



PODRUČNA JEDINICA

HERCEG NOVI

Broj: 109-956-1-8162/2013

Datum: 10.12.2013

KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11),
postupajući po zahtjevu

DIREKCIJE ZA IMOVINU OPŠTINE H.NOVI

iz 02-7-46-109/2013,

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 1451

Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prihod
Broj	Podbroj	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
1908	2	8	-		Nekategorisani putevi		2103	0.00
		21			ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
	3	8	-		Neplodna zemljišta		17	0.00
		21			ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA			
							2120	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava	Osnov prava	Obim prava
ID Broj	Adresa, mjesto		
6192000007174	OPŠTINA HERCEG NOVI HERCEG NOVI	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođenja na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05

i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik

v.d. RADONIĆ LJUBICA



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju-
Broj: 02-3-350- 361/2013-1/1
Herceg-Novi, 01.07.2013.godine

Stojanović Dušan i Stojanović Damir
ulica Sava Ilića broj 50.
IGALO

Na osnovu člana 62a stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11 i 40/11), te uvida u Detaljni urbanistički plan "Podi" ("Sl. list RCG", op. prop. broj 11/13), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake **SM** tipa porodično stanovanje - nova gradnja ukupne dozvoljene spratnosti **S + P + 1** (suteran + prizemlje + sprat) na urbanističkoj parceli **UP 139** površine **P = 420,00m²** koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1944/9 i dijela katastarske parcele broj 1908/2 sve K. O. Podi u Herceg - Novom.

Napomena:

1. Do izdavanja građevinske dozvole za izgradnju planiranog objekta po ovim urbanističko-tehničkim uslovima potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na planom zadatoj jedinstvenoj urbanističkoj parceli UP 139 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj **1944/9** i dijela katastarske parcele broj **1908/2** sve K. O. Podi u Herceg - Novom, shodno članu 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11 i 40/11) i Zakonu o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG" broj 19/09).

2. Do izdavanja građevinske dozvole za izgradnju planiranog objekta po ovim urbanističko-tehničkim uslovima, potrebno je prethodno opremiti zemljište planiranim saobraćajnicama i kanizacionom infrastrukturom do predmetne lokacije preciziranom smjernicama planiranog stanja važeće planske dokumentacije po utvrđenoj zakonskoj proceduri.

3. Shodno tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije - tačka 4. Plansko rješenje - Način, faze i dinamika realizacije plana, strana 63, utvrđeno je da: Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i uspostavljanje veze sa gradskom infrastrukturnom mrežom. Kako se radi o prostoru gde su korisnici uglavnom privatna lica dalja reliazacija plana je direktno vezana za njihove potrebe.

1. GRANICE I ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Granica zahvata DUP-a definisana je Odlukom o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Podi". Područje za koje se izrađuje DUP nalazi se u okviru katastarske opštine Podi, a unutar granica određenih topografsko - katastarskim elementima i koordinatnim tačkama na sledeći način:
Sa južne strane granica zahvata ide od tačke 1 duž granice kat.parcela 1982, 1983, 1598, 1599 (obuhvatajući iste), i dalje se preko tačke 2 nastavlja južnom granicom kat.parcela 1608/1, 1606, 1607, 1609/2, 1609/1, 1609/3, 1619, potom zapadnom granicom parcele 1621 i dalje ide južnom ivicom puta (kat. parcela 2008) sve do tačke 3.
Sa zapadne strane, od tačke tri zahvat ide granicom kat.parcela 1858/4, 1858/3, 1830, zatim se preko tačke 4 nastavlja zapadnom ivicom puta (k.p. 1775), do kat parcele 1731, ide granicom iste i dalje granicom parcele 1722/1, preseca put Mejljine - Kameno, te ide duž granica kat.parcela 1048/1, 1048/2, 1045/2, 1047, 1062, potom preko tačaka 5 i do tačke 7.
Sa severozapadne i severne strane granica zahvata se nastavlja od tačke 7 preko tačaka 8,9,10,11, 12, 13, 14, 15 i 16, a sa istočne strane dalje ide preko tačaka 17, 18, 19, 20, 21, 22, zatim duž granica kat. Parcela 1924, 1922, 1918 i 1917 (obuhvatajući iste) sve do tačke 23, odakle se preko tačke 24 nastavlja granicom kat.parcela 1944/1 i severnom ivicom puta (kat.parcela 2008) i ide sve do početne tačke 1 u kojoj se zahvat plana zatvara.

