

NOTAR  
MARIĆ TAMARA

Ul. Njegoševa br. 60, Herceg Novi, Crna Gora

Tel./Fax: +382 51-580-559

Mob.: +382-69-151-747, +382-69-151-749

E-mail: notartamaramaric@gmail.com

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI

Примљено				
Број листа	Јединствени класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
02-5-08-1688		22-1	6	

ОТПРАВАК ИЗВОРНИКА

ЗАПИС О ПОТВРДИ ПРИВАТНЕ  
ИСПРАВЕ



CRNA GORA  
 NOTAR  
 MARIĆ TAMARA  
 Herceg Novi, ul. Njegoševa br. 60



**ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE**

Ia Marić Tamara, iz Herceg Novog, ul. Njegoševa br. 60, koja postupam u svojstvu Notara, potvrđujem da su mi dana 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 10,00 časova (slovima: deset časova) u Notarsku kancelariju pristupile stranke:-----

1. **OPŠTINA HERCEG NOVI**, Trg Maršala Tita br. 2, matični broj 02008459, zastupana po punomoćniku **STANIŠIĆ OLGII** diplomiranom pravniku iz Herceg Novog, sa JMBG 0510980236992, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj I11766G25 izdata dana 15.06.2022. godine (slovima: petnaestog juna dvije hiljade dvadeset druge godine) sa važenjem 10 (deset) godina, MUP CG PJ Herceg Novi, po punomoćju broj UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (slovima: trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) sačinjenom i ovjerenom pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom iz Herceg Novog i Specijalnom punomoćju broj 02-5-018-1688/22-3 od 02.08.2023. godine (slovima: drugog avgusta dvije hiljade dvadeset treće godine) datom od strane Predsjednika Opštine Herceg Novi, kao ugovarač ad. 1 (u daljem tekstu: ugovarač ad. 1) i -----

2. **STANIŠIĆ VLADIMIR** od oca Naoda, rođen dana 03.05.1973. godine (slovima: trećeg maja hiljadu devet stotina sedamdeset treće godine) u Podgorici, sa JMBG 0305973283028, sa prebivalištem u Mojkovcu, Dobrilovina broj 11, državljanin Crne Gore, oženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj I264977H6 izdata dana 07.08.2020. godine (slovima: sedmog avgusta dvije hiljade dvadesete godine) sa rokom važenja 10 (slovima: deset) godina, MUP CG FL Mojkovac, kao ugovarač ad. 2 (u daljem tekstu: ugovarač ad. 2).-----

Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca i bračnom statusu stranaka uneseni su na osnovu izjava stranaka. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebnu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

Stranke su ovom Notaru podnijele privatnu ispravu na ovjeru i to: **Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj** zaključen dana 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog

*Marić Tamara*

*Olgi Stanišić*

*Vladimir Stanišić*



oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine), u daljem tekstu: Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj. -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu - Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj zaključen dana 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) pregledala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o Notarima Crne Gore, a koje se odnose na formu notarskog akta i sadržinu notarskog zapisa.-----

Notar konstatuje da prednja Privatna isprava ima 5 (slovima: pet) strana i sačinjena je na crnogorskom jeziku.-----

Uz naprijed naznačeni Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj stranke su priložile:-----

- Izvod Lista nepokretnosti br. 250 KO Bijela Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi od 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) na osnovu kojeg je utvrdio da je Crna Gora upisana sa pravom svojine sa 1/1 dijela dok je Opština Herceg Novi upisana sa pravom korišćenja sa 1/1 dijela na sljedećim nepokretnostima: kat.parc. 268/1 KO Bijela u naravi pašnjak prve klase u površini od 347 m<sup>2</sup>, kat.parc.295 KO Bijela u naravi neplodno zemljište u površini od 21 m<sup>2</sup>, kat.parc.295 KO Bijela u naravi zemljište ispod objekta 1 – pomoćna zgrada u privredi u površini od 9 m<sup>2</sup>, kat.parc.1713/2 KO Bijela u naravi javni putevi u površini od 715 m<sup>2</sup>, kat.parc.1713/3 KO Bijela u naravi javni putevi u površini od 69 m<sup>2</sup>. U „G“ listu Lista nepokretnosti br.250 KO Bijela na kat.parc.268/1, 1713/2 i 1713/3 postoji upisana zabilježba: „Korišćenje za gradnju zabilježba gradnje objekta,a po osnovu Ugovora o zajedničkoj izgradnji ovjerenog pred O.sudom u H Novom pod posl.br.ov.i. 2444/2001 od 01.06.2001 god.a Aneksa ugovora o zajedničkoj izgradnji ovjerenog pred O.sudom u H Novom pod posl.br.ov.i.5584/08 od 05.06.2008 god.“-----
- Prepis Lista nepokretnosti br. 1662 KO Bijela Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi od 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) na osnovu kojeg je utvrdio da je Stanišić Vladimir vlasnik sa 1/1 dijela na kat.parc.297/2 KO Bijela u naravi dvorište u površini od 148 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja;-----
- Ugovor o zajedničkoj izgradnji četiri poslovno stambena objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj na katastarskoj parceli 1713 k.o. Bijela, koji ugovor je ovjeren pred Osnovnim sudom u Herceg Novom broj Ov I 2444/2001 od 01.06.2001. godine (slovima: prvog juna dvije hiljade prve godine);-----
- Aneks ugovora o zajedničkoj izgradnji od 29.05.2001. godine (slovima: dvadeset devetog maja dvije hiljade prve godine), koji je ovjeren pred

Milica

2  
S

S



Osnovnim sudom u Herceg Novom pod brojem Ov I 5584/2008 od 05.06.2008. godine (slovima: petog juna dvije hiljade osme godine);-----  
- Ugovor o prenošenju prava i obaveza ovjeren pred Osnovnim sudom u Herceg Novom pod brojem Ov I 3710/2010 od 20.05.2010.godine (slovima: dvadesetog maja dvije hiljade desete godine);-----  
- Saglasnost na promjenu suinvestitora ovjeren u formi notarskog zapisa pred notarom Anđelkom Miloševićem pod oznakom UZZ br. 910/2012 od 05.10.2012.godine (slovima: petog oktobra dvije hiljade dvanaeste godine);--  
- Odluka o konačnom regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica broj 01-3/23-15 od 27.03.2015. godine (slovima: dvadeset sedmog marta dvije hiljade petnaeste godine);-----  
- Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj 02-3-351-UPI-572/2018 prema kojima se UP 305 nalazi u zoni MSD2- mješovito stanovanje- stanovanje sa poslovnim i uslužnim djelatnostima i koja se sastoji od kat.parc. 268/1, 297/2, 1713/2 k.o.Bijela i manjih djelova kat.parc. 295 i 1713/3 k.o.Bijela izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi dana 10.03.2022.godine (slovima: desetog marta dvije hiljade dvadeset druge godine);-----  
- Elaborat geodetskih radova parcelacija po DUP-u za kat.parc. 1713/2, 268/1 KO Bijela izrađen od strane „GEOBIRO“ DOO Herceg Novi dana 27.07.2023. godine (slovima: dvadeset sedmog jula dvije hiljade dvadeset treće godine);-----

**TROŠKOVI I POREZI:** -----

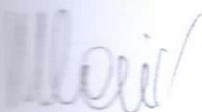
Stranke su saglasne da troškove ovog notarskog zapisa snosi ugovarač ad.2.--

