NOTAR
MARIĆ TAMARA
Ul. Njegoševa br.60, Herceg Novi, Crna Gora
Tel/Fax: +382-31-360-359
Mob.: +382-69-151-747,+382-69-151-749
E-mail: notartamaramaric@gmail.com

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Примљено:

ЈЕДИНСТВЕНИ КЛАСИФИКАЦИОНИ ЗНАК	РЕДНИ БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРИЈЕДНОСТ
02-5-018-1688	22	1	6

OTPRAVAK IZVORNIKA

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

UZZ.br. 1074/2023

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

OTPRAVAK IZVORNIKA

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Ja 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 OLGI diplomiranom pravniku iz Herceg Novog, sa JMBG [redacted], čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdata dana [redacted] godine (slovima: [redacted]) 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 [redacted] godine (slovima: [redacted]) u [redacted] sa JMBG [redacted] sa prebivalištem u [redacted], državljanin Crne Gore, oženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj [redacted] izdata dana [redacted] godine (slovima: [redacted]) 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**

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 m2, kat.parc.295 KO Bijela u naravi neplodno zemljište u površini od 21 m2, kat.parc.295 KO Bijela u naravi zemljište ispod objekta 1 – pomoćna zgrada u privredi u površini od 9 m2, kat.parc.1713/2 KO Bijela u naravi javni putevi u površini od 715 m2, kat.parc.1713/3 KO Bijela u naravi javni putevi u površini od 69 m2. 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 m2, 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

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 ovjerena 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 02-3-350-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 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 upozoriła sam stranke na pravne poslijedice 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 otpravak ovog Ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg-Novi; ----------
- da će Notar po službenoj dužnosti otpravak 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) ----------

-Zaštitnik 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 razumjele 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 OLGI

