REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VECANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: **"IMPIANT GJENERUES I ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE "GLOW SOLAR", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRIA "GLOW SOLAR" SH.P.K.**

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 35, Datë 29.05.2024

Projektues:

"GR ALBANIA" sh.p.k.

GR ALBANIA

Zhvillues:

SHOQËRIA "GLOW SOLAR" SH.P.K.

M514030440 GLOW SOLAR SH.P.K. Tirana - Albania

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VECANTË

1. Dispozita të Përgjithshme 3
1.1. Baza Ligjore 3
1.2. Përshkrim i zonës të zhvillimit 3
1.3. Pozicioni 4
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor 7
2.1. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim 7
3. Projekti i propozuar 10
3.1. Treguesit e zhvillimit: 12
4. Infrastruktura ekzistuese 13
4.1. Si lidhet zhvillimi i propozuar me infrastrukturën ekzistuese 13

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin **"IMPIANT GJENERUES I ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE "GLOW SOLAR", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRIA "GLOW SOLAR" SH.P.K.**, bazuar ne:

1) Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar me Ligjin nr. 28/2021.
2) Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
3) Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Fier, miratuar me Vendimin Nr. 1, datë 26.01.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Fier", të miratuar me Vendimin nr. 5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit.
4) Vendimi Nr. 822, datë 07.10.2015 "Për miratimin e rregullave dhe procedurave të ndërtimit të kapaciteteve të reja prodhuese të energjisë elektrike".
5) Vendim Nr. 24, datë 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."

1.2. Përshkrim i zonës të zhvillimit

Zonat në të cilat mendohet të shtrihet projekti kanë një sipërfaqe të përgjithshme trualli prej 500 922.00 m². Objekti "Impiant gjenerues i energjisë elektrike fotovoltaike "Glow Solar" ndodhet ne territorin administrativ te Bashkisë Fier, më konkretisht në zonën Kadastrale 3038 dhe 3358.

Zhvillimi propozohet ne disa pasuri te veçanta me reliev të ulët, të përshtatshëm për vendosjen e strukturave fotovoltaike dhe infrastrukturës ndihmese.

Vendndodhja karakterizohet nga ekspozim i mirë diellor, mungesë e pengesave të rëndësishme topografike në horizont dhe akses të pranueshëm teknik për ndërtim, mirëmbajtje dhe operim. Këto elemente e bëjnë zonën të përshtatshme për zhvillimin e një impianti fotovoltaik me kapacitet të mesëm.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA

1.3. Pozicioni

Projekti parashikohet te zhvillohet në 3 zona të ndara, konkretisht zona A, ku ndodhet parcela me nr. Pasurie 56/1, gjendet në afërsi të Nënstacionit të Hoxharës, zona B, ku ndodhen parcelat me nr. Pasurie 83, 84/9, 84/10, 85/5 dhe 85/4, gjendet në afërsi të Darzezës, kurse Zona C, ku ndodhen parcelat me nr. Pasurie 140/10 dhe 141/2, gjendet në afërsi të Boçovës, zona këto me një territor me reliev të ulët (sipas tabeles bashkëngjitur). Zona e zhvillimit përfshin disa pasuri kryesore në Z.K. 3038 dhe 3358, me sipërfaqe të përgjithshme trualli prej 500 922.00 m². (sipas imazheve bashkëngjitur)

Zona	Përshkrimi i vendndodhjes	Pasuritë kryesore	Zona kadastrale
Zona A	Afër N/Stacionit te Hoxharës	56/1	3358
Zona B	Afër zonës Darzezës	83, 84/9, 84/10, 85/4, 85/5	3038
Zona C	Afër zonës së Boçovës	140/10, 141/2	3038

Tabela 1 - Zonimi i projektit sipas parcelave ne pronësi



Figura 1 - Pamje satelitore e vendndodhjes se impiantit fotovoltaik

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

Zona	**Koordinata orientuese N**	**Koordinata orientuese E**	**Shënim**
Zona A	**40°46'42.9" N**	**19°23'36.6" E**	Koordinate orientuese e zonës; konturi i zonës përcaktohet nga planvendosja dhe harta kadastrale.
Zona B	**40°42'24.3" N**	**19°24'34.9" E**	Koordinate orientuese e zonës; konturi i zonës përcaktohet nga planvendosja dhe harta kadastrale.
Zona C	**40°41'15.6" N**	**19°26'03.5" E**	Koordinate orientuese e zonës; konturi i zonës përcaktohet nga planvendosja dhe harta kadastrale.

