



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E NDËRTIMIT TË CENTRALIT GJENERUES
TË ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE DHE VEPRAVE NDIMËSE, I CILI
NUK ËSHTË OBJEKT KONCESIONI, NË ZONËN
KADASTRALE NR.3358, BASHKIA FIER, ME ZHVILLUES SHOQËRINË
"SAMASOL" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



ARKITEKT
ENEA MANOKU
A. 1714/1

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 54, Datë 31.07.2024

Projektues: Ark. ENEA MANOKU NR LIC - A.1714/2

ZHVILLUES SHOQËRIA "SAMASOL" 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
 6. Dispozita të Përgjithshme
-

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Ndërtimi i centralit të ri gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet 2MW dhe veprave ndihmëse”, me vendodhje në Bashkinë Fier”, me zhvillues shoqërinë “SAMASOL” sh.p.k. bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 24, dt. 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 njësitë që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqësor (B) dhe natyror (N), të ndryshuar.*
- *Vendimi Nr.5 datë 29.12.2016 i Këshillit Kombëtar të Territorit për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, i ndryshuar.*
- *Kontratë Nr.10517 Rep Nr.4879 Kol datë 28.12.2023 për ndërtimin, shfrytëzimin dhe administrimin e centralit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 2MW dhe veprave ndihmëse, në fshatin Grykë, Njësia Administrative Topojë, Bashkia Fier, Qarku Fier, nga shoqëria "Samasol" sh.p.k.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Fieri është një nga qytetet kryesore dhe më të rëndësishme të Shqipërisë. Zona e projektit ndodhet në fshatin Grykë, Njwsia Administrative Topojë, rreth 5.5 km nga qendra e fshatit dhe rreth 16 km nga qendra e qytetit Fier. Në afërsi të sheshit të parashikuar për ndërtim të impiantit fotovoltaik shtrihet impinati fotovoltaik “Seman 1 Solar” tashmë në gjendje pune dhe në prodhim. Toka e sheshit të ndërtimit është e llojit ranishte. Bimësia është shumë e pakët si rrjedhojë e përqindjes së lartë të kripës që kanë këto toka.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe totale prej rreth 18650m². Përveç impiantit fotovoltaik ekzistues rreth e përfaqsheshit nuk ka objektet të tjera. Kjo zonë vitet e fundit është studiuar shumë në lidhje me mundësinë e ndërtimit të impianteve fotovoltaike për prodhim energjie elektrike nga energjia diellore.



Figura 1 – Pozicionimi gjeografik i zones



Figura 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 dhe Këshilli Kombëtar të Territorit.