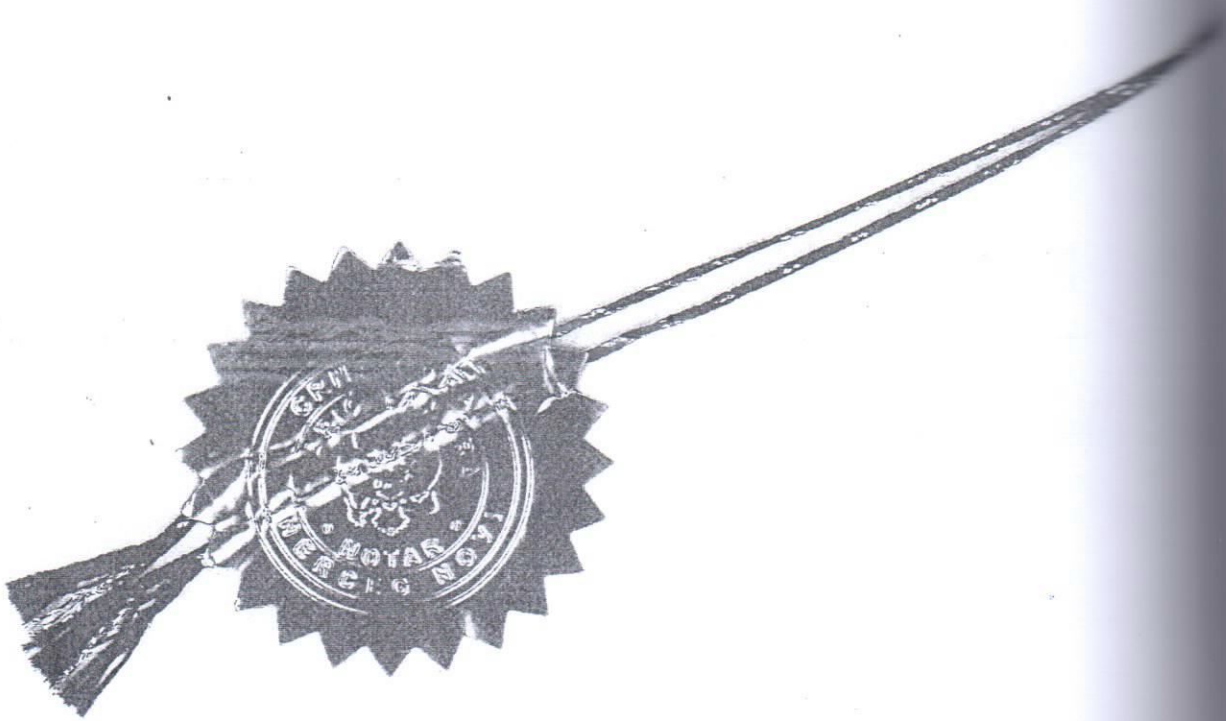
Stanišić Olga

Ugovarač ad. 2:
STANIŠIĆ VLADIMIR

Stanišić Vladimir

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
HERCEG NOVI

NOTAR:
MARIĆ TAMARA



----------UGOVOR----------
----------O REGULISANJU PRAVA I OBAVEZA NA IZGRADNJI OBJEKTA----------
----------I REGULACIJI POTOKA PIJAVICA U BIJELOJ----------

---

u Herceg Novom između:----------

1. OPŠTINA HERCEG NOVI, Trg Maršala Tita br. 2, matični broj 02008459, zastupana po punomoćniku STANIŠIĆ OLGI diplomiranom pravniku iz Herceg Novog, sa JMBG [redacted], po punomoćju broj UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (slovima: [redacted] dvije hiljade sedamnaeste godine) sačinjenom i ovjerenom pred Notarom [redacted] Kuhar Aleksandrom iz Herceg Novog i Specijalnom punomoćju broj 02-5-018-[redacted]-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 [redacted] rođen dana [redacted]. godine (slovima: [redacted] u [redacted], sa JMBG [redacted] sa prebivalištem u [redacted] broj [redacted] državljanin Crne [redacted] sa ličnom kartom broj [redacted] izdata dana [redacted]. godine (slovima: [redacted] sa rokom važenja 10 (slovima: deset) godina, MUP [redacted] Mojkovac----------

---

----------Član 1----------
----------Prethodne napomene----------

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

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

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

---

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

Ovim aneksom ugovora Opština Herceg Novi je u zajedničku izgradnju unijela i dio kat.parc. 268 [redacted] površini od 65 m2, u cilju kompletiranja urbanističke parcele, te se radi toga ugovara [redacted] 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 Bijeli 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-opštinski.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 m2, 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 m2 poslovnog i 900 m2 stambenog prostora, te se predsjedik 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 kostatuju da je prema evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu evidentirano sledeće stanje:----------

- Kat.parc. 268/1 u naravi pašnjak 1.klase, površine 347 m2, upisana kao svojina Crna Gora, korišćenje Opština Herceg Novi u cjelini,----------
- Kat.parc. 297/2 u naravi dvorište površine 148 m2, upisana kao svojina Stanišić Vladimira u cjelini,----------
- Kat.parc. 1713/2 u naravi javni put površine 715 m2, upisana kao svojina Crne Gore, korišćenje Opštine Herceg Novi u cjelini,----------
- Kat.parc. 295 u naravi neplodno zemljište površine 21 m2 sa pomoćnom zgradom u privredi površine 9m2, upisana kao svojina Crna Gora, korišćenje Opštine Herceg Novi u cjelini,----------
- Kat.parc. 1713/3, u naravi javni put površine 69 m2, 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, zaključe 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 m2, sve k.o.Bijela na kojima ima svojinska ovlašćenja 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 arhitekte na idejno rješenje objekta, izrada glavnog revidovanog 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 arhitekte 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 ovlašćenog 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 arhitekte na idejni projekat, a radove da završi najkasnije u roku od 3(tri) 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.----------
Rokovi 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 m2, 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 ovlašćenje 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 djelove 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 imaoci 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 *drugog u naročito usled nepoštovanja preuzetih obaveza iz člana 4, postojanja tereta i ograničenja* na parceli, kao i neobavještavanje Opštine Herceg Novi o zaključenoj kupoprodaji posebnih djelova 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 izvođenja dokaza, uz angažovanje vještaka građevinske struke obezbijedi utvrđivanje obima i kvaliteta 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

[illegible]ove izgradnje, umanjena za iznos od 20%, na ime naknade štete koju Opština Herceg Novi trpi zbog neizvršavanja ugovornih obaveza od strane Stanišić Vladimira.----------