Tabela 2 - Pozicionimi gjeografik i zonave ku do te zhvillohet projekti







REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA



Figura 2 - Foto ekzistuese te parcelave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Fier, në të cilat mendohet se propozimi i projektit:

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: **"IMPIANT GJENERUES I ENERGJISË ELEKTRIKE FOTOVOLTAIKE "GLOW SOLAR", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË FIER, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRIA "GLOW SOLAR" SH.P.K.**

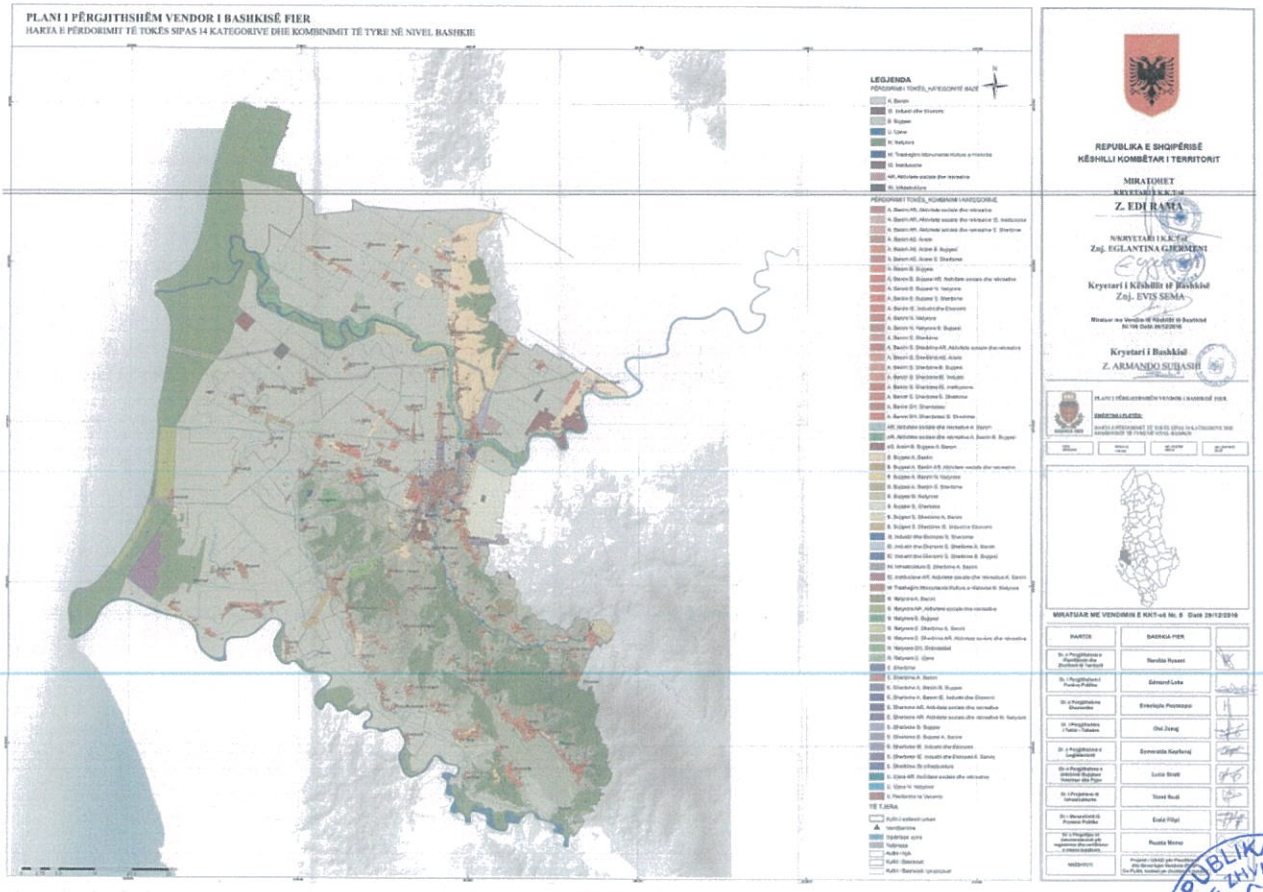


