



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin: "Ndërtimi i impiantit gjenerues të energjisë elektrike fotovoltaike me kapacitet të instaluar 2 MW dhe veprave ndihmëse", me vendndodhje ne Darzeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier, me subjekt zhvillues shoqerine "EUROTECH INNOVATION" sh.p.k,

MIRATOHET
KRYETARI I K K T



MINISTËR I INFRASTRUKTURES DHE ENERGJISE

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 24, Datë 04.10.2024

Projektues:
"Lead Consulting" SHPK



Zhvillues:
"EUROTECH INNOVATION" sh.p.k.



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme	Faqa 3
1.1 Baza Ligjore	
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar	
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	Faqa 4
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	Faqa 6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	Faqa 8
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	Faqa 14
5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	



1 Dispozita të Përgjithshme

1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të 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 Bashkinë Fier, me subjekt zhvillues shoqërinë “EUROTECH INNOVATION” sh.p.k, bazuar në:

Kontratën për ndërtimin e centralit fotovoltaik “EUROTECH INNOVATION”, me kapacitet të instaluar 2 MW, me nr. 3143 Rep., nr. 863 Kol, datë 30.11.2022 me Ministrinë e Infrastrukturës dhe Energjisë (MIE).

Ligji nr.107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar

VKM nr. 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregulloresë zhvillimit të territorit” i ndryshuar.

VKM nr. 822 datë 07.10.2015 “Për miratimin e rregullave dhe procedurave të ndërtimit të

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku planifikohet të ndërtohet centrali është në zonën kadastrale 1451, ne pasurite 23/14, 23/15, 23/16, dhe nje pjese te pasurise 23/17 në Fshatin Darezeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier dhe është e vendosur në distancë të afërt me Detin Adriatik, është e sheshtë, apo edhe pak nën nivelin e detit. Kjo toke eshte prone private per te cilen eshte nenshkruar kontrata e nenqerases midis shoqerise “VEKO” sh.p.k dhe “EUROTECH INNOVATION” sh.p.k, me Nr.rep. 3221 dhe Nr.Kol. 2534 date 21.07.2022.

Një plan zhvillimor urban për zonën e Darzezes është bërë dhe plani funksional i zonës i cili është miratuar nga autoritetet e qarkut, Ministria e Bujqësisë, Autoriteti për Mbrojtjen e Konsumatorit dhe Miratuar nga Qeveria Shqiptare.

Qyteti i Fierit ka një klimë tipike mesdhetare me dimër të ftohtë me lagështi dhe verë të nxehtë e të thatë, me mundësinë që temperaturat mund të tejkalojnë 35 grade celsius. Temperaturat mesatare ditore arrin 30 grade celsius në muajt e verës korrik dhe gusht, ndërsa janari është muaji më i ftohtë me një temperaturë mesatare ditore maksimale prej 13 grade celsius. Reshjet në përgjithësi janë shumë të ulta në kohën e verës, por mund të tejkalojë 230 mm në muajt e dimrit.

Zona e projektit është e vendosur në distancë të afërt në vijën bregdetare të Detit Adriatik. Zona është e shtrirë në parcelën me nr. kadastral 1451, ne pasurite 23/14, 23/15, 23/16, dhe nje pjese te pasurise 23/17, c sipërfaqe 3 ha, në Fshatin Darezeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier.