Tržišna vrijednost parcela i objekata koje su predmet Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj iznosi 2.000.000,00 € (slovima: dva miliona eura), a koji iznos je poslužio kao osnovica za obračun notarske naknade.-----

Naknada i troškovi za rad Notara iznose 1.288,00 € (slovima: jedna hiljada dvije stotine osamdeset osam eura) + 21% PDV shodno Tar.broju 3, a u vezi tar.br. 1 stav 1 NT.-----

Strankama sam privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave pročitala i neposrednim pitanjima se uvjerila da li sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Shodno odredbi člana 47. Zakona o Notarima CG, poučila sam i upozorila sam stranke na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, a naročito da ortakluk prestaje:-----

- ostvarenjem cilja ortakluka ili ako njegovo ostvarenje postane nemoguće;-----
- protekom vremena na koje je zaključen ugovor o ortakluku;-----
- propašću zajedničke imovine;-----
- sporazumom ortaka;-----





- odlukom suda u slučaju prestanka ortakluka iz opravdanog razloga;---
- da će Notar, po službenoj dužnosti otpравak ovog Ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg-Novi; -----
- da će Notar po službenoj dužnosti otpравak ovog Ugovora dostaviti Upravi prihoda CG PJ Herceg Novi ;-----

**OTPRAVAK IZVORNIKA: -----**

- Ugovarači (4) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi (1) -----
- Uprava prihoda CG PJ Herceg Novi (1) -----
- Zastupnik imovinsko-pravnih interesa CG (1)-----
- Državno tužilaštvo CG (1)-----
- Državna revizorska institucija CG (1)-----

Stranke izjavljuju da im je ovaj Notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, nakon čega su stranke izjavile da su saznale sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave koju je sastavio Notar, te ga svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisao i ovaj Notar.-----

U Herceg Novom, dana 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 10,30 časova (slovima: deset časova i trideset minuta).-----

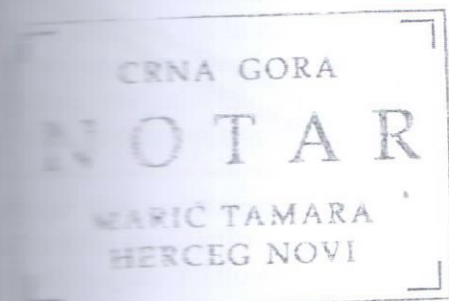
**Ugovarač ad. 1:**  
**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
zastupana po punomoćniku  
**STANIŠIĆ OLGİ**



*Stanišić Olga*

**Ugovarač ad. 2:**  
**STANIŠIĆ VLADIMIR**

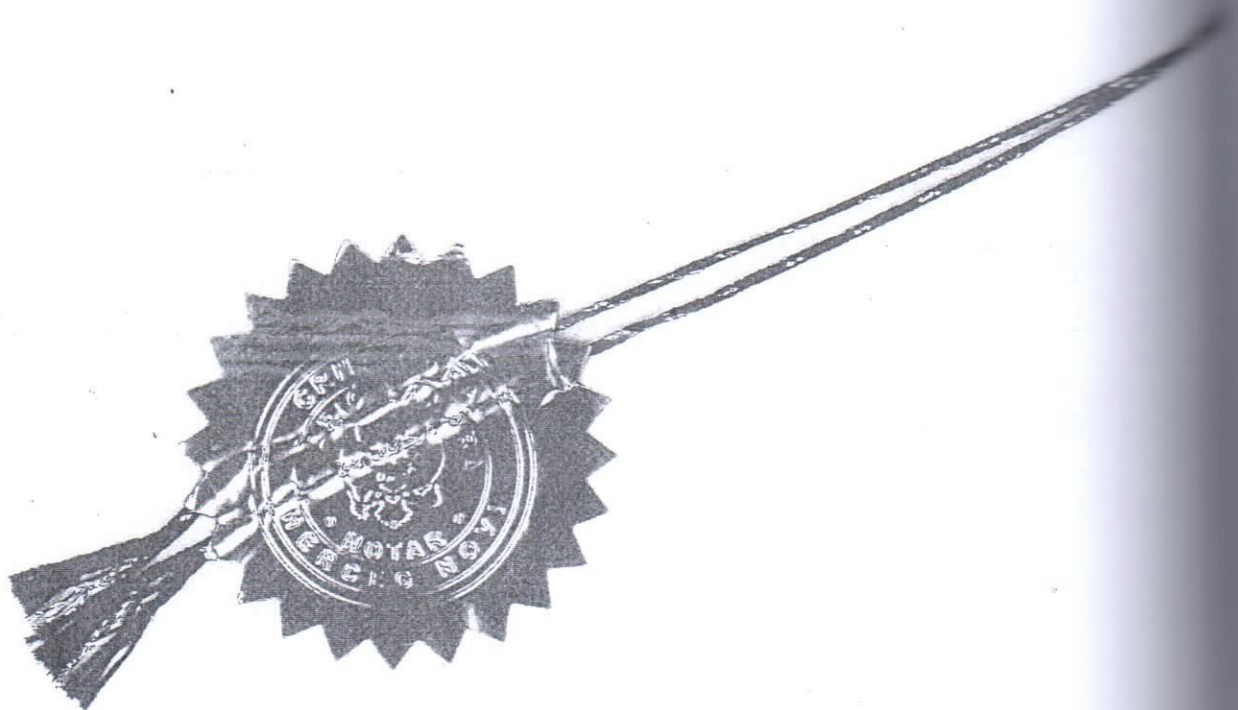
*Stanišić Vladimir*



**NOTAR:**  
**MARIĆ TAMARA**









-----UGOVOR-----

-----O REGULISANJU PRAVA I OBAVEZA NA IZGRADNJI OBJEKTA-----

-----I REGULACIJI POTOKA PIJAVICA U BIJELOJ-----

-----između:-----

1. OPŠTINA HERCEG NOVI, Trg Maršala Tita br. 2, matični broj 02008459, zastupana po punomoćniku STANIŠIĆ OLGII diplomiranom pravniku iz Herceg Novog, sa JMBG 02008459, po punomoćju broj UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (slovima: trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) sačinjenom i ovjerenom pred Notarom Miroslavom Kuhar Aleksandrom iz Herceg Novog i Specijalnom punomoćju broj 02-5-018-10000-3 od 02.08.2023. godine (slovima: drugog avgusta dvije hiljade dvadeset treće godine) datom od strane Predsjednika Opštine Herceg Novi i-----
2. STANIŠIĆ VLADIMIRA od oca Naoda, rođen dana 03.05.1973. godine (slovima: trećeg maja hiljadu devet stotina sedamdeset treće godine) u Podgorici, sa JMBG 02008459, sa prebivalištem u Mojkovcu, Dobrilovina broj 11, državljanin Crne Gore, sa ličnom kartom broj I264977H6 izdata dana 07.08.2020. godine (slovima: sedmog avgusta dvije hiljade dvadesete godine) sa rokom važenja 10 (slovima: deset) godina, MUP 02-FL Mojkovac-----