Figura 3 - Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

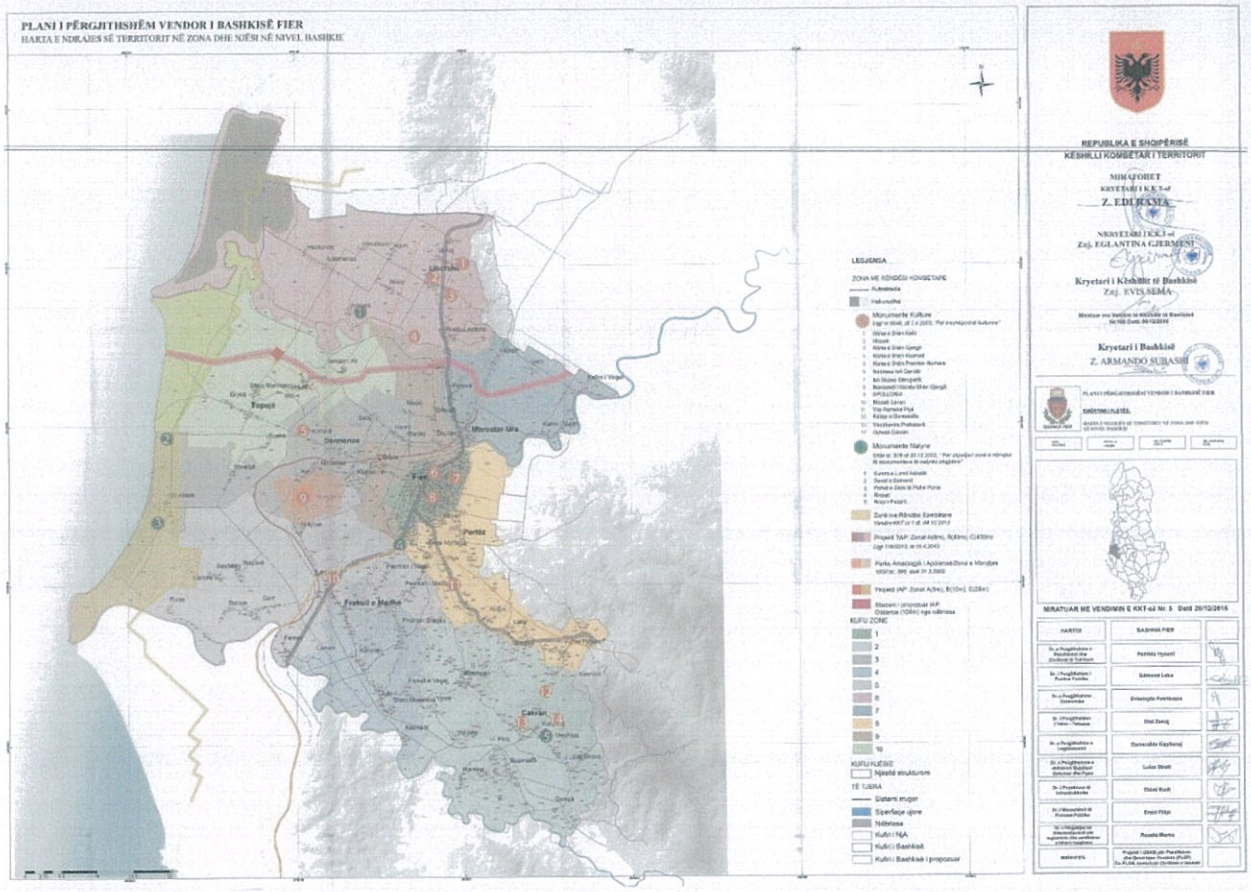


Figura 4 - Harta e ndarjes në zona dhe njësi

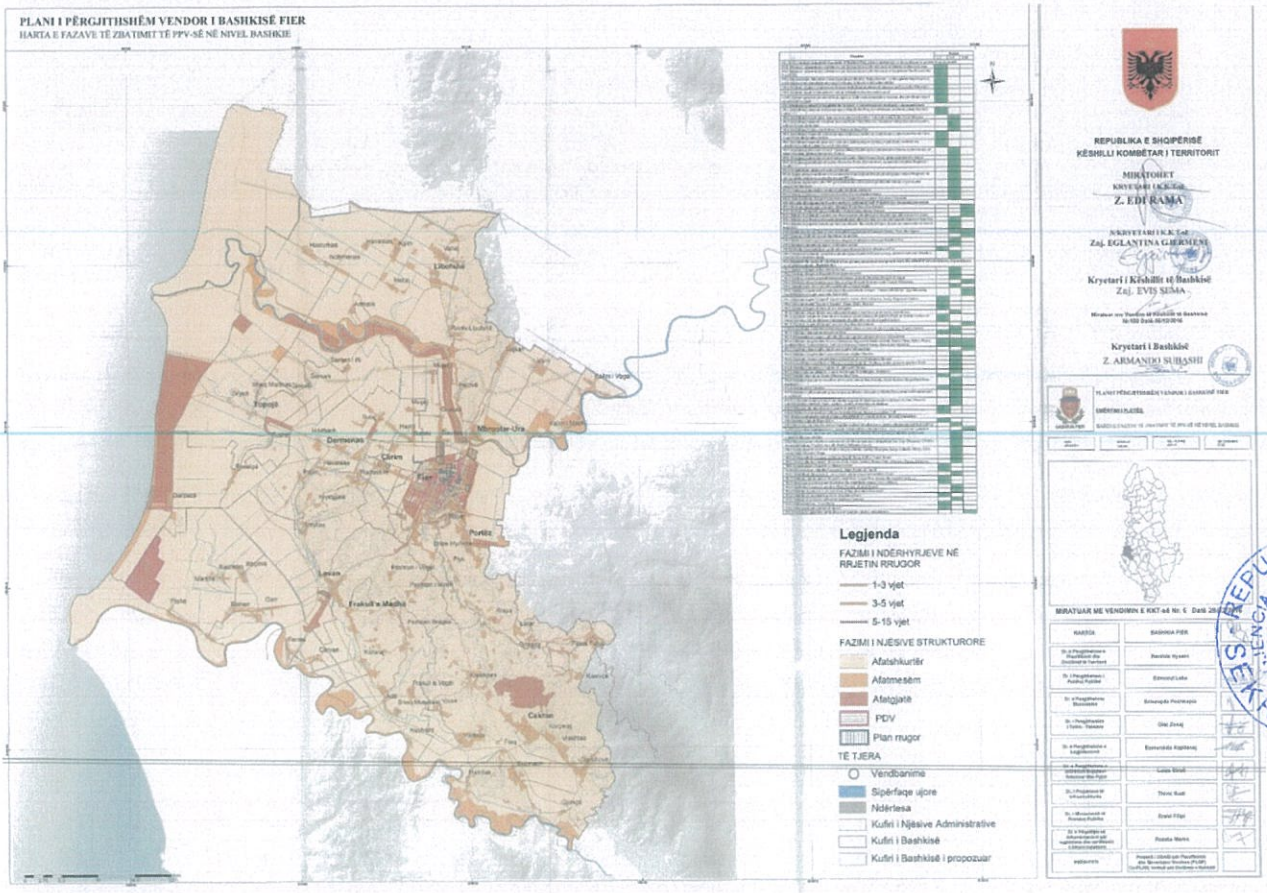
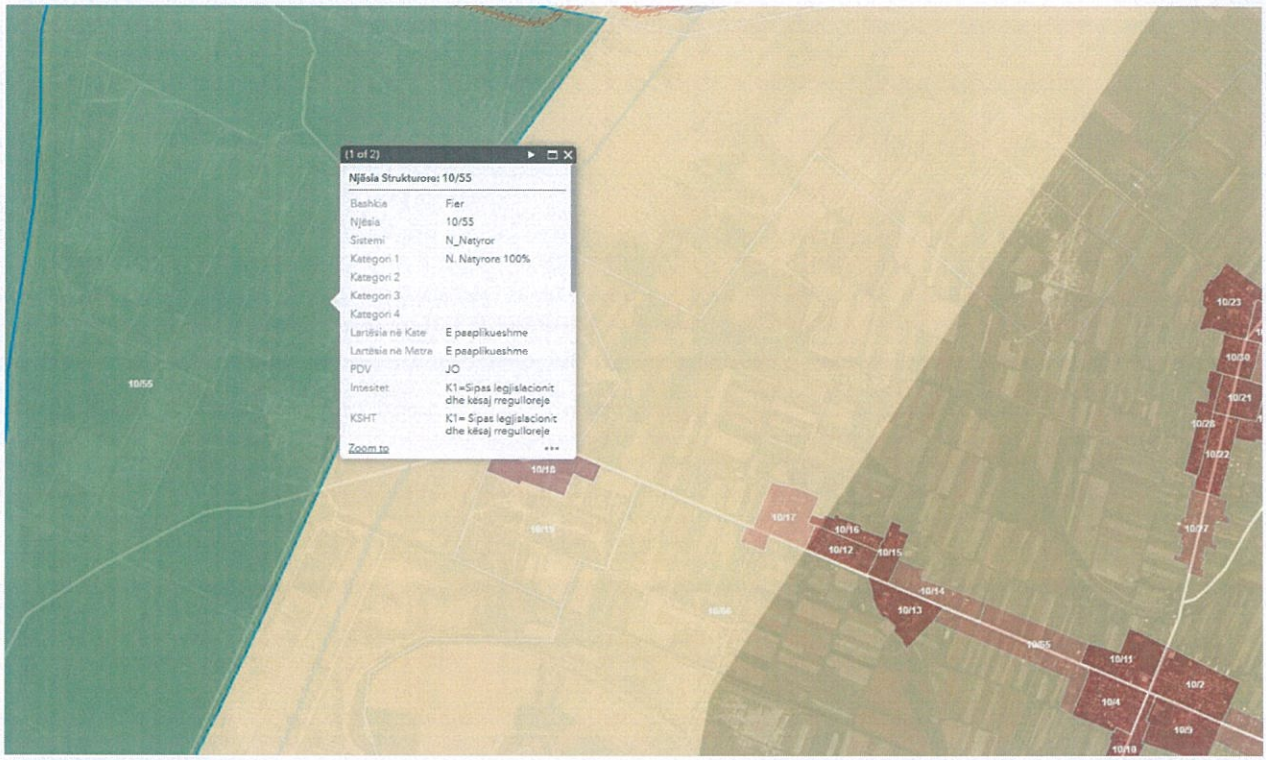
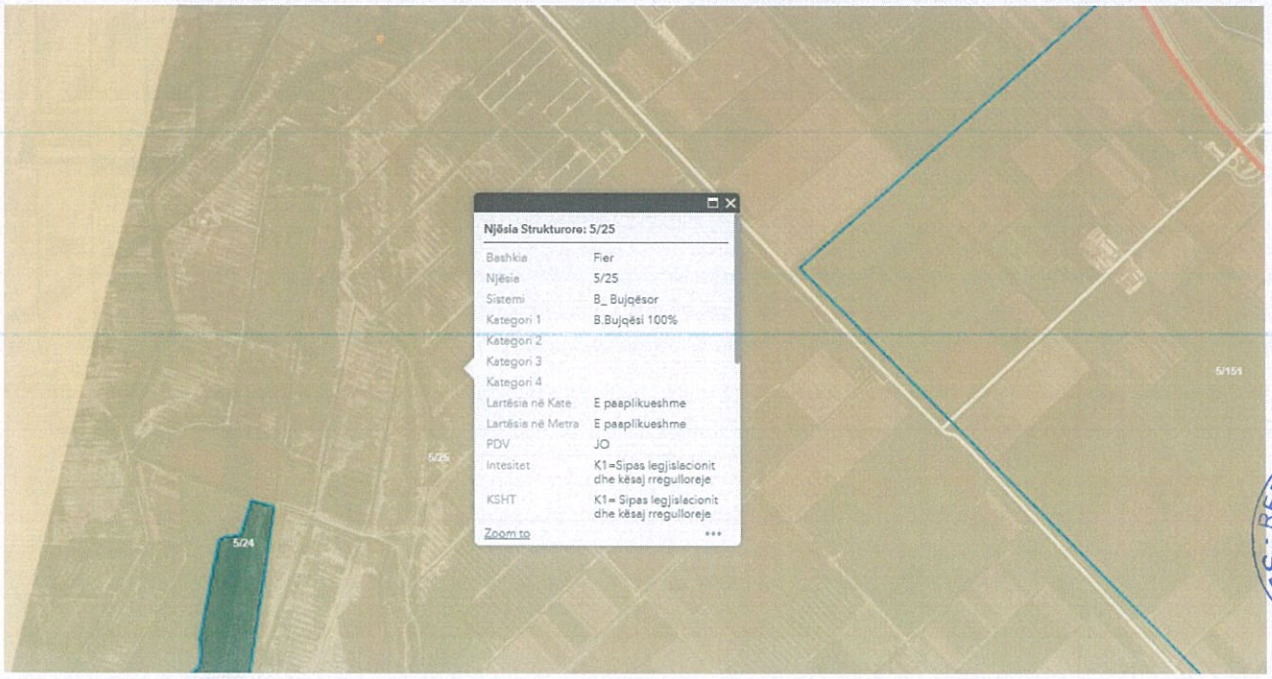


