



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

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

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

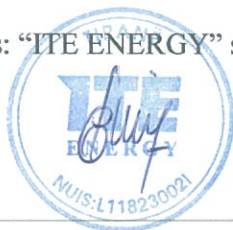
Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 56, Datë 25.09.2024

Projektues: “ITE ENERGY” sh.p.k.



Projektues: “STUDIOPROJEKT” sh.p.k.



Zhvillues: “AMEL ENERGY” 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 Ndertimit 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 “AMEL ENERGY” 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 3.7 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.

Prona në të cilën zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 35 000 m² dhe ka referencat e mëposhtme:

Zona kadastrave 3358; Nr. pasurie 288/8.

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



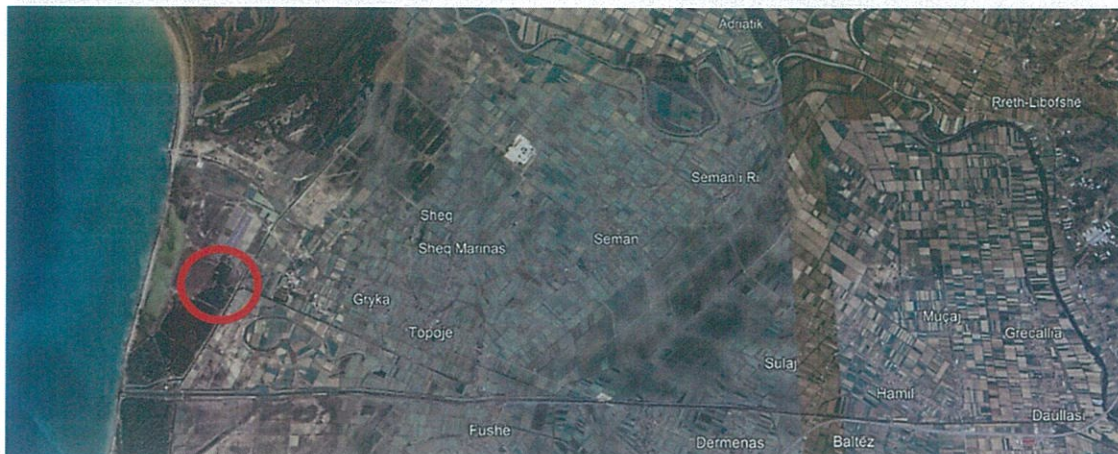


Figura 1-Vendndodhja e zones per zhvillim



Figure 2-Vendndodhja e zones per zhvillim



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 Fotovoltaik është e llojit Ranishte.

