



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E NDËRTIMIT TË CENTRALIT GJENERUES TË ENERGJISE
ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE DHE VEPRAVE NDIMËSE, I CILI NUK ËSHTË OBJEKT
KONCESIONI, NË ZONËN KADASTRALE NR.3358, BASHKIA FIER, ME ZHVILLUES
SHOQERINË "ALBANIA POWER CORE" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENEREGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.23, Datë 02.07.2024

Projektues: DOKO sh.p.k Lic. 1153/14

Zhvillues: Albania Power Core 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 Funksionet 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

Dispozita te pergjithshme

Baza ligjore

Kjo rregullore e veçante percakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Parkut Fotovoltaik SHEQ-MARINAS 40.56 MWp, Lidhja e burimit Gjenerues me Sistemin e Transmetimit në Nënstacionin Hoxhare e Re” me vendodhje ne zonen Sheq Marinas, Fier, me subjekt zhvillues shoqerine Albania Poer Core shpk bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, date 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Vendim i Këshillit Kombëtar te Territorit Nr. 24, datë 28.12.2022 "Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin Nr. 12, date 27.02.2019 të Këshillit Kombëtar te Territorit "Per miratimin e lejeve te zhvillimit/ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit te territorit, në njësitë që i përkasin sistemeve urban (UB), bujqesor (B) dhe natyrore (N), të ndryshuar.
- Vendimi nr. 5 date 29.12.2016 i Keshillit Kombetar te Territorit per miratimin e Planit te Pergjithshem Vendor te Bashkise Fier, i ndryshuar.
- Kontrate per ndertimin, shfrytezimin dhe administrimin e centralit gjenerues te energjise elektrike fotovoltaike, me kapacitet prodhues 40.56 MW dhe veprave ndihmese ne fshatin Sheq Marinas, Njesia Administrative Topoje, Bashkia Fier, Oarku Fier, nga shoqeria Albania Power Core sh.p.k.



Pershkrimi i zones se studiuar

Zona e projektit ndodhet në perendim të gytetit të Fierit, fshati Sheq Marinas, në një distancë afro 15 km prej tij. Projekti ndodhet në zonen Jug-Perendimore te Shqiperise, ne rajonin e Fierit. Ky projekt eshte pjese e projekteve te miratuara nga MIE ne kete zone me qellimin e gjenerimin e energjise elektrike nga energjia diellore. Afersia e projektit ne fjale me projektet e tjera ekzistuese, ben qe nje pjese e infrastruktures se transmetimit, energjise dhe shperndarjse ne rrjet, te jete e gatshme. Perreth zonës së projektit ndodhen projektet e tjera ekzistuese fotovoltaike, te cilat te gjitha sebashku lidhen ne nyen energjitike te nenstacionit Hoxhare e re.



Figura 1: Zona e projektit

Handwritten signatures in blue ink.

Ekstrakte te Planit te Pergjithshem Vendor.

Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Më poshte paraqiten hartat nga plani i pergjithshëm vendor i Bashkisë Fier, në të cilat mendohet propozimi për Leje Zhvillimi për objektin: "IMPIANTI FOTOVOLTAIK SHEQ MARINAS, FIER ME KAPACITET TË INSTALUAR 40.56 MW, DHE LINJA E TRANSMETIMIT" me vendodhje Sheq Marinas, Fier.

Projekti do te jete funksional dhe ne perputhje me kerkesat e zhvillimit te zones.

Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim



Figura 2: Harta e propozuar e kategorive te perdorimit te tokes

SA

SA

Njësia Strukturore: 10/54

Bashkia Fier

Njësia 10/54

Sistemi N_Natyor

Kategori 1 N. Natyrore 100%

Kategori 2

Kategori 3

Kategori 4

Lartësia në Kate E paaplikueshme

Lartësia në Metra E paaplikueshme

PDV JO

Intesitet K1=Sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje

KSHT K1= Sipas legjislacionit dhe kësaj rregulloreje

KSHR 10%

KSHP 90%

Kufizime Ligjore Njësia është pjesë e Zonave të Rëndësisë Kombëtare

Sipërfaqe (ha) 1 613,56

Nenkategori 1

Nenkategori 2

Nenkategori 3

Nenkategori 4

Parcela_Minimale E paaplikueshme

Përdorime të LejuaraInfrastruktura natyrore, ujëra si dhe përdorimet ekzistuese

Përdorime të Ndaluara Të gjitha ato që nuk janë të lejuara



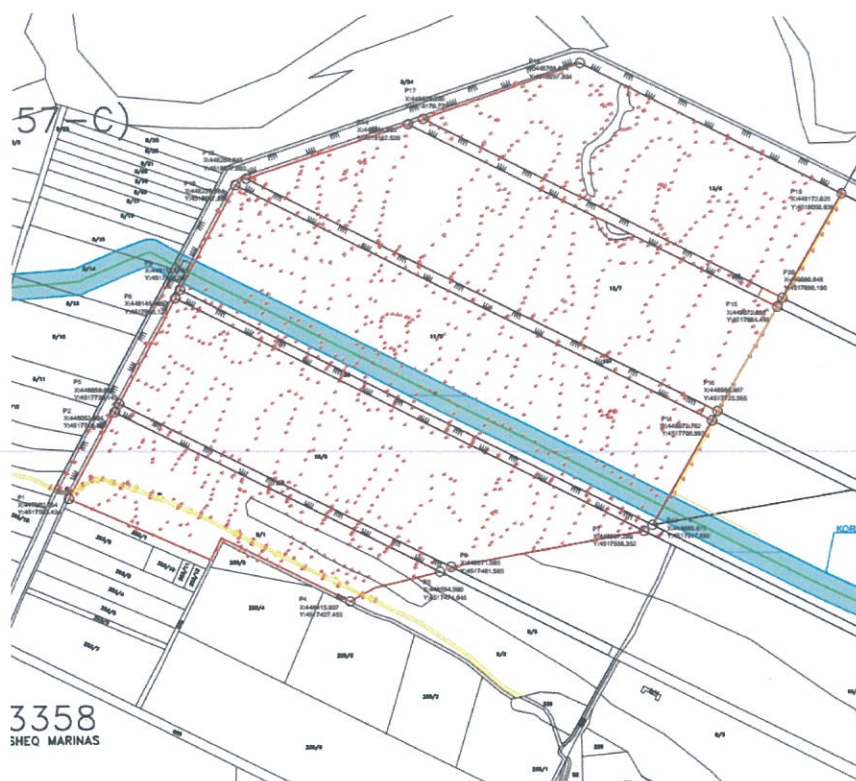


Figura 3: Harta e fazave te zbatimit te PPV

Subjekti zhvillues propozon gë zhvillimi të kryhet mbi pasuritë me N: 9/1, 10/5, 11/5 12/7, 13/4 në Zonën Kadastrale 3358, e llojit "Ranishte" me sipërfaqe totale 57 ha ne pronesi te kompanise zhvilluese. Koordinatat e zones se projektit:

Pikat	KRRGJSH (E,N)		Gauss Kryeger (E,N)		UTM	
	Nr.	E	N	E	N	N
1	448235.58	4518067.30	4363969.04	4519269.76	363893.10	4517331.32
2	448767.82	4518255.49	4364503.50	4519451.90	364427.34	4517513.39
3	449169.23	4518055.92	4364902.69	4519247.73	364826.37	4517309.30
4	448887.45	4517548.08	4364615.07	4518743.03	364538.87	4516804.81
5	448414.35	4517427.69	4364140.54	4518628.03	364064.53	4516689.85
6	448221.50	4517521.80	4363948.73	4518724.35	363872.80	4516786.13
7	447982.88	4517583.81	4363710.79	4518789.09	363634.96	4516850.85

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Analiza e gjendjes ekzistuese

Analize e situates aktuale

Projekti "Impianti fotovoltaik Sheq Marinas, Fier 40.56 MW" parashikohet te shtrihet në nje sipërfaqe tokesore te sheshte te llojit ranishte ne afersi te fshatit Sheq Marinas, Fier ne zonen me nivelin më te lartë te rrezatimit diellor në vend. Sipërfaqia totale e tokës së këtij projekti planifikohet të jetë afersisht 57 hektarë në total. Duke pare situaten aktuale te sheshit te ndertimit, strukturat e paneleve do te kene lartesi te vogel nga kupta e sistemimit te sheshit te ndertimit.

Analiza Ekonomike

Investimi per ndërtimin e nje impianti fotovoltaik ishte i lidhur me koston dhe fitimet per periudhën e jetegjatesise se projektit apo projekteve te skemes se perzgjedhur. Kostot perfshijne komponentin fiks - koston kapitale, sigurimet, taksat dhe komponentin variabël qe janë shpenzimet e operimit dhe mirembajtjes: pagat, taksat mbi te ardhurat, etj. Ne perfundim te projektit, megjithese te kufizuar nga periudha e kontrates apo kushtet e aseteve, Viera mbetese do të rezultojë pozitive. Analiza ekonomike eshte një krahasim i koston me perfitimet qe i lejon investitorët te bejne nje zgjedhje nese te zhvillojne projektin apo braktisin ate.