Figura 5 - Harta e fazave të zbatimit të PPV

Pasuria nr. 56/1



Pasuria nr. 83, 84/9, 84/10, 85/5, 85/4



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Figura 6 - Kategoria e përdorimit të tokës

3. Projekti i propozuar

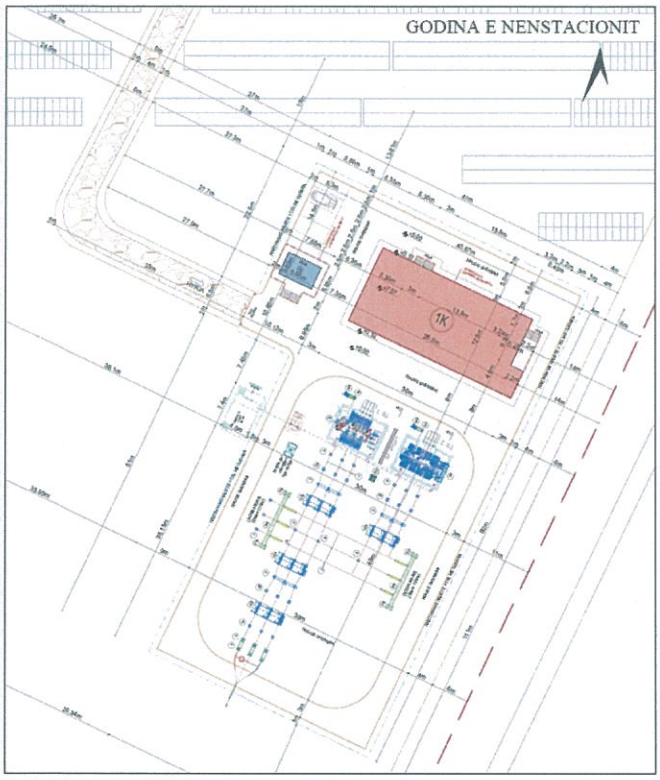
Zona e propozuar për zhvillim është me një sipërfaqe totale trualli prej 500 922 m^2 dhe një sipërfaqe zhvillimi prej 443 405.9 m^2.

Sipërfaqja e njollës totale qe do të zëne panelet do të jetë 165 485 m^2, ku do te vendosen 66 292 panele fotovoltaike dhe 5 gjeneratorë, me një sipërfaqe gjurme totale prej 87.5 m^2. Lartësia maksimale qe arrijnë panelet nga niveli i tokës është 3.5 m.

Projekti parashikon ne total vendosjen dhe montimin e 66 292 paneleve fotovoltaike LONGi solar LR8-66HYD-655M, me dimensione 2384 x 1303 x 35 mm.



Figura 7 - Planvendosja e strukturave ne Zonat A, B dhe C.



Arkitektura e nënstacionit dhe organizimi i parkut fotovoltaik janë konceptuar mbi parimet e funksionalitetit, sigurisë dhe integrimit harmonik me karakterin teknik të investimit. Zgjidhja arkitekturore synon optimizimin e proceseve operacionale, aksesit për mirëmbajtje dhe organizimit të infrastrukturës mbështetëse, duke përdorur materiale bashkëkohore me qëndrueshmëri të lartë dhe performancë të përshtatshme teknike, në përputhje me standardet dhe kërkesat e sektorit energjetik.

Godina e nënstacionit është projektuar me strukturë betonarme, duke garantuar qëndrueshmëri, jetëgjatësi dhe rezistencë ndaj veprimeve sizmike, në përputhje me Eurokodet në fuqi. Organizimi i brendshëm i ambienteve është realizuar për të përmbushur kërkesat funksionale të operimit, monitorimit dhe mirëmbajtjes së pajisjeve elektrike, ndërsa trajtimi arkitektonik i fasadave dhe materialeve është zgjedhur për të siguruar qëndrueshmëri ndaj kushteve atmosferike, mbrojtje të elementeve konstruktive dhe një integrim estetik me mjedisin përreth.

