



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 20 446 215

Broj: 05-332/25-232/3
Podgorica, 26.09.2025. godine

„ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj

ULCINJ
Donji Štoj bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana

Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2023.09.26 12:52:14
+0200



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-232/3
Podgorica, 26.09.2025. 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) 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 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2025.godine u 12:51:12 + 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 8.352,86m² (planom zadato 8.353,10m²); ukupni indeks izgrađenosti 0.7 (planom zadato 0.7); površine pod objektom 2.981,13 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-232/1 od 13.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „ELITE PREMIUM GROUP“ d.o.o. Ulcinj, za davanje saglasnosti na 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 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-5699/1 od 16.04.2024. godine, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2025 godine u 12:51:12 + 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, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog naselja T2 – elite premium – fazna izgradnja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8.352,86m² (planom zadato 8.353,10m²); ukupni indeks izgrađenosti 0.7 (planom zadato 0.7); površine pod objektom 2.981,13 m² (planom zadato 2.983,25 m²); 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.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 ravnama, 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 prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Uvidom u 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 aluminijске ograde od nehrđajućeg aluminijuma.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Urbanističko-tehnički uslovi za UP115, broj 05-457/6-20 od 23.10.2020. godine izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2025.godine u 12:51:12 + 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 Stoj, 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 koljski 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**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.26
12:52:57 +02'00'