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

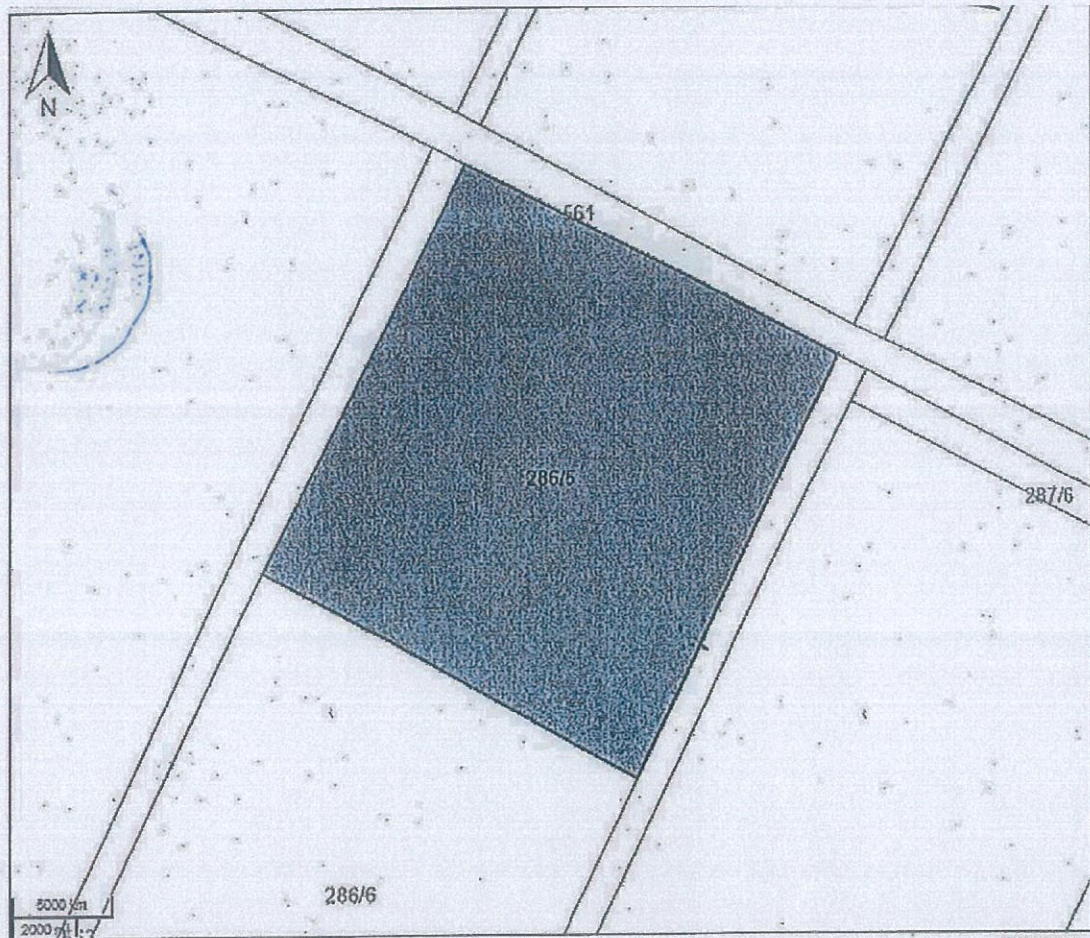
Figure 3-Njësitë strukturore

Bashkia	Fier
Niveli	10/55
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	N. Natyrore 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Entësi në Kuar	E paaplikueshme
Entësi në Meni	E paaplikueshme
PDV	JO
Drejtues	K1= sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje
KSHH	K1= sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje
KSHH	3%
KSHH	30%
Kalifikime Tërësi	Njësia është pjesë e Zonave të Rëndësishme Kombëtare
Sipërfaqja (ha)	762.97
Niveli i Kategorisë 1	
Niveli i Kategorisë 2	
Niveli i Kategorisë 3	
Niveli i Kategorisë 4	
Parçela Minimon	E paaplikueshme
Përdorimi i Entit	Infrastruktura natyrore, ujër si dhe përdorimet ekzistuese

Përdorimi i Entit Të gjitha ato që nuk janë të lejuara

Shtimi

Konstatimi i Entit



4-Pozicionimi kadastral

Subjekti zhvillues propozon që zhvillimi të kryhet mbi pasurinë me Nr.286/5 e ndodhur në Zonën Kadastrale 3358, e llojit “Ranishte” me sipërfaqe totale 37300 m². Kjo pasuri është marrë në përdorim nëpërmjet Kontratës për dhënie me qera të tokës ranishte Nr.172 Rep dhe Nr.75 Kol datë 13.02.2019 midis qiradhënësit Bashkia Fier dhe shoqërisë “MAX ENERGY” sh.p.k.

Subjekti zhvillues shoqëria “Samasol” sh.p.k. dhe shoqëria “MAX Energy” sh.p.k. ka lidhur Kontratën e Bashkëpunimit Nr 1508 Rep Nr 330 Kol datë 20.02.2023 dhe gjithashtu ka bërë Amendim Kontrate Nr.7390 Rep Nr.1334 Kol datë 19.08.2024 me shoqërinë sipas të cilës merr në administrim një sipërfaqe toke prej 1.865ha nga pasuria e mësipërme me qëllim marrjen e Miratimit përfundimtar nga MIE dhe firmosjen e kontratës për ndërtimin e Impiantit Fotovoltaik me fuqi 2MW sipas koordinatave të mëposhtme:

PIKAT	GAUSS KRYEGER (E,N)		KRRGJSH (E,N)	
E	4363561.60	4517012.82	447853.984	4515806.984
F	4363723.52	4516926.33	448016.848	4515721.619
C	4363767.72	4517015.48	448060.019	4515811.322
D	4363604.33	45117097.47	447895.736	4515891.428

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Analizë e situatës aktuale

Sheshi i ndërtimit të projektit me sipërfaqe 18650m² dhe ndodhet në zonën kadastrale nr.3358, në fshatin Grykë, Njësia Administrative Topojë , Bashkia Fier, Qarku Fier.

Duke parë situatën aktuale rreth sheshit të ndërtimit, strukturat e paneleve do të kenë lartësi të vogël nga kuota e sistemimit të sheshit të ndërtimit.