Parcela bën pjese ne zonën e ulet bregdetare me aktivitet shume te ulet bujqësor, dhe ne afërsi nuk ka banesa banimi. Parcela ka akses të plote dhe ne kontakt te drejtpërdrejtë me te gjithë infrastrukturën e nevojshme te shërbimeve publike, duke përfshire rrugën kryesore, rrjetin energjetik dhe kanalet kulluese. Në afërsi te saj parcela e perzgjedhur per zhvillimin e projektit kufizohet nga parcela te ngjashme Kjo zonë pasqyron sipërfaqen bruto, e cila përfshin hapësirën për ndërtimin e mbajtëseve fotovoltaike, Inverterat, transformatorët e tensionit të mesëm, kablllove, rrethimit, zonave të akulimit të energjisë, si dhe strukturave të tjera elektrike të nevojshme për funksionimin e centralit të energjisë diellore.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Terreni në dispozicion për këtë projekt, dmth Parcela sic e tregohet në fotot te zonës kadastrale 1451, ne pasurite 23/14, 23/15, 23/16, dhe nje pjese te pasurise 23/17 në Fshatin Darezeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier, me sipërfaqe 3 ha. Kjo zonë pasqyron sipërfaqen bruto, e cila përfshin hapësirën për ndërtimin e mbajtësve fotovoltaike, inverterat, transformatorët e tensionit të mesëm, kablllove, rrethimit, zonave të akumulimit të energjisë, si dhe strukturave të tjera elektrike të nevojshme për funksionimin e impiantit diellor. Konfigurimi i Impiantit SPVPP përbëhet nga 43 njesi me 52 module secila, 17 njesi nga 36 module secila dhe 27 njesi nga 26 module secila me nje totale prej 3550 modulesh. Në plan zhvillimor urban për zonën e Demenasit është bërë dhe plani funksional i zonës i cili është miratuar nga autoritetet e qarkut, Ministria e Bujqësisë, Autoriteti për Mbrojtjen e Konsumatorit dhe Miratuar nga Qeveria Shqiptare.

