



K-invest d.o.o.
Branka Fučića 2a
52466 Novigrad
Mauro Kovačić
Founder / CEO
+385 (0)98 255 777
www.k-invest.hr



Kvaliteta življenja
Hochwertiger Lebensstil
Quality living

ELABORAT ETAŽIRANJA

SLOBODNOSTOJEĆA VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA - ZGRADA A
na k.č. br. 1426/1, k.o. Novigrad

Direktor :
Mauro KOVAČIĆ, mag.ing.aedif.

K. INVEST d.o.o.
Novigrad, Ulica Branka Fučića 2A
OIB: 27452460207

BROJ : KI/ET-01/2025
DATUM : lipanj 2025. godine

SADRŽAJ :

1.0.	TEHNIČKI OPIS	
2.0.	PLAN POSEBNIH DIJELOVA	
3.0.	UREĐENJE ODNOSA NA ZEMLJIŠTU	
4.0.	PRIJEDLOG ZA UPIS U ZEMLJIŠKU KNJIGU	
5.0.	ZAKLJUČAK	
6.0.	GRAFIČKI PRILOZI	
6.1.	Situacija - uređenje odnosa na zemljištu	1 : 200
6.2.	Tlocrt podruma	1 : 100
6.3.	Tlocrt prizemlja	1 : 100
6.4.	Tlocrt 1. kata	1 : 100
6.5.	Tlocrt 2. kata	1 : 100

1.0. TEHNIČKI OPIS

Lokacija i opis zgrade

Čestica k.č. 1426/1 na kojoj se nalazi višestambena zgrada „A“ koja je predmet ovog elaborata etažiranja je pravokutnog (blago trapeznog) oblika čija površina iznosi 1.545,00 m², te je sa svoje južne strane omeđena prometnicom (Slavonska ulica na k.č.br. 1427/1) s koje je pješački i kolni pristup. Većinu površine čestice čini ravni teren koji je izdignut iznad razine Slavonske ulice za 2,5 -3,0 m, s kosim nasipom prema spomenutoj ulici. Sa zapadne strane smještena je izgrađena građevinska čestica oznake 1426/2, a sa istočne strane čestica oznake 1426/1 na kojoj se nalazi višestambena građevina. Sa sjeverne strane predmetne čestice smještene su čestice oznaka k.č.br. 1425/1 i 1425/2. Sve čestice nalaze se u k.o. Novigrad.

Građevina je slobodnostojeća, ortogonalnih tlocrtnih obrisa te razvedenog tlocrtnog „U“ oblika. Južno pročelje je razvedeno s natkrivenim i nenatkrivenim terasama različitih površina sa stupovljem, cvjetnim koritima, otvorenim bazenom na terasi 2. kata i nišama koje tvore zidovi, dok su ostala pročelja plošna. Glavni ulaz u zgradu smješten je u razini podruma na južnom pročelju, a sporedni sa sjeverne, dvorišne strane u razini prizemlja. Osim središnje položenih stambenih jedinica koje su orijentirane jednostrano (na južnom pročelju), ostale stambene jedinice su orijentirane dvostrano ili višestranu. Krov građevine na većem dijelu je izveden kao ravan, a na središnjem dijelu građevine krov je na dvije vode.

Višestambena zgrada je katnosti Po+Pr+2, a sastoji se od ukupno 8 stambenih jedinica: tri stambene jedinice u sklopu prizemlja, tri stambene jedinice u sklopu 1. kata, te dvije stambene jedinice u sklopu 2. kata. U podrumu se nalazi glavni pješački ulaz te kolni ulaz, spremišta stamnih jedinica te podzemna garaža sa 6 garažno parkirališnih mjesta. Konačno zaravan i uređen teren čestice je pretežito ravan u središnjem dijelu čestice, a prema ulici se nalaze kaskade u dvije razine. Dimenzije građevine (najistaknutija širina i duljina) iznose 27,30 x 20,35 m.

Građevina je slobodnostojeća, pravokutnih tlocrtnih obrisa dimenzije 27,30 x 20,35 m (osim linije balkona koji prate regulacijsku liniju) te razvedenog tlocrtnog „U“ oblika. Tlocrtnu razvedenost građevine tvore istaknute terase na južnom pročelju, nadstrešnica nad stražnjim ulazom, usjeci kroz sve razine na istočnom i zapadnom pročelju te kosi krov na dijelu građevine, Tlocrtna površina zgrade iznosi 462,70 m².

Nosivi zidovi građevine su mješoviti, u većem dijelu od armiranog betona debljine 25 cm te u manjem dijelu od sačaste opeka debljine 25 cm. Zidovi se oslanjaju na a.b. temeljnu ploču debljine 40 cm s pojedinačnim zadebljanjima od 70 cm ispod stupova. Međukatne konstrukcije unutarnjeg dijela građevine su armirano-betonske ploče debljine 20 cm, osim dijela terasa na južnom pročelju gdje je debljina ploče 25 cm. Dio terase prizemlja građevine oslonjen je na stup na temelju samcu koji je veznim gredama povezan s ostalim dijelom konstrukcije. Kosi krov izveden je kao armirano-betonska konstrukcija. Na terasi najveće stambene jedinice na 2. katu smješten je otvoreni vanjski bazen s armirano-betonskim zidovima te sa strojarnicom. Stubišta i podesti su izvedeni kao armirano-betonska konstrukcije povezana s a.b. međukatnim konstrukcijama.

Kolni ulaz smješten je na razini podruma, a blagom rampom nakon prolaska kroz garažu dopijeva se na otvoreno parkiralište s kolnom površinom za manevriranje vozila. Površina za manipulativni rad vatrogasnog vozila (5,5 x 11,0 m) osiguran je na javnoj prometnici, uz južno pročelje građevine. U razini podruma smješteno je 6 garažno-parkirališnih mjesta, a u dvorišnom dijelu čestice preostalih 9 otvorenih parkirališnih mjesta. Između pješačkog i kolnog ulaza u česticu smješten je prostor za privremeno odlaganje otpada koje će imati izravni pristup s prometne površine.

Građevina je priključena na svu potrebnu infrastrukturu: - opskrba pitkom vodom - odvodnja otpadnih voda putem javne mreže odvodnje - električne energije - antenski priključci - telekomunikacijske instalacije Privremeno odlaganje i prikupljanje otpada predviđeno je na čestici, unutar ograđenog prostora, u skladu s lokalnim propisima o prikupljanju otpada.

2.0. PLAN POSEBNIH DIJELOVA

Grafički prikaz posebnih dijelova dat je u prilogu ovog elaborata, a posebni dijelovi zgrade označeni su slovima i različitim bojama.