-----Član 1-----

-----Prethodne napomene-----

Ugovorne strane čine nespornim da je dana 29.05.2001. godine (slovima: dvadeset devetog maja dvije hiljade prve godine) Opština Herceg Novi sa Milivojem Perovićem iz Herceg Novog zaključila ugovor o zajedničkoj izgradnji četiri poslovno stambena objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj na katastarskoj parceli 1713 k.o. Bijela, koji ugovor je ovjeren pred Osnovnim sudom u Herceg Novom broj Ov I 2444/2001 od 01.06.2001. godine (slovima: prvog juna dvije hiljade prve godine). Planski osnov za predmetni ugovor su bile Izmjene i dopune DUP Bijela za katastarsku Pijavica, SList RCG-opš.prop.9/2001.-----

Istovremeno je predviđeno da Opština Herceg Novi u zajedničku izgradnju unosi lokaciju za izgradnju i stečeno pravo na gradnju četiri poslovno stambena objekta kao i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta za 60 m2 stambenog prostora, uz ugovornu obavezu izdavanja svih potrebnih urbanističkih akata za predmetnu izgradnju, rješenja vezana za izvođenje pripremnih radova i izvođenja potrebnih infrastrukturnih priključaka na lokaciju, uz ugovorno pravo da vrši radove nad poslovima regulacije potoka Pijavica, te da joj, nakon završetka izgradnje i izdavanja upotrebne dozvole pripadne u isključivu svojinu investicija regulisanog potoka Pijavica stan površine 60 m2 na prvom spratu objekta S-4 po sistemu ključ u ruke.-----

Istovremeno je predviđeno da Milivoje Perović u zajedničku izgradnju unosi cjelinu imovinskih sredstava neophodnih za izgradnju po sistemu ključ u ruke, zajedno sa parking prostorima i fotoarima sa istočne i zapadne strane, pod uslovom da opština reguliše imovinsko pravo stanove, naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, potrebna sredstva za regulaciju potoka Pijavica u dijelu zahvata planskog dokumenta do krajnje sjeverne strane. Istovremeno se obavezu organizaciono i finansijski, na nabavku materijala za angažovanje potrebne radne snage i ostvarenje zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju, obavezu vršenja tehničkog nadzora i izdavanja upotrebne dozvole.-----

Ugovorne strane čine nespornim da je dana 05.06.2008. godine (slovima: petog juna dvije hiljade osme godine) među istim ugovornim stranama zaključen aneks ugovora o zajedničkoj izgradnji od 2008. godine (slovima: dvadeset devetog maja dvije hiljade prve godine), koji je ovjeren pred Osnovnim sudom u Herceg Novom pod brojem Ov I 5584/2008 od 05.06.2008. godine (slovima: petog juna dvije hiljade osme godine).-----

Istovremeno aneksom ugovora Opština Herceg Novi je u zajedničku izgradnju unijela i dio kat.parc. 268 površine u površini od 65 m2, u cilju kompletiranja urbanističke parcele, te se radi toga ugovara sa Opštinom Herceg Novi pripada stan površine 75 m2, umjesto dosadašnjih 60 m2.-----



Ugovorne strane čine nespornim da je Milivoje Perović dana 20.05.2010.godine (slovima: dvadesetog maja dvije hiljade desete godine) zaključio ugovor o prenošenju prava i obaveza sa Vladimirom Stanišićem, kojim ugovorom je na Vladimira Stanišića prenio sva prava i obaveze iz ugovora o zajedničkoj gradnji četiri poslovno stambena objekta i regulaciji potoka Pijavica u Brijuni na lokalitetu kat.parc.1713 k.o.Bijela, koji ugovor je ovjeren pred Osnovnim sudom u Herceg Novom pod brojem Ov I 3710/2010 od 20.05.2010.godine (slovima: dvadesetog maja dvije hiljade desete godine).

Opština Herceg Novi je dala saglasnost na promjenu investitora u formi notarskog zapisa pred notarom Anđelkom Miloševićem pod oznakom UZZ br. 910/2012 od 05.10.2012.godine (slovima: petog oktobra dvije hiljade dvanaeste godine).

Skupština opštine Herceg Novi je dana 27.03.2015.godine (slovima: dvadeset sedmog marta dvije hiljade petnaeste godine) usvojila Odluku o konačnom regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica, koja odluka je objavljena u Službenom listu Crne Gore-opsisop.11/15, kojom je data saglasnost da se predmet ugovora uskladi sa važećim DUP-om Bijela- centar (Sl.list CG-op.prop.35/09) na način da se uskladi sa planom parcelacije koji definiše UP 305 koja urbanistička lokacija predstavlja lokaciju za izgradnju objekta, uz uslove da se ne mijenjaju prava na zemljištu, da Opštini Herceg Novi pripadne ukupna korisna površina useljivog prostora (stambeni prostor) od 100 m<sup>2</sup>, te da se investitor obaveže da izvrši regulaciju korita potoka Pijavica.

Odlukom se konstatuje da se opština naplatila od suinvestitora naknadu za uređenje građevinskog zemljišta za neto površinu od 500 m<sup>2</sup> poslovnog i 900 m<sup>2</sup> stambenog prostora, te se predsjednik opštine ovlašćuje da može pred nadležnim notarom zaključiti ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza, kojim će se precizirati površine predmetnih parcela koje su planskim dokumentom definisane kao sastavni djelovi UP 305 za potrebe izgradnje objekta i kojim se ne mijenjaju prava na zemljištu.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi dana 10.03.2022.godine (slovima: desetog marta dvije hiljade dvadeset druge godine) izdao urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije broj 02-3-350-UPI-572/2018 prema kojima se UP 305 nalazi u zoni MSD2- mješovito stanovanje- stanovanje sa poslovnim i uslužnim djelatnostima i koja se sastoji od kat.parc. 268/1, 297/2, 1713/2 k.o.Bijela i manjih djelova kat.parc. 295 i 1713/3 k.o.Bijela.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je prema evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu evidentirano sledeće stanje:

- Kat.parc. 268/1 u naravi pašnjak 1.klase, površine 347 m<sup>2</sup>, upisana kao svojina Crna Gora, korišćenje Opština Herceg Novi u cjelini,
- Kat.parc. 297/2 u naravi dvorište površine 148 m<sup>2</sup>, upisana kao svojina Stanišić Vladimira u cjelini,
- Kat.parc. 1713/2 u naravi javni put površine 715 m<sup>2</sup>, upisana kao svojina Crne Gore, korišćenje Opštine Herceg Novi u cjelini,
- Kat.parc. 295 u naravi neplodno zemljište površine 21 m<sup>2</sup> sa pomoćnom zgradom u privredi površine 9m<sup>2</sup>, upisana kao svojina Crna Gora, korišćenje Opštine Herceg Novi u cjelini,
- Kat.parc. 1713/3, u naravi javni put površine 69 m<sup>2</sup>, upisana kao svojina Crna Gora, korišćenje Opštine Herceg Novi u cjelini.

Ugovorne strane su saglasne da zbog usklađenja predmeta ugovora, promjene forme ugovora, ugovornih strana i pozitivno pravnih propisa, zakluče novi ugovor o zajedničkoj izgradnji.