[illegible] Stanišić Vladimir iz neopravdanih razloga bude kasnio sa završetkom izgradnje budućeg objekta duže od roka iz čl. 4 ovog Ugovora, ali ne duže od 6 (šest) mjeseci, dužan je opštini isplatiti "penale" u iznosu od 1 promila dnevno od investicione vrijednosti izgradnje predmetnog objekta, s tim što ukupan iznos ne može preći 5% ukupne investicione vrijednosti objekta.----------

---

----------Član 7----------

----------Ostala pitanja----------

Na sva pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom, primjeniće se relevantne odredbe Zakona o obligacionim odnosima.----------

---

----------Član 8----------

----------Rješavanje sporova----------

Ugovorne strane se obavezuju da sporna pitanja rješavaju mirnim putem, vodeći računa o međusobnim interesima.----------

U slučaju nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovara se nadležnost privrednog suda u Podgorici.----------

---

----------Član 9----------

U Herceg Novom, dana 30.10.2023. godine (slovima: tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine).----------

OPŠTINA HERCEG NOVI

STANIŠIĆ VLADIMIR

200-919-38398/2023

CRNA GORA

[redacted] KATASTAR
[redacted] NEKRETNINE I IMOVINU

[redacted] JEDINICA
[redacted] NOVI

[redacted] 200-919-38398/2023
[redacted] 30.10.2023.
[redacted] IZVELA

[redacted] člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, [redacted] 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu NOTAR TAMARA MARIĆ, HERCEG NOVI, za potrebe [redacted] potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 250 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
[redacted]	1		2 7 0		MALOVIĆI	Pašnjak 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		347	0.42
[redacted]			5 23 0		BLACA	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		21	0.00
[redacted]		1	5 23 0		BLACA	Pomoćna zgrada u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		9	0.00
[redacted]	2		12 34 0		GRABI	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		715	0.00
[redacted]	3		12 34 0		GRABI	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		69	0.00
[redacted]								1161	0.42

[redacted] 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
268	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.
[redacted]	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.
[redacted]	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.

[redacted] elektronski dokument preuzeo: notar Marić Tamara

[redacted] i vrijeme: 30.10.2023. 10:42:31

[redacted] na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. [redacted] podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom [redacted] 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 [redacted] iznosu.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

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

192000000310

109-919-18439/2023

ZA KATASTAR
IMOVINU

CRNA GORA

JEDINICA
NOVI

109-919-18439/2023
30.10.2023.
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 OPSTINA HERCEG NOVI, DIREKCIJA ZA IMOVINU I ODRŽAVANJE 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^2	Prihod
397	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
1305973283028	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:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

0291465

Datum i vrijeme: 30.10.2023. 09:15:09

GEOBIRO

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

Broj predmeta:
Datum:

"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

Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" M.P. 1 HERCEG-NOVI

Broj predmeta:_____

Spisak prijava broj:_____

Pregledao/la:_____

Ovjerio/la:_____

Datum ovjere:_____

Konstatacija službenog lica

GEOBIRO

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

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 ovlašćenje za izvođenje geodetskih radova:
Ovlašćenje 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: **031/23/01**, od **27.04.2023**.god izdato od "Vekom geo" d.o.o.

"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice

Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" d.o.o. M.P. 1 HERCEG-NOVI

dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Katastarska opština: BIJELA