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

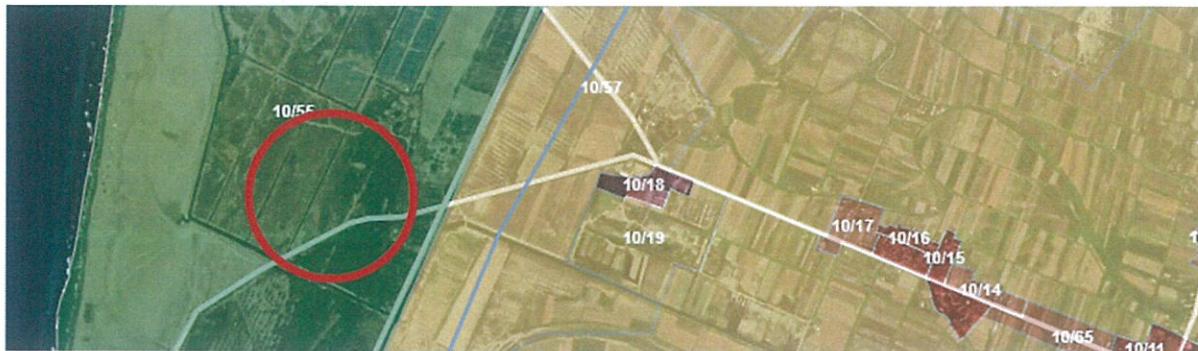


Figure 3-Njësitië strukturore

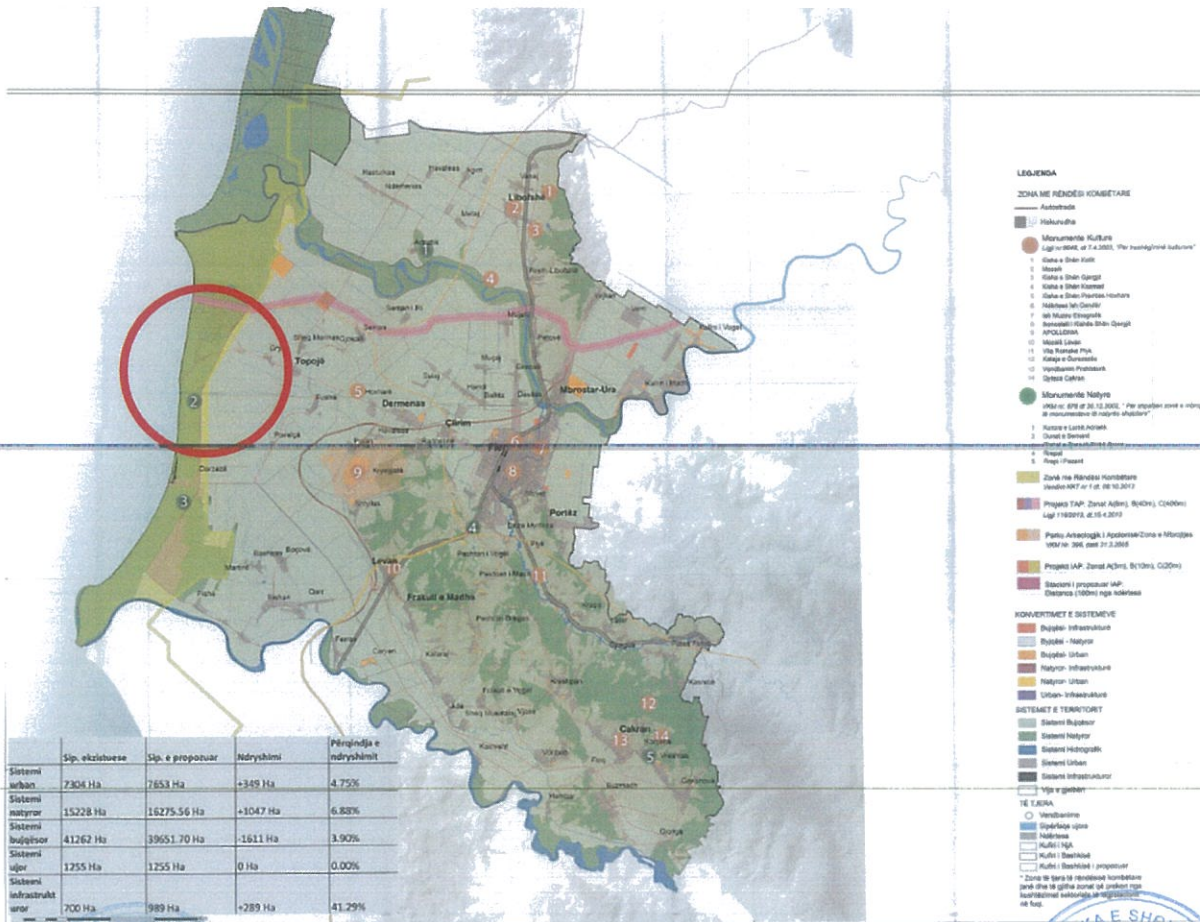


Figure 4-Përdorimi i tokës





Figure 5-Pozicionimi Kadastral



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

“NDËRTIMIN E IMPIANTIT GJENERUES TË ENERGIJË 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 shkak se dominojnë tokat kripore.

