



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 B na k.č. br. 1426/3, k.o. Novigrad

Direktor :
Mauro KOVAČIĆ, mag.ing.aedif.

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

BROJ : KI/ET-02/2025
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 prizemlja	1 : 100
6.3. Tlocrt 1. kata	1 : 100
6.4. Tlocrt 2. kata	1 : 100

1.0. TEHNIČKI OPIS

Lokacija i opis zgrade

Čestica k.č. 1426/3 na kojoj se nalazi višestambena zgrada „B“ koja je predmet ovog elaborata etažiranja je nepravilnog oblika čija površina iznosi 1.392,00 m², te je sa južne strane omeđena prometnicom Slavonske ulice na k.č.br. 1427/1 i sa istočne strane prometnicom Goranske ulice na k.č. 1426/4 s koje je pješački i kolni pristup. Većinu površine čestice čini ravni teren koji je izdignut iznad razine Slavonske ulice za 2,0 m, s kosim nasipom prema spomenutoj ulici. Sa zapadne strane smještena je izgrađena građevinska čestica oznake 1426/1 na kojoj se nalazi višestambena građevina. Sa sjeverne strane predmetne čestice smještene su čestice oznaka k.č.br. 1425/1. Sve čestice nalaze se u k.o. Novigrad.

Građevina je slobodnostojeća, ortogonalnih tlocrtnih obrisa. Južno pročelje je razvedeno s natkrivenim i nenatkrivenim terasama različitih površina sa stupovljem, cvjetnim koritima i nišama koje tvore zidovi, dok su ostala pročelja plošna. Glavni ulaz u zgradu smješten je u razini prizemlja na sjevernom pročelju. Osim središnje položenih stambenih jedinica koje su orijentirane jednostrano (na južnom pročelju), ostale stambene jedinice su orijentirane dvostrano ili višestran. Krov građevine je izveden kao ravan.

Višestambena zgrada je katnosti Pr+2, a sastoji se od ukupno 8 stambenih jedinica: dvije stambene jedinice u sklopu prizemlja, tri stambene jedinice u sklopu 1. kata, te tri stambene jedinice u sklopu 2. kata. U prizemlju nalaze se i zajednička spremišta stambenih jedinica. Konačno zaravan i uređen teren čestice je pretežito ravan u središnjem dijelu čestice, a prema južnoj stani se nalazi kaskada.

Građevina je slobodnostojeća, pravokutnih tlocrtnih obrisa dimenzije 18,55 x 25,95 m. Tlocrtnu razvedenost građevine tvore istaknute terase na južnom pročelju, nadstrešnica nad glavnim ulazom, usjeci kroz sve razine na istočnom i zapadnom pročelju te ravni krov na cijeloj građevini. Tlocrtna površina zgrade iznosi 412,50 m². Ukupna građevinska (brutto) površina građevine iznosi 954,39 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 30 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. Ravni krov izveden je kao armirano-betonska konstrukcija. Stubišta i podesti su izvedeni kao armirano-betonska konstrukcije povezana s a.b. međukatnim konstrukcijama.

Kolni ulaz smješten je na razini prizemlja, a vodi do otvorenog parkirališta sa 12 parkirnih mjesta i sa kolnom površinom za manevriranje vozila. Površina za manipulativni rad vatrogasnog vozila (5,5 x 11,0 m) osiguran je na južnom dijelu čestice, uz javnu prometnicu. 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 SP.1 (spremište), P-S1 (parkirna mjesta) i DV-S1 (dvorište – vrt).

Stambena jedinica S1 je veličine 112,82 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

1.1.	dnevna zona	42,24 m ²
1.2.	soba	13,04 m ²
1.3.	soba	10,77 m ²
1.4.	soba	15,57 m ²
1.5.	kupaonica	4,51 m ²
1.6.	kupaonica	4,53 m ²
1.7.	spremište	5,03 m ²
1.8.	spremište	5,00 m ²
1.9.	hodnik	14,40 m ²
1.10.	natkrivena terasa (24,26 x 0,5)	12,13 m ²
Ukupno		112,82 m ²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S1 imaju ukupnu površinu od 213,97 m², a koju čine spremište oznake SP.1. površine 3,07 m² u prizemlju, dva parkirna mjesta oznake P-S1 površine 30,00 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S1 površine 180,90 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 SP.2. (spremište), P-S2 (parkirna mjesta) i DV-S2 (dvorište – vrt).