2.1. POSEBNI DIJELOVI :

S1

Posebni dio stambene jedinice S1 nalazi se u prizemlju, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je ljubičastom bojom, s prostorijama označenim brojevima i pripadcima obojanim isto tako ljubičastom bojom i s oznakama P-S1 (parkirna mjesta) i DV-S1 (dvorište – vrt).

Stambena jedinica S1 je veličine 93,27 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

1.1.	ulaz	11,36 m ²
1.2.	dnevna zona	29,06 m ²
1.3.	soba	10,75 m ²
1.4.	kupaonica	4,48 m ²
1.5.	spremište	5,05 m ²
1.6.	kupaonica	4,21 m ²
1.7.	soba	17,19 m ²
1.8.	natkrivena terasa (22,33 x 0,5)	11,17 m ²

Ukupno	93,27 m ²
--------	----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S1 imaju ukupnu površinu od 166,91 m², a koju čine spremište oznake SP.1. površine 5,28 m² u podrumskoj etaži, dva parkirna mjesta oznake P-S1 površine 29,26 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S1 površine 132,37 na južnoj i zapadnoj strani zgrade.

S2

Posebni dio stambene jedinice S2 nalazi se u prizemlju, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je žutom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako žutom bojom i s oznakama P-S2 (parkirna mjesta) i DV-S2 (dvorište – vrt).

Stambena jedinica S2 je veličine 120,53 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

2.1.	ulaz	9,68 m ²
2.2.	dnevna zona	30,26 m ²
2.3.	soba	11,52 m ²
2.4.	spremište	2,30 m ²
2.5.	kupaonica	4,46 m ²
2.6.	spremište	1,87 m ²
2.7.	soba	15,97 m ²
2.8.	kupaonica	4,44 m ²
2.9.	lođa (54,70 x 0,75)	40,03 m ²

Ukupno	120,53 m ²
--------	-----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S2 imaju ukupnu površinu od 59,95 m², a koju čine spremište oznake SP.2. površine 5,02 m² u podrumskoj etaži, dva parkirna mjesta oznake P-S2 površine 28,00 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S2 površine 26,93 na južnoj strani zgrade.

S3

Posebni dio stambene jedinice S3 nalazi se u prizemlju, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je zelenom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako zelenom bojom i s oznakama P-S3 (parkirna mjesta) i DV-S3 (dvorište – vrt).

Stambena jedinica S3 je veličine 94,28 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

3.1.	ulaz	12,00 m ²
3.2.	dnevna zona	29,11 m ²
3.3.	soba	16,77 m ²
3.4.	kupaonica	4,56 m ²
3.5.	spremište	4,39 m ²
3.6.	kupaonica	4,54 m ²
3.7.	soba	10,94 m ²
3.8.	natkrivena terasa (24,00 x 0,5)	12,00 m ²

Ukupno	94,28 m ²
--------	----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S3 imaju ukupnu površinu od 166,75 m², a koju čine spremište oznake SP.3. površine 4,95 m² u podrumskoj etaži, jedno parkirno mjesto oznake P-S3 površine 14,00 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S3 površine 147,80 na južnoj i istočnoj strani zgrade.

S4

Posebni dio stambene jedinice S4 nalazi se na 1. katu, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je plavom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako zelenom bojom i s oznakama P-S4 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S4 je veličine 92,82 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

4.1.	ulaz	11,32 m ²
------	------	----------------------

4.2.	dnevna zona	29,03 m ²
4.3.	soba	17,44 m ²
4.4.	kupaonica	4,08 m ²
4.5.	spremište	5,01 m ²
4.6.	kupaonica	4,45 m ²
4.7.	soba	10,71 m ²
4.8.	natkrivena terasa (21,56 x 0,5)	10,78 m ²
Ukupno		92,82 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S4 imaju ukupnu površinu od 19,04 m² , a koju čine spremište oznake SP.4. površine 5,04 m² u podrumskoj etaži i jedno parkirno mjesto oznake P-S4 površine 14,00 m² u dvorištu zgrade.

S5

Posebni dio stambene jedinice S5 nalazi se na 1. katu, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je smeđom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako smeđom bojom i s oznakama P-S5 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S5 je veličine 110,28 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

5.1.	ulaz	9,51 m ²
5.2.	dnevna zona	30,25 m ²
5.3.	soba	15,84 m ²
5.4.	kupaonica	4,63 m ²
5.5.	soba	11,10 m ²
5.6.	kupaonica	4,50 m ²
5.7.	spremište	1,79 m ²
5.8.	spremište	2,36 m ²
5.9.	lođa (30,10 x 0,75)	22,56 m ²
5.10.	lođa (10,32 x 0,75)	7,74 m ²
Ukupno		110,28 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S5 imaju ukupnu površinu od 32,42 m² , a koju čine spremište oznake SP.5. površine 4,42 m² u podrumskoj etaži i dva parkirna mjesta oznake P-S5 površine 28,00 m² u dvorištu zgrade.

S6

Posebni dio stambene jedinice S6 nalazi se na 1. katu, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je narančastom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako narančastom bojom i s oznakama P-S6 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S6 je veličine 94,86 korisne površine sa sljedećim prostorijama:

6.1.	ulaz	12,07 m ²
6.2.	dnevna zona	29,65 m ²
6.3.	soba	16,84 m ²
6.4.	kupaonica	4,40 m ²
6.5.	spremište	4,41 m ²

6.6.	kupaonica	4,48 m ²
6.7.	soba	10,92 m ²
6.8.	natkrivena terasa (24,18 x 0,5)	12,09 m ²
Ukupno		94,86 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S6 imaju ukupnu površinu od 19,39 m² , a koju čine spremište oznake SP.6. površine 4,39 m² u podrumskoj etaži i jedno parkirno mjesto oznake P-S6 površine 15,00 m² u dvorištu zgrade.

S7

Posebni dio stambene jedinice S7 nalazi se na 2. katu, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je svijetlo plavom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako svijetlo plavom bojom i s oznakama P-S7 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S7 je veličine 203,96 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

7.1.	dnevna zona	83,40 m ²
7.2.	fitnes soba	25,21 m ²
7.3.	kupaonica	9,49 m ²
7.4.	garderoba	12,98 m ²
7.5.	master soba	25,21 m ²
7.6.	hodnik	8,45 m ²
7.7.	tehnička soba	4,07 m ²
7.8.	natkrivena terasa (55,53 x 0,5)	27,56 m ²
7.9.	terasa (29,64 x 0,25)	7,39 m ²
Ukupno		203,96 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S7 imaju ukupnu površinu od 84,13 m² , a koju čine spremište oznake SP.7 površine 34,58 m² i garaža oznake G.7 u podrumskoj etaži sa tri parkirna mjesta površine 49,55 m².