Zona karakterizohet nga një rrjet i dendur i kanaleve të kullimit

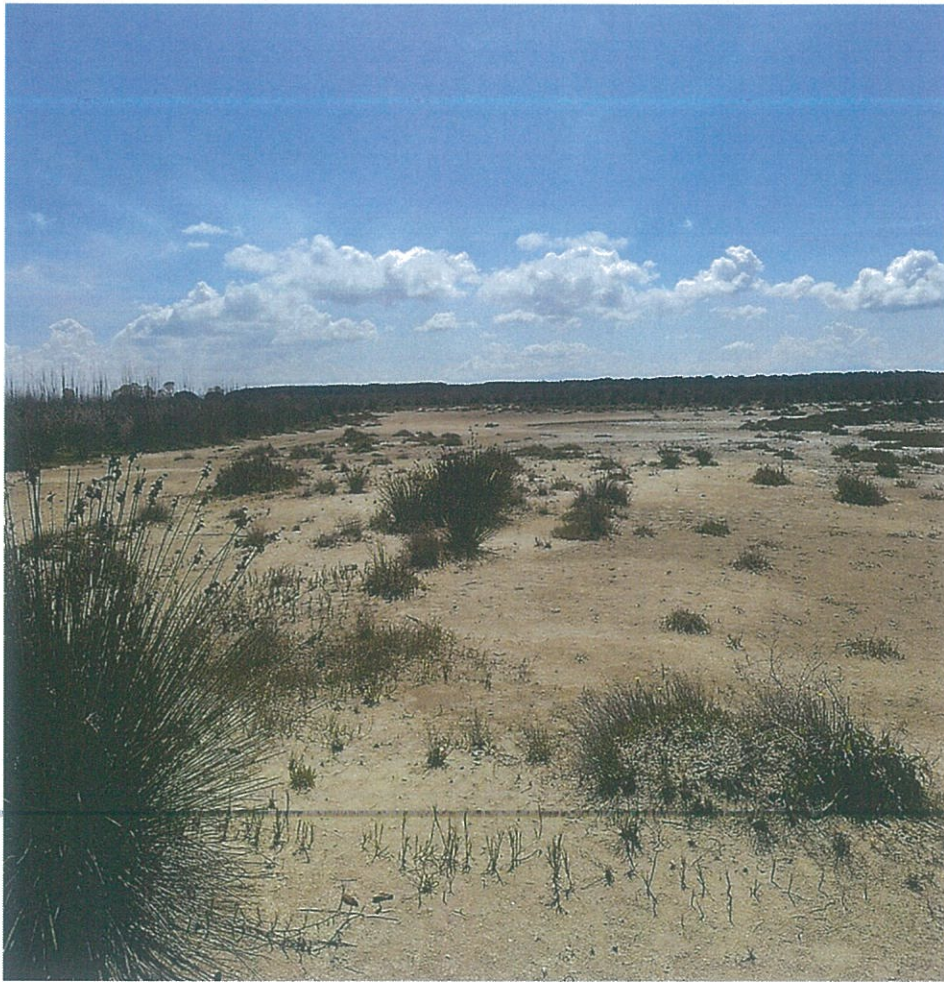


Figure 6-Gjendja Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Subjekti zhvillues: “AMEL ENERGY” 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 “AMEL ENERGY” 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)	2,886,430 kWh
• Rrjeti i furnizimit	2,886,432 kWh
• Prodhimi specifik vjetor	1,465.07 kWh/kWp
• Vlera e performancës (PR)	80.53 %
• Shmangia e Emetimit të karbonit CO ₂	1,356,579 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	10 374 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 7-Impianti Fotovoltaik

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

Në objekt nuk do të kemi prezent njerezish gjatë funksionimit pasi komandimi dhe vëzhgimi i impiantit bëhet 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 = 3 482 000 kWh/vit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	35 000.00 m ²
Sipërfaqe e zonës e zënë nga panele (gjurma):	10 374.00 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 (kabines)	
nga niveli i kuotës së sistemimit:	3.8 m

Lartësia maksimale e paneleve	
nga niveli i kuotës së sistemimit:	2.65 m
Numri i kateve mbi tokë:	1
Numri i kateve nën tokë:	0
Zona Kadastrale Nr.:	3358
Numri i pasurisë:	288/8



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 reliev fushor, me bimësi të varfër për shkak se dominojnë tokat kripore.



Figure 10- Akses në pronat 288/8