Figura 8 - Planvendosja e strukturës se nënstacionit.

Shpërndarja e paneleve fotovoltaike është projektuar mbi bazën e analizës së orientimit, topografisë së terrenit dhe kërkesave teknike të sistemit, me qëllim optimizimin e prodhimit të energjisë dhe minimizimin e humbjeve nga hijëzimet. Rreshtimi i paneleve, distancat ndërmjet tyre dhe organizimi i korridoreve të aksesit janë përcaktuar për të garantuar funksionimin efikas të impiantit, aksesin për mirëmbajtje, sigurinë në operim dhe integrimin me rrjetin e infrastrukturës së brendshme, duke përfshirë rrugët teknologjike, rrjetet kabllore dhe sistemet e kullimit. Zgjidhja e propozuar siguron një organizim racional të sheshit të ndërtimit, duke respektuar kriteret teknike, mjedisore dhe kërkesat e sigurisë për objekte të kësaj natyre.

Nr.	Kërkesa	Të dhënat
1	Emri i aplikuesit	Shoqeria "GR ALBANIA" sh.p.k.
2	Adresa e biznesit	Rruga "Sami Frashëri", Nd. 19, H. 8, Tiranë 1019
3	Qarku (projektit)	Fier
4	Bashkia (projektit)	Fier
5	Njesia Administrative (projektit)	Hoxhare, Darzeze, Bocove
6	Fshati (projektit)	Povelce, Sheq Marinas
7	Siperfaqe e projektuar e tokës	443 405.9 m2
8	Siperfaqe modulesh	165 485 m2
9	Fuqia ne dalje AC	29.13 MWac
10	Prodhimi Mesatar Vjetor	69 100 MWh/vit
11	Tipi i burimit gjenerues te energjisë	LONGi solar LR8-66HYD-655M
12	Lloji i qelizës	Bifacial Si-mono
13	Numri i njësive gjeneruese	66 292
14	Kapaciteti i njësisë gjeneruese	660 W
15	Afati i pritshëm i vënies ne pune	2027
16	Jetegjatesia e pritshme e burimit	25 vite

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

17	Numri i orëve te punës ne vit	2055 ore/vit
18	Rendimenti i burimit gjenerues (sipas STC-Kushteve standarte te testimit)	Deri ne 24.43%
19	Standarti fizik i modulit	2384 x 1303 x 35 mm Pesha= 33.5 kg 132 qeliza
20	Niveli i tensionit ne dalje te gjeneratorit (inverterave)	800 V AC, 3W+PE
21	Vlera e parashikuar e investimit total	1,612,242,459.08 ALL
22	Rrezatimi mesatar diellor -GHI (Global Horizontal Irradiation) -DNI (Direct Normal Irradiation)	 1725 kWh/m^2 566 kWh/m^2
23	Prodhimi Specifik Vjetor	69 100 MWh/vit
24	Kendi optimal i panelit	35°
25	Orientimi i Parkut	Jug
26	Tipi i inverterit	Huawei SUN2000-506KTL-H1/H3
27	Numri i inverterave	70 cope
28	Perllogaritja e emetimit te gazeve te efektit sere nga burimet gjeneruese dhe nëse ato janë ne përputhje me normat	1552.754 ton/vit CO_2 te evituara/ shmangura

Tabela 3 - Te dhenat e pergjithshme sipas VKM Nr. 822, date 07.10.2015, e ndryshuar

3.1. Treguesit e zhvillimit:

Treguesit e prodhimit

- Kapaciteti i prodhimit (MWac): N = 29.13 MWac

Treguesit e zhvillimit

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 500 922.00 m2
- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit qe zhvillohet: 443 405.9 m2
  Zona A: 140 886.3 m2/, Zona B: 197 664.6 m2/, Zona C: 104 855,0 m2
- Sipërfaqe e zonës e zënë nga panelet: 165 485.00 m2
  Zona A: 47 110.0 m2/, Zona B: 86 170.0 m2/, Zona C: 32 205.0 m2
- Sipërfaqe e zonës e zënë nga gjeneratorët: 87.5 m2
  Zona A: 35.0 m2/, Zona B: 35.0 m2/, Zona C: 17.5 m2
- Lartësia maks. e strukturës së paneleve: 3.5 m
- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (nënstacioni): 3301.2 m2
- Sipërfaqe e tokës e zënë nga gjurma e objektit (nënstacioni): 350 m2
- Sipërfaqe e tokës e zënë nga gjurma e objektit (roja): 50 m2
- Sipërfaqe e tokës e zënë nga gjurma e objektit: 400 m2
- Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi tokë (nënstacioni): 332.6 m2
- Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi tokë (roja): 20.6 m2
- Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi tokë: 353.2 m2
- Koeficienti i shfrytëzimit të truallit: 12.12%
- Intensiteti i ndërtimit: 0.107
- Numri i kateve mbi tokë: 1
- Lartësia maks. e strukturës (nënstacioni) nga niveli i tokës: 7.07 m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