-----  
Član 2-----

-----Predmet ugovora-----

Predmet ugovora je definisanje međusobnih prava i obaveza ugovarača u realizaciji zajedničkog projekta – izgradnje stambenog objekta sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 305 u zahvatu DUP-a Bijela- centar (Sl.list CG-op.prop.35/2009) i regulacija potoka Pijavica u Bijeloj, Herceg Novi.-----

-----Član 3-----

-----Ulozi ugovornih strana-----

Opština Herceg Novi u zajedničku izgradnju unosi stečeno pravo gradnje na katastarskim parcelama 1713/2 i 1713/3, te na dijelu kat.parc. 268/1 od 65 m<sup>2</sup>, sve k.o.Bijela na kojima ima svojinska ovlaštenja u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.-----

Stanišić Vladimir u zajedničku gradnju unosi pravo gradnje na kat.parc. 297/2 k.o.Bijela na kojoj ima svojinsko pravo u cjelini, naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ukupna finansijska sredstva neophodna za izgradnju cjelokupnog objekta po sistemu „ključ u ruke“ zajedno sa parking prostorima, prilaznim putem i svim instalacijama, u šta pripadaju i pripremne radnje za gradnju, izrada tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i regulaciju potoka Pijavica, obezbjeđenje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje objekta, izrada glavnog nevidovanog projekta izgradnje objekta i regulacije potoka Pijavica, angažovanje licencirane firme za izgradnju objekta i regulaciju potoka Pijavica, licencirane firme za reviziju tehničke dokumentacije, za stručni nadzor na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica, upis i etažnu razradu, plaćanje revalorizovane naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, te troškovi priključenja novoizgrađenih objekata na potrebnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija, telekomunikacija).-----

-----Član 4-----

-----Obaveze ugovornih strana-----

Ugovarači su saglasni da nakon dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje objekta, Opština Herceg Novi ima pravo da odabere posebne djelove objekta u skladu sa površinom koja joj pripada, što će biti posebno označeno u tehničkoj dokumentaciji.-----

Ugovorne strane su saglasne da isključivo Vladimir Stanišić vodi sve poslove oko zajedničke izgradnje i regulacije potoka Pijavica, oko pribavljanja svih potrebnih saglasnosti i dozvola ili prijava, do nabavke materijala, angažovanja potrebne radne snage i zaključivanja svih poslova vezanih za izgradnju i prijem objekta, kao i predaje pripadajućih nekretnina u posjed i svojinu Opštini Herceg Novi.-----

Sastavni dio ovog ugovora je ovjeren geodetski elaborat sa predlogom parcelacije u skladu sa planom parcelacije po DUP-u Bijela - centar, na osnovu kog će biti javno deifnisani djelovi kat.parcela koje čine UP 305. -----

U skladu sa navedenim, tehnička dokumentacija glasi na ime Stanišić Vladimira, dok obje ugovorne strane imaju pravo da izvrše bezuslovni upis prava svojine na izgrađenim posebnim djelovima objekta kod nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi u skladu sa pripadajućim djelovima označenim u tehničkoj dokumentaciji, bez prava promjene upisa na zemljištu koje je sastavni dio urbanističke parcele.-----

Stanišić Vladimir se posebno obavezuje da će u okviru tehničke dokumentacije od strane ovlaštenog lica uraditi poseban projekat regulacije potoka Pijavica, u skladu sa uslovima i smjernicama datim od strane Opštine Herceg Novi, koje su sastavni dio ovog ugovora.-----

Stanišić Vladimir se posebno obavezuje da će izvođača radova posebno upozoriti na obavezu da prilikom izvođenja radova na regulaciji potoka Pijavica, postupa sa pojačanom pažnjom i radove izvede po svim važećim propisima i standardima za tu vrstu radova, te da nadzor nad tim radovima mora da sprovodi licencirani inženjer hidrotehničke struke sa najmanje 10 (deset) godina radnog iskustva.-----

Ugovorne strane imaju pravo da preko svojih ovlašćenih predstavnika vrše korisnički nadzor i kontrolišu kvalitet radova.-----



Stanišić Vladimir je dužan da započne gradnju u roku od 6 (šest) mjeseci od dobijanja pravosnažne saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, a radove da završi najkasnije u roku od (šest) godine (ne računajući ljetnji period u kojem važi Odluka o zabrani izvođenja građevinskih radova), računajući od isteka 15 (petnaest) dana od podnošenja prijave gradnje, uz mogućnost na produženje rokova usled postojanja opravdanih neskrivljenih razloga koji onemogućavaju izvođenje građevinskih radova.-----

Radovi se mogu produžiti jedino pismenom saglasnošću Opštine Herceg Novi.-----

Ugovarači su posebno saglasni da po upisu etažno razrađenog objekta u katastarsku evidenciju međusobno podijele izgrađenu površinu na način što će u isključivu svojinu Opštine Herceg Novi pripasti korisni useljivi stambeni prostori ukupne površine od 100 m<sup>2</sup>, a Stanišić Vladimiru ostali posebni djelovi izgrađenog objekta, dok će Opština Herceg Novi zadržati svojinski režim na svim katastarskim parcelama u imovini opštine, koje ulaze u sastav UP 305.-----

Navedena zabrana promjene svojinskog režima na zemljištu će se zabilježiti u G listu lista nepokretnosti, na svim parcelama koje su predmet ovog ugovora.-----

Ugovarači su saglasni da Stanišić Vladimir ima ovlaštenje da u toku gradnje objekta, a nakon zaključenja Aneksa ovog Ugovora kojim će se precizirati koji stambeni prostori pripadaju Opštini Herceg Novi, ugovara prodaje i zaključuje odgovarajuće kupoprodajne ugovore sa trećim licima za posebne dijelove objekta koji njemu pripadaju po ovom Ugovoru i Aneksu, bez posebne saglasnosti Opštine Herceg Novi.-----

#### -----Član 5-----

##### -----Garancije-----

Ugovorne strane ovim ugovorom potvrđuju da su imaoi svojinskih prava na parcelama na kojima će se izvoditi građevinski radovi i da su nosioci prava gradnje na istima, te da ne postoje nikakvi uknjiženi ili neuknjiženi tereti, prava niti potraživanja od strane trećih lica.-----

Opština Herceg Novi je u postupku pred Upravom za katastar i državnu imovinu za uređenje listova nepokretnosti, ali predmetne parcele prema članu 64 Zakona o državnoj imovini predstavljaju imovinu opštine.-----

Stanišić Vladimir posebno garantuje da će voditi računa da se projektovanje i izgradnja vrše u skladu sa pozitivnim propisima i pravilima struke, te odgovara za izbog projektnanta, revidenta, izvođača i stručnog nadzora.-----

Opština Herceg Novi nema nikakvih finansijskih obaveza u izgradnji budućeg objekta i regulaciji potoka Pijavica, kako prema Stanišić Vladimiru, tako ni prema trećim licima koja budu radno angažovana od strane Stanišić Vladimira ili istom budu prodavali, isporučivali i ugrađivali građevinski materijal i drugu opremu neophodnu za izgradnju predmetnog objekta.-----

Opština Herceg Novi ne snosi odgovornost za eventualnu štetu koja bi bila prouzrokovana trećim licima vezano za izgradnju objekta i regulaciju potoka Pijavica, već je to isključiva odgovornost Stanišić Vladimira.-----

#### -----Član 6-----

##### -----Prestanak ugovora-----

Ugovorne strane imaju pravo da jednostrano raskinu ugovor zbog nepoštovanja preuzetih obaveza ~~iz člana 4, postojanja tereta i ograničenja~~ *na parceli, kao i neobavještanje Opštine Herceg Novi o zaključenju kupoprodajni posebnih dijelova objekta u izgradnji.*-----

U slučaju jednostranog raskida od strane Opštine Herceg Novi, ista se obavezuje da pismeno obavijesti Stanišić Vladimira o jednostranom raskidu ugovora, te da u sudskom postupku dostavljanja dokaza, uz angažovanje vještaka građevinske struke obezbijedi utvrđivanje obima i vrijednosti do tada izvedenih radova, radi utvrđenja njihove građevinske vrijednosti, a sve u cilju mogućnosti preuzimanja izvedenih radova, uz obavezu da Stanišić Vladimiru isplati u roku od 6 (šest) mjeseci od dana utvrđivanja građevinske vrijednosti izvedenih radova od strane sudskog vještaka građevinske struke do tada uložena novčana sredstva za izvedene građevinske radove i









200-919-38398/2023

CRNA GORA

KATASTAR  
POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMAOPŠTINA  
HERCEG NOVI

200-919-38398/2023

30.10.2023.