ACIJE UZ URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
3-350-361/2013 od 17.06.2013. godine
u: Detaljnog urbanističkog plana „Podi“
sl. list CG, op. prop. broj 11/13)

djela parcela UP 139 koja se sastoji od dijela
rske parcele broj 1944/9 i dijela kat. parcele broj
1908/2 sve K. O. Podi u Herceg - Novom

TOPOGRAFSKI PLAN



R - 1 : 250

LEGENDA:

- zidovi
- ulica
- katastarska granica
- ⊙ šaht
- broj parcele

— granice katastrske parcele broj 1944/9 K. O. Podi u Herceg - Novom
dio kat. parcele broj 1908/2 K. O. Podi u H.-N.- koja je korisništvo
Javno dobro putevi Herceg - Novi i koja ulazi u sastav UP 139

— granice urbanističke parcele UP 139
ukupne zadate površine $P = 420,00 \text{ m}^2$
sa zadatim i u situaciji terena prenesenim
koordinatama graničnih tačaka
UP 647, 648, 652, 651 i 650

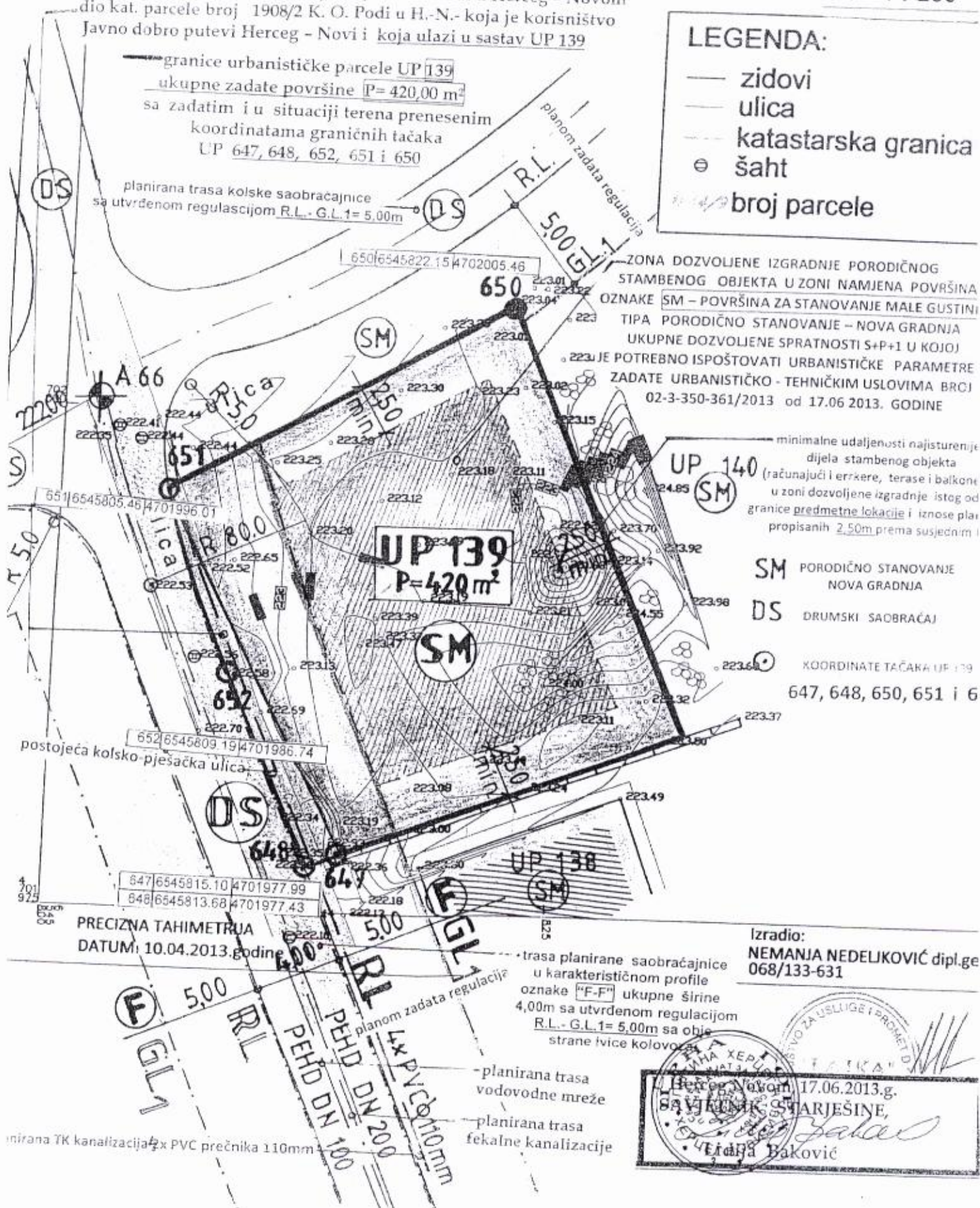
planirana trasa kolske saobraćajnice
sa utvrđenom regulacijom R.L. - G.L.1 = 5,00m