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

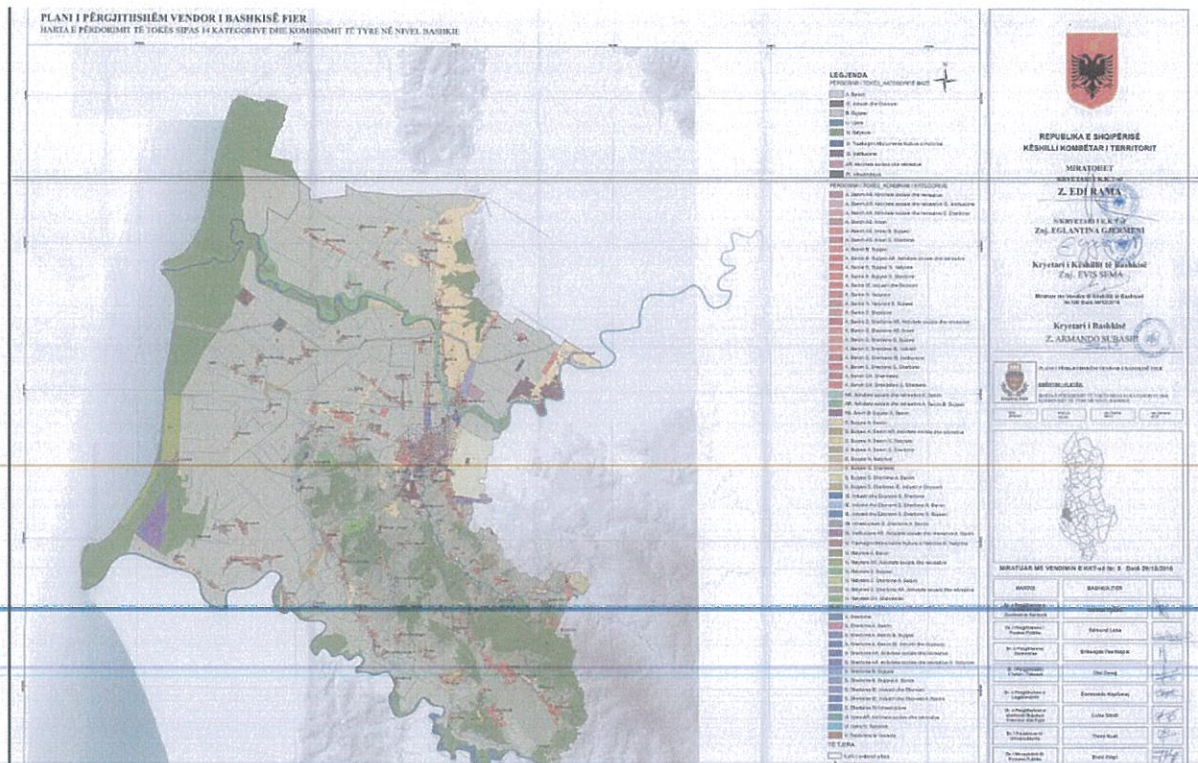


Figura 1 : PLANI I PERGJITHSHEM VENDOR I BASHKISE FIER



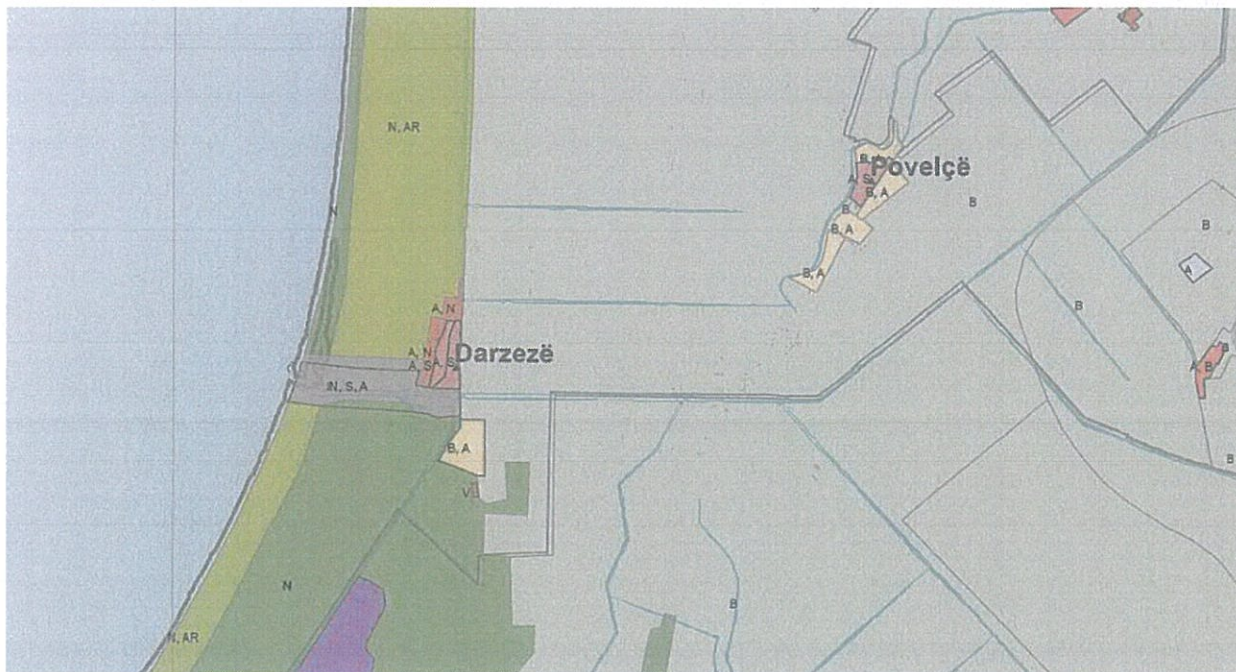


Figura 2 Fragment nga harta e përdorimit te tokës.