Tregues teknik

ZONA A	Nr. Pasurie 56/1; Zona Kadastrale 3358
ZONA B	Nr. Pasurie 84/10; Zona Kadastrale 3038
	Nr. Pasurie 84/9; Zona Kadastrale 3038
	Nr. Pasurie 85/4; Zona Kadastrale 3038
	Nr. Pasurie 85/5; Zona Kadastrale 3038
	Nr. Pasurie 83; Zona Kadastrale 3038
ZONA C	Nr. Pasurie 140/10; Zona Kadastrale 3038
	Nr. Pasurie 141/2; Zona Kadastrale 3038

4. Infrastruktura ekzistuese

4.1. Si lidhet zhvillimi i propozuar me infrastrukturën ekzistuese

Për projektimin e impiantit FV në studim janë përdorur rrugë prej 3.3 m-4.0 m. Këto rrugë kanë një distancë totale prej 3340.31 m. Kanalet rrugore që përdoren për kullimin dhe kanalizimin e ujit vendosen në njërën anë të rrugëve.

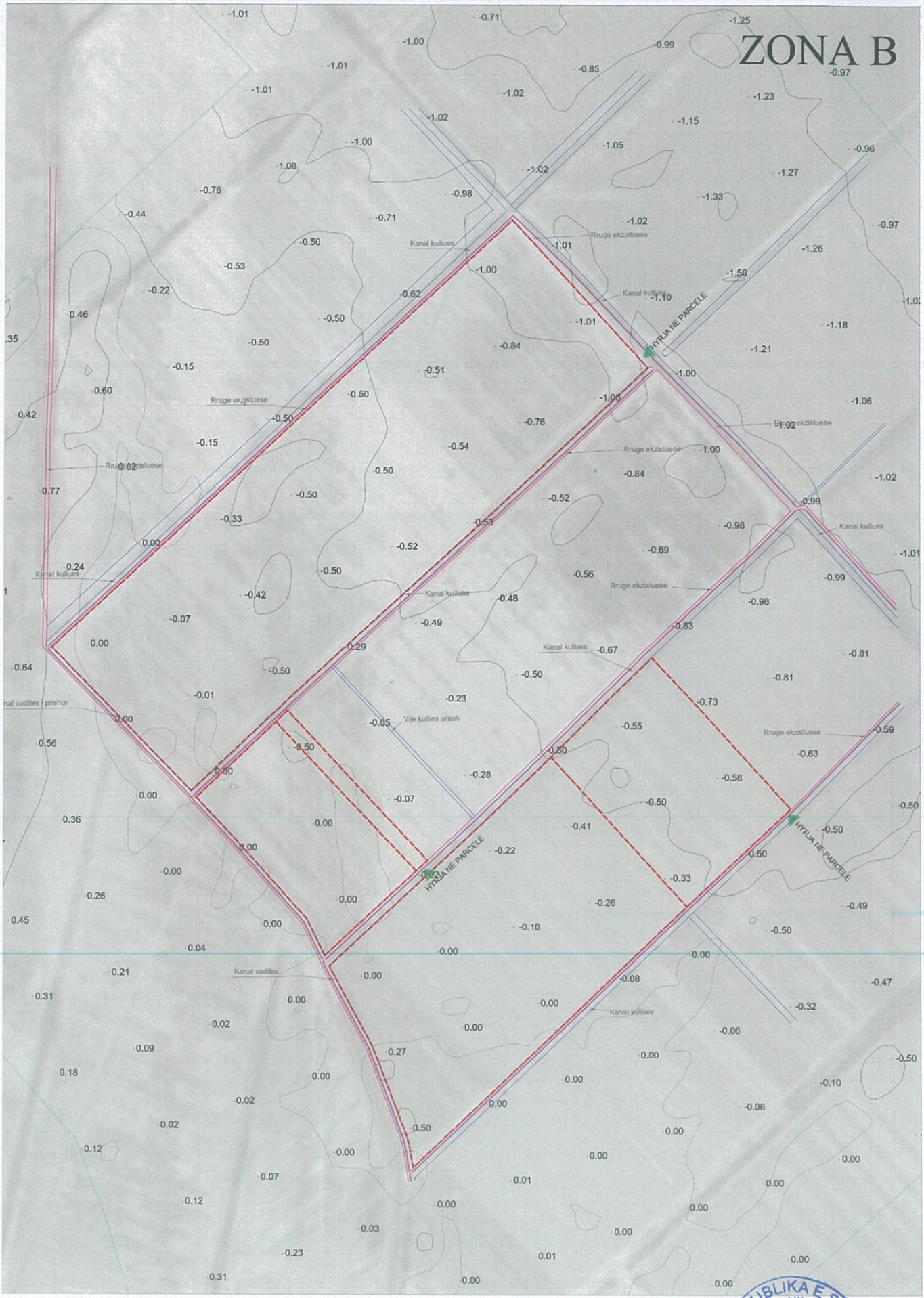
Kabllot e tensionit të ulët nga inverterët e vargjeve deri te Stacionet e Energjisë janë groposur drejtpërdrejt në kanale. Brenda të njëjtës kanal mund të përfshihen rreshta të ndryshëm kabllosh. Kanalet e tensionit të ulët dhe të mesëm janë të ndara.