Stambena jedinica S2 je veličine 100,62 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

2.1.	hodnik	2,22 m ²
2.2.	dnevna zona	41,50 m ²
2.3.	kupaonica	3,97 m ²
2.4.	spremište	7,22 m ²

2.5.	soba	10,43 m ²
2.6.	soba	14,03 m ²
2.7.	kupaonica	3,13 m ²
2.8.	terasa (17,62 x 0,25)	4,41 m ²
2.8.	natkrivena terasa (27,41 x 0,5)	13,71 m ²

Ukupno	100,62 m ²
--------	-----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S2 imaju ukupnu površinu od 144,95 m², a koju čine spremište oznake SP.2. površine 4,45 m² u prizemlju, dva parkirna mjesta oznake P-S2 površine 27,50 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S2 površine 113,00 na južnoj strani zgrade.

S3

Posebni dio stambene jedinice S3 nalazi se na 1. katu, 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 SP.3. (spremište) i P-S3 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S3 je veličine 111,74 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

3.1.	ulaz	12,95 m ²
3.2.	dnevna zona	42,28 m ²
3.3.	spremište	5,13 m ²
3.4.	soba	10,76 m ²
3.5.	soba	15,84 m ²
3.6.	kupaonica	4,50 m ²
3.7.	kupaonica	4,47 m ²
3.8.	spremište	5,06 m ²
3.9.	natkrivena terasa (18,85 x 0,5)	9,42 m ²
3.9.	terasa (5,32 x 0,25)	1,33 m ²

Ukupno	111,74 m ²
--------	-----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S3 imaju ukupnu površinu od 28,09 m², a koju čine spremište oznake SP.3. površine 3,09 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S3 površine 25,00 m² u dvorištu 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 plavom bojom i s oznakama SP.4. (spremište) i P-S4 (parkirno mjesto).

Stambena jedinica S4 je veličine 53,56 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

4.1.	dnevna zona	17,47 m ²
4.2.	soba	13,30 m ²
4.3.	kupaonica	4,00 m ²
4.4.	spremište	2,06 m ²
4.5.	natkrivena terasa (19,98 x 0,5)	9,99 m ²

4.8. terasa (27,15 x 0,25)	6,78 m ²
Ukupno	53,56 m²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S4 imaju ukupnu površinu od 15,64 m², a koju čine spremište oznake SP.4. površine 3,14 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S4 površine 12,50 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 SP.5. (spremište) i P-S5 (parkirno mjesto).

Stambena jedinica S5 je veličine 87,78 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

5.1. hodnik	8,54 m ²
5.2. dnevna zona	29,33 m ²
5.3. soba	10,95 m ²
5.4. soba	15,54 m ²
5.5. kupaonica	4,42 m ²
5.6. kupaonica	4,54 m ²
5.7. spremište	3,78 m ²
5.8. natkrivena terasa (21,36 x 0,5)	10,68 m ²
Ukupno	87,78 m²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S5 imaju ukupnu površinu od 16,70 m², a koju čine spremište oznake SP.5. površine 4,20 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S5 površine 12,50 m² u dvorištu zgrade.

S6

Posebni dio stambene jedinice S6 nalazi se na 2. 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 SP.6. (spremište) i P-S6 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S6 je veličine 110,54 korisne površine sa sljedećim prostorijama:

6.1. ulaz	12,90 m ²
6.2. dnevna zona	42,87 m ²
6.3. spremište	5,13 m ²
6.4. soba	15,89 m ²
6.5. soba	10,32 m ²
6.6. kupaonica	4,54 m ²
6.7. kupaonica	4,53 m ²
6.8. spremište	4,92 m ²
6.9. natkrivena terasa (18,87 x 0,5)	9,44 m ²
Ukupno	110,54 m²

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S6 imaju ukupnu površinu od 30,56 m² , a koju čine spremište oznake SP.6. površine 5,56 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S6 površine 25,00 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 SP.7. (spremište) i P-S7 (parkirno mjesto).

Stambena jedinica S7 je veličine 46,84 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

7.1.	dnevna zona	17,65 m ²
7.2.	soba	13,18 m ²
7.3.	kupaonica	3,96 m ²
7.4.	spremište	2,07 m ²
7.5.	natkrivena terasa (19,95 x 0,5)	9,98 m ²

Ukupno	46,84 m ²
--------	----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S7 imaju ukupnu površinu od 16,12 m² , a koju čine spremište oznake SP.7 površine 3,62 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S7 površine 12,50 m² u dvorištu zgrade.

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 SP.8. (spremište) i P-S8 (parkirna mjesta).

Stambena jedinica S8 je veličine 87,87 m² korisne površine sa sljedećim prostorijama:

8.1.	hodnik	8,46 m ²
8.2.	dnevna zona	29,27 m ²
8.3.	soba	11,03 m ²
8.4.	soba	15,57 m ²
8.5.	kupaonica	4,46 m ²
8.6.	kupaonica	4,46 m ²
8.7.	spremište	3,81 m ²
8.8.	natkrivena terasa (21,61 x 0,5)	10,81 m ²

Ukupno	87,87 m ²
--------	----------------------

SPOREDNI DIJELOVI posebnog dijela S8 imaju ukupnu površinu od 35,21 m² , a koju čine spremište oznake SP.8 površine 5,21 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S8 površine 30,00 m² u dvorištu zgrade.