Per te marre nje sipermarje te ndërtimit, më pare duhen ditur disa te dhena aktuale te tregut, ku me kryesoret jane cmimi i materialeve te ndertimit dhe koston se veprës në tersi, si dhe cmimi aktual i produktit qe do te shitet, i cili ne rastin tone eshte energjia elektrike, e prodhuar prej parkut fotovoltaik. mimet e materialeve merren nga ofertues te ndryshem ne baze te tenderimit qe bën investitori/zhvilluesi i projektit, ndersa gmimi i shitjes se produktit (energji se elektrike) percaktohet nga tregu i energji se elektrike, meqenese energjia elektrike do te tregtohet ne treg te lire nepermjet kompanive te tregtimit te energji se elektrike, ne bursat e energji se elektrike, te kompanite furnizuese te energji se elektrike nga "Albania Power Core " sh.p.k, pasi tregtimi ne treg te lire nenkupton se blerja e energji se elektrike nuk do te garantohet nga skema mbeshtetese qe qeveria shqiptare apo ministria pergjegjëse e energji se i garantojne zhvilluesit te projektit nepermjet Furnizuesit te Tregut te Lire (pjesë e OSHE GROUP sh.a).



Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Qellimi është që të ndertohet një impiant fotovoltaik, duke shfrytëzuar burimin e rrezatimit diellor për prodhimin e energjise 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 (zones së Fierit), por edhe atë kombëtare. Disa nga rezultatet janë:

Prodhimi i energjisë elektrike duke mos ciluar gazra të demshëm për atmosferën dhe mjedisin. Shfrytëzimi i burimeve të rinovueshme/riperteritshme të energjisë (energji diellore).

Strukturat e paneleve do të kenë lartësi maksimale referuar nga sistemimi i sheshit prej 2.27 m. Objekti më 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 në shesh. Nga kabinat elektrike nepermjet trases nentoksore (kanal) me gjatësi 0.6 km do të bëhet lidhja e gabines elektrike të impiantit fotovoltaik me godinen e kontrollit dhe prej aty me nenstacionin elektrik ekzistues Hoxhara e Re nepermjet linjes 110 kV. Rrjeti rrugor i propozuar bazohet në rrjetin ekzistues të rrugëve, kufitare të parcelave, gjithashtu për mirë funksionim të impiantit do të ndertohen dhe rrugë të reja ndihmëse në funksion të investimit. Këto rrugë do të kenë si shtresë të fundit Çakull.

Pajisjet e centralit fotovoltaik përbëjnë një element shumë të rëndësishëm të projektit.

Investimi përfshin instalimin e moduleve FV dhe inverterave, në mënyrë specifike si vijon:

- Modulet Fotovoltaike monokristaline bifaciale
- Inverterat e stringave
- Kabinat e transformimit
- Nenstacionin

Centrali fotovoltaike në Zonën Kadastrale 3358, Bashkia Fier, Qarku Fier ka këto te dhëna teknike:

- Kapaciteti i prodhimit (MW) $P = 40.56$ MW

Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (kWh) - $E = 60,491$ MWh/vit

- Vlera e parashikura e investimit – 24,000,000 Euro

Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Modulet fotovoltaike do të montohen në një strukturë metalike e cila është e fiksuar në tokë. Terreni ka relief fushor me lartësi të vogël mbi nivelin e detit duke e bërë parcelën të pershtatshme për montimin e paneleve fotovoltaike.

Godina e jashtme do të jetë ajo e kontrollit dhe operimit të impiantit. Objekti do të jetë i tipit industrial ku do të ketë ambjete të monitorimit/operimit si dhe shërbimet personale.



Figura 4: Pamje e godines

Handwritten signatures in blue ink.

Treuesit e zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme e pronës : 57 ha

Sipërfaqe e tokës e zënë nga strukturat e kabinave elektrike (gjurma): 240 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e kabinës elektrike (gjurma): 60 m²

Sipërfaqe mbulimi nga panelet fotovoltaike: 34 ha

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: 40.56 MW

Prodhimi vjetor i parashikuar: 60,491 MWh/vit

TREGUES TEKNIK:

Impianti fotovoltaike "Sheq Marinas, Fier"

Zona Kadastrale: 3358 Nr. i pasurive: 9/1, 10/5, 11/5, 12/7, 13/4

Rregullat e Rrjeteve të Infrastruktura.

Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt prezanton një rrjet të ri rrugor të brendshëm në parcelat për të cilat propozohet zhvillimi. Rrjeti rrugor i brendshëm do aksesohet në skajin Jugor nga rruga ekzistuese. Më poshtë paraqitet rrjeti rrugor i propozuar për në sheshin e subjektit "Albania Power Core"

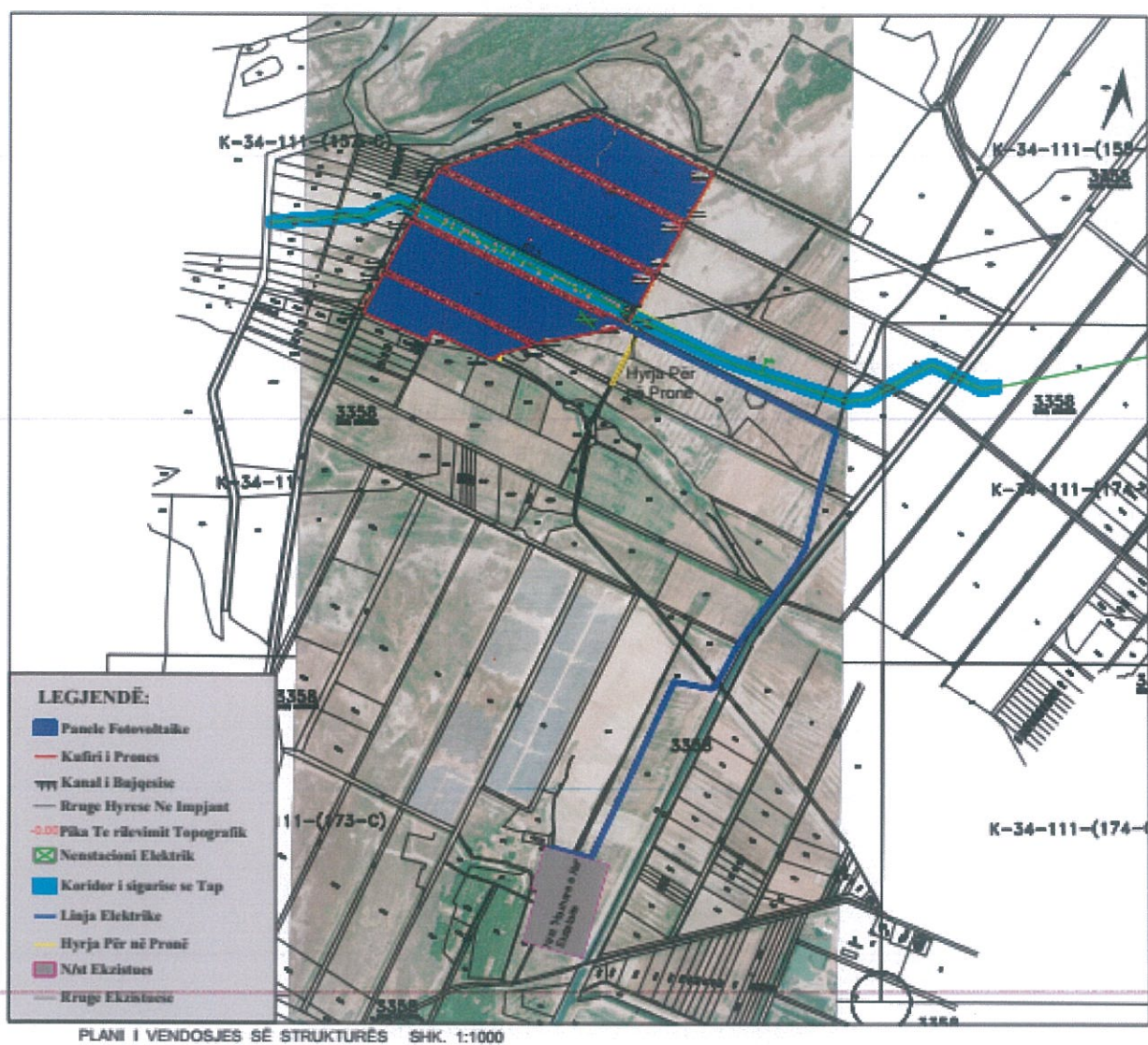


Figura 5: Infrastruktura e propozuar

AA

AA