10:42:31

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 102/11, 144/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu NOTAR TAMARA MARIĆ, HERCEG NOVI, za potrebe izdavanja putne izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 250 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj parcelarnog	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
250	1	2 7 0		MALOVIĆI	Pašnjak 1. klase		347	0.42
					ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
					Neplodna zemljišta		21	0.00
		5 23 0		BLACA	ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
	1	5 23 0		BLACA	Pomoćna zgrada u privredi		9	0.00
					ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
1713	2	12 34 0		GRABI	Javni putevi		715	0.00
					ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
1713	3	12 34 0		GRABI	Javni putevi		69	0.00
					ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
							1161	0.42

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
6192000017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
250	1			1	Pašnjak 1. klase	23/09/2008 0:0	Korišćenje za gradnju ZABILJEŽBA GRADNJE OBJEKTA.A PO OSNOVU UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.2444/2001 OD 01.06.2001 GOD.A ANEKSA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.5584/08 OD 05.06.2008 GOD.
1713	2			1	Javni putevi	23/09/2008 0:0	Korišćenje za gradnju ZABILJEŽBA GRADNJE OBJEKTA.A PO OSNOVU UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.2444/2001 OD 01.06.2001 GOD.A ANEKSA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.5584/08 OD 05.06.2008 GOD.
1713	3			1	Javni putevi	23/09/2008 0:0	Korišćenje za gradnju ZABILJEŽBA GRADNJE OBJEKTA.A PO OSNOVU UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.2444/2001 OD 01.06.2001 GOD.A ANEKSA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OVJERENOG PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.OV.I.5584/08 OD 05.06.2008 GOD.

Elektronski dokument preuzeo: notar Marić Tamara

Datum i vrijeme: 30.10.2023. 10:42:31

1 / 2



...na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
...podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom  
...nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u

*Ovaj dokument sadrži elektronski pečat*

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 30-oct-2023 10:34

Elektronski dokument preuzeo: notar Marić Tamara

Datum i vrijeme: 30.10.2023. 10:42:31

2 / 2





CRNA GORA

19200000310



109-919-18439/2023

DIREKCIJA ZA KATASTAR  
IMOVINU

OPŠTINA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-18439/2023

Datum: 30.10.2023.

Opština: BIJELA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, DIREKCIJA ZA IMOVINU I KATASTAR HERCEG NOVI, za potrebe RAZNO izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1662 - PREPIS

### Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1662	2		9 40 0			Dvorište KUPOVINA		148	0.00
								148	0.00

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0305973283028	STANIŠIĆ VLADIMIR BIJELA SLOGE 2 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

*Mirjana Radusinović*  
RADUSINOVIĆ MIRJANA



Broj predmeta: "GEOBIRO" d.o.o. Herceg Novi  
Broj: 58/23  
Herceg Novi, 27.07.2021. g.

## ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

### Parcelacijapo DUP-u za k.p.1713/2, 268/1 K.O.Bijela

**Stranka: Crna Gora – Opština Herceg Novi**  
Katastarska parcela broj: 1713/2, 268/1  
List nepokretnosti broj: 250  
Katastarska opština: Bijela  
Opština: Herceg Novi

"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice



dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović



Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Spisak prijava broj: \_\_\_\_\_

Pregledao/la: \_\_\_\_\_

Ovjerio/la: \_\_\_\_\_

Datum ovjere: \_\_\_\_\_

Konstatacija službenog lica



Broj predmeta: 58/23  
Datum: 27.07.2023.god.**IZJAVA  
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE****Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima****List nepokretnosti 250, katastarska parcela 1713/2, 268/1, K.O.Bijela****po zahtjevu Opštine Herceg Novi**

Geodetska organizacija posjeduje licence za izvođenje geodetskih radova:

Licenca broj:01-012/21-30155/4 od 13.12.2021.god, oblast: **državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova**Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke:  
**Dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović**

Koje posjeduje ovlaštenje za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj:01-012/21-15926/1 od 08.09.2021.god, oblast: **osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova**

Geodetska organizacija "Geobiro" d.o.o., sa sjedištem u Herceg Novom, za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument iz svog vlasništva Leica GS15 za koji posjeduje i prilaže uvjerenje o etaloniranju broj: 051/23/01, od 27.04.2023.god izdato od "Vekom geo" d.o.o.

"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice

  
dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović







POSREDOVAJUĆA JEDINICA: HERCEG NOVI

BR: 502/ELA, R 1:1000

Broj zahjevu broj: 917-109-354/2023/3, od: 26.07.2023. godine

Izdati su sljedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela

izdatih graficki sa digitalnog plana

verzija v2023.6.1 - (2) EKSPORT PODATAKA 26.07.2023 07:37

2	6554193.69	4701441.15	0.00	Odrzavanje
8	6554220.06	4701395.20	0.00	Odrzavanje
11	6554231.08	4701365.21	0.00	Odrzavanje
12	6554221.06	4701358.38	0.00	Odrzavanje
13	6554219.58	4701357.37	0.00	Odrzavanje
14	6554202.72	4701407.48	0.00	Odrzavanje
15	6554200.68	4701411.75	0.00	Odrzavanje
16	6554197.49	4701415.48	0.00	Odrzavanje
17	6554193.72	4701418.26	0.00	Odrzavanje
22	6554236.97	4701370.08	0.00	Odrzavanje
11394	6554202.16	4701428.95	0.00	
11433	6554203.92	4701425.56	0.00	
11436	6554187.29	4701439.19	0.00	
11437	6554182.65	4701437.46	0.00	
11460	6554188.22	4701426.74	0.00	
11482	6554199.18	4701422.49	0.00	
12370	6554236.23	4701369.72	0.00	
12371	6554235.37	4701369.22	0.00	
12372	6554232.68	4701367.43	0.00	
12373	6554231.97	4701366.97	0.00	
12374	6554235.29	4701361.67	0.00	
12375	6554234.40	4701360.97	0.00	
12376	6554226.16	4701371.49	0.00	
12396	6554239.67	4701364.40	0.00	
12397	6554214.52	4701412.70	0.00	
12400	6554217.90	4701401.55	0.00	
12401	6554221.29	4701391.55	0.00	
12464	6554205.92	4701410.21	0.00	
12465	6554222.59	4701353.16	0.00	

Parcela: 1713/2 (P=715)

Priznaci:

od do dužina(m)