2.2 ZAJEDNIČKI DIJELOVI

Zajednički dijelovi zgrade imaju ukupnu površinu od 144,26 m², obojani su sivom bojom i označeni brojevima od 0.1. – 0.8., kako slijedi :

PRIZEMLJE :

0.1.	hodnik	33,40 m ²
0.2.	stubište	13,30 m ²
0.3.	lift	3,20 m ²
0.4.	hodnik	12,80 m ²

1. KAT :

0.5.	stubište	13,30 m ²
0.6.	ulaz	32,40 m ²

2. KAT :

0.7.	stubište	4,16 m ²
0.8.	ulaz	31,70 m ²

Ukupno	144,26 m²
---------------	-----------------------------

2.3. TABELARNI PREGLED POSEBNIH DIJELOVA I NJIHOVIH PRIPADAKA

OZNAKA POSEBNIH DIJELOVA	ETAŽA	OZNAKA/BOJA	ETAŽNA POVRŠINA STANA	UČEŠĆE U UKUPNOJ ETAŽNOJ POVRŠINI	PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA OZNAKE I POVRŠINA
S1 STAMBENI PROSTOR	PRIZEMLJE	1.1.-1.9. LJUBIČASTA	112,82 m²	159/1000	SP.1-SPREMIŠTE – 3,07 m ² P.S1-PARKING 2x – 30,00 m ² DV.S1-DVORIŠTE – 180,90 m ²
S2 STAMBENI PROSTOR	PRIZEMLJE	2.1.-2.9. ŽUTA	100,62 m²	141/1000	SP.2-SPREMIŠTE – 4,45 m ² P.S2-PARKING 2x – 27,50 m ² DV.S2-DVORIŠTE – 113,00 m ²
S3 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	3.1. - 3.10 ZELENA.	111,74 m²	157/1000	SP.3-SPREMIŠTE – 3,09 m ² P.S3-PARKING 2x – 25,00 m ²
S4 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	4.1. – 4.6. PLAVA	53,56 m²	75/1000	SP.4-SPREMIŠTE – 3,14 m ² P.S4-PARKING 1x – 12,50 m ²
S5 STAMBENI PROSTOR	PRVI KAT	5.1. – 5.8. SMEĐA	87,78 m²	123/1000	SP.5-SPREMIŠTE – 4,20 m ² P.S5-PARKING 1x – 12,50 m ²

S6 STAMBENI PROSTOR	DRUGI KAT	6.1. – 6.9. NARANĐASTA	110,54 m²	155/1000	SP.6-SPREMIŠTE – 5,56 m ² P.S6-PARKING 2x – 25,00 m ²
S7 STAMBENI PROSTOR	DRUGI KAT	7.1. – 7.5. SVIJETLO PLAVA	46,84 m²	66/1000	SP.7-SPREMIŠTE – 3,62 m ² P.S7-PARKING 1x – 12,50 m ²
S8 STAMBENI PROSTOR	DRUGI KAT	8.1. – 8.8. CRVENA	87,87 m²	124/1000	SP.8-SPREMIŠTE – 5,21 m ² P.S8-PARKING 2x – 30,00 m ²
			711,77 m²	1000/1000	

3.0. UREĐENJE ODNOSA NA ZEMLJIŠTU

Prema podacima katastarskog ureda čestica oznake k.č. 1426/3, k.o. Novigrad ima površinu 1.392,00 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	412,50 m ²
- ZDZ-2 zemljište ispod zajedničkog dvorišta – popločeno	432,20 m ²
- ZDZ-3 zemljište ispod zajedničkog dvorišta - vrt	78,40 m ²

Ukupno	923,10 m²
---------------	-----------------------------

Ostatak površine građevne čestice podijeljen je na dva dvorišta i trinaest parkirnih mjesta, odnosno pripadke odgovarajućih posebnih dijelova sa površinom 468,90 m², kako slijedi:

PRIPADCI

Posebni dio	oznaka pripadka	boja	površina
S1	P-S1 dva parkirna mjesta DV-S1 dvorište-vrt	ljubičasta ljubičasta	30,00 m ² 180,90 m ²
S2	P-S2 dva parkirna mjesta DV-S2 dvorište-vrt	žuta žuta	27,50 m ² 113,00 m ²
S3	P-S3 dva parkirna mjesta	zelena	25,00 m ²
S4	P-S4 jedno parkirno mjesto	plava	12,50 m ²

S5	P-S5 jedno parkirno mjesto	smeđa	12,50 m2
S6	P-S6 dva parkirna mjesta	narandžasta	25,00 m2
S7	P-S7 jedno parkirno mjesto	svijetlo plava	12,50 m2
S8	P-S8 dva parkirna mjesta	crvena	30,00 m2
Ukupno			468,90 m2

4.0. PRIJEDLOG ZA UPIS U ZEMLJIŠKU KNJIGU

5.1. Popis i opis posebnih i sporednih dijelova višestambene zgrade

Višestambena zgrada u Novigradu u Goranskoj ulici 57, izgrađena na k.č. 1426/3 k.o.