Aksesi kryesor për në Zonën A do të realizohet në orientimin veri- lindor, për ne Zonën B propozohet nga parcela nr. 83 ne orientimin veri-lindor, 84/10 dhe 85/4 ne orientimin jug- lindor dhe ne Zonën C nga parcela nr. 140/10 dhe 141/2 ne orientimin jug- lindor, hyrje te cilat realizohen nëpërmjet rrugëve ekzistuese të aksesimit të parcelave.

Kanalet kulluese dhe/ose vaditëse ekzistuese nuk preken nga ky zhvillim. Çdo ndërhyrje pranë tyre do duhet të ruaje funksionin hidraulik, te mos pengoje rrjedhjen e ujërave dhe te mos shkaktoje përmbytje, erozion ose dëmtim te tokave kufitare.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA


ZONA A
HYRJA NE PARCELE
Rruge aksesi
Kanal kullues
Kanal


ZONA B
HYRJA NE PARCELE
HYRJA NE PARCELE
HYRJA NE PARCELE
Kanal kullues
Rruge ekzistuese
Kanal vaditës
Vije kullimi arash

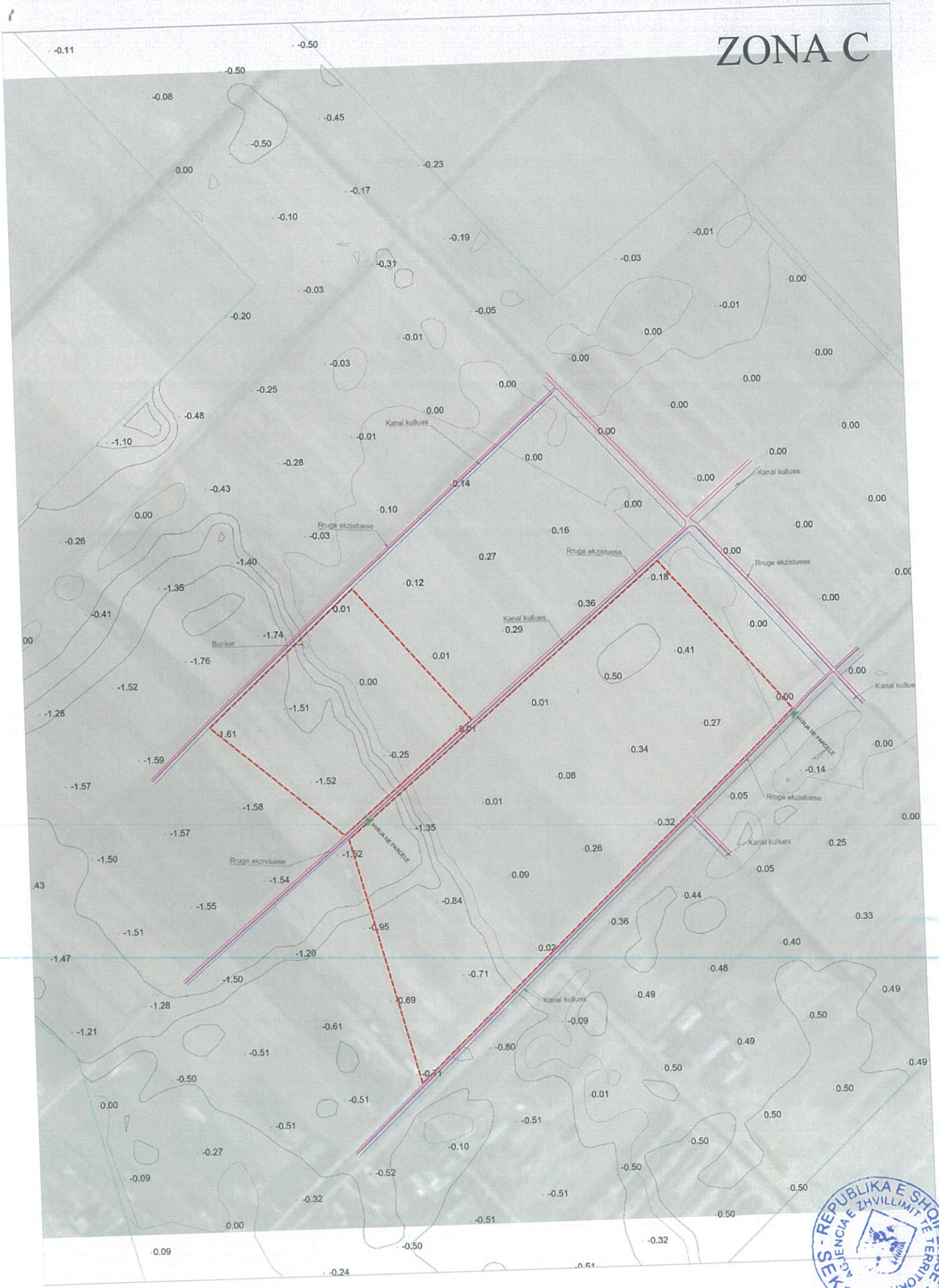


Figura 9 - Paraqitja grafike e aksesit te prones