



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-175

Nikšić, 01.12.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 54 u vezi sa stavom 2 tačka 1, člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1, člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), na osnovu člana 4 i 7 Odluke izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 46/20), i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, Studije vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti Vilusi 1, Nikšić, a rješavajući po zahtjevu „R-SOLAR“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa - solarne elektrane “Vilusi 1” ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom trafostanice i sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, a na osnovu Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od 13. 10. 2022. godine, Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/2 od 06.03. 2023. godine i broj: 02-031-3479/3 od 26.09.2023., na lokaciji “Vilusi 1” koju čine katastarske parcele broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **„R-SOLAR“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje solarne elektrane „Vilusi 1“ ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom trafostanice i sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, na lokaciji Vilusi 1, koju čine kat. parcele broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od



13. 10. 2022. godine, Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji "Vilusi 1" Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/2 od 06.03. 2023. godine i broj: 02-031-3479/3 od 26.09.2023. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-175 od 20.11.2023. godine, „R-SOLAR“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje solarne elektrane „Vilusi1“ ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom trafostanice i sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, na lokaciji Vilusi 1, koju čine kat. parcele broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), sa idejnim rješenjem u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji Vilusi Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od 13. 10. 2022. Godine i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji "Vilusi 1" Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/2 od 06.03. 2023. godine i broj: 02-031-3479/3 od 26.09.2023. godine.

Priključenje solarne elektrane realizovati u skladu sa uslovima za izradu tehničke dokumentacije za priključenje na distributivni sistem Crnogorskog elektrodistributivnog sistema broj 30-20-6541 od dana 06.10.2022.godine u kojima je navedena instalisana snaga 400 kW i da je naponski nivo mreže na koju se elektrana priključuje 35 kv, i potreba da se izgradi postrojenej sa transformacijomna 35 kv naponski nivo, na kom se elektrana priključuje na distributivnu mrežu.

Priključak male elektrane se izvodi 35 kv kablovskim vodom dužine cca 500 m, koji će se povezati postrojenej u elektrani sa 35 kv vodnom ćelijom u u TS 110/35/10 kV Vilusi.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).



Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Studija vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti – Izrada studije vizuelnog uticaja obavezna je za solarne elektrane za koje je površina lokacije veća od 2 ha, ukoliko je lokacija saglediva iz naselja, sa regionalnog ili magistralnog puta. Rezultati Studije će determinisati oblike prostornih intervencija.

Dostavljena je Studija vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti | Vilusi 1 na lokaciji KO Vilusi, Nikšić, urađena od strane firme „PLANPLUS“ DOO Podgorica iz Podgorice.

Karakteristične tačke vizura su:

1. Tačka vizure sa magistrale, udaljenost cca 100 m;
2. Tačka vizure iz naselja na južnoj strani, udaljenost cca 250 m;
3. Tačka vizure sa saobraćajnice ispred restorana Timor, udaljenosti cca 50 m;
4. Tačka vizure sa platoa objekta na raskrsnici na istočnoj strani, udaljenost cca 250 m;
5. Tačka vizure sa platoa uz objekte ispod magistralnog puta za Risan, udaljenost cca 900 m;
6. Tačka vizure sa grupacije objekata na sjeveroistočnoj strani lokacije na udaljenosti cca 300 m;

U tački 9 Zaključci i mjere za izbjegavanje i redukovanje vizuelnog uticaja, navedene studije imajući u vidu da se objekat solarne elektrane usljed konfiguracije terena i postojećeg zelenila ne sagledava sa okolnih naselja, ovaj efekat neće uticati na stanovnike okolnih naselja (Vizure 2, 4, 5 i 6) ali će usljed neposredne blizine saobraćajnice uticati na vozače i prolaznike. Iz tog razloga su predviđene mjere za ublažavanje ovog uticaja (Vizure 1, 3,).

Za posmatrani objekat, utvrđeno je da stepen kontrasta u velikoj meri zavisi od položaja posmatrača u odnosu na objekat, osvetljenje i ugao sunca (kako je određeno godišnje doba i doba dana). Budući da zrcalne površine odražavaju objekte oko sebe, ako se gledaju iz određenog ugla u određeno doba dana i pod određenim uslovima osvjetljenja, zrcalne površine mogu odražavati plavetnilo neba, bijelu ili sivu boju oblaka, ili zelenu ili smeđu boju okolnog tla i vegetacije.