Novigrad, sastoji se od :

- Trinaest (13) pripadaka posebnih dijelova – parkirna mjesta na dvorištu
- Dva (2) pripadaka posebnih dijelova – dvorišta, odnosno vrtovi
- Dva (2) posebna dijela u prizemlju, stambene jedinice S1 i S2, zajedničkih dijelova te pripadaka posebnih dijelova – spremišta SP1-SP8
- Tri (3) posebna dijela na 1. katu, stambene jedinice S3, S4 i S5 te zajedničkih dijelova
- Tri (3) posebna dijela na 2. katu, stambene jedinice S6, 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 3509 na k.č. broj 1426/3 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 : dnevna zona, tri sobe, dvije kupaonice, dva spremišta, hodnik i natkrivena terasa ; ukupne površine **112,82 m2 u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (159/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište SP.1. površine 3,07 m2 u prizemlju, dva parkirna mjesta oznake P-S1 površine 30,00 m2 u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S1 površine 180,90 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 : hodnik, kupaonica, spremište, dvije sobe, kupaonica, terasa i natkrivena terasa ; ukupne površine **100,62 m2 u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (141/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.2. površine 4,45 m² u prizemlju, dva parkirna mjesta oznake P-S2 površine 27,50 m² u dvorištu zgrade te dvorište-vrt oznake DV-S2 površine 113,00 na južnoj strani zgrade (označeno žutom bojom).

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

1. KAT

S3 – stan oznake S3 na 1. katu višestambene građevine (označeno zelenom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dva spremišta, dvije sobe, dvije kupaonice, natkrivena terasa i terasa ; ukupne površine **111,74 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (157/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.3. površine 3,09 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S3 površine 25,00 m² u dvorištu zgrade (označeno zelenom bojom).

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

S4 – stan oznake S4 na 1. katu višestambene građevine (označeno plavom bojom), što ga u naravi sačinjava : dnevna zona, soba, kupaonica, spremište, natkrivena terasa i terasa ; ukupne površine **53,56 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (75/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.4. površine 3,14 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S4 površine 12,50 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 : hodnik, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaonice, spremište i natkrivena terasa ; ukupne površine **87,78 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (123/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.5. površine 4,20 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S5 površine 12,50 m² u dvorištu zgrade (označeno smeđom bojom).

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

2. KAT

S6 – stan oznake S6 na 2. katu višestambene građevine (označeno narančastom bojom), što ga u naravi sačinjava : ulaz, dnevna zona, dva spremišta, dvije sobe, dvije kupaonice i natkrivena terasa ; ukupne površine **110,54 m² u korist K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (155/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.6. površine 5,56 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S6 površine 25,00 m² u dvorištu zgrade (označeno narančastom bojom).

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

S7 – stan oznake S7 na 2. katu višestambene građevine (označeno svijetlo plavom bojom), što ga u naravi sačinjava : dnevna zona, soba, kupaoonica, spremište i natkrivena terasa ; ukupne površine **46,84 m²** u korist **K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (66/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada spremište oznake SP.7 površine 3,62 m² u prizemlju i jedno parkirno mjesto oznake P-S7 površine 12,50 m² u dvorištu zgrade (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 : hodnik, dnevna zona, dvije sobe, dvije kupaoonice, spremište i terasa ; ukupne površine **87,87 m²** u korist **K.INVEST d.o.o., 52466 Novigrad, Ulica Branka Fučića- Via Branko Fučić 2A, OIB 27452460207 (124/1000 dijelova nekretnine)**

Stambenoj jedinici pripada Spremište oznake SP.8 površine 5,21 m² u prizemlju i dva parkirna mjesta oznake P-S8 površine 30,00 m² u dvorištu zgrade (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. 1426/3, 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