S8

Posebni dio stambene jedinice S8 nalazi se na 2. katu, a u planu posebnih dijelova zgrade obojan je crvenom bojom, s prostorijama označenim brojevima i sporednim dijelovima obojanim isto tako crvenom bojom i s oznakama P-S8 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S8 je veličine 101,97 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

8.1.	ulaz	2,47 m ²
8.2.	garderoba	4,06 m ²
8.3.	hodnik	13,16 m ²
8.4.	dnevni boravak	12,53 m ²
8.5.	kuhinja i blagovaona	12,14 m ²
8.6.	soba	10,73 m ²
8.7.	spremište	1,86 m ²
8.8.	kupaona	5,06 m ²
8.9.	praona	4,24 m ²

8.10.	kupaonica	4,25 m ²
8.11.	soba	17,00 m ²
8.12.	hodnik	8,45 m ²
8.13.	terasa (24,07 x 0,25)	6,02 m ²
Ukupno		101,97 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S8 imaju ukupnu površinu od 67,97 m² , a koju čine spremište oznake SP.8 površine 14,30 m² i garaža oznake G.8 u podrumskoj etaži sa tri parkirna mjesta površine 53,67 m².

2.2 ZAJEDNIČKI DIJELOVI

Zajednički dijelovi zgrade imaju ukupnu površinu od 190,43 m² , obojani su sivom bojom i označeni brojevima od 0.1. – 0.11., kako slijedi :

PODRUM :

0.1.	natkriveni ulaz (13,40 x 0,75)	10,05 m ²
0.2.	ulazni prostor	42,70 m ²
0.3.	hodnik	15,00 m ²
0.4.	lift	3,20 m ²
0.5.	stubište	14,00 m ²
0.6.	hodnik	14,61 m ²

PRIZEMLJE :

0.7.	stubište	14,00 m ²
0.8.	hodnik	29,20 m ²

1. KAT :

0.9.	stubište	14,00 m ²
0.10.	hodnik	28,80 m ²

1. KAT :

0.11.	stubište	4,68 m ²
-------	----------	---------------------

Ukupno	190,24 m ²
--------	-----------------------

2.3. TABELARNI PREGLED POSEBNIH DIJELOVA I NJIHOVIH PRIPADAKA

OZNAKA POSEBNIG DIJELA	ETAŽA	OZNAKA/BOJA	ETAŽNA POVRŠINA STANA	UČEŠĆE U UKUPNOJ ETAŽNOJ POVRŠINI	PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA OZNAKE I POVRŠINA
S1 STAMBENI PROSTOR	PRIZEMLJE	1.1.-1.8. LJUBIČASTA	93,27 m²	102/1000	SP.1-SPREMIŠTE - 5,28 m ² P.S1-PARKING 2x - 29,26 m ² DV.S1-DVORIŠTE – 132,37 m ²

S2 STAMBENI PROSTOR	PRIZEMLJE	2.1.-2.9. ŽUTA	120,53 m2	132/1000	SP.2-SPREMIŠTE – 5,02 m2 P.S2-PARKING 2x – 28,00 m2 DV.S2-DVORIŠTE – 29,63 m2
S3 STAMBENI PROSTOR	PRIZEMLJE	3.1. - 3.8 ZELENA.	94,28 m2	103/1000	SP.3-SPREMIŠTE – 4,95 m2 P.S3-PARKING 1x – 14,00 m2 DV.S3-DVORIŠTE – 147,80 m2
S4 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	4.1. – 4.8. PLAVA	92,82 m2	101/1000	SP.4-SPREMIŠTE – 5,04 m2 P.S4-PARKING 1x – 14,00 m2
S5 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	5.1. – 5.10. SMEĐA	110,28 m2	122/1000	SP.5-SPREMIŠTE – 4,42 m2 P.S5-PARKING 2x – 28,00 m2
S6 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	6.1. – 6.8. NARANČASTA	94,86 m2	104/1000	SP.6-SPREMIŠTE – 4,39 m2 P.S6-PARKING 1x – 15,00 m2
S7 STAMBENI PROSTOR	DRUGI KAT	7.1. – 7.9. SVIJETLO PLAVA	203,96 m2	224/1000	SP.7-SPREMIŠTE – 34,58 m2 G.7. GARAŽA – 49,55 m2
S8 STAMBENI PROSTOR	DRUGI KAT	8.1. – 8.13. CRVENA	101,97 m2	112/1000	SP.8-SPREMIŠTE – 14,30 m2 G.7. GARAŽA – 53,47 m2
			911,97 m2	1000/1000	

3.0. UREĐENJE ODNOSA NA ZEMLJIŠTU

Prema podacima katastarskog ureda čestica oznake k.č. 1426/1, k.o. Novigrad ima površinu 1.545,00 m2.

Zajedničko zemljište ispod zgrade i zajedničko dvorište imaju ukupnu površinu od 1.092,26 m2 , obojani su sivom bojom i označeni slovima ZDZ, te brojkom, kako slijedi:

- ZDZ-1 zemljište ispod zgrade	462,70 m2
- ZDZ-2 zemljište ispod zajedničkog dvorišta – popločeno	349,63 m2
- ZDZ-3 zemljište ispod zajedničkog dvorišta - vrt	357,56 m2

Ukupno	1.092,26 m2
---------------	--------------------

Ostatak površine građevne čestice podijeljen je na tri dvorišta i devet parkirnih mjesta, odnosno pripadke odgovarajućih posebnih dijelova sa površinom 452,74 m², kako slijedi:

PRIPADCI

Posebni dio	oznaka pripadka	boja	površina
S1	P-S1 parkirna mjesta	ljubičasta	29,26 m ²
	DV-S1 dvorište-vrt	ljubičasta	132,37 m ²
S2	P-S2 parkirna mjesta	žuta	28,00 m ²
	DV-S2 dvorište-vrt	žuta	26,93 m ²
S3	P-S3 jedno parkirno mjesto	zelena	14,00 m ²
	DV-S3 dvorište-vrt	zelena	147,80 m ²
S4	P-S4 jedno parkirno mjesto	plava	14,00 m ²
S5	P-S5 dva parkirna mjesta	smeđa	28,00 m ²
S6	P-S4 parkirno mjesto	narančasta	15,00 m ²
Ukupno			435,36 m ²

4.0. PRIJEDLOG ZA UPIS U ZEMLJIŠKU KNJIGU

5.1. Popis i opis posebnih i sporednih dijelova višestambene zgrade

Višestambena zgrada u Novigradu u Slavonskoj ulici 33, izgrađena na k.č. 1426/1 k.o. Novigrad, sastoji se od :