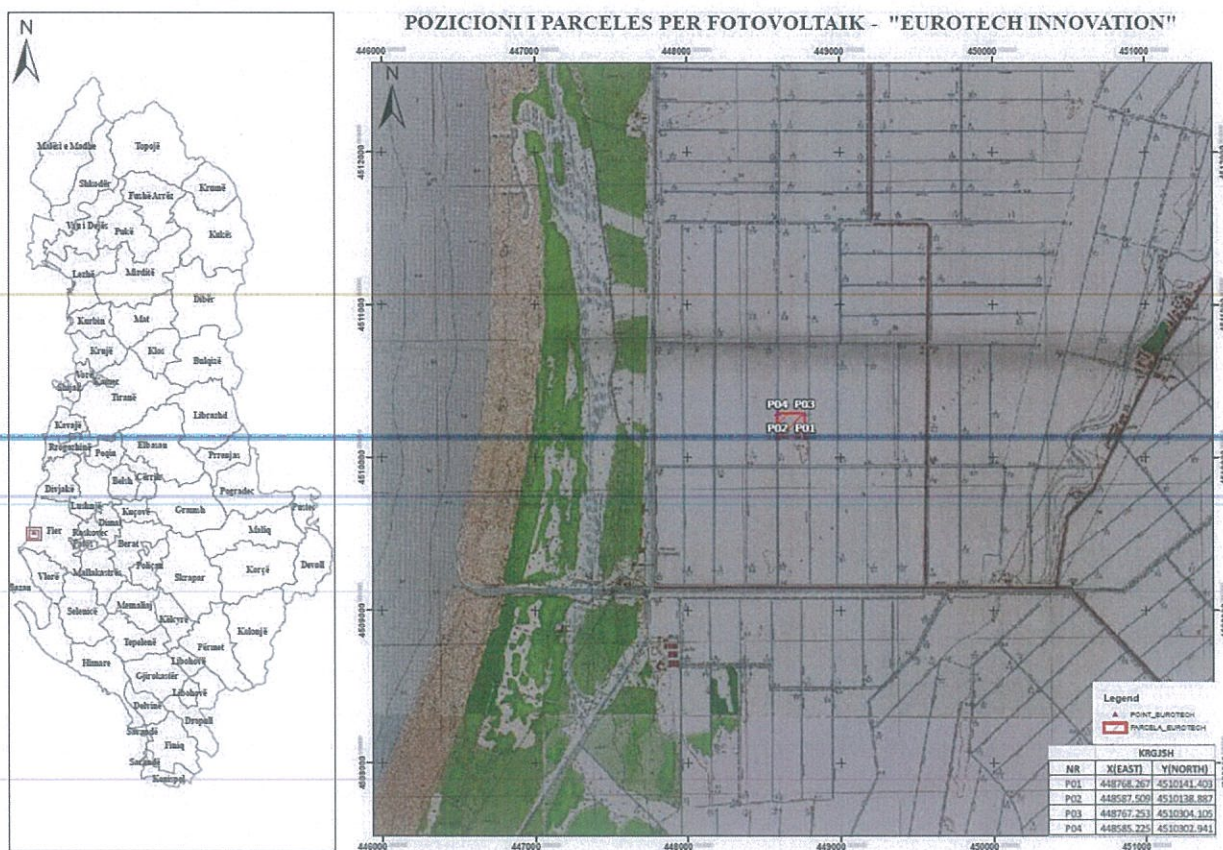


Figura Nr. 3 :Vendndodhja e pronës





Figura Nr. 4 :Ortofoto e Zonave të Projektit

3 Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e projektit është e vendosur në distancë të afërt në vijën bregdetare të Detit Adriatik dhe është e shtrirë në zonën kadastrale 1451, ne pasurite 23/14, 23/15, 23/16, dhe një pjesë të pasurisë 23/17 në Fshatin Darezeze, Njesia Administrative Dermeas, Bashkia Fier.

Është e vendosur në distancë të afërt me Detin Adriatik, sipërfaqja në fjalë është e sheshtë, apo edhe pak nën nivelin e detit. Karakteristikat specifike të tokës do të analizohen duke kryer studime dhe testet gjeologjike të nevojshme. Zotëruesi i projektit do të marrë në konsideratë rezultatet e studimit duke zgjedhur komponentët për impiantit, si p.sh themelet, strukturat e montimit që reziston etj.

Lokalizimi i sheshit është vendosur në një zonë të lirë në afërsi të të gjitha shërbimeve të nevojshme për mbështetjen e infrastrukturës, duke përfshirë infrastrukture rrugore rjetin energjetik dhe kanalet kulluese.