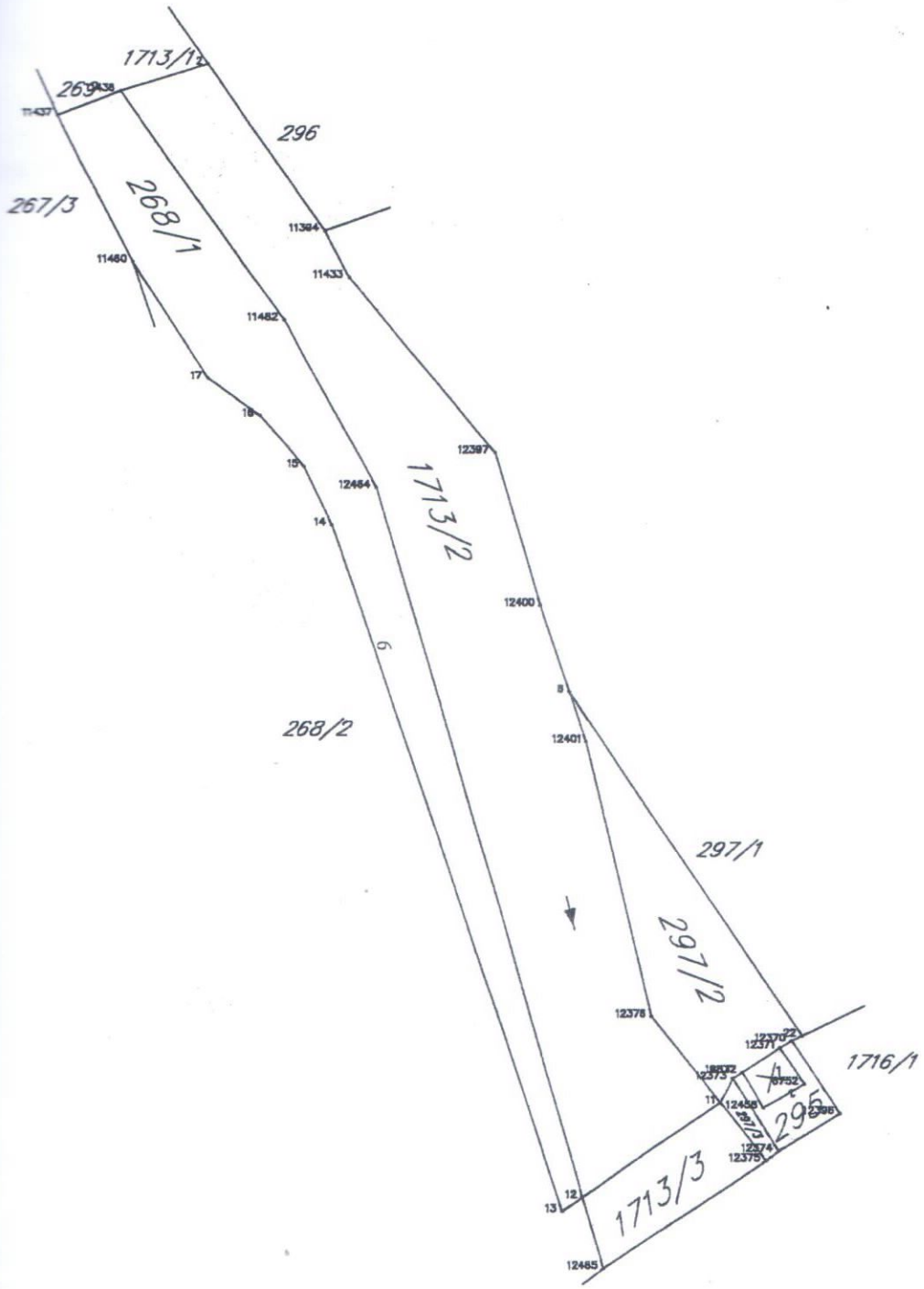
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcele: 268/1, 295, 297/2, 1713/2, 1713/3

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Ovjerava:

Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
KO: BIJELA, R 1:1000

Po zahtjevu broj: 917-109-354/2023/3, od: 26.07.2023. godine

Dostavljamo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
snimane graficki sa digitalnog plana
Database 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)
Prelomni:
od do dužina(m)
12433-12397 16.67
12397-12400 11.65
12400-8 6.71
8-12401 3.85
12401-12376 20.64
12376-11 7.98
11-12 12.13
12-12464 54.00

[illegible]-11482 14.01
[illegible]-11436 20.50
[illegible]-2 6.69
[illegible]394 14.85
[illegible]-11433 3.82

Parcela: 1713/3 (P=69)
Frontovi:
od do dužina(m)
[illegible]-11 12.13
[illegible]-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

[illegible]-12372 0.85
[illegible]-12371 3.23

Objekat: 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

Prelomovi:

od	do	dužina(m)
[illegible]71	6752	3.18
6752	12458	3.43
12458	6837	3.00
6837	12371	3.23

Obradio:

Pregledao:

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-572/2018
Herceg Novi, 10.03.2022. godine

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, 116/20, 76/21)*, 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 podnijetog 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)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Stanišić Vladimir [redacted]
- Zahtjev podnijet 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 m2, 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 m2, u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;
- Izvod lista nepokretnosti 250 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5982/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 295, 1713/2, 1713/3, sve K.O. Bijela, u naravi neplodna zemljišta 21 m2, pomoćna zgrada u privredi 9 m2, javni put 715 m2, javni put 69 m2, 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 uslužnim 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 zagadjenja, trgovine i prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr.
  - Smještajni kapaciteti u funkciji turizma (apartmani i stanovi za sezonski turizam).
  - Pomoćni sadržaji u funkciji uredjenja terena i rješenja infrastrukture
  - Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila
  - Urbano zelenilo (lineamo, parterno...)