- Devet (9) pripadaka posebnih dijelova – parkirna mjesta na dvorištu
- Tri (3) pripadaka posebnih dijelova – dvorišta, odnosno vrtovi
- Zajedničkih dijelova u podrumskoj etaži te pripadaka posebnih dijelova : spremišta S1-S8 i garaže G7, G8
- Tri (3) posebna dijela u prizemlju, stambene jedinice S1, S2 i S3 i zajedničkih dijelova
- Tri (3) posebna dijela na 1. katu, stambene jedinice S4, S5 i S6 te zajedničkih dijelova
- Dva (2) posebna dijela na 2. katu, stambene jedinice S7 i S8 te zajedničkih dijelova

Svaka stambena jedinica za sebe čini samostalnu uporabnu cjelinu unutar stambene građevine i svakom stanu pripada idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

Predlaže se, da se u zemljišnoj knjizi z.k. uložak broj 3170 na k.č. broj 1426/1 k.o. Novigrad upišu posebni dijelovi i njihovi pripadci prema korisnim vrijednostima, kako slijedi :

PRIZEMLJE

S1 – stan oznake S1 u prizemlju višestambene građevine (označeno ljubičastom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaonice, spremište i natkrivena

terasa ; ukupne površine 93,27 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (102/1000 dijelova nekretnine)

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.1. površine 5,28 m² u podrumskoj etaži, dva parkirna mjesta oznake P-S1 površine 29,26 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S1 površine 132,37 na južnoj i zapadnoj strani zgrade (označeno ljubičastom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

S2 – stan oznake S2 u prizemlju višestambene građevine (označeno žutom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaonice, dva spremišta i lođe ; ukupne površine 120,53 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (132/1000 dijelova nekretnine)

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.2. površine 5,02 m² u podrumskoj etaži, dva parkirna mjesta oznake P-S2 površine 28,00 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S2 površine 26,93 na južnoj strani zgrade (označeno žutom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

S3 – stan oznake S3 na 1. katu višestambene građevine (označeno zelenom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, spremište, dvije sobe, dvije kupaonice, natkrivena terasa i terasa ; ukupne površine 94,28 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (103/1000 dijelova nekretnine)

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.3. površine 4,95 m² u podrumskoj etaži, jedno parkirno mjesto oznake P-S3 površine 14,00 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S3 površine 147,80 na južnoj i istočnoj strani zgrade (označeno zelenom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

1. KAT

S4 – stan oznake S4 na 1. katu višestambene građevine (označeno plavom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaonice, spremište i natkrivena terasa ; ukupne površine 92,82 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (101/1000 dijelova nekretnine)

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.4. površine 5,04 m² u podrumskoj etaži i jedno parkirno mjesto oznake P-S4 površine 14,00 m² u dvorištu zgrade (označeno plavom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

S5 – stan oznake S4 na 1. katu višestambene građevine (označeno smeđom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaonice, dva spremišta i dvije lođe ;

ukupne površine **110,28 m²** u korist **K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (122/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.5. površine 4,42 m² u podrumskoj etaži i dva parkirna mjesta oznake P-S5 površine 28,00 m² u dvorištu zgrade (označeno smeđom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

S6 – stan oznake S6 na 2. katu višestambene građevine (označeno narančastom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, spremište, dvije sobe, dvije kupaoonica i natkrivena terasa ; ukupne površine **94,86 m²** u korist **K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (104/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.6. površine 4,39 m² u podrumskoj etaži i jedno parkirno mjesto oznake P-S6 površine 15,00 m² u dvorištu zgrade (označeno narančastom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

2. KAT

S7 – stan oznake S7 na 2. katu višestambene građevine (označeno svijetlo plavom bojom), što ga u naravi sačinjava : dnevna zona, fitnes soba, kupaoonica, garderoba, master soba, hodnik, tehnička soba, natkrivena terasa i terasa ; ukupne površine **203,966,84 m²** u korist **MAURO KOVAČIĆ, 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 29539457483 (224/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.7 površine 34,58 m² i garaža oznake G.7 u podrumskoj etaži sa tri parkirna mjesta površine 49,55 m² (označeno svijetlo plavom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

S8 – stan oznake S8 na 2. katu višestambene građevine (označeno crvenom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, garderoba, hodnik, dnevni boravak, kuhinja sa blagovaonom, dvije sobe, dvije kupaoonice, praona, hodnik, spremište i terasa ; ukupne površine **101,97 m²** u korist **MAURO KOVAČIĆ, 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 29539457483 (112/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.8 površine 14,30 m² i garaža oznake G.8 u podrumskoj etaži sa tri parkirna mjesta površine 53,67 m² (označeno crvenom bojom).

Stambenoj jedinici pripada i idealni dio zemljišta ispod zgrade, idealni dio dvorišta te idealni dio zajedničkih prostora.

5.0. ZAKLJUČAK

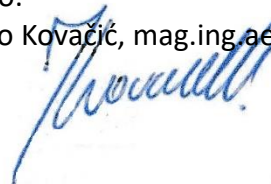
Korištenje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade smještene na k.č. br. 1426/1, k.o. Novigrad (instalacije, zidovi, krovšte, dimnjaci i ventilacije, itd.) uređuje se diobenim, odnosno međuvlasničkim ugovorom.

Prava vlasništva nad zajedničkim dijelovima dijele vlasnici posebnih dijelova u omjeru u kojem učestvuju u ukupnoj etažnoj površini zgrade, ako se diobenim ugovorom ne odredi drugačije.

U Novigradu, lipanj 2025. godine

Izradio:

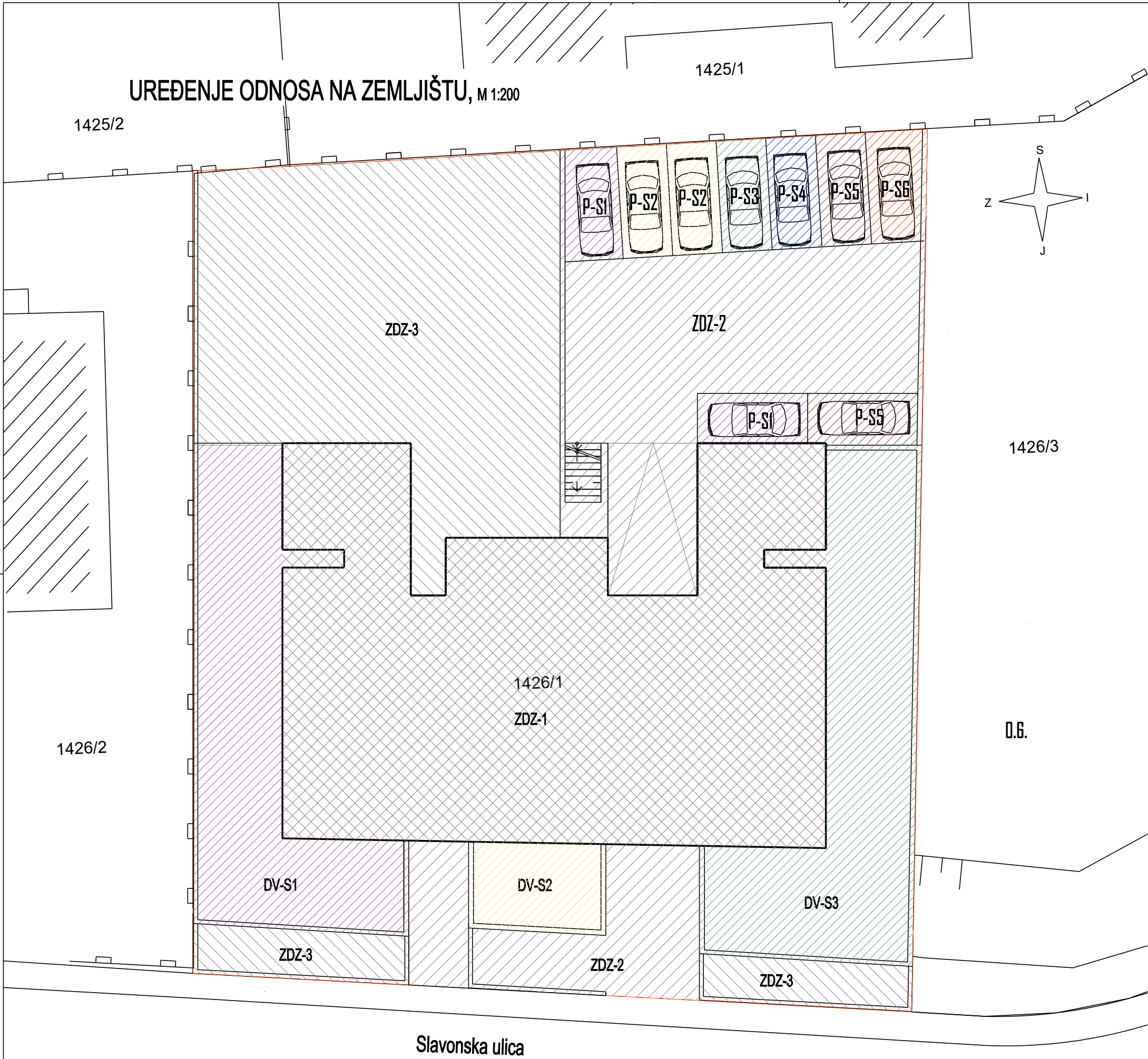
Mauro Kovacic, mag.ing.aedif.



6.0. GRAFIČKI PRILOZI

6.1. Situacija - uređenje odnosa na zemljištu	1 : 200
6.2. Tlocrt podruma	1 : 100
6.2. Tlocrt prizemlja	1 : 100
6.3. Tlocrt 1. kata	1 : 100
6.4. Tlocrt 2. kata	1 : 100

UREĐENJE ODNOSA NA ZEMLJIŠTU, M 1:200



LEGENDA
PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA

PRIPADCI STAMBENE JEDINICE S1		
	P-S1 - PARKIRNA MJESTA	29,26 m2
	DV-S1 - DVORIŠTE - VRT	132,37 m2
ukupno		161,63 m2

PRIPADCI STAMBENE JEDINICE S2		
	P-S2 - PARKIRNA MJESTA	28,00 m2
	DV-S2 - DVORIŠTE - VRT	26,93 m2
ukupno		54,93 m2

PRIPADCI STAMBENE JEDINICE S3		
	P-S3 - PARKIRNA MJESTA	14,00 m2
	DV-S3 - DVORIŠTE - VRT	147,80m2
ukupno		161,80 m2

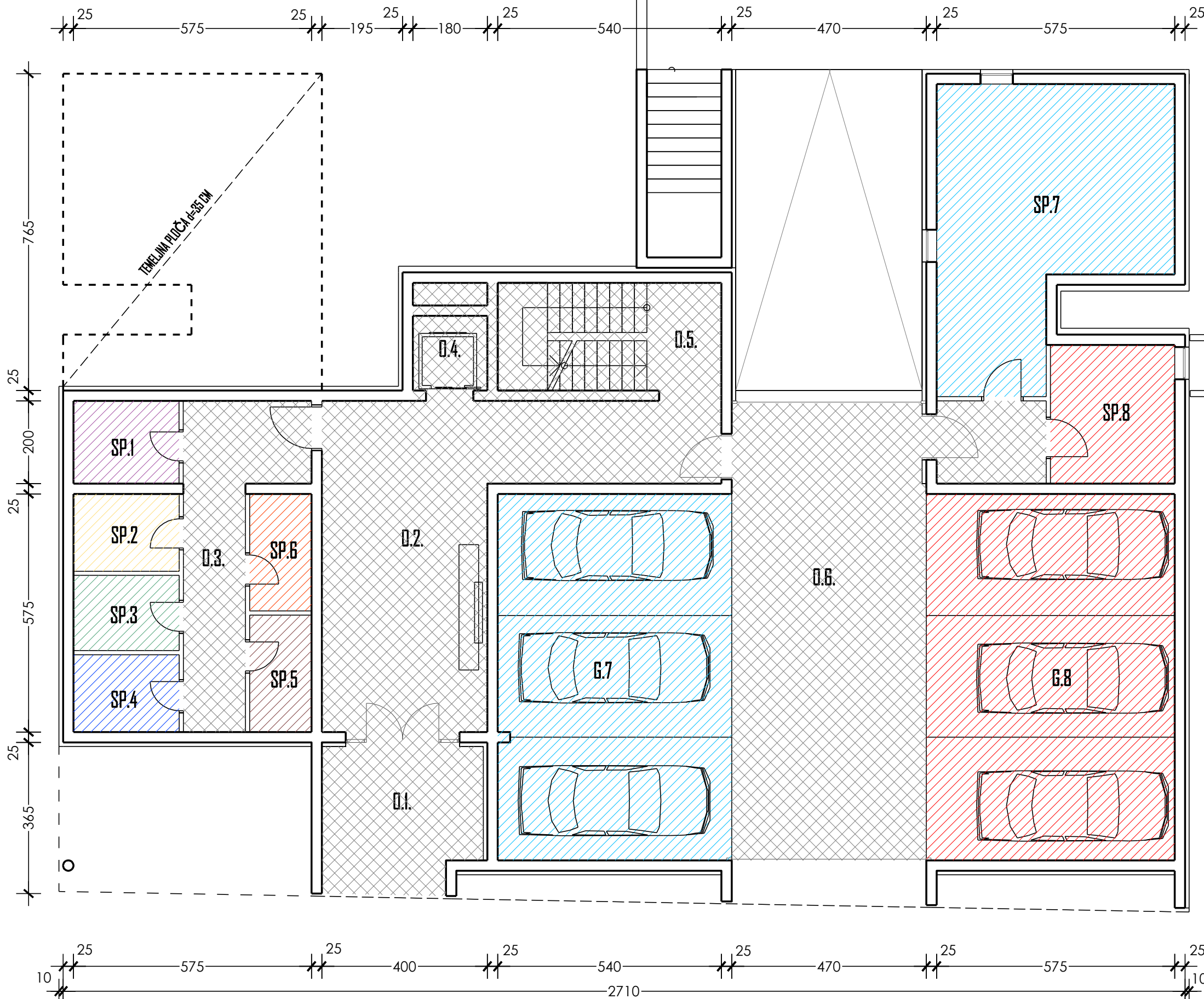
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S4		
	P-S4 - PARKIRNA MJESTA	14,00 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S5		
	P-S5 - PARKIRNA MJESTA	28,00 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S6		
	P-S6 - PARKIRNA MJESTA	15,00 m2
sveukupno		452,74 m2

