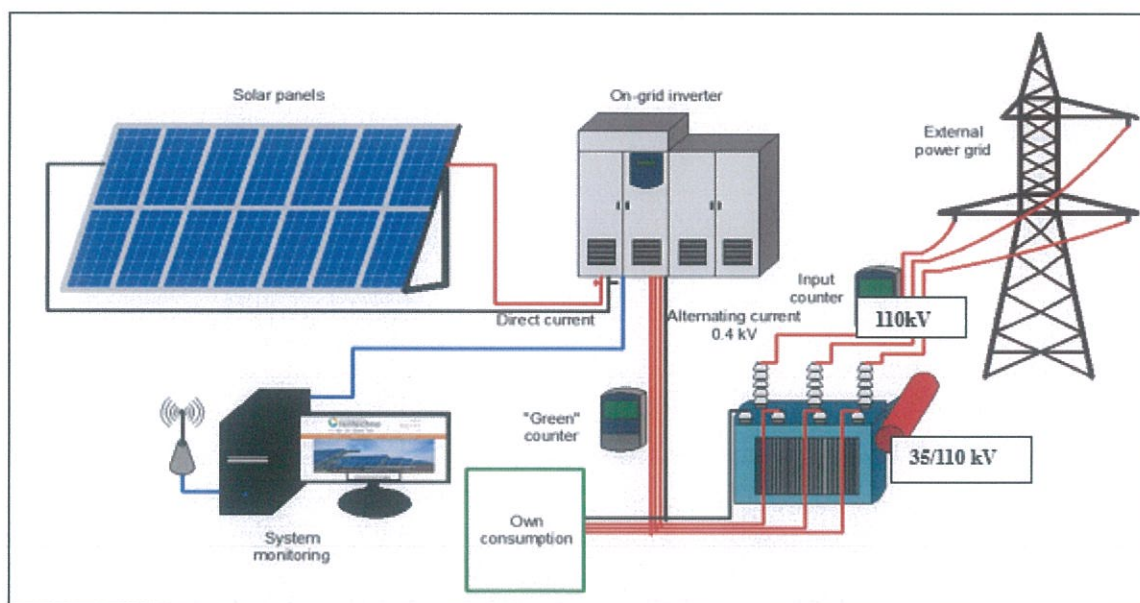
- Rilevim dhe shtrim me çakëll/zhavor

**i) Gjelbërimi i ulët rrethues dhe brenda zonës së projektit**

- Shkurre rreth zonës së projektit deri në 1m dhe bimë barishtore në brendësi të zonës së projektit.

**j) Rrethimi**

- Për arsye sigurie dhe për mbrojtjen kundër vjedhjes centrali do të rrethohet me gardh. Gardhi, ka një lartësi prej 1.8m me tel me gjemba dhe rreth 4m distancë nga modulet.



**Figura 4.1-1.** Paraqitja skematike e impiantit PV 100MW “GreenNat Solar Park”.







**Figura 4.1-1.** Paraqitja skematike e nje Impianti PV.

#### 4.3 Treguesit e Zhvillimit:

- ✚ Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: **732,435 m<sup>2</sup>**;
- ✚ Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura Panele-diellor (gjurma): **417 241 m<sup>2</sup>**;
- ✚ Sipërfaqe e përgjithshme e Ndërtesave Ekzistuese: **94 m<sup>2</sup>**;
- ✚ Sipërfaqe objekte te reja (Godina Nenstacionit): **296 m<sup>2</sup>**;
- ✚ Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: **390 m<sup>2</sup>**;
- ✚ Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për për Panele-Diellore: **57 %**
- ✚ Fuqia e sistemit : **100 MW**.

