



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica

Broj: UPI 08-332/25-248

22. avgust 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, na osnovu člana 32 stav 1 i 3 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 19/25), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu Glavnog grada Podgorica i Ministarstva kulture i medija Crne Gore, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE, Glavnom gradu Podgorica i Ministarstvu kulture i medija Crne Gore, građevinska dozvola za rekonstrukciju nepokretnog kulturnog dobra Tamnica "Jusovača", objekat broj 2, objekat broj 3 i ogradni zidovi i kule stražara – I FAZA, na katastarskoj parceli 2131 KO Podgorica III u Podgorici, u zahvatu PUP-a Podgorica, u svemu prema revidovanom glavnom i konzervatorskom projektu, u zaštićenoj digitalnoj formi-CD u PDF format, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

Predmet Glavnog projekta I FAZE kulturnog dobra je: uređenje terena predmetne katastarske parcele, sanacija, rekonstrukcija i promjena namjene objekta broj 2, izgradnja novog objekta broj 3 umjesto postojećeg i rekonstrukcija ogradnih zidova i kula stražara u postojećim gabaritima; u svemu prema konzervatorskom projektu.

Horizontalni gabarit objekta broj 2 je 553,29m², spratnost prizemlje, sprat i galerija (P+1+G) neto površine 889,27m², po namjeni Kreativni Hub. Horizontalni gabarit objekta broj 3 je 125,65m², spratnost prizemlje (P) neto površine 111,83m², po namjeni multifunkcionalni paviljon.

Glavni projekat za I FAZU predmetnih objekata urađen je od strane glavnog inženjera koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini dr Sonja Radović Jelovac, dipl.ing.arh. i konzorcijuma koji čine privredna društva „STUDIO SYNTHESIS" d.o.o. iz Podgorice i „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, I privrednih društava „Konstruktivni građevinski biro" d.o.o. Podgorica, „CSW Structures" d.o.o. Podgorica, „Sienersys" d.o.o. Podgorica, „KOPRING" d.o.o. Podgorica, „PRO ENERGO" d.o.o. Podgorica, i „PAMING" d.o.o. Podgorica.

Glavni konzervatorski projekat urađen je od strane vodećeg i odgovornog konzervatora Slavica Jurišević, dipl.ing.arh. i privrednog društva CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. iz Podgorice.

Revizija Glavnog projekta je urađena od strane vodećeg vršioca revizore Aleksandra Vučković Otašević, dipl.ing.arh. i revidenta "ALL-ING" d.o.o. iz Kotora.

Revizija Glavnog konzervatorskog projekta je urađena od strane revizora za fazu konzervacije Marija Novaković, dipl.ing.arh.-konzervator i revidenta za fazu konzervacije "ENFORMA" d.o.o. iz Kotora.

Prema izvještaju revidenta broj 74/2/24 od 18.03.2024.godine, izvršena je ponovna revizija predmetnog projekta, gdje je revident utvrdio da je projekat ponovo urađen samo u dijelu konstrukcije odnosno na način da je primjenjen euro kod. Takođe, revident je utvrdio da je Glavni projekat u skladu sa prethodno revidovanim projektom i da nije potrebno pribavljati nove saglasnosti već prihvata prethodno izdate saglasnosti koje su pribavljene u konačnoj ocjeni revizije broj 650-1/20 od

16.09.2020.godine. Revident je zahtijevao dostavljanje inoviranih licenci, polisa osiguranja i članstva u komori za projektante svih faza projekta.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak izgradnje objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja, kao i da najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora, a prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.

Investitoru prestaje pravo gradjenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije (2) godine od dana izdavanja iste.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko investitor ne završi građenje objekta u roku od pet godina dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, obratili su se Glavni grad Podgorica i Ministarstvo kulture i medija Crne Gore, zahtjevom broj UPI 08-332/25-248 od 29.05.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju nepokretnog kulturnog dobra Tamnica "Jusovača", objekat broj 2, objekat broj 3 i ogradni zidovi i kule stražara – I FAZA, na katastarskoj parceli 2131 KO Podgorica III u Podgorici, u zahvatu PUP-a Podgorica.