ZAJEDNICKI DIJELOVI		
	ZDZ-1 ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE	462,70 m2
	ZDZ-2 ZEMLJIŠTE ISPOD ZAJEDNIČ. DVORIŠTA - POPLOČENO	272,00 m2
	ZDZ-3 ZEMLJIŠTE ISPOD ZAJEDNIČ. DVORIŠTA - VRT	357,56 m2
ukupno		1.092,26 m2
sveukupno		1.545,00 m2

TLOCRT PODRUMA, M 1:100



LEGENDA

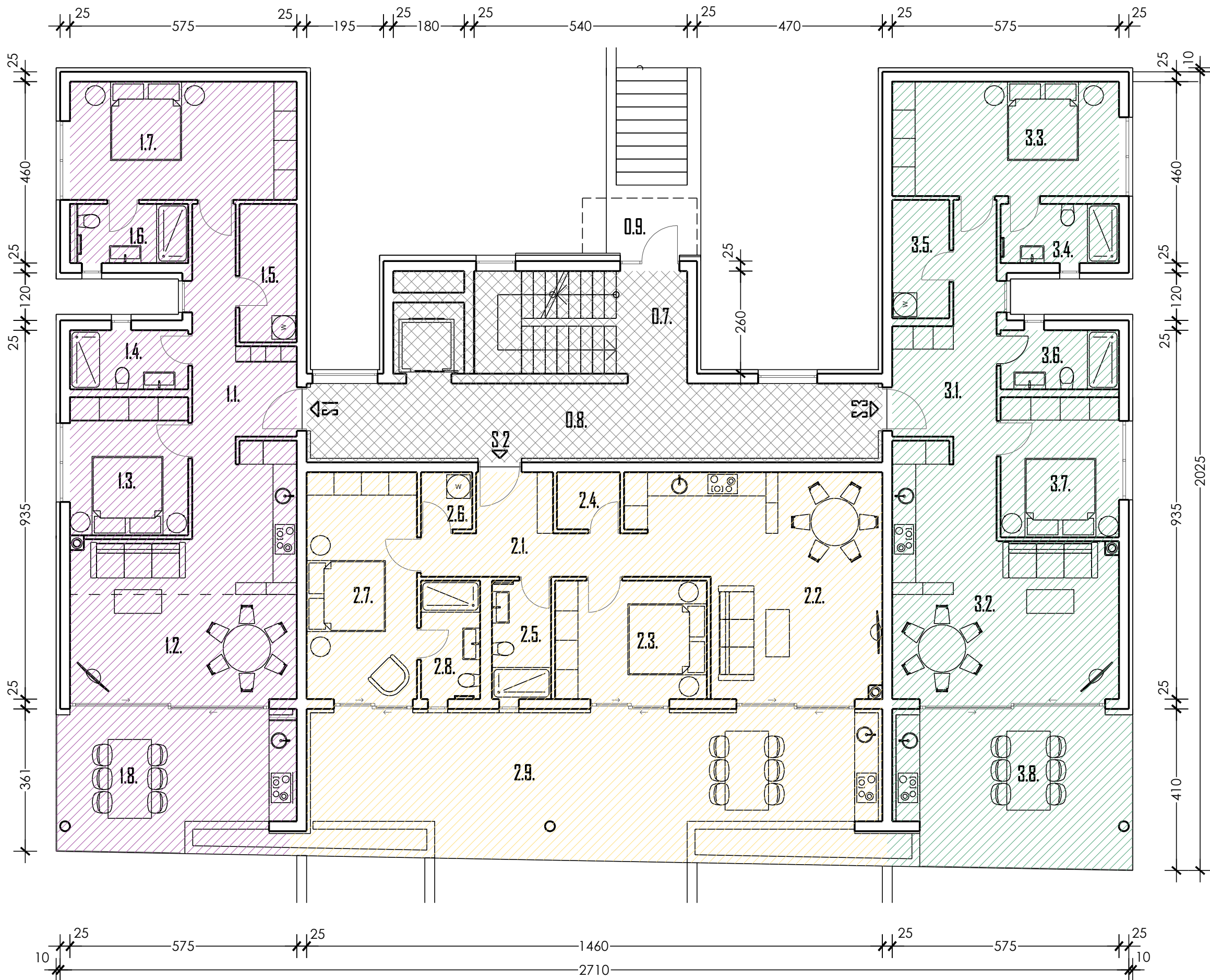
PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S1		
SP.1 - SPREMIŠTE	5,28 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S2		
SP.2 - SPREMIŠTE	5,02 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S3		
SP.3 - SPREMIŠTE	4,95 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S4		
SP.4 - SPREMIŠTE	5,04 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S5		
SP.5 - SPREMIŠTE	4,42 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S6		
SP.6 - SPREMIŠTE	4,39 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S7		
SP.7 - SPREMIŠTE	34,58 m2	
G.7 - GARAŽA	49,55 m2	
ukupno	84,13 m2	
PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S8		
SP.8 - SPREMIŠTE	14,30 m2	
G.8 - GARAŽA	53,67 m2	
ukupno	67,97 m2	