12400-12397 16.67

12400-12400 11.65

12400-8 6.71

12401 3.85

12401-12376 20.64

12376-11 7.98

12-12 12.13

12-12464 54.00



11482-11482 14.01  
11436-11436 20.50  
11436-2 6.69  
11434 14.85  
11433-11433 3.82

Parcela: 1713/3 (P=69)

Frontovi:

od do dužina(m)  
11-11 12.13  
11-12375 5.39  
12375-12465 14.16  
12465-12 5.44

Parcela: 268/1 (P=346)

Frontovi:

od do dužina(m)  
11436-11482 20.50  
11482-12464 14.01  
12464-12 54.00  
12-13 1.79  
13-14 52.87  
14-15 4.73  
15-16 4.91  
16-17 4.68  
17-11460 10.11  
11460-11437 12.08  
11437-11436 4.95

Parcela: 297/2 (P=148)

Frontovi:

od do dužina(m)  
8-22 30.28  
22-12370 0.82  
12370-12371 0.99  
12371-12372 3.23  
12372-12373 0.85  
12373-11 1.97  
11-12376 7.98  
12376-12401 20.64  
12401-8 3.85

Parcela: 295 (P=32)

Frontovi:

od do dužina(m)  
12371-12370 0.99  
12370-12396 6.34  
12396-12374 5.16  
12374-12373 6.25

12372 0.85  
12371 3.23

Opisat: LN:-1, Parcela: 295, Pomocna zgrada, zgrada: 1, P= 10 m2

12371	6554235.37	4701369.22	0.00
6752	6554237.13	4701366.57	0.00
12458	6554234.17	4701364.83	0.00
6837	6554232.68	4701367.43	0.00

Pravci:  
od do dužina(m)  
12371-6752 3.18  
6752-12458 3.43  
12458-6837 3.00  
6837-12371 3.23

Obradio:

---







Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18, 28/19, 75/19, 118/20, 78/21), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnjetog zahtjeva Stanišić Vladimira iz Herceg Novog, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, u zoni MSD2- mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima), na lokaciji: urbanistička parcela UP 305 koja se sastoji od kat. parcela br. 268/1, 1713/2, 297/2 kao i manjih dijelova kat. parcela br. 295 i 1713/3, sve K.O. Bijela, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela- centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Stanišić Vladimir (ul. Sloge br. 2, Bijela), Herceg Novi;
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 22.10.2018.god., pod br.:02-3-350-UPI-572/2018;

### POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
  - Kopija katastarskog plana broj 73/2019 za predmetnu lokaciju u K.O. Bijela, od 05.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Izvod lista nepokretnosti 250 za KO Bijela (izvor e Katastar) kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 268/1 K.O. Bijela, u površini od 347 m<sup>2</sup>, u naravi pašnjak 1. klase, sa teretom;
  - Izvod lista nepokretnosti 1662 za KO Bijela (izvor e Katastar) kojim se dokazuje da je Stanišić Vladimir upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 297/2 K.O. Bijela, u površini od 148 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;
  - Izvod lista nepokretnosti 250 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-5982/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 295, 1713/2, 1713/3, sve K.O. Bijela, u naravi neplodna zemljišta 21 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada u privredi 9 m<sup>2</sup>, javni put 715 m<sup>2</sup>, javni put 69 m<sup>2</sup>, sa teretima;
- Izvod iz planskog dokumenta:
  - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela- centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: "Fizičke strukture – postojeće stanje", utvrđeno je da na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

### PLANIRANO STANJE:



Namjena parcele odnosno lokacije:  
 Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: "Plan namjene površina" predmetna urbanistička  
 parcela UP 300 se nalazi u zoni MSD2- mješovito stanovanje- stanovanje sa poslovnim  
 i službenim djelatnostima.

U ovim zonama planirane namjene su:

- osnovna namjena - stanovanje,
- poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, a koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja. S tim u vezi, u okviru stambeno - poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene (kafei, bifei, restorani...), kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, trgovine i prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr.
- Smještajni kapaciteti u funkciji turizma (apartmani i stanovi za sezonski turizam).
- Pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture
- Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila
- Urbano zelenilo ( linearno, parterno...)

U okviru ovih zona (MSD1, MSD2, MSD3, MSD4, MSD5 i MSD6) predviđena je izgradnja:

- stambenih objekata max spratnosti P+3, P+2+Pk ili za terene čiji nagib prelazi 25°, S+P+3 i S+P+2+Pk (isključiva namjena stanovanje),
- stambeno - poslovnih objekata (dominantna namjena stanovanje), max spratnosti P+3, P+2+Pk tj. S+P+3 i S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25°. Poslovanje je obavezno u prizemlju tj. etaži na nivou ullice, a na ostalim etažama moguće namjene su i poslovanje, stanovanje ili smještajni kapaciteti – apartmani.
- pomoćnih objekata tipa B (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture).

Markice kojima su označeni objekti u grafičkim prilogima plana ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata, već se gabariti planiranih objekata definišu isključivo na osnovu limitiranih vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuću zonu, a u okvirima planom definisanih građevinskih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda.

Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega određuju vrstu planiranog objekta (slobodnostojeći, dvojni, objekat u nizu) i orijentaciju objekata, a nikako veličinu horizontalnog gabarita. Budući gabariti se formiraju prema zadatim pravilima uređenja i izgradnje za pripadajuću zonu. Vertikalni gabariti su definisani kroz tekstualni i grafički dio, maksimalnom dozvoljenom spratnošću objekata za pripadajuću zonu.

#### Pravila parcelacije:

- Minimalna veličina urbanističke parcele je 300m<sup>2</sup>.
  - Površina urbanističke parcele UP 305 nije definisana planom.
  - UP 305 definisana je koordinantnim tačkama koje su prikazane u grafičkom prilogu DUP-a 10a-Parcelacija i regulacije- koordinate prelomnih tačaka.
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 305 koja odgovara katastarskim parcelama broj 268/1, 1713/2, 297/2, kao i manjih dijelova katastarskih parcela broj 295 i 1713/3, sve K.O. Bijela, Herceg Novi.

UP 305		
Br.	y	x
312	6554188.22	4701426.74
313	6554190.05	4701421.41
321	6554190.70	4701419.44
322	6554193.72	4701418.28



323	6554197.49	4701415.48
324	6554200.68	4701411.75
325	6554202.72	4701407.48
326	6554219.58	4701357.37
327	6554237.36	4701369.50
328	6554220.08	4701395.20
329	6554214.57	4701412.70
330	6554212.71	4701414.95
331	6554203.92	4701425.56
332	6554202.16	4701428.95
333	6554198.85	4701433.72
334	6554193.69	4701441.15
335	6554187.29	4701439.19

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl. list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio indeksa zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

- Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:
- Položaj objekta na parceli određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele. Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je 3m. Normativ se ne odnosi na objekte u nizu i dvojne objekte.
- Minimalna udaljenost objekata od regulacione linije je data na grafičkom prilogu list broj 10- Parcelacija i regulacija.
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120cm i to na visini od min. 2.6m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni djelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50% ukupne površine etaže.

GL - je linija na, iznad i ispod površina zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17)).

RL - je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnja potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl. list CG«, br. 47/13), a prema cmogorskom standardu MEST EN15221-6.



deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.

**Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

**Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

## NEBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

**Oznaka urbanističke parcele:**

UP 305 koja odgovara kp 268/1, 1713/2, 297/2, i manjim dijelovima kp 295 i 1713/3, sve K.O. Bijela

**Površina urbanističke parcele:**

nije definisana planskim dokumentom. Biće utvrđena elaboratom parcelacije urađenim od licencirane geodetske firme

**Maksimalni indeks zauzetosti:**

0.4

**Maksimalni indeks izgrađenosti:**

1.2

**Maksimalna spratnost objekta:**

P+3, P+2+Pk, a za nagibe >25° S+P+3 ili S+P+2+Pk

**Maksimalna visinska kota objekta:**

najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

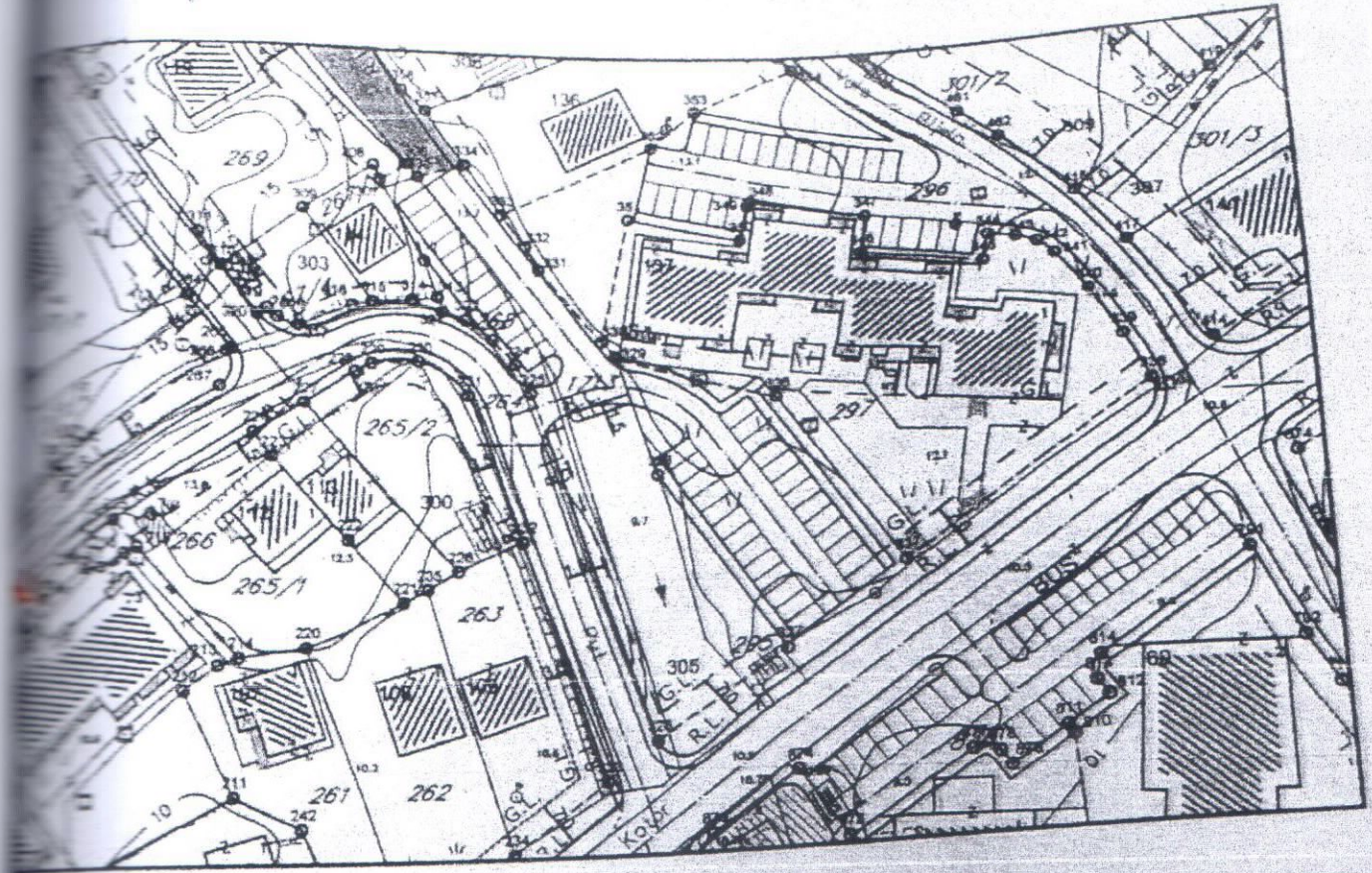
- za spratnost (P): 4,00m;
- za spratnost (P+Pk): 5,50m;
- za spratnost (P+1): 8,00m;
- za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;
- za spratnost (P+2): 12,00m
- za spratnost (P+2+Pk): 13,50m
- za spratnost (P+3): 16,00m

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uređenog terena uz gradjevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sjemena objekta.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje prevo da bude smatrana





Parcelacija br. 268/1, 1713/2, 297/2, 295, 1713/3,  
 ul. K.O. Bijela  
 1713/5

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
 DUP "Bijela centar"  
 Herceg Novi**

izmjene i dopune

**PARCELACIJA I REGULACIJA** 10

**LEGENDA**

R 1:1 000

- granica zahvata plana
- urbanistička parcela
- katastarska parcela
- grad javinske linije
- regulaciona linija (linije trotira)
- urb. parcela postojeći objekti
- urb. parcela novoizgrađeni objekti
- općine katastarske parcele
- namjena za višestambenu zgradu
- zadržano-poslovanje kompleksa izostavljajući stambeni dio
- zona prostornog odnosa
- izostaviti namjena



Bećir spec. sci. grad.



Broj predmeta: 58/23

Datum: 27.07.2023.god.

## IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu Opština Herceg Novi

sa jmbg/pib:

iz H.Novog

Za potrebe izvođenja geodetskih radova parcelacije po dup-u

Za nepokretnosti:

K.O.Bijela

L.N. 250, ; Katastarska parcela broj 1713/2, 268/1

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE  
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

### Parcelacije po dup-u

Naručilac radova: Opština Herceg Novi

(ime i prezime/naziv pravnog lica)

JMB/PIB \_\_\_\_\_

Iz Herceg Novog

\_\_\_\_\_  
(potpis)

“Geobiro” d.o.o. Herceg Novi

Direktor



  
dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović



Broj predmeta: 58/23  
Datum: 27.07.2023.god

## IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Opštine Herceg Novi

Podnijetom organizacionoj jedinici Herceg Novi

Geodetska organizacija "Geobiro" d.o.o., sa sjedištem u Herceg Novom

Izvršila je geodetske radove:  
Parcelaciju po dup-u za kat.parc.br.1713/2, 268/1 K.O.Bijela

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice



  
dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović

## ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Herceg Novom od strane geodetske organizacije "Geobiro" d.o.o. na dan 27.07.2023.  
po predmetu broj **58/23** za obavljene geodetske radove parcelacije po dup-u čiji je podnosioc  
Opština Herceg Novi

Prisutni:  
Geodetska organizacija: "Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Stranke: Opština Herceg Novi

Rezultati uviđaja na licu mjesta:  
Parcelacija po dup-u izvršena grafičkom metodom na osnovu koordinata UP305 Bijela -centar.  
Urbanističku parcel broj 305 predstavlja novonastala kat.parc.br. 268/1 površine 127 m<sup>2</sup>,  
novonastala kat.parc.br. 1713/2 površine 433 m<sup>2</sup> i kat.parc.br. 297/2 površine 148 m<sup>2</sup>  
K.O.Bijela. Ukupna površina UP 305 iznosi 708 m<sup>2</sup>.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