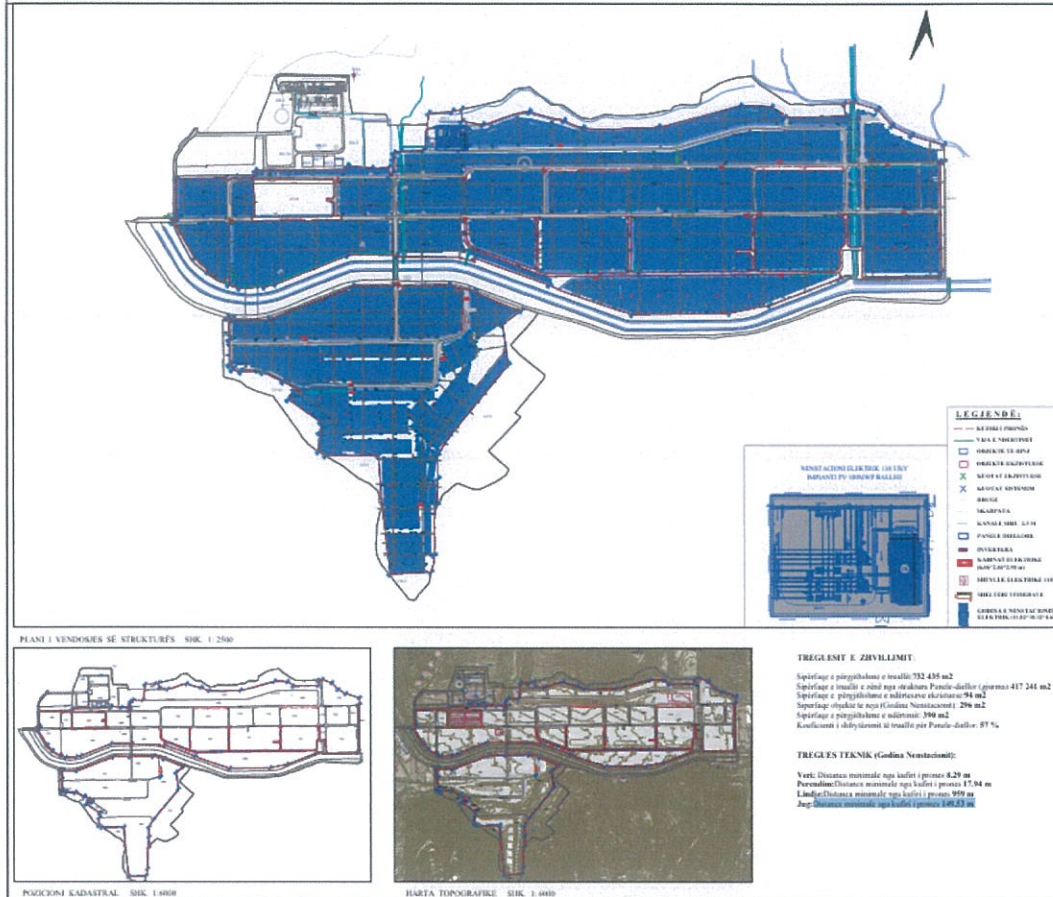
#### 4.4 Distancat nga Kufiri i Pronës për Godinën e Nënstacionit:

- ✚ Veri: Distanca minimale nga kufiri i pronës **8.29 m**;
- ✚ Perëndim: Distanca minimale nga kufiri i pronës **17.94 m**;
- ✚ Lindje: Distanca minimale nga kufiri i pronës **959 m**;
- ✚ Jug: Distanca minimale nga kufiri i pronës **149.53 m**;

Zona Kadastrale Nr. 1090, Pasuria Nr. 202/1, 202/3, 202/34, 202/38, 203/1, 203/5, 203/6, 203/7, 203/16, 204/6, 204/8, 204/9, 204/11, 204/15, 204/16, 204/20, 205/1, 205/9, 205/18, 206/5, 206/12, 208/1, 208/3, 208/4, 208/5, 210/5, 210/7, 211/18, 211/20, 211/21, 212/1, 212/10, 215/1, 215/4, 215/5, 215/31, 215/34, 215/38, 215/40, 215/41, 215/53, 216/1, 216/8, 216/9, 216/10, 216/18, Pasurite me Servitut: Zk.1090 Pasuria. 201/9; 201/4; 201/2; Zk. 2388 Pas. 530/6