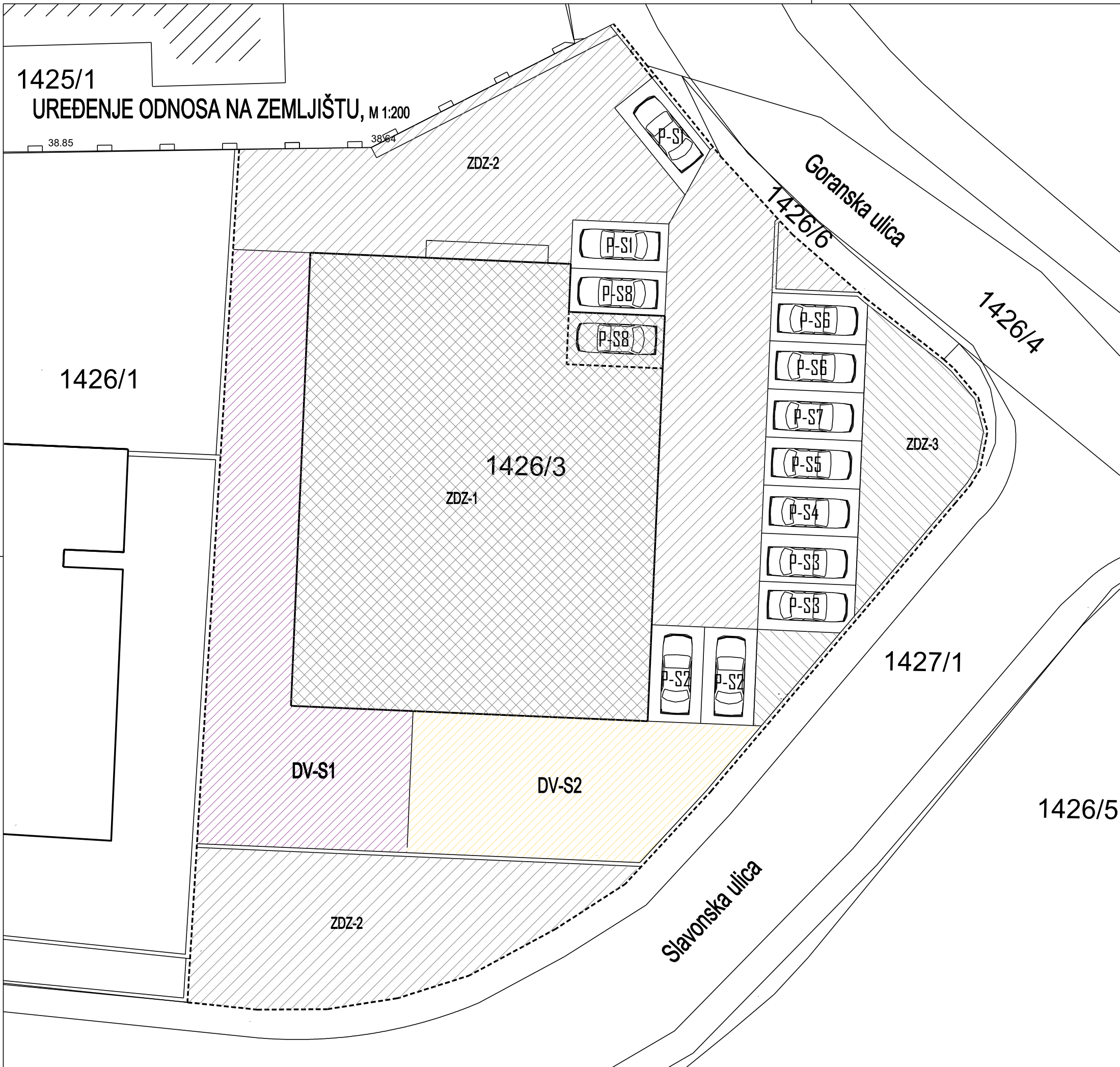
Izradio:

Mauro Kovačić, mag.ing.aedif.

6.0. GRAFIČKI PRILOZI

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

1425/1
UREĐENJE ODNOSA NA ZEMLJIŠTU, M 1:200



LEGENDA
PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA

PRIPADCI STAMBENE JEDINICE S1		
	P-S1 - PARKIRNA MJESTA	30,00 m2
	DV-S1 - DVORIŠTE - VRT	180,90 m2
	ukupno	210,90 m2

PRIPADCI STAMBENE JEDINICE S2		
	P-S2 - PARKIRNA MJESTA	27,50 m2
	DV-S2 - DVORIŠTE - VRT	113,00 m2
	ukupno	140,50 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S3		
	P-S3 - PARKIRNA MJESTA	25,00 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S4		
	P-S4 - PARKIRNO MJESTO	12,50 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S5		
	P-S5 - PARKIRNO MJESTO	12,50 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S6		
	P-S6 - PARKIRNA MJESTA	25,00 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S7		
	P-S7 - PARKIRNO MJESTO	12,50 m2