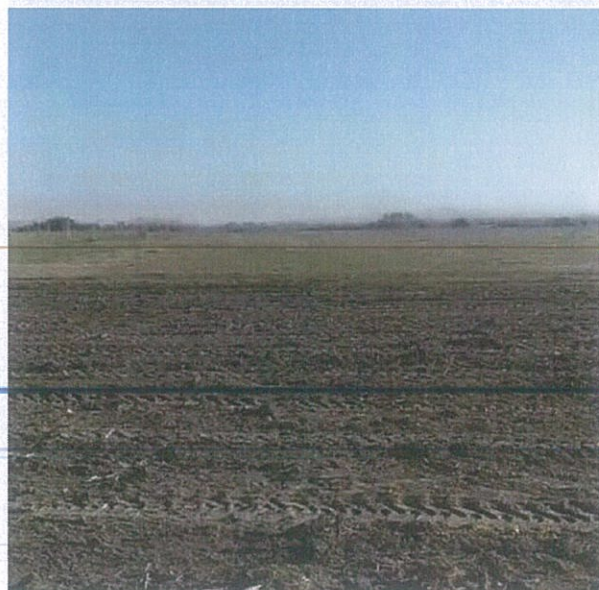
Sipërfaqja ku do të shtrihet impianti është zonë e zhveshur pothuajse tërësisht nga bimësia.

- Është zonë me faune shumë të varfër.
- Është zonë zhveshur, përdorshme për veprimtari blegtorale.
- Është zonë ku ujërat e ëmbla nuk qëndrojnë.
- Është zonë me përqëndrim të moderuar demografik për atë zonë.



- Është pranë linjave të transmetimit të energjisë.
- Është zonë e përshtatshme për të demonstruar suksesin dhe efikasitetin e modelit për energji diellore.

FOTO TE ZONES:



4 Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Misioni dhe objekti i veprimtarisë së shoqërisë, i cili lidhet me ndertimin e impiantit fotovoltaik me kapacitet 2 MW , ka impakte pozitive për zhvillimin e shfrytesimit të Burimeve të Rinovueshme dhe vecanerisht nga energjia diellore. Teknologjitë e reja, zbatohen për herë të parë në Shqipëri dhe shoqëria synon të demonstrojë zgjidhjet e reja, shumë më efikase dhe me më shumë perspektive. Për këte arsye zbatimi i teknologjisë së shfrytëzimit të paneleve diellore dhe promovimi i tyre është me shumë interes për të sotmen dhe të ardhmen. Zhvillimi i kësaj veprimtarie prodhuese do ketë imapakt pozitive në jetën ekonomike e sociale të zonës e të komunitetit.

Funksionet e propozuara janë:

- Kapaciteti i parkut PV - 2000 Kw
- Periudha e pritshme të shfrytëzimit – 25 vjet
- Prodhimi vjetor i energjisë elektrike në MWh: 3 818
- Pas vitit të 25 të operimit është parashikuar kryerja e riinvestimit të pajisjeve të brendshme energjetike të centralit.
- Shpenzimet operative të një sistemi PV janë të përbërë përgjithesisht prej kostove të mirëmbajtjes dhe sigurimeve. Studimet e fundit tregojnë që kostot operacionale janë të lidhura ngushte me madhësinë e sistemit. Ato janë supozuar 1% e kostos totale të investimit dhe një indeksim me normen vjetore të inflacionit.
- Në gjithë aktivitetin parashikohet që së bashku me drejtuesin të jenë në punë 6 pjesetare të staf. Shoqëria ka përcaktuar kriteret profesionale për të mundësuar rekrutimin e personelit të nevojshëm bazuar mbi aftësitë e tyre profesionale.
- Është përparësi për shoqërinë fakti që në zone ka akoma shumë njerëz në moshë të përshtatshme për punë.

Konfigurimi i Impjantit PV 2 MW AC perbehet nga 43 njesi me 52 module secila, 17 njesi nga 36 module secila dhe 27 njesi nga 26 module secila me nje totale prej 3550 modulesh. Fijet dalin nga modulet fotovoltaike të lidhur në seri me njeri tjetrin, me qëllim që të mos arrihet imputi maksimal në invertteat DC. Në secilën prej njësive, fijet do të lidhen me shpërndarësat e posacëm.