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

O.1. - NATKRIVENI ULAZ (13,40 X 0,75)	10,05 m2
O.2. - ULAZNI PROSTOR	42,70 m2
O.3. - HODNIK	15,10 m2
O.4. - LIFT	3,20 m2
O.5. - STUBIŠTE	14,00 m2
O.6. - HODNIK	57,38 m2
ukupno	142,43 m2

TLOCRT PRIZEMLJA, M 1:100



LEGENDA
POSEBNI DIJELOVI

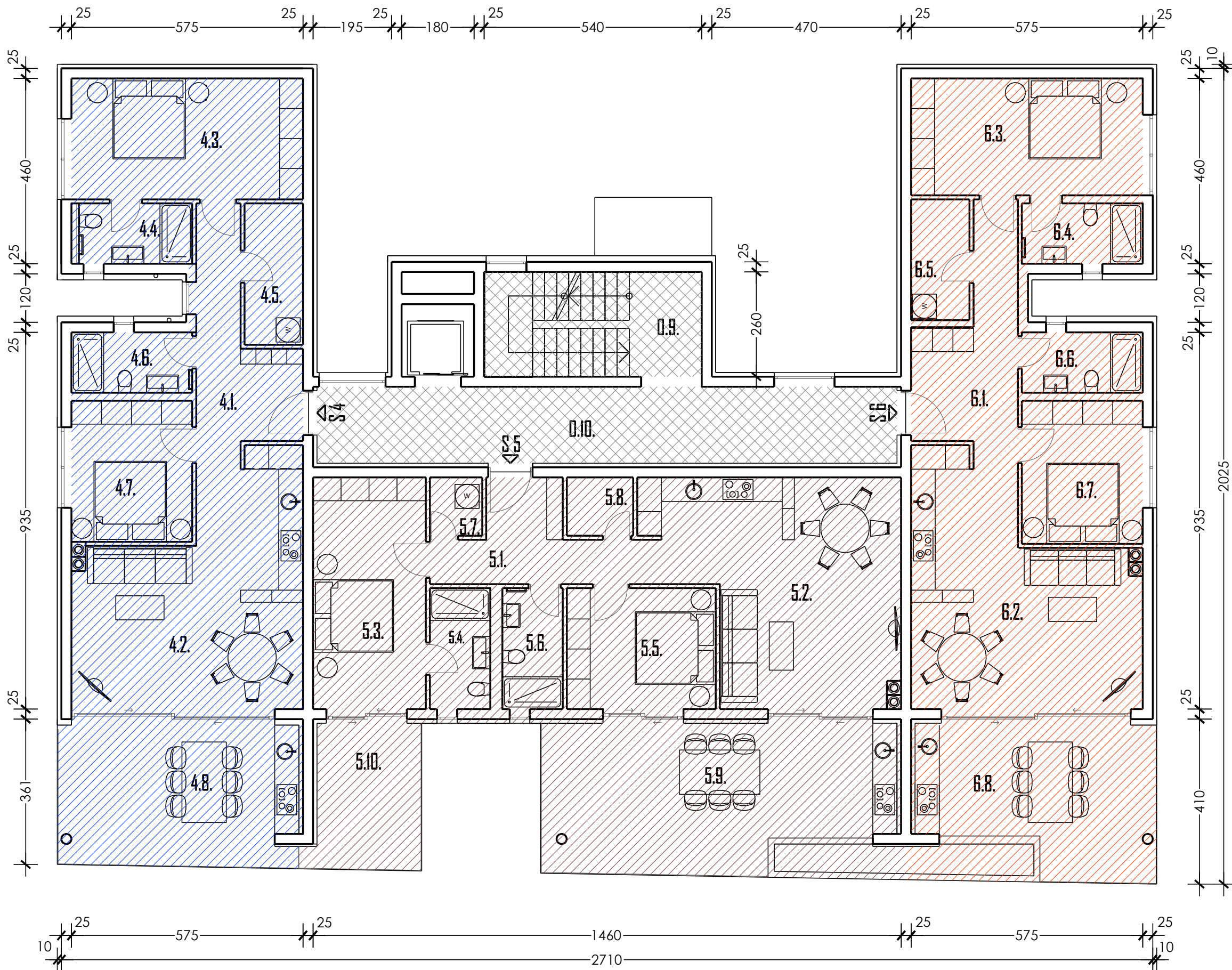
	STAMBENA JEDINICA - S1
1.1. ULAZ	11,36 m2
1.2. DNEVNA ZONA	29,06 m2
1.3. SOBA	10,75 m2
1.4. KUPAONICA	4,48 m2
1.5. SPREMIŠTE	5,05 m2
1.6. KUPAONICA	4,21 m2
1.7. SOBA	17,19 m2
1.8. NATKRIVENA TERASA (22,33 X 0,5)	11,17 m2
ukupno	93,27 m2

	STAMBENA JEDINICA - S2
2.1. ULAZ	9,68 m2
2.2. DNEVNA ZONA	30,26 m2
2.3. SOBA	11,52 m2
2.4. SPREMIŠTE	2,30 m2
2.5. KUPAONICA	4,46 m2
2.6. SPREMIŠTE	1,87 m2
2.7. SOBA	15,97 m2
2.8. KUPAONICA	4,44 m2
2.9. LODŽA (54,70 X 0,75)	40,03 m2
ukupno	120,53 m2

	STAMBENA JEDINICA - S3
3.1. ULAZ	12,00 m2
3.2. DNEVNA ZONA	29,11 m2
3.3. SOBA	16,77 m2
3.4. KUPAONICA	4,56 m2
3.5. SPREMIŠTE	4,39 m2
3.6. KUPAONICA	4,54 m2
3.7. SOBA	10,94 m2
3.8. NATKRIVENA TERASA (24,00 X 0,5)	12,00 m2
ukupno	94,28 m2

ZAJEDNICKI DIJELOVI	
0.7. - STUBIŠTE	14,00 m2
0.8. - HODNIK	29,20 m2
0.9. - NATKRIVENI ULAZ (2,90 X 0,5)	1,45 m2
ukupno	44,65 m2