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S8		
	P-S8 - PARKIRNA MJESTA	30,00 m2

sveukupno 468,90 m2

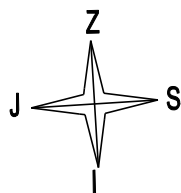
ZAJEDNICKI DIJELOVI

	ZDZ-1 ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE	412,50 m2
	ZDZ-2 ZEMLJIŠTE ISPOD ZAJEDNIČ. DVORIŠTA - POPLOČENO	432,20 m2
	ZDZ-3 ZEMLJIŠTE ISPOD ZAJEDNIČ. DVORIŠTA - VRT	78,40 m2

ukupno 923,10 m2

sveukupno 1.392,00 m2

TLOCRT PRIZEMLJA, M 1:100



PRIPADCI POSEBNIH DIJELOVA

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S1

SP.1 - SPREMIŠTE 3,07 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S2

SP.2 - SPREMIŠTE 4,45 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S3

SP.3 - SPREMIŠTE 3,09 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S4

SP.4 - SPREMIŠTE 3,14 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S5

SP.5 - SPREMIŠTE 4,20 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S6

SP.6 - SPREMIŠTE 5,56 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S7

SP.7 - SPREMIŠTE 3,62 m²

PRIPADAK STAMBENE JEDINICE S8

SP.8 - SPREMIŠTE 5,21 m²

POSEBNI DIJELOVI

STAMBENA JEDINICA - S1

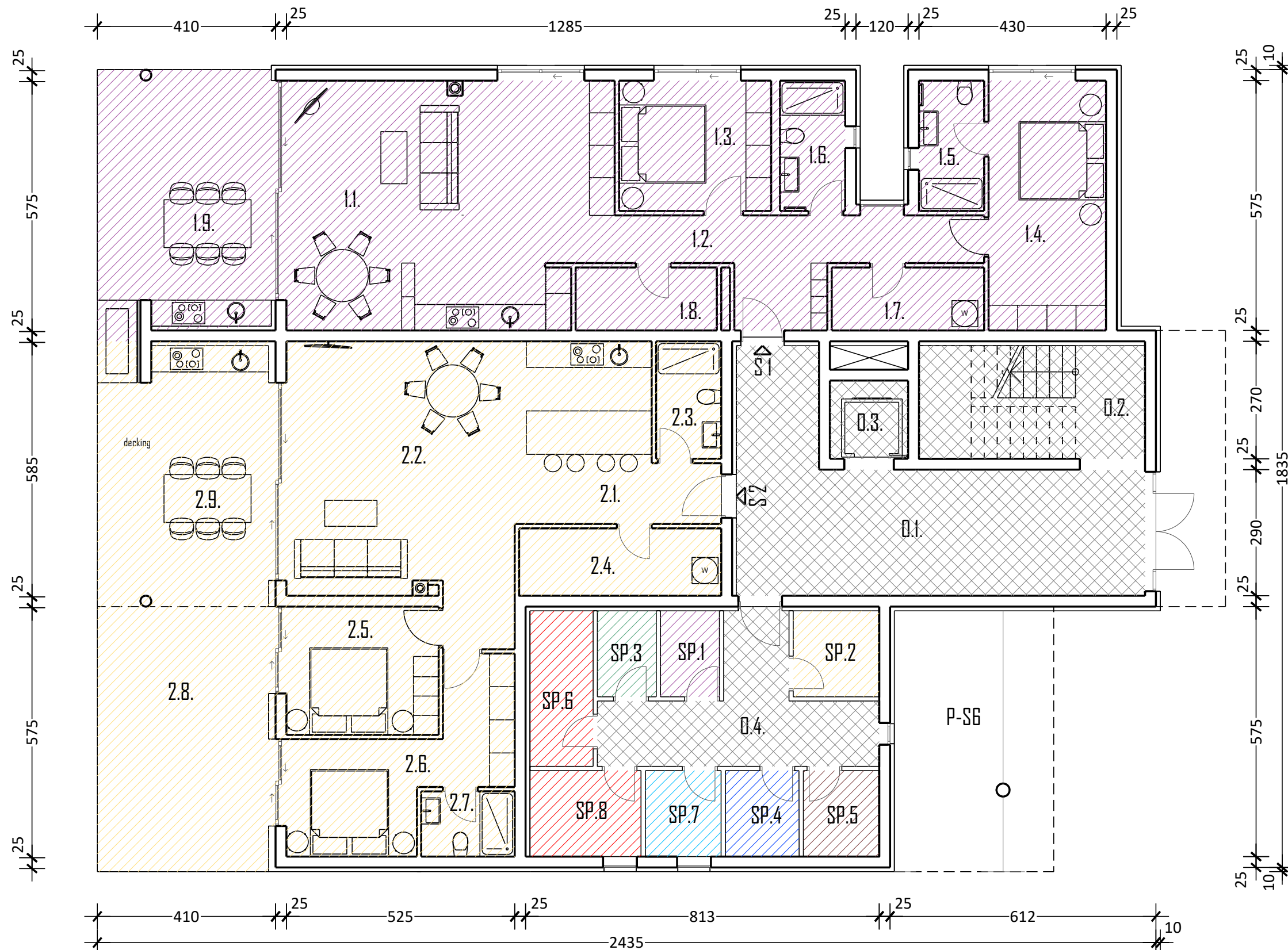
1.1. DNEVNA ZONA	42,24 m ²
1.2. HODNIK	13,04 m ²
1.3. SOBA	10,77 m ²
1.4. SOBA	15,57 m ²
1.5. KUPAONICA	4,51 m ²
1.6. KUPAONICA	4,53 m ²
1.7. SPREMIŠTE	5,03 m ²
1.8. SPREMIŠTE	5,00 m ²
1.9. NATKRIVENA TERASA (24,26 X 0,5)	12,13 m ²
ukupno	112,82 m²