- U okviru ovih zona (MSD1, MSD2, MSD3, MSD4, MSD5 i MSD6) predvidjena 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 ulice, 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 prilozima 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 gradjevinskih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda.

- Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega odredjuju vrstu planiranog objekta (slobodnostojeći, dvojni, objekat u nizu) i orjentaciju objekata, a nikako veličinu horizontalnog gabarita. Budući gabariti se formiraju prema zadatim pravilima uredjenja 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 urbanisitčke parcele je 300m2.
- Površina urbanističke parcele UP 305 nije definisana planom.
- UP 305 definisana je koordinantnim tačkama koje su prikazane u grafičkom prilogu DUP-a 10a-Pareclacija 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	4701418.26

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	6554220.06	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 urbansitičke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi 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.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine 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)).

R.L. – 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 zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (,,Sl.list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN15221-6.**

PREPORUKE ZA SMANJENJE RIZIKA I ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGE MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NESREĆA

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 an 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 dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem**: Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA 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 uredjenog terena uz gradjevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

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

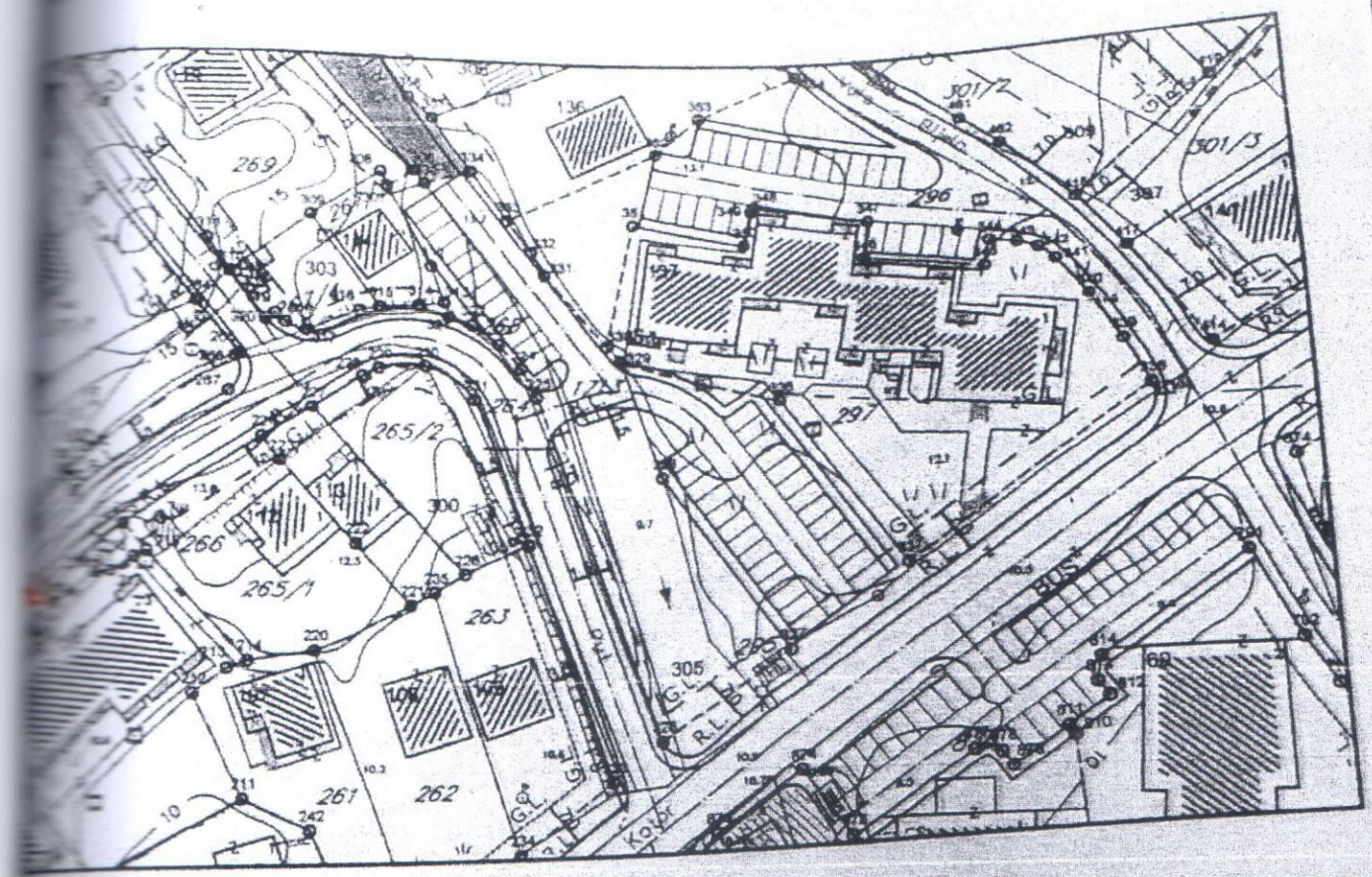
Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje prevo da bude smatrana