Në cdo rast zotëruesi i projektit do të dizenoj centralin fotovoltaik, për të patur një efikasitet të lartë të mundshëm, pëe të arritur që të japë një prodhim maksimal në lidhje me investimin dhe shpenzimet operative. Kjo përfshin animin e moduleve, distancat midis rreshtave dhe konfigurimin e inveterave.

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

Impianti i prodhimit të energjisë diellore “Eurotech Innovation” sh.p.k., me kapacitet 2 MW Darzeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier, do të përbehet nga disa komponentë të cilët do të jenë në shërbim të punës së tij, të tilla si: elementet fotovoltaike të impiantit, koka e fokusimit të energjisë, bazamentet, linja elektrike, si dhe Transformatori. Impianti do të përbehet gjithashtu nga një sistem mbrojtës nga rufete, si dhe një sistem monitories i cili kontrollon të gjitha funksionet e paisjeve të impiantit dhe ja transmeton sistemit qendror të kontrollit.



Karakteristikat teknike te impiantit energjistik fotovoltaik “Eurotech Innovation”, me kapacitet 2 MW Darzeze, Njesia Administrative Dermenas, Bashkia Fier janë si në tabelën ne vijim.

Pershkrimi	Value
Fuqia Nominal DC	2.45 MWp
Fuqia Nominal AC	2.0MW
Nr i moduleve (total)	3550
Pmax	690W
Nr. I Inverterave	7
Prodhimi vjetor	3.818.390 KWh
Tipi i teknologjise	Monokristaline
Kendi I Montimit	20°
Zona e Projektit Parcela (ha)	3
Zona per mbajteset e moduleve (m ²)	10,384

Më poshtë paraqiten pamja e jashtme e moduleve të mbajtësve në rreshta, godina e mbajtjes së transformatorit, paneli elektrik, kabina elektrike.

Sistemi i montimit

Struktura e montimit per Skemen e preferuar perbehet nga module fikse te montuar ne mbajtese. Ne skemen e preferuar modulet jane ngritur ne nje kend optimale prej 20 ° ne lidhje me performancen energjetike, si dhe efektin e saj vete- pastrimi per shkak te reshjeve. Ne mbajtese modulet jane te orientuara kah jugu dhe distanca ne mes te cdo rreshti eshte 5m. ne fotot e meposhteme ilustrohet menyra e vendosjes dhe dimensionet e mbajteseve te moduleve ne rreshta.



Figure 5 _ Pamje – mbajteses se paneleve



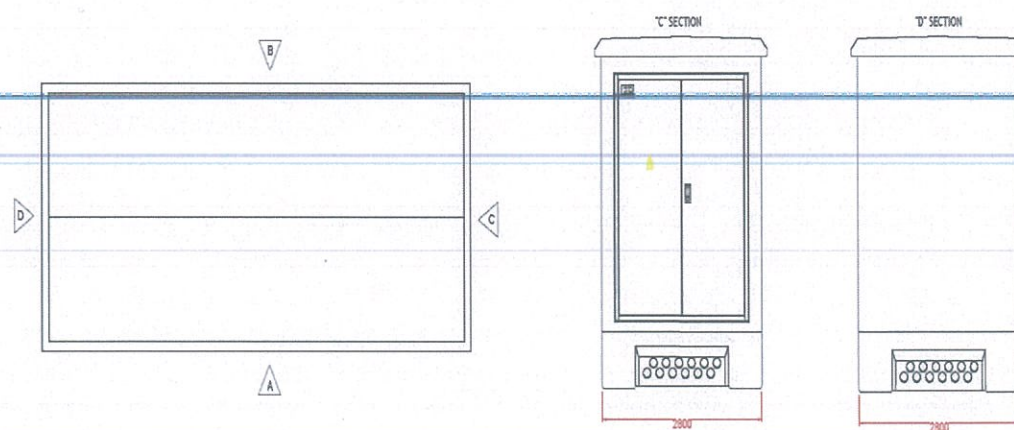


Figure 12 _ Kioska e Transformatorit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Qëllimi i shoqërisë dhe i stafit drejtues të saj me anë të këtij projekti ka qenë dhe mbetet zhvillimi i mëtejshëm i biznesit në teknologji të përparuara të cilat përdoren përherë të parë në sistemin tonë energjetik.