Opština Herceg Novi



"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi  
Odgovorno lice

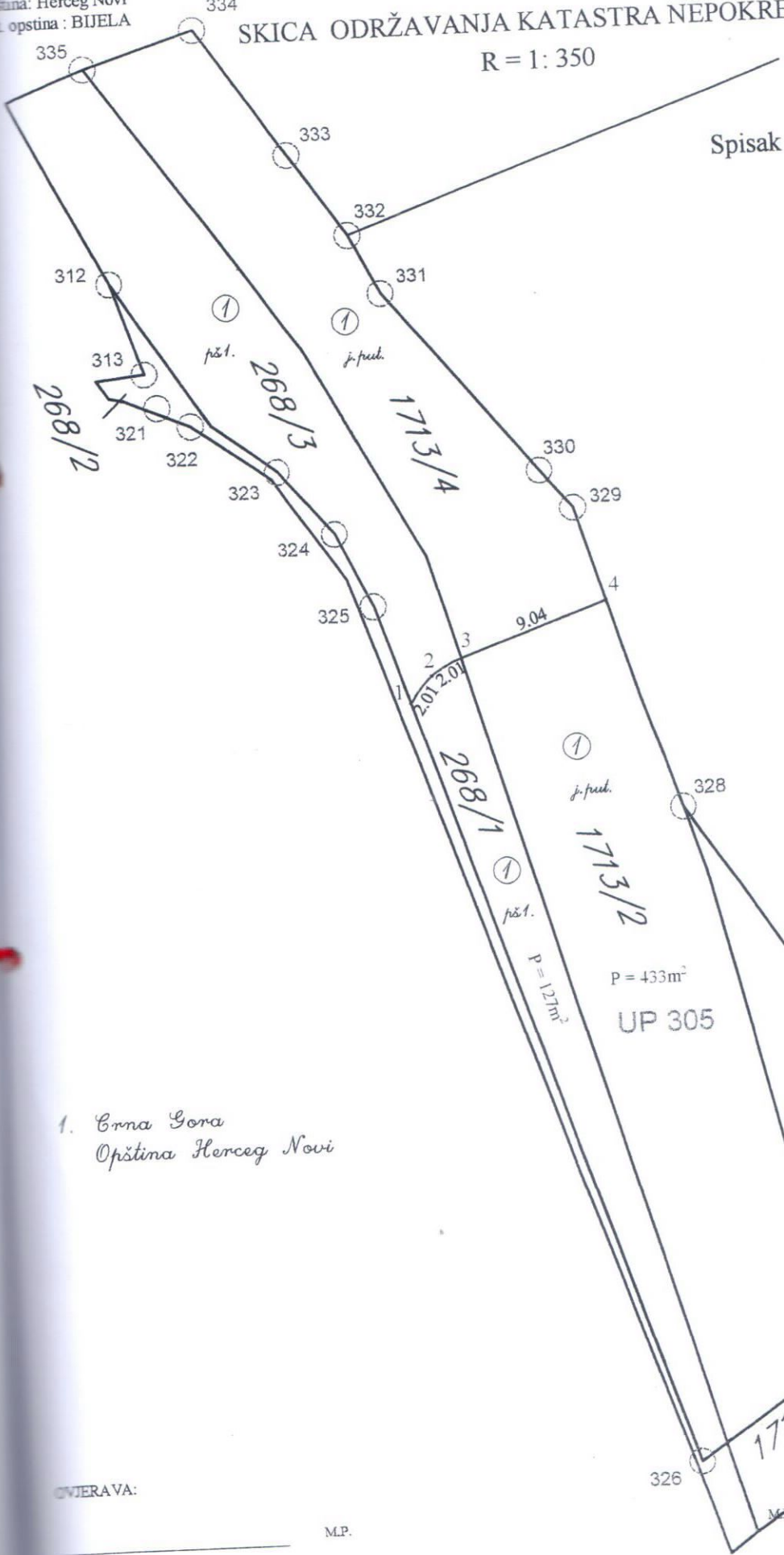
dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović  
ovlašćenje broj: 01-012/21-15926/1 od 08.09.2021.g



# SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R = 1: 350

Spisak prijava:



### Spisak koordinata

	Y	X
1.	6554204.64	4701401.79
2.	6554205.89	4701403.34
3.	6554207.65	4701404.29
4.	6554216.16	4701407.29

1. Crna Gora  
Opština Herceg Novi

OPISERAVA:

M.P.

Ovlašćena geodetska organizacija:  
 "Geobiro" d.o.o. Herceg Novi  
 licenca broj: 01-012/21-30155/4 od 09.12.2021.god  
 dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović  
 ovlaštenje broj: 01-012/21-1593/1 od 08.09.2021.god  
 datum 27.07.2023.god

1





**Crna Gora**  
**Uprava za katastar i državnu imovinu CG**  
**Opština Herceg Novi**  
**K.O. Bijela**  
**Broj:**

**SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA**













## UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 27.04.2023

Broj uverenja: 031/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

GS15

Identifikacioni broj:

1500452

Datum etaloniranja:

27.04.2023

Korisnik merila:

GEOBIRO D.O.O.  
HERCEG NOVI, Balkanska br. 1

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerenja u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine

Todora Dukina 61, 11000 Beogr. Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 638787  
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerenja u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine

VEKOM GEO d.o.o. Beograd Dio stranog društva poslovnica jedinica VEKOM GEO - Podgorica  
23. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506



CRNA GORA  
NOTAR  
MARIĆ TAMARA  
Herceg Novi, ul. Njegoševa broj 60

## KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

### NOTARSKJE ISPRAVE

Ja, NOTAR, Marić Tamara sa službenim sjedištem u Herceg Novom, ul. Njegoševa broj 60 POTVRĐUJEM da sam ovaj otpravak izvornika uporedila sa izvornikom koji se čuva u mojoj Notarskoj kancelariji, te da po obliku, formi i sadržaju u cjelini odgovara izvorniku UZZ br.1074/2023 i isti zamjenjuje izvornik u pravnom prometu. -----

Ovaj je otpravak ovjeren, sastoji se od 4 (četiri) strane sa prilogom kako slijedi:-----

- Privatna isprava - Ugovor o regulisanju prava i obaveza na izgradnji objekta i regulaciji potoka Pijavica u Bijeloj zaključen dana 30.10.2023. godine;-----
- Izvod Lista nepokretnosti br. 250 KO Bijela Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi od 30.10.2023. godine;-----
- Prepis Lista nepokretnosti br. 1662 KO Bijela Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi od 30.10.2023. godine;-----
- Elaborat geodetskih radova parcelacija po DUP-u za kat.parc. 1713/2, 268/1 KO Bijela izrađen od strane „GEOBIRO“ DOO Herceg Novi dana 27.07.2023. godine;-----

Ostali prilozi su izostavljeni i čuvaju se u arhivi ovog Notara UZZ br.1074/2023 -----

Ovaj je otpravak akta sastavljen za: -----

- Ugovarače (4)-----

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi.-----

UZZ br. 1074/2023

U Herceg Novom, dana 30.10.2023. godine.