ZONA DOZVOLJENE IZGRADNJE PORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA U ZONI NAMJENA POVRŠINA
OZNAKE SM - POVRŠINA ZA STANOVANJE MALE GUSTINI
TIPA PORODIČNO STANOVANJE - NOVA GRADNJA
UKUPNE DOZVOLJENE SPRATNOSTI S+P+1 U KOJOJ
JE POTREBNO ISPOŠTOVATI URBANISTIČKE PARAMETRE
ZADATE URBANISTIČKO - TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ
02-3-350-361/2013 od 17.06.2013. GODINE

— minimalne udaljenosti najisturenije
dijela stambenog objekta
(računajući i errkere, terase i balkone
u zoni dozvoljene izgradnje istog od
granice predmetne lokacije i iznose plan
propisanih 2,50m prema susjednim i

SM PORODIČNO STANOVANJE
NOVA GRADNJA
DS DRUMSKI SAOBRAĆAJ

KOORDINATE TAČAKA UP 139
647, 648, 650, 651 i 6



PRECIZNA TAHIMETRUA
DATUM: 10.04.2013.godine

Izradio:
NEMANJA NEDELJKOVIĆ dipl.ge
068/133-631

Herceg Novi, 17.06.2013.g.
SAVJETNIK STARIJEŠINE,
Lidija Baković

OPŠTINA HERCEG-NOVI				
12. 11. 2013.				
[Signature]				

OPŠTINA HERCEG-NOVI

HERCEG-NOVI

- Direkcija za imovinu-

Vašim Rješenjem broj:02-7-46-109/2013 od 23-09-2013 godine naloženo je „da Komisija za procjenu tržišne vrijednosti imovine Opštine Herceg-Novi, izvrši procjenu tržišne vrijednosti katastarske parcele broj 1908/3 upisane u listu nepokretnosti broj 191 k.o. Podi koja je površine 17 m², a čini dio urbanističke parcele broj 139 Detaljnog urbanističkog plana „PODI“ (Sl. list CG, opštinski propisi broj 11/13)“.

Postupajući po datom Rješenju, dajemo slijedeći:

NALAZ I PROCJENU

Prdmetno zemljište katastarski označeno kao kat. parc. broj 1908/3 predstavlja mali dio površine od svega 17 m² nastale od kat. parc. broj 1908/2 koja u naravi predstavlja seoski nekategorisani put promjenljive širine od 3 do 5 m sa malim proširenjima na pojedinim kratkim djelovima trase.

U ovom konkretnom slučaju radi se o malom proširenju (džepu) koji sa kat. parc. broj 1944/9 površine 400 m², koja je u listu nepokretnosti broj 1108 k.o. Podi upisana u vlasištvu StojanovićDušana i Damira sa po ½ suvlasničkog dijela, čini jedinstvenu cjelinu.

Lokacija ove urbanističke parcele je neposredno uz opisani seoski kolski put a nalazi se u sklopu naselja individualnih stambenih objekata, lokalno poznatog kao naselje „TOPOVI“ koje se nalazi na vrhu strme padine poviše „Rebara“ na ravnom terenu, na nadmorskoj visini od oko 210 m.n.m.

Od morse obale udaljeno je oko 770 m vazdušne linije a mjereno putem oko 3.200 m.

Za procjenu tržišne vrijednosti postoje metode koje se obično primjenjuju, zavisno od karakteristika i namjene određenog predmetnog zemljišta, a to su:

- Troškovna metoda ili metoda utvrđivanja vrijednosti
- Uporedna metoda ili metoda upoređenja ostvarenih vrijednosti sa istim ili sličnim lokacijama zemljišta
- Metodologija po Uredbi Direkcije za nekretnine Crne Gore
- Troškovno tržišna metodologija

I ostale manje primjenljive metode.

Za ovaj konkretan predmet, gdje se radi o vrlo malom zemljištu koje ni po kakvim kriterijumima ne može predstavljati bilo kakvu posebnu i samostalnu namjenu, najcjelishodnije je primijeniti metodu upoređenja vrijednosti.

Prema sadašnjem stanju na tržištu lokacija koje mogu činiti samostalnu i potpunu urbanističku parcelu na ovom mikro lokalitetu, cijene takvih lokacija se kreću u granicama od oko 80,00 do 120,00 Eura po 1 m².

Imajući u vidu da predmetno malo zemljište nema nikakvu posebnu urbanističku namjenu, te da ni sa kojom susjednom parcelom ne dopunjava površinu kojom bi se udovoljili kriteriji da ispunjava uslove formiranja urbanističke parcele, nego da se radi o klasičnom restlu, predmetno zemljište procjenjujemo na

$(80,00 + 120,00) : 2 \times 60\% = 60,00$ Eura po 1 m², što za površinu predmetnog zemljišta od svega 17 m², iznosi ukupno:

$$\underline{17 \times 60,00 = 1.020,00 \text{ Eura}}$$

Herceg-Novi,

15-11-2013 godine

Komisija,



Tihomir Bračević
Miroslav Bračević



Google earth

crone
KM



4000



Google earth