Shoqëria "Eurotech Innovation" shpk ka si synim ndërtimin e impiantit të integruar të energjisë përmes shfrytëzimit në maksimumin e mundshëm të objekteve dhe infrastrukturës ekzistuese. Me ndërtimin e këtij impianti gjenerues të prodhimit të energjisë elektrike shoqëria do të synojë të bëjë furnizimin në OSHEE siç e parasheh kuadri ligjit ekzistues.

Shitja e energjisë elektrike në tregun shqiptar dhe ndërkombëtar është një tjetër aspekt i angazhimit të shoqërisë.

Investimi parashikohet të realizohet brenda 12 muajve nga data e marrjes së lejes së ndërtimit, gjë që do të krijojë mundësinë subjektit për të konsoliduar strukturat organizative, rekrutimin e personelit të nevojshëm e të kualifikuar, vënien në eficence të plotë të gjithë infrastrukturës.

Kapaciteti i parkut të shfrytëzimit të integruar të energjisë diellore është llogaritur për furnizimin e tregut shqiptar dhe rajonal. Investimi dhe do të realizohet brenda vitit 2025.

Treguesit e Prodhimit:

Kapaciteti i prodhimit MW-N	2MW AC
Prodhimi vjetor i energjisë elektrike (MWh)	3818 MWh/Vit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	40 000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma; panelet)	10 384 m ²
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit	2.36 m
Sipërfaqe e Kontenierit të Transformatorit	58.6m ²
Sipërfaqe e Kontenierit të zyrave	44.5m ²

Treguesit Teknik:

Nr. Pasurie dhe Zona Kadastrale	Nr.23/25, 23/15,23/16, 23/22,	ZK. 1451
Distanca:		
Veri		60.40 m
Jug		11.60 m
Lindje		2.40 m
Perëndim		5.90 m