U predmetnom postupku je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-352/19-138 od 17.04.2019. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Konzervatorski uslovi za izradu Konzervatorskog projekta sanacije kulturnog dobra Jusovača broj 03-128/2014-3 od 25.09.2014.godine, izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Rješenje o uvođenju spomenika culture "Jusovača" u registar spomenika culture broj 08-1390/1 od 27.10.1979.godine, izdato od Republičkog zavoda za zaštitu spomenika culture Cetinje, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Idejno rješenje, urađeno od strane glavnog inženjera dr Sonja Radović Jelovac, dipl.ing.arh. i privrednih društava „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. iz Podgorice i „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/20-94/2 od 22.04.2020. godine, na idejno rješenje sanacije, prenamjene i rekonstrukcije nepokretnog kulturnog dobra Tamnica "Jusovača", objekat broj 2, objekat broj 3 i ogradni zidovi i kule stražara, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Glavni projekat urađen od strane konzorcijuma koji čine privredna društva „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. iz Podgorice i „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ d.o.o. Podgorica, vodeći inženjer dr Sonja Radović Jelovac, dipl.ing.arh., u zaštićenoj digitalnoj formi,

- Glavni konzervatorski projekat urađjen je od strane vodećeg i odgovornog konzervatora Slavica Jurišević, dipl.ing.arh. i privrednog društva CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Revizija Glavnog projekta, urađjena od strane "ALL-ING" d.o.o. iz Kotora, vodeći vršioc revizije Aleksandra Vučković Otašević, dipl.ing.arh., u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Revizija Glavnog konzervatorskog projekta urađena je od strane revizora za fazu konzervacije Marija Novaković, dipl.ing.arh.-konzervator i revidenta za fazu konzervacije "ENFORMA" d.o.o. iz Kotora, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- list nepokretnosti 727-izvod KO:Podgorica III od 06.06.2025.godine, za katastarsku parcelu broj 2131, svojina Glavni grad Podgorica a pravo korišćenja ima Zavod za izvršenje krivičnih sankcija, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, površine katastarske parcele 3943m², 1 uknjiženim prizemnim objektima broj 1 do broja 7, površina 359m², 550m², 150m², 104m², 85m², 4m² i 2m², bez tereta i ograničenja,
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 2131 KO:Podgorica III, od 06.06.2025.godine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- Rješenje broj UPI 08-332/25-248 od 20.08.2025. godine, izdato od strane ovog organa, da investitori Glavni grad Podgorica i Ministarstvo kulture i medija Crne Gore, ne plaćaju naknadu za komunalno opremanje Glavnog grada Podgorica, po osnovu obračuna naknade koji je sačinila Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Podgorica broj 8640 od 20.08.2025.godine, na osnovu člana člana 15 stav 2 i člana 70 stav 2 tačka 1. Zakona o uređenju prostora (Sl.list Crne Gore broj 19/25),
- Saglasnost na Glavni projekat za hidrotehničke instalacije za objekte broj 2 i 3, ogradne zidove i kule stražara, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica broj 113UP1-041/20-3971 od 08.09.2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje za objekte broj 2 i 3, ogradne zidove i kule stražara, izdata od CEDIS d.o.o. Podgorica broj 30-20-02-8392 od 17.08.2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje za sanaciju i rekonstrukciju za objekte broj 2 i 3, ogradne zidove i kule stražara nepokretnog kulturnog dobra Tamnica "Jusovača", izdata od CEDIS d.o.o. Podgorica broj 30-20-02-6745 od 14.08.2025.godine,
- Rješenje o davanju saglasnosti na Konzervatorski projekat sanacije nepokretnog kulturnog dobra "Tamnica Jusovača", broj UP/I-03-128/2014-6 od 18.08.2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost na mjere zaštite od požara za objekte broj 2 i 3, ogradne zidove i kule stražara nepokretnog kulturnog dobra "Tamnica Jusovača", broj 30-UP1-236/20-3556/2 od 25.08.2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost na Glavni projekat nepokretnog kulturnog dobra Tamnica "Jusovača", izdata od Sekretarijata za saobraćaj Glavni grad Podgorica broj UPI 11-341/20-879 od 07.09.2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat o geotehničkim odlikama terena za potrebe sanacije i rekonstrukcije nepokretnog kulturnog dobra Tamnica Jusovača, urađen od strane d.o.o. «GEOTEHNIKA» d.o.o. Nikšić, iz februara 2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za potrebe sanacije i rekonstrukcije nepokretnog kulturnog dobra Tamnica Jusovača, urađen od strane d.o.o. «GEOTEHNIKA» d.o.o. Nikšić, iz februara 2020.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Projekat enterijera za nepokretno kulturno dobro Tamnica "Jusovača", urađen od strane "STUDIO SYNTHESIS" d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Pejzažna arhitektura za nepokretno kulturno dobro Tamnica "Jusovača", urađen od strane "STUDIO SYNTHESIS" d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat o zaštiti od požara, izrađen od strane "PAMING" Podgorica, od maja 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Izveštaj o ispitivanju kvaliteta ugrađenog materijala objekta "Tamnica Jusovača", urađen od strane "RG GROUP" d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,

