



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-2156/4  
Podgorica, 19.04.2023. godine

## QSI INTERNACIONAL SCHOOL

**PODGORICA**

Donja Gorica, bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.04.19 13:39:28 +02'00'

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-2156/4  
Podgorica, 19.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „QSI INTERNACIONAL SCHOOL MONTENEGRO“ iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhitektonskog ateljea“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.04.2023. godine u 10:53:52 + 02'00', za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, na katastarskim parcelama br.3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ – izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.48/20), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „QSI INTERNACIONAL SCHOOL MONTENEGRO“ iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonskog ateljea“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.04.2023. godine u 10:53:52 + 02'00', za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, na katastarskim parcelama br.3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ – izmjene i dopune, (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine oba objekta BRGP=5.424,35 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,26, (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 0,41 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta P+1 - dvije etaže (planom propisana P+2 – tri etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-2156/1 od 13.03.2023. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „QSI INTERNACIONAL SCHOOL MONTENEGRO“ iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonskog ateljea“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta

dana 12.04.2023. godine u 10:53:52 + 02'00', za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, na katastarskim parcelama br.3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ – izmjene i dopune, ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine oba objekta BRGP=5.424,35 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,26, (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 0,41 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta P+1 - dvije etaže (planom propisana P+2 – tri etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objektata iz člana 154 ovog zakona.

Uz zahtjev, investitor je ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, dostavio sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-322/22-4993/8 izdate 05.08.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja I urbanizma, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.5881 KO Donja Gorica - Prepis br.101-919-16715/2023 od 10.04.2023.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcele br. 3868/1 i 3873/8; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova i da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, na dijelu urbanističke parcele broj 12, na katastarskim parcelama broj 3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica, Zone A, Pozone A1, u zahvatu izmjena i dopuna

Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, („Službeni list Crne Gore“ br. 48/20), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine oba objekta BRGP=5.424,35 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 12.04.2023. u 10:53:52, +02'00', investitora „ QSI Internacional School Montenegro“ d.o.o. Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara za oba objekta: indeksa zauzetosti 0,26, (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 0,41 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta P+1 - dvije etaže (planom propisana P+2 – tri etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

**Naime, planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, („Službeni list Crne Gore“ br. 48/20), između ostalog propisano je sledeće:**

#### POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI CD:

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Dozvoljeni su: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, stambeni objekti i poslovni apartmani, izuzetno višeporodično stanovanje (Podzona A3), a u skladu sa Posebnim uslovima.

#### POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU ŠS:

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su predviđene za gradnju dječjeg vrtića i osnovne škole. Ostali sadržaji obrazovanja: srednja škola, visoka škola, univerzitetski objekti mogu se locirati na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti urbanističke parcele, koji su u Tabeli sa urbanističkim parametrima, dati kao maksimalni, moraju biti u skladu sa normativima i standardima koji uređuju određenu djelatnost, s tim da na urbanističkoj parceli mora biti predviđeno najmanje 40% zelenih površina.

#### POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU SR:

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su stadioni, sportske dvorane, sportski tereni, bazeni. Odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina iznosi 40% izgrađenih površina i 60% neizgrađenih, od toga najmanje 30% zelenih površina. Otvorena igrališta se tretiraju kao neizgrađene površine.

#### OBLIKOVANJE PROSTORA:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA:

Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14). Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim priložima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min.1,5 m za namjenu SMG);
- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

#### VERTIKALNI GABARIT:

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža.

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura,

Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Elektronska komunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

#### OBLIKOVANJE PROSTORA I OBJEKATA I MATERIJALIZACIJA:

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzotka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa

namjenom. Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je definisana u Uslovima u pogledu namjena i grafičkom prilogu br.4 Namjena površina.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);
- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max. visinom nadzlitka 1,20 m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj;
- U grafičkom prilogu br. 5 Parcelacija, nivelacija i regulacija, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.
- Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta. Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. U Tabeli Urbanistički pokazatelji i parametri za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine.Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, projektovano od strane „Arhitektonskog ateljea“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.04.2023. godine u 10:53:52 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine oba objekta BRGP=5.424,35 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,26, (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 0,41 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta P+1 - dvije etaže (planom propisana P+2 – tri etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Uvidom u List nepokretnosti br.5881 KO Donja Gorica - Prepis br.101-919-16715/2023 od 10.04.2023.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica u svojini QSI INTERNACIONAL SCHOOL OF MNE u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti QSI INTERNACIONAL SCHOOL OF MNE, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Arhitektonskog ateljea“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.04.2023. godine u 10:53:52 + 02'00', za rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti (objekti školstva), u smislu dogradnje fiskulturne sale, na katastarskim parcelama br.3868/1 i 3873/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ – izmjene i dopune, (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradio: Samostalni savjetnik I

Siniša Minić

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.04.19 13:38:41 +02'00'