Broj: 02-3-350-UPI-572/2018

...DUP-a "Bijela centar" ("Sl.list CG o.p." br. 35/09)

...: Parcelacija i regulacija,

R 1:1000



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

...305

...eg Novom, 10.03.2022.god.

...ĐIO

...Bećir spec.sci.grad.

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
- građevinska linija
- regulaciona linija (linija trotoara)
- urb.parcele postoje.ČOr objekata
- urb.parcele novoplaniranih objekata
- oznake katastarske parcele
- zaštićena za vi.šestambenu gradnju
- stambeno-poslovna izgradnja (postojeći ob...
- zona Pernatog dabra
- turistička zona

GEOBIRO

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

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

Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" M.P. d.o.o. 1 HERCEG-NOVI

dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović

GEOBIRO

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

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 elaborate u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice

Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" M.P. d.o.o. 1 HERCEG-NOVI

dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović

GEOBIRO

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

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^2, novonastala kat.parc.br. 1713/2 površine 433 m2 i kat.parc.br. 297/2 površine 148 m^2 K.O.Bijela. Ukupna površina UP 305 iznosi 708 m^2.**

Zapisnik je pročitan 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

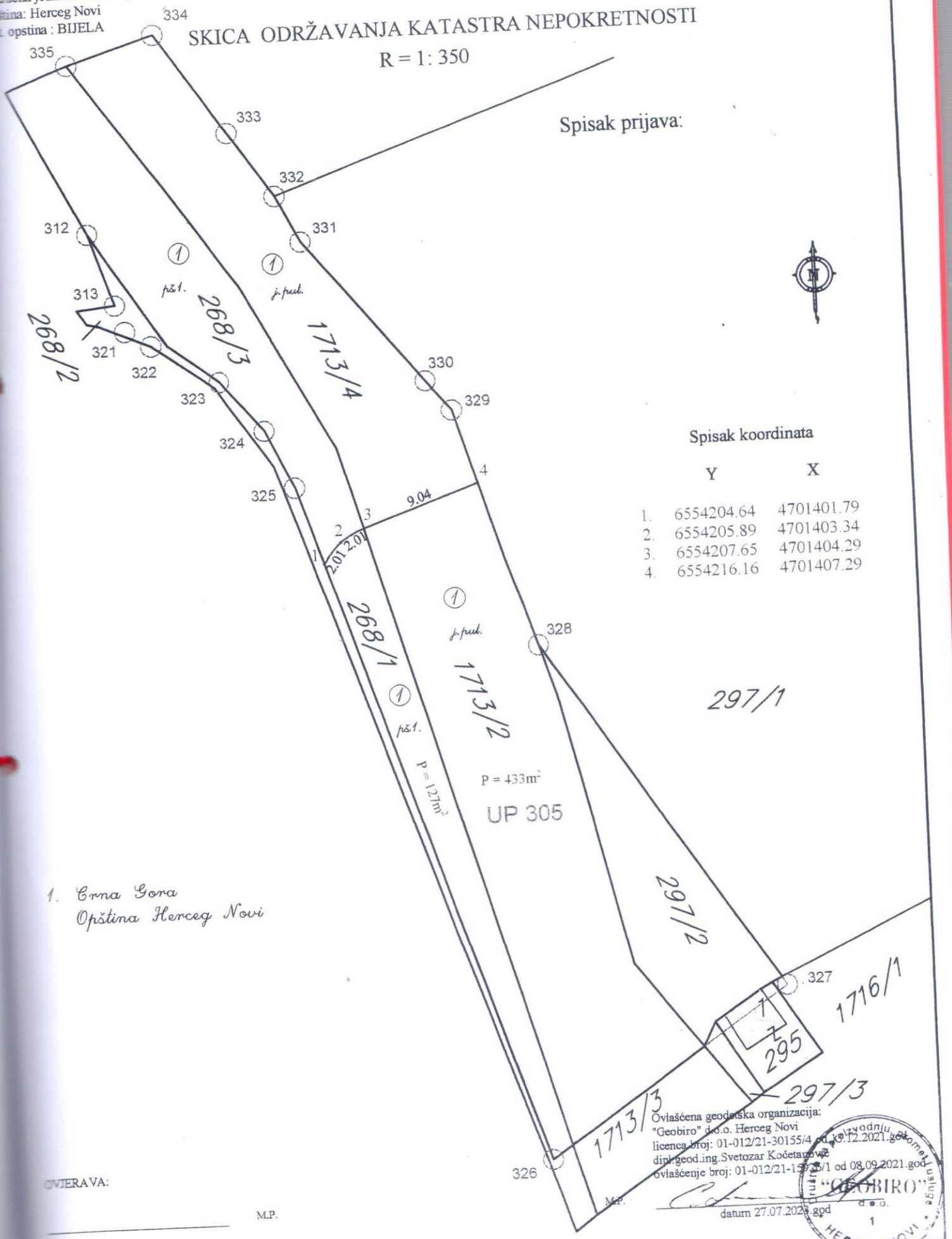
Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" d.o.o. HERCEG-NOVI 1