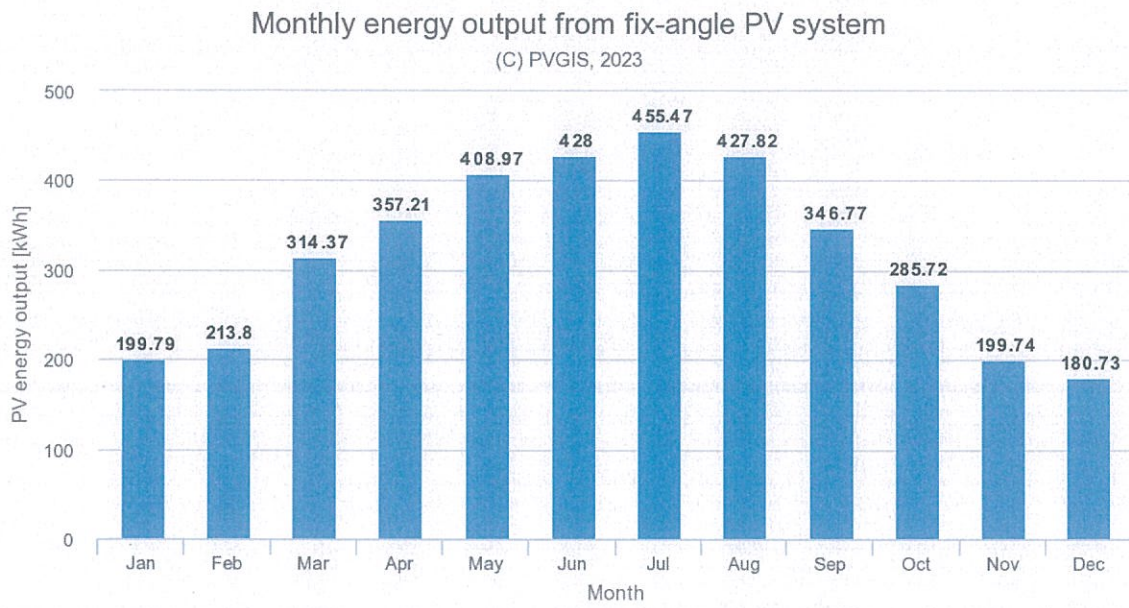


Figure 13 _ Prodhimi Mujor I parkut fotovoltaiak

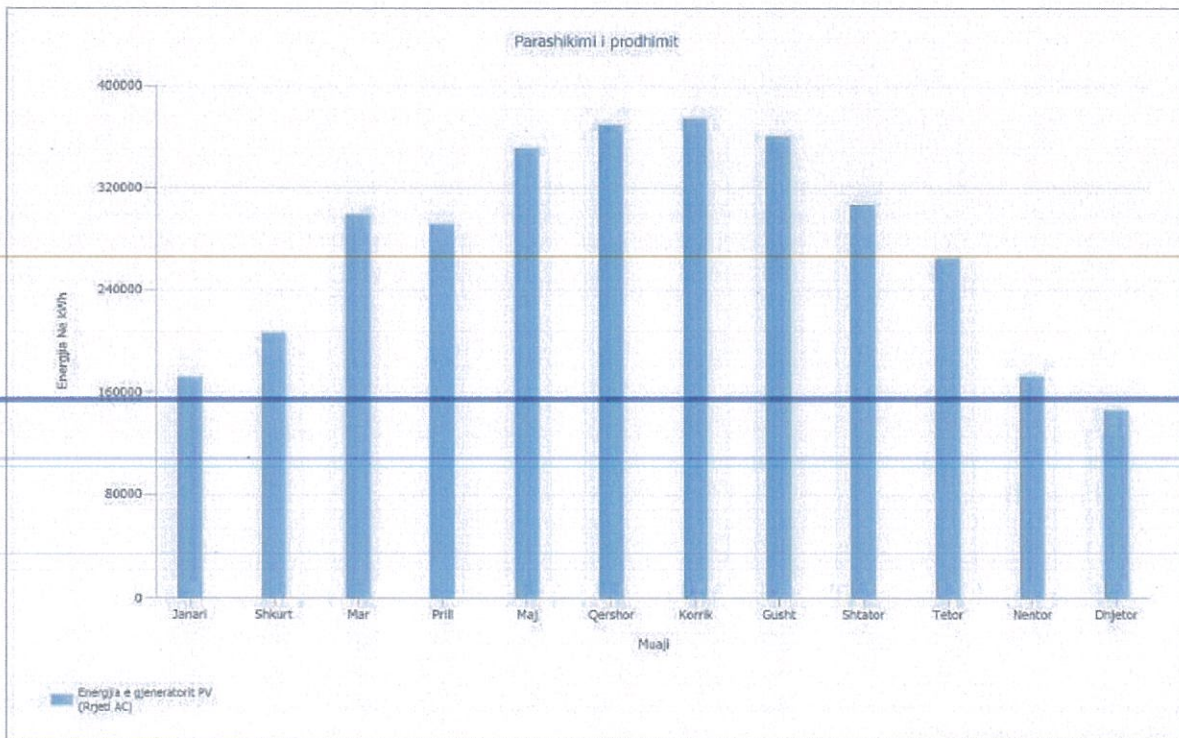


Figura: Parashikimi i prodhimit

Figure 14 _ Parashikimi i Prodhimit të Energjisë Elektrike



5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 .Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura e brendshme do të dizajnohet në funksion të zhvillimit të Centralit Fotovoltaik. Hyrja për ne central realizohet nepermjet rrugeve ekzistuese te parcelave te cilat kane parametrat normale per te realizuar aksesin ne objekt.Rruga hyrëse në central është 100 metra nga rruga kryesore dhe është normale për të kaluar automjeti.