- Polisa osiguranja odgovornosti broj 00224898 od 19.07.2023.godine, izdata od strane "SAVA OSIGURANJE" a.d. Podgorica, za osiguranika „STUDIO SYNTHESIS" d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 7764652 od 21.06.2024.godine, izdata od strane "Generali osiguranje Montenegro" a.d. Podgorica, za osiguranika „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 6-46972 od 22.11.2023.godine, izdata od strane "UNIQA" a.d. Podgorica, za osiguranika „ALL-ING " d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi, i
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 6-45404 od 27.04.2023.godine, izdata od strane "UNIQA" a.d. Podgorica, za osiguranika „ENFORMA " d.o.o. iz Kotora, u zaštićenoj digitalnoj formi.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, radi prikupljanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovaj organ pribavio je obračun naknade od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. broj 8640 od 20.08.2025.godine, u iznosu od 86.746,69€.

Na osnovu navedenog obračuna Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o., utvrđeno je da u postupku izdavanja građevinske dozvole za predmetne objekte kulturnog dobra „Jusovača", investitori ne plaćaju naknadu za komunalno opremanje Glavnom gradu Podgorica, na osnovu člana 15 stav 2 i člana 70 stav 2 tačka 1. Zakona o uređenju prostora (Sl.list Crne Gore broj 19/25). Na osnovu navedenog ovaj organ donio je Rješenje broj UPI 08-332/25-248 od 20.08.2025. godine, da investitori Glavni grad Podgorica i Ministarstvo kulture i medija Crne Gore, ne plaćaju naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Nakon pravosnažnosti navedenog rješenja može se smatrati da su investitori u potpunosti regulisali svoje obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje zemljišta.

Glavni grad nije obavezan da obezbijedi komunalno opremanje predmetne lokacije.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji, u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stave 1 tačka 4,5 i 6 ovog člana, pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je aktima broj UPI 08-332/25-248 od 05.06.2025. godine (povratnica od 09.06.2025.godine) od nadležnog organa "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, aktom isti broj od 16.07.2025.godine MUP CG Direktorijat za zaštitu i spašavanje (povratnica od 18.07.2025.godine); tražio izdavanje vodovodne, i protivpožarne saglasnosti na Glavni projekat. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadlenih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 09.06. i 18.07.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Članom 32 stav 1 i 3 Zakona o izgradnji objekata, propisano je:
„Građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.
Građevinska dozvola izdaje se rješenjem."

Članom 34 stav 2 istog zakona propisano je:
„Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:
1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o

- pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, propisano je da Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti. Za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Glavnog grada Podgorice, u roku od 15 dana od dana dostavljanja. Žalba se predaje preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 eura.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I:

Samira Vesnić, dipl.ing.arh.

RUKOVOĐILAC PRAVNOG ODELJENJA:

Dejan Mugosa, dipl.pravnik



Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.
V.D. SEKRETARA

Dostavljeno:

- x 2 Podnosiocima zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i
- a/a