M.P.

RNA GORA
prava za katastar i državnu imovinu CG
odrucna jedinica : Herceg Novi
pština: Herceg Novi
t. opstina : BIJELA

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

OVJERAVA:

M.P.

Ovlašćena geodetska organizacija:
"Geobiro" d.o.o. Herceg Novi
licenca broj: 01-012/21-30155/4 od 10.12.2021.god
dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović
ovlašćenje broj: 01-012/21-15[illegible]/1 od 08.09.2021.god

M.P.

datum 27.07.2023.god

"GEOBIRO" d.o.o. 1

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

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

Katastarska opština **Bijela**
Opština **Herceg Novi**

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m²	Površina iz koord. m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
	250	Crna Gora Opština Herceg Novi	268/1			1/1 1/1	pašnjak 1.	347	347	
	250	Crna Gora Opština Herceg Novi	1713/2			1/1 1/1	javni putevi	715	715	

NA GORA — Katastarska opština: Bijela

ava za katastar i državnu imovinu — Opština: Herceg Novi

NOVO STANJE

broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m²	Primjedba
2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)								
250	Crna Gora Opština Herceg Novi	**268/1**			1/1 1/1	pašnjak 1.	127	
250	Crna Gora Opština Herceg Novi	268/3			1/1 1/1	pašnjak 1.	220	
250	Crna Gora Opština Herceg Novi	**1713/2**			1/1 1/1	javni putevi	433	
250	Crna Gora Opština Herceg Novi	1713/4			1/1 1/1	javni putevi	282	
						UKUPNO:	**1062**	

Pregledao i ovjerio: _____

Društvo za proizvodnju, promet i usluge "GEOBIRO" d.o.o. HERCEG-NOVI

Obradio: dipl.geod.ing.Svetozar Kočetanović
Oglašćenje br. 01-012/21-15926/1
"Geobiro" d.o.o.Herceg Novi

Herceg Novi,27.07.2023.

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

MP

Ovlašćeno lice
Ankica Milinković, dipl.geod.inž

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

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Todora Dukina 61, 11000 Beograd, 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 mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica,
13. maja bb, 81000 Podgorica, Crna Gora **M:** +382 (0) 69 349506

CRNA GORA
N O T A R
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa broj 60

KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

NOTARSKE 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.

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
HERCEG NOVI

NOTAR
Marić Tamara