TLOCRT 1. KATA, M 1:100



LEGENDA

POSEBNI DIJELOVI

STAMBENA JEDINICA - S4

4.1. ULAZ	11,32 m2
4.2. DNEVNA ZONA	29,03 m2
4.3. SOBA	17,44 m2
4.4. KUPAONICA	4,08 m2
4.5. SPREMIŠTE	5,01 m2
4.6. KUPAONICA	4,45 m2
4.7. SOBA	10,71 m2
4.8. NATKRIVENA TERASA (21,56 X 0,5)	10,78 m2

ukupno 92,82 m2

STAMBENA JEDINICA - S5

5.1. ULAZ	9,51 m2
5.2. DNEVNA ZONA	30,25 m2
5.3. SOBA	15,84 m2
5.4. KUPAONICA	4,63 m2
5.5. SOBA	11,10 m2
5.6. KUPAONICA	4,50 m2
5.7. SPREMIŠTE	1,79 m2
5.8. SPREMIŠTE	2,36 m2
5.9. LODŽA (30,10 X 0,75)	22,56 m2
5.10. LODŽA (10,32 X 0,75)	7,74 m2

ukupno 110,28 m2

STAMBENA JEDINICA - S6

6.1. ULAZ	12,07 m2
6.2. DNEVNA ZONA	29,65 m2
6.3. SOBA	16,84 m2
6.4. KUPAONICA	4,40 m2
6.5. SPREMIŠTE	4,41 m2
6.6. KUPAONICA	4,48 m2
6.7. SOBA	10,92 m2
6.8. NATKRIVENA TERASA (24,18 X 0,5)	12,09 m2

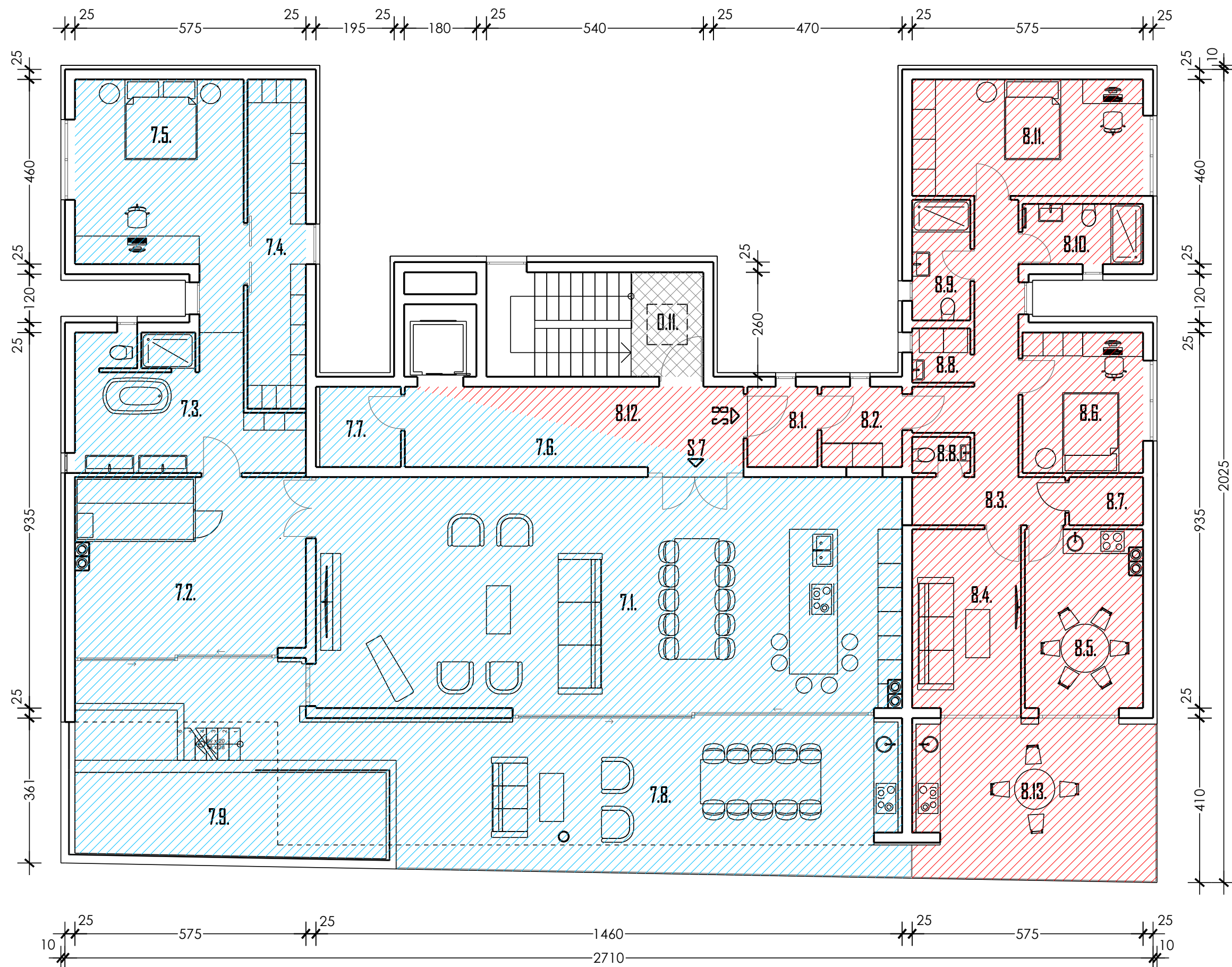
ukupno 94,86 m2

ZAJEDNICKI DIJELOVI

0.9. - STUBIŠTE	14,00 m2
0.10. - HODNIK	28,80 m2

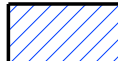
ukupno 42,80 m2

TLOCRT 2. KATA, M 1:100



LEGENDA

POSEBNI DIJELOVI

 STAMBENA JEDINICA - S7

7.1. DNEVNA ZONA	83,40 m ²
7.2. FITNES STUDIO	25,21 m ²
7.3. KUPAONICA	9,49 m ²
7.4. GARDEROBA	12,98 m ²
7.5. MASTER SOBA	25,21 m ²
7.6. HODNIK	8,45 m ²
7.7. TEHNICKA SOBA	4,07 m ²
7.8. NATKRIVENA TERASA (55,53 X 0,5)	27,76 m ²
7.9. TERASA (29,54 X 0,25)	7,39 m ²

ukupno 203,96 m²

 STAMBENA JEDINICA - S8

8.1. ULAZ	2,47 m ²
8.2. GARDEROBA	4,06 m ²
8.3. HODNIK	13,16 m ²
8.4. DNEVNI BORAVAK	12,53 m ²
8.5. KUHINJA I BLAGOVAONA	12,14 m ²
8.6. SOBA	10,73 m ²
8.7. SPREMIŠTE	1,86 m ²
8.8. KUPAONA	5,06 m ²
8.9. PRAONA	4,24 m ²
8.10. KUPAONICA	4,25 m ²
8.11. SOBA	17,00 m ²
8.12. HODNIK	8,45 m ²
8.13. TERASA (24,07 X 0,25)	6,02 m ²

ukupno 101,97 m²

ZAJEDNICKI DIJELOVI

 0.11. - STUBIŠTE 4,68 m²

ukupno 4,68 m²