Analiza ekonomike

Investimi për ndërtimin e një impianti fotovoltaik është i lidhur me koston dhe fitimet për periudhën e jetëgjatësisë së projektit apo projekteve të skemës së përzgjedhur. Kostot përfshijnë komponentin fiks ose konstant – koston kapitale, sigurimet, taksat dhe komponentin variabël që janë shpenzimet e operimit dhe mirëmbajtjes: pagat, taksat mbi të ardhurat, etj.

Në përfundim të projektit, megjithëse të kufizuar nga periudha e kontratës apo kushtet e aseteve, vlera mbetëse do të rezultojë pozitive.

Analiza ekonomike është një krahasim i koston me përfitimet që i lejon investitorët të bëjnë një zgjedhje nëse të zhvillojnë projektin apo braktisin atë.

Për të marrë një sipërmarrje të ndërtimit, më parë duhen ditur disa të dhëna aktuale të tregut, ku më kryesoret janë çmimi i materialeve të ndërtimit dhe koston së veprës në tërësi, si dhe çmimi aktual i produktit që do të shitet, i cili në rastin tonë është energjia elektrike, e prodhuar prej parkut fotovoltaik. Çmimet e materialeve merren nga ofertues të ndryshëm në bazë të tenderimit që bën investitori/zhvilluesi i projektit, ndërsa çmimi i shitjes së produktit (energjisë elektrike) përcaktohet nga tregu i energjisë elektrike, meqenëse energjia elektrike do të tregtohet në treg të lirë nëpërmjet kompanive të tregtimit të energjisë elektrike, në bursat e energjisë elektrike, te kompanitë furnizuese të energjisë elektrike nga “Samasol” sh.p.k, pasi tregtimi në treg të lirë nënkupton se blerja e energjisë elektrike **nuk do të garantohej** nga skema mbështetëse që qeveria shqiptare apo ministria përgjegjëse e energjisë i garantojnë zhvilluesit të projektit nëpërmjet Furnizuesit të Tregut të Lirë (pjesë e OSHE GROUP sh.a).

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Qëllimi është që të ndërtohet një impiant fotovoltaik, duke shfrytëzuar burimin e rrezatimit diellor për prodhimin e energjisë elektrike gjatë gjithë kohës që ky burim është i pranishëm dhe hedhjen e tij në sistemin elektroenergjetik shqiptar.

Ky central i propozuar do të sjellë rezultate shumë pozitive jo vetëm në ekonominë lokale (zonës së Fierit), por edhe atë kombëtare.

Disa nga rezultatet janë:

Prodhimi i energjisë elektrike duke mos çliruar gazra të dëmshëm për atmosferën/mjedisin;

Shfrytëzimi i burimeve të rinovueshme/ripërtëritshme të energjisë (energji diellore);

Strukturat e paneleve do të kenë lartësi maksimale referuar sistemimit të sheshit prej 2.27 m.

Objekti me i lartë në shesh për impiantin do të jetë kabina elektrike me lartësi referuar kuotes së sistemit prej 3.8 m. Kabina do të jetë e pafabrikuar beton/arme e levizshme dhe do të montohen në

vendin e caktuar ne shesh. Nga kabina elektrike nepermjet trases nentoksore (kanal) me gjatesi 0.1 km do te behet lidhja e gabines elektrike te impiantit fotovoltaik me godinen e kontrollit dhe prej andej me nenstacionin elektrik ekzistues Hoxhara e Re nepermjet linjes 35 kV. Rrjeti rrugor i propozuar bazohet ne rrjetin ekzistues te rrugeve, kufitare te parcelave, gjithashtu per mire funksionim e impiantit do te ndertohen dhe rruge te reja ndihmese ne funksion te investimit. Keto rruge do te kene si shtrese te fundit Çakull.

Pajisjet e centralit fotovoltaik perbejne nje element shume te rendesishem te projektit. Investimi perfshin instalimin e moduleve FV dhe inverterave, ne menyre specifike si vijon:

- ❖ Modulet Fotovoltaike momokristaline bifaciale, 715 WpJT SLk (B) 715Wp: gjithsej 3978 module fotovoltaike diellore.
- ❖ Inverterat Huawei Technologies SUN2000-330KTL-H1: gjithsej 10 copë.

Centrali fotovoltaik ne Zonen Kadastrale 3358, Bashkia Fier, Qarku Fier ka keto te dhena teknike:

- **Kapaciteti i prodhimit (MW)- N= 2MW**
- **Prodhimi vjetor i energjise elektrike (kWh) – E = 3 097 MËh/vit**
- **Vlera e parashikura e investimit – 1,804,384 Euro**

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

Modulet fotovoltaike do te montohen ne nje strukturë metalike e cila eshte e inkastruar ne tokë. Terreni ka relief fushor me lartësi te vogël mbi nivelin e detit duke e bere parcelen te pershtatshme per montimin e paneleve fotovoltaike.



