



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 216

Broj: 05-332/25-232/5
Podgorica, 12.02.2026. godine

„ELITE PREMIUM GROUP“ DOO

ULCINJ
Donji Štoj bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-232/5
Podgorica, 12.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, za izgradnju turističkog naselja T2 – elite premium – fazna izgradnja, na lokaciji koji čini dio UP 115, zona A, koju čine djelovi kat.parcele br. 216/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža ("Službeni list Crne Gore br.74/18) Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026.godine u 09:04:31 +01'00, za izgradnju turističkog naselja T2 – elite premium – fazna izgradnja, na lokaciji koji čini dio UP 115, zona A, koju čine djelovi kat.parcele br. 216/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža ("Službeni list Crne Gore br.74/18) Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8.353,06m² (planom zadato 8.353,10m²); ukupni indeks izgrađenosti 0.7 (planom zadato 0.7); površine pod objektom 2.983,23 m² (planom zadato 2.983,25 m²); indeks zauzetosti 0.25 (planom zadato 0.25); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-232/4 od 11.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, za izgradnju turističkog naselja T2 – elite premium – fazna izgradnja, na lokaciji koji čini dio UP 115, zona A, koju čine djelovi kat.parcele br. 216/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža ("Službeni list Crne Gore br.74/18) Opština Ulcinj.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1)

idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026.godine.godine u 09:04:31 +01'00', za izgradnju turističkog naselja T2 – elite premium – fazona izgradnja, na lokaciji koji čini dio UP 115, zona A, koju čine dijelovi kat.parcele br. 216/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža ("Službeni list Crne Gore br.74/18) Opština Ulcinj, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog naselja T2 – elite premium – fazona izgradnja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8.353,06m² (planom zadato 8.353,10m²); ukupni indeks izgrađenosti 0.7 (planom zadato 0.7); površine pod objektom 2.983,23m² (planom zadato 2.983,25m²); indeks zauzetosti 0.25 (planom zadato 0.25); spratnosti P+2 (planom zadato P+2). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju. Mirujući saobraćaj je riješen na nadzemnom parking prostoru u okviru lokacije, gdje je obezbijedno 54 parking mjesta (planom zadato na 1000m²/5PM). Idejnim rješenjem je planirano 8 860,61m² slobodnih površina od čega 5 097,30m² čine zelene površine, dok površine pod stazama čine 3 763,31m², čime je zadovoljen parametar od 100m² pripadajuće zelene odnosno slobodne površine po jednom ležaju.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata u planskom dokumentu propisano je sljedeće:

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena

sa prirodom koja ga okružuje. Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno. Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja; Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Kamena obloga; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da je arhitektura hotela usklađena sa smjernicama iz planskog dokumenta. Zasnovana je na nekoliko glavnih faktora, a to su: Forma i funkcija, građevinski materijali, adaptacija okoline, upotreba alternativne energije, stvaranje novog urbanističkog i arhitektonskog identiteta. Oblik objekata nastaje kao rezultat analize lokacije i planiranog položaja objekata u odnosu na vizure i urbanističke parametre. Prvobitno su analizirane linije građevinske parcele na način da smještaj ovih objekata predstavlja dodatnu vrijednost ovog naselja, kroz koji se stvara kontinuitet sadržaja koji vraća fokus posjetitelja, a turisti imaju neprekidan pogled na ljepotu ulcinjske plaže. Forme koje se primjenjuju u ovim objektima vrlo su pažljive prema privatnosti i kontinuiranim pogledima koji se stvaraju unutar ovih volumena. Funkcija objekata je komplementarna sa sadržajem, pri čemu svaka vila nadopunjuje drugu na način da funkcioniše kao arhitektonska cjelina, a ne kao samostalna lokacija. Fasadni zidovi su projektovani kao sendvič zidovi koji se sastoje od konstruktivnog (giter blok ili ab zid) i termoizolujućeg sloja od stiropora debljine $d=6$ cm završno obradjenog dekorativnim malterom tipa bavalit u bijelom tonu (demit fasada). Dio fasade oblaže se poluobradjenim lokalnim kamenom u horizontalnim redovima i kompozitnim laminantnim fasadnim oblogama u strukturi drveta – Zlatni hrast. Krov je projektovan kao neprohodan zeleni krov. Fasadnu stolariju na objektu čine prozori i vrata (sistem otvaranja krilo na krilo) i balkonska vrata (klizni sistem otvaranja) od standardnih aluminijumskih profila sa termoprekidom u boji i strukturi antracit boje, snabdjeveno roletnama u istoj boji. Spoljne ograde na terasama su projektovane kao: 1. kombinacija pune betonske ograde, malterisane i završno obradjene tankoslojnim malterom – bavalitom i 2. staklene ograde od dvostrukog kaljenog stakla debljine 2x10mm po sistemu Balardo ili aluminijumske ograde od nehrđajućeg aluminijuma.

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj 05-332/25-232/3 od 26.09.2025.godine odnose se na objekat hotela i to u dijelu njegove oblikovnosti, arhitektonske artikulacije i unutrašnje organizacije funkcionalnih cjelina. Predmetne korekcije nisu imale uticaj na obuhvat, formu niti organizaciju ostalih objekata na lokaciji – vila, koje su zadržane u skladu sa prethodno odobrenim idejnim rješenjem. Izmjene na objektu hotela uslovile su korekciju pojedinih urbanističkih parametara, konkretno ukupne bruto površine kompleksa i površine pod objektom, pri čemu navedeni parametri i dalje ostaju u okviru važećih i propisanih urbanističkih parametara.

Shodno navedenom a uvidom izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026.godine u 09:04:31 +01:00, za izgradnju turističkog naselja T2 – elite premium – faza izgradnja, na lokaciji koji čini dio UP 115, zona A, koju čine djelovi kat.parcele br. 216/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža ("Službeni list Crne Gore br.74/18) Opština Ulcinj, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