  
 REPUBLIKA E SHQIPËRISE  
 KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT  
 MIRATOHET  
 KRYETARI I K.K.T  
 Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Balluku  
 Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Miratuar me Vendim të K.K.T. Nr. 15. Datë: 05.04.2024	
LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "Ndërtimi e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 100 MW dhe veprave ndihmëse"	
EMËRTIMI I FLETËS	Plan i vendosjes së strukturës për objektin "Park Fotovoltaik 100 MW Kështjës/Shtëpi Park Ballsh"
POZICIONIT	Qytezë/Varëz Sotër Park Ballsh SHPK
PROJEKTUES	IPRES GROUP SH.P.A. LIC. N.7149/1 BEOGALINËT - PAFPO-Telecom SHPK LIC.N.708/2
ZHVILLUES	Qytezë/Varëz Sotër Park Ballsh SHPK
FAZA E PROJEKTIT	PROJEKT ZBATIMI
SHKALLA 1:2000	NR. I FLETËS NR. I KOMPJUTI A-01 01/06 - 05/06

Figura. Planvendosja e strukturës që propozohet.

#### 4.5 Hapësirat e Lira dhe të Gjelberta.

Hapësirat midis rreshtave të paneleve do të mbulohen nga bimesi e shkurter livadhore e cila do të japë jetë territorit të ish-uzines së perpunimit të thelle të naftes.

### 5 Rregullat e Rrjetit të Infrastrukturës.

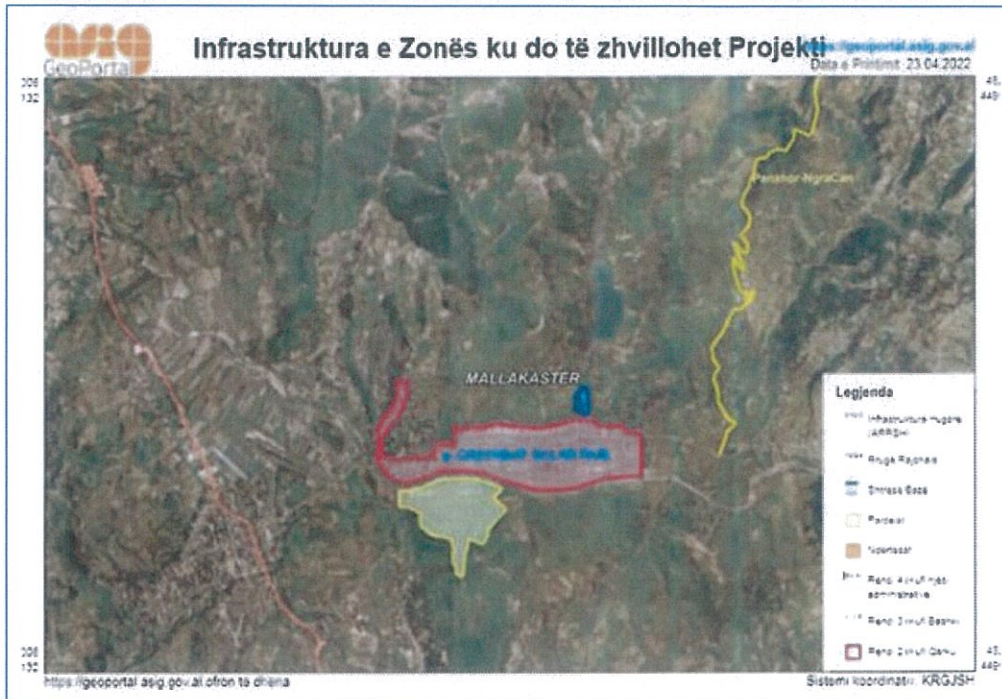
#### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim t ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Mallakastër përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.







**Figura 5.1-1** Harta e Infrastrukturae se Transportit të Propozuar sipas Planit të Pergjithshem vendor.