Kada zrcalne površine nijesu okrenute prema posmatraču, pogled može biti obojen ili neobojen i potencijalno reflektirajuće potporne strukture, ili zemlje ili vegetacije između redova kolektorskih nizova. Ovo se posebno odnosi na tačku vizure 1 i 3, imajući u vidu da se sa saobraćajnice kao i objekta benzinske pumpe, objekat solarne elektrane sagledava. Stoga će i uticaj varirati u skadu sa gore navedenim.

Stepen vidljivosti je veći za posmatranja sa povišenih tačaka vizura, solarni objekti se nalaze u ravnim površinama u nagibu. Zato što kolektorski nizovi imaju vrlo niske vertikalne profile, kada gledano sa



dna doline ili drugih vizura na niskoj nadmorskoj visini, nizovi se mogu stopiti sa tipično jakom linijom horizonta, ili biti barem djelimično zaklonjeni vegetacijom ili u topografiji terena.

Studija je uključivala ograničena zapažanja uticaja osvetljenja na noćno nebo (vizura 7). Zbog svojih reflektirajućih površina i pravilne geometrije — pod povoljnim uslovima gledanja — istraživanja pokazuju da čak i relativno mali solarni objekti mogu biti vidljivi na velikim udaljenostima, većim od 32 km. Međutim, oni se ne mogu prepoznati kao solarni objekti na ovim udaljenostima i ponekad se mogu dobro uklopiti u okolinu pejzaž. Zbog konfiguracije terena ovaj objekat se čak i sa relativno bližeg rastojanja od cca 900 m ne sagledava kao objekat već kao tačka u pejzažu. (vizura 5).

Sa neuzvišenih gledišta, nizak profil kolektorskog niza pomaže objektima da se uklope u siluetu predjela tipične za niži planinski tip pejzaža Crne Gore.

Primarni cilj primjene mjera prije početka izrade projektne dokumentacije je zaštita prirodnih i kulturnih karakteristika predjela u procesu upravljanja i korišćenja kao i ublažavanja vizuelnog uticaja. Obezbeđivanjem ovog cilja stvoriće se uslovi za očuvanje identiteta predjela i prezentaciju pejzažnih vrijednosti.

**Prilikom izrade glavnog projekta, faza pejzažne arhitektura, neophodno je definisati vizuelno zaštitni zeleni pojas (u skladu sa grafičkim prikazom) širine 6-10 m unutar kog će se izvršiti sadnja niskog, srednjeg i na mjestima visokog zelenila, tj definisati „zeleni zid“ koji će služiti kao vizuelna zaštita objekta solarne elektrane u odnosu na saobraćajnicu, kako bi se umanjio ili potpuno neutralisao uticaj na vozače i prolaznike.**

• **Prije početka izrade projekata za rekonstrukciju i izgradnju objekata, neophodno je izraditi Detaljnu studiju predjela i elaborat zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele.** Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela u skladu sa ocjenom ranjivosti predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu biljnih vrsta. Detaljnu studiju predjela raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

• Maksimalno očuvanje i unaprijeđenje autentičnih vrijednosti predione cjeline (vegetacija, reljef, zemljište, vizure). Očuvanje elemenata koji daju karakterističan identitet predjelu.

• Ne betonirati površine ispod panela kako bi se vegetacija razvijala i nakon uklanjanja panela ne bi ostavljala „ožiljak u predjelu“.

• Projektom pejzažne arhitekture neophodno je osigurati očuvanje strukture i karaktera predjela, očuvanje identiteta predjela kroz nove intervencije kao i ublažavanje vizuelnog uticaja novih objekata u obuhvatu plana. Očuvanje djelova prirodnog pejzaža u skladu sa ocjenom ranjivosti predjela je prioritet.

• Važna je konsultacija sa lokalnom zajednicom i posebnim interesnim grupama i njihovo razumijevanje značaja predloženih mjera ublažavanja vizuelnog uticaja. • Radi noćnih vizura noćno osvetljenje prilagoditi konfiguraciji terena i uticaja na djelove naselja.

Zadržavanje trave ispod panela smanjuje efikasnost solarne farme, ali omogućava određeno zadržavanje pastoralnog karaktera predjela, a može biti ojačan zadržavanjem stoke na ispaši za



održavanje trave. Osim toga, omogućava da se farma lakše ukloni iz pejzaža na kraju svog životnog vijeka.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta, projektovano od strane „INGPOINT” d.o.o. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcele broj 4848, 4850, 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana – izgradnje solarne elektrane „Vilusi 1” u okviru kojeg se nalaze solarni paneli, fotonaponska elektrana, po izdatim Odlukama o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od 13. 10. 2022. godine, Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/2 od 06.03. 2023. godine i broj: 02-031-3479/3 od 26.09.2023. godine sastoji se od:

- kat. parcele 4848, koju čini šuma po kulturi 6. klase površine 753,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 4850, koju čini livade po kulturi 6. klase površine 11331,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5401, koju čini nekategorisani putevi površine 110,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5402, koju čini šume po kulturi 6. klase površine 1023,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5403, koju čini šuma po kulturi 6. klase površine 649,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5404, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase površine 801,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5405, koju čini šuma po kulturi 6. klase površine 1017,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5406, koju čini šume po kulturi 6. Klase površine 5764,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5407, koju čini šume po kulturi 6. klase površine 2116,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5408, koju čini livada po kulturi 6. klase površine 25549,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5324, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase površine 4488,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5397, koju čini šume po kulturi 6. klase površine 1409,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5328, koju čini neplodna zemlja površine 4145,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5398, koju čini livada po kulturi 6. klase površine 12951,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5399, koju čini šume po kulturi 6. klase površine 1294,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 5537, koju čini nekategorisani putevi, površine 8580,00 m<sup>2</sup>

Katastarske parcele broj: 5397, 5398, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5399, 5402, 5401, svojina su Eparhije budimljansko-nikšićke, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 400-Prepis KO Vilusi, od 10.10.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10743/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.



Katastarske parcele broj: 4848, 4850, 5324, svojina su Bulajić Blažo Tomislav, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 47-Izvod KO Vilusi od 06.10.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10604/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Katastarska parcela broj 5328 svojina je Crnogorskog elektrodistributivnog Sistema-CEDIS, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 215-Prepis KO Vilusi, od 06.10.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10606/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Katastarska parcela broj 5537 svojina je Crne Gore, u obimu prava 1/1 sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, upisana u list nepokretnosti broj 380-Izvod KO Vilusi, od 06.10.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10608/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je ugovor o poslovnoj saradnji sa vlasnicima između Eparhije budimljansko-nikšićke i "R-Solar" a broj OV 1790/2023 od 22.08.2023. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele, kao i Aneks ugovora o poslovnoj saradnji (savanj esaglasnosti vlasnika zemljišta) OV 1790/2023 od 22.08.2023. godine, broj OV 2284/2023 od 13.10.2023. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele. Takođe je dostavljen Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta broj 28-1/23 od 06.10.2023. godine, zaključen između "R-Solar" a i Tomislav Blažo Bulajić broj OV 9948/2023 od 06.10.2023. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-7932/2 od 31.08.2022. godine, za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa solarne elektrane „Vilusi 1“, na kat. parcela broj 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5398, 5399 KO Vilusi, navedeno je:

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene) i to je granica predmetnih katastarskih parcela I putne parcele – putnog pojasa prema magistralnom putu.

Građevinska linija (građ. linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli se može formirati na minimum 15 metar od regulacione linije.

Kako se radi o brdskim predjelima sa nepovoljnom topografijom građevinska linija se formira na 15 m., od regulacione linije – zadnje linije putnog pojasa.

Prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao slobodan prostor bez objekata.

Za realizaciju predmetnog objekta nema potrebe za izgradnjom novih priključaka.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-493 od 10.10.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa na lokaciji Vilusi 1 koju čini kat. parcele 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5398, 5399 KO Vilusi 1, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanih puteva na kat. parceli broj 4889 i 5537 KO Vilusi.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa na lokaciji Vilusi koju čini kat. parcele 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5398, 5399 KO Vilusi, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisane puteve u opštoj upotrebi na kat. parcelama broj 4889 i 5537 KO Vilusi.



Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSAT" DOO Nikšić iz Nikšića, odokobra 2023. godine, kojom se izjavljuje: da predmetnu lokaciju u vlasništvu Eparhije Budimljansko nikšićke u obimu prava 1/1 čine katastarske parcele 5397, 5398, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5399, 5402, 5401, kat parcele : 4848, 4850, 5324 u vlasništvu Bulajić Tomislava u obimu prava 1/1, i 5328 u vlasništvu Crnogorskog elektrodistributivnog sistema. Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeden preko katastarskih parcela 5537 i 9432.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 4848, 4850, 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399 KO Vilusi nalaze u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji Vilusi Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od 13. 10. 2022. godine, Odluci o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji "Vilusi 1" Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/3 od 26. 09. 2023. godine:

- Objekat solarne elektrane ograditi ogradom koja se postavlja po obodu katastarskih parcela i pripada katastarskim parcelama koje se ogradjuju.
- Građevinsku liniju za izgradnju elektrane u odnosu na saobraćajnicu planirati u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-7932/2 od 31.08.2022. godine, odnosno na rastojanju 15 m od zadnje linije putnog pojasa.
- Pristup solarnoj elektrani ostvariti preko putnog zemljišta na nekategorisane puteve u opštoj upotrebi na kat. parcelama broj 4889 i 5537 KO Vilusi.
- Parkiranje vozila zaposlenih i posjetilaca planirati na lokaciji.
- Maksimalna zauzetost lokacije za izgradnju solarne elektrane iznosi do 70%.
- Ostale površine planirati kao zaštitne i slobodne površine prirodnog zelenila.
- Na lokaciji predvidjeti: sistem fotonaponskih panela, invertore, razvodno postrojenje.
- Izgradnji objekata mora da predstoji detaljno geomehaničko ispitivanje terena.

Izrada Studije vizuelnog uticaja solarne elektrane obavezna je za solarne elektrane za koje je površina lokacije veće od 2ha, ukoliko je lokacija saglediva iz naselja i sa magistralnog i regionalnog puta. Rezultati Studije će determinisati oblike prostornih intervencija.

Navedene katastarske parcele se nalaze na području Prostorno urbanistickog plana opštine Nikšić, na površinama koje su definisane kao obradivo poljoprivredno zemljište.

- površina parcela 55358,00 m<sup>2</sup>.

Lokacija na kojoj se radi projekat predstavlja katastarsku parcelu broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, Opština Nikšić, koja je izdvojena za izradu solarnog parka i trafostanice,bruto površine objekta trafostanice - TS 127,00 m<sup>2</sup>, odnosno površinom pod solarnim panelima 18.188,24m<sup>2</sup>, na parcelama na kojima se projektovalo ukupne površine 55.358,00 m<sup>2</sup> (KP 5402; 5403; 5404; 5405; 5406; 5407; 5408; 5324; 5397; 5398; 5399; 5328),



i parcela KP 4848 i 4850 KO Vilusi koje imaju ukupnu površinu od 12 090 m<sup>2</sup>, ali na kojima nisu projektovani solarni paneli, što čini ukupnu površinu lokacije od 67 448,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju za lokaciju na kojima je planirana izgradnje solarne elektrane „Vilusi 1“ ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom planirane trafostanice, koju čine kat. parcele 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399 KO Vilusi površine 55358,00 m<sup>2</sup>, i za koju su računati parametri:

- indeks zauzetosti iznosi 33,99 % (ostvarena - projektovana površina za parcele koje su pod solarnim panelima na površini 18188,24 m<sup>2</sup>, procenat zauzetosti iznosi 32,85%, zauzetost parcela za TS na površinu parcela od 630,95 iznosi 1,14 %
- preostali prostor na parceli (zelenilo) 36538,61 m<sup>2</sup>
- objekta u osnovi je 127,00 m<sup>2</sup>, površina F P pod panelima 18188,24 m<sup>2</sup> ),
- spratnost TS – P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno da je na parceli predviđenoj za gradnju TS je predviđen parking prostor i asfaltna manipulativna površina za prilaz vozila i dostavu opreme. Saobraćajni pristup objektu obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice.

Dostavljena je izjava glavnog inženjera firme „INGPOINT “ d.o.o Nikšić iz Nikšića da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20 i 86/22), kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

U skladu sa navedenim Rješenjem razmotren je zahtjev „R-SOLAR “ D.O.O.Nikšić iz Nikšića , za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje solarne elektrane „Vilusi1“ ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom trafostanice i sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, na lokaciji Vilusi, koju čine kat. parcele broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), sa idejnim rješenjem u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479 od 13. 10. 2022. godine, Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane na lokaciji “Vilusi 1” Predsjednika opštine broj: 02-031-3479/3 od 26. 09. 2023. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se



odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

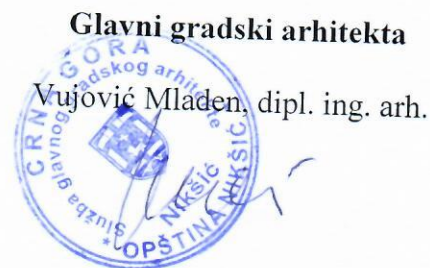
Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „R-SOLAR“ DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje solarne elektrane „Vilusi1“ ukupno instalirane snage do 4 MW, sa objektom trafostanice i sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, na lokaciji Vilusi, koju čine kat. parcele broj 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5324, 5397, 5328, 5398, 5399, 5537 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „INGPOINT“ d.o.o.Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).



**DOSTAVLJENO:**

1x »R-Solar« d.o.o.

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a