STAMBENA JEDINICA - S2

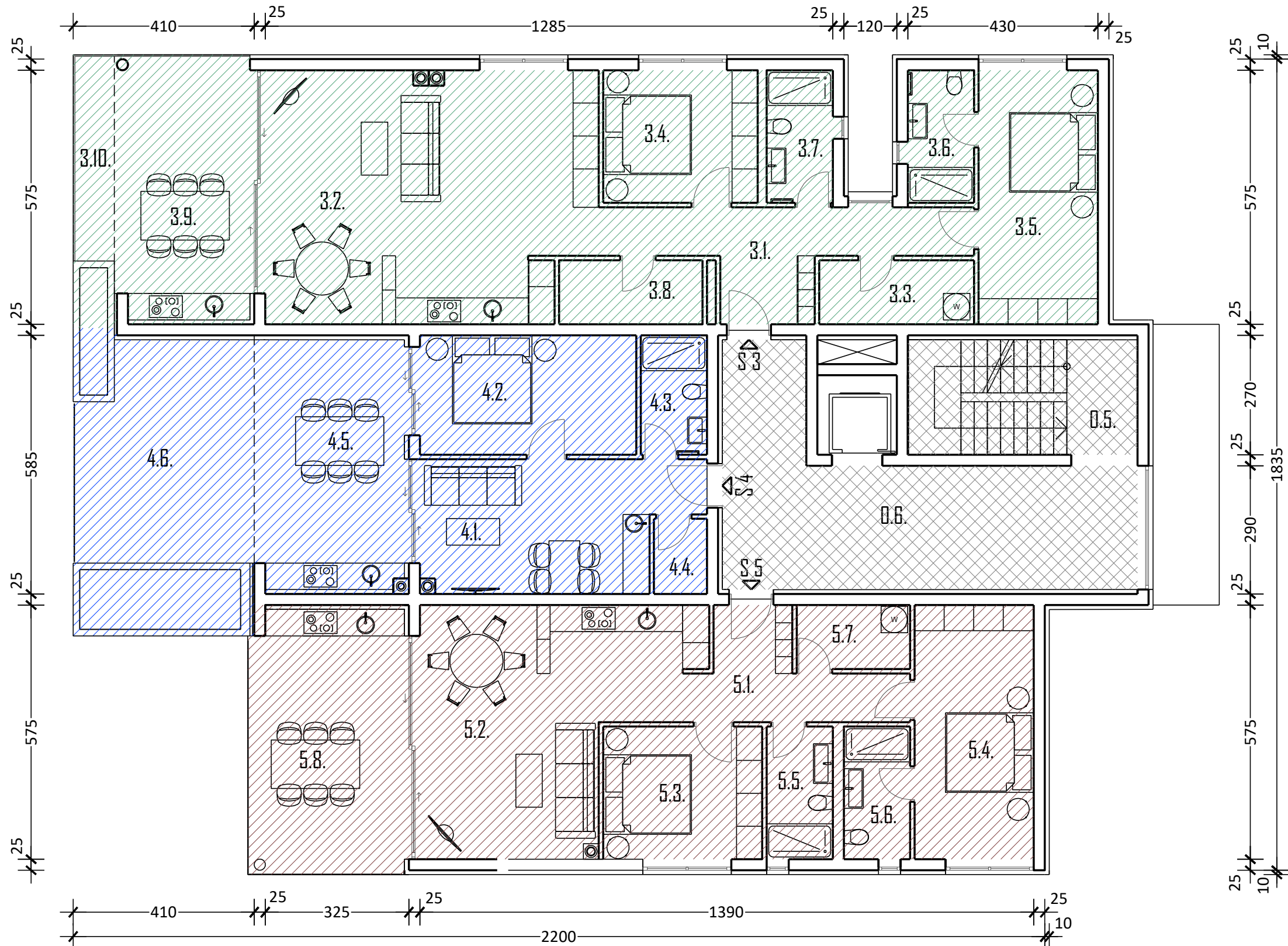
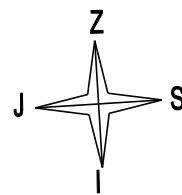
2.1. HODNIK	2,22 m ²
2.2. DNEVNA ZONA	41,50 m ²
2.3. KUPAONICA	3,97 m ²
2.4. SPREMIŠTE	7,22 m ²
2.5. SOBA	10,43 m ²
2.6. SOBA	14,03 m ²
2.7. KUPAONICA	3,13 m ²
2.8. TERASA (17,62 X 0,25)	4,41 m ²
2.9. NATKRIVENA TERASA (27,41 X 0,5)	13,71 m ²
ukupno	100,62 m²