Figura 5-Impianti Fotovoltaik

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës së marrë me qera:	18650 m ²
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura e kabinës elektrike (gjurma):	18.5m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e kabinës elektrike (gjurma):	18.5m ²
Sipërfaqe mbulimi nga panelet fotovoltaike:	10364.8 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	3.8 m(kabina)
Lartësia maksimale e strukturës së paneleve:	2.27m
Numri i kateve mbi tokë kabina elektrike:	1 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat
Fuqia e instaluar e sistemit në AC:	2 MW
Prodhimi vjetor i parashikuar:	3097 Mwh/vit

TREGUES TEKNIK:

Impianti fotovoltaike "SAMASOL"

Zona Kadastrale: 3358 Nr. i pasurisë: 286/5

Distancat nga kufiri i pronës:

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturaes.

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Akresi në sheshin e ndërtimit do të bëhet nëpërmjet një pasazhi kalimi prej cakulli përgjatë kufirit lindor të paasurisë. Rrjeti rrugor i brendshëm do aksesohet në skajin verior nga rruga e brendshme e propozuar brenda pronës së marrë me qera.

Më poshtë paraqitet rrjeti rrugor i propozuar për në sheshin e subjektit "SAMASOL" sh.p.k.

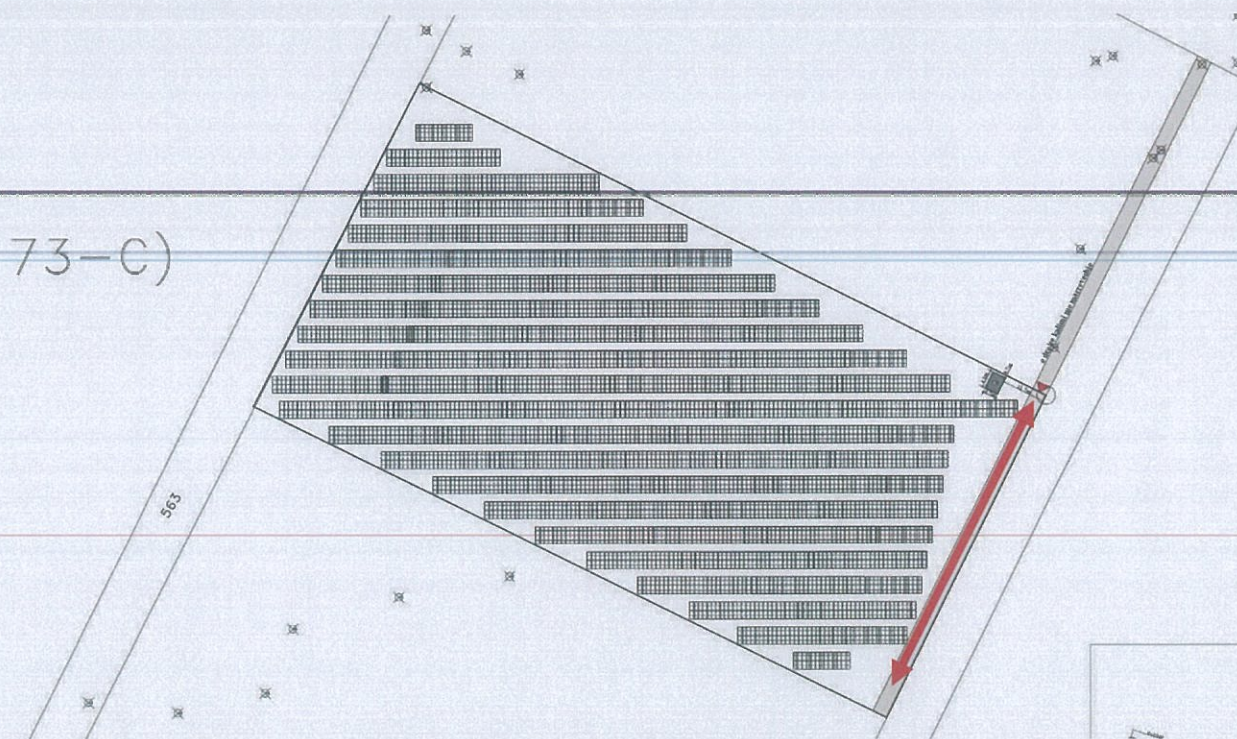


Figure 10- Aksesi te zona e projektit