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

0.1. - HODNIK	33,40 m ²
0.2. - STUBIŠTE	13,30 m ²
0.3. - LIFT	3,20 m ²
0.4. - HODNIK	12,80 m ²
ukupno	62,70 m²



TLOCRT 1. KATA, M 1:100



POSEBNI DIJELOVI

STAMBENA JEDINICA - S3

3.1. ULAZ	12,95 m2
3.2. DNEVNA ZONA	42,28 m2
3.3. SPREMIŠTE	5,13 m2
3.4. SOBA	10,76 m2
3.5. SOBA	15,84 m2
3.6. KUPAONICA	4,50 m2
3.7. KUPAONICA	4,47 m2
3.8. SPREMIŠTE	5,06 m2
3.9. NATKRIVENA TERASA (18,85 X 0,5)	9,42 m2
3.10. TERASA (5,32 X 0,25)	1,33 m2

ukupno 111,74 m2

STAMBENA JEDINICA - S4

4.1. DNEVNA ZONA	17,47 m2
4.2. SOBA	13,30 m2
4.3. KUPAONICA	4,00 m2
4.4. SPREMIŠTE	2,06 m2
4.5. NATKRIVENA TERASA (19,98 X 0,5)	9,99 m2
4.6. TERASA (27,15 X 0,25)	6,78 m2

ukupno 53,56 m2

STAMBENA JEDINICA - S5

5.1. HODNIK	8,54 m2
5.2. DNEVNA ZONA	29,33 m2
5.3. SOBA	10,95 m2
5.4. SOBA	15,54 m2
5.5. KUPAONICA	4,42 m2
5.6. KUPAONICA	4,54 m2
5.7. SPREMIŠTE	3,78 m2
5.8. NATKRIVENA TERASA (21,35 X 0,5)	10,68 m2

ukupno 87,78 m2

LEGENDA

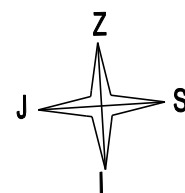
ZAJEDNIČKI DIJELOVI

0.5. - STUBIŠTE

0.6. - ULAZ

ukupno 45,70 m2

TLOCRT 2. KATA, M 1:100



POSEBNI DIJELOVI

	STAMBENA JEDINICA - S6
6.1. ULAZ	12,90 m ²
6.2. DNEVNA ZONA	42,87 m ²
6.3. SPREMIŠTE	5,13 m ²
6.4. SOBA	15,89 m ²
6.5. SOBA	10,32 m ²
6.6. KUPAONICA	4,54 m ²
6.7. KUPAONICA	4,53 m ²
6.8. SPREMIŠTE	4,92 m ²
6.9. NATKRIVENA TERASA	9,44 m ²
(18,87 X 0,5)	
ukupno	110,54 m ²

	STAMBENA JEDINICA - S7
7.1. DNEVNA ZONA	17,65 m ²
7.2. SOBA	13,18 m ²
7.3. KUPAONICA	3,96 m ²
7.4. SPREMIŠTE	2,07 m ²
7.5. NATKRIVENA TERASA	9,98 m ²
(19,95 X 0,5)	
ukupno	46,84 m ²

	STAMBENA JEDINICA - S8
8.1. HODNIK	8,46 m ²
8.2. DNEVNA ZONA	29,27 m ²
8.3. SOBA	11,03 m ²
8.4. SOBA	15,57 m ²
8.5. KUPAONICA	4,46 m ²
8.6. KUPAONICA	4,46 m ²
8.7. SPREMIŠTE	3,81 m ²
8.8. NATKRIVENA TERASA	10,81 m ²
(21,61 X 0,5)	
ukupno	87,87 m ²

LEGENDA

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

	0.7. - STUBIŠTE	4,16 m ²
	0.8. - ULAZ	31,70 m ²
	ukupno	35,86 m ²