

KRALJEVICA- građevinsko zemljište 1591m<sup>2</sup> za stambenu zgradu –  
stanove/apartmane/ obiteljsku kuću / villu / kuću za iznajmljivanje - odmor s  
bazenom, Kraljevica, Zemljište



#### Seller Info

Ime: Agencija Dux nekretnine  
E-mail: info@dux-nekretnine.hr  
Ime: Agencija  
Prezime: Dux nekretnine  
Naziv firme: DUX NEKRETNINE d.o.o.  
Tip usluga: Prodaja i iznajmljivanje nekretnina  
Država: Hrvatska  
Region: Primorsko-goranska županija  
Grad: Rijeka  
Poštanski broj: 51000  
Adresa: Tizianova 8  
Mobitel: 385 91 480 8808  
Telefon: 385 51 518 174  
O nama: Agencija Dux nekretnine posluje s ciljem podizanja kvalitete posredovanja u nekretninama na višu razinu profesionalnosti i obostranog zadovoljstva stranaka s kojima surađuje. Kako to činimo? Svakom klijentu pristupamo ljudski i profesionalno kako bismo olakšali jednu od najvećih i najvažnijih odluka u životu - kupovinu nekretnine.

Naša ponuda obuhvaća široki spektar visokokvalitetnih i vrlo atraktivnih nekretnina na području Kvarnera, Istre, otoka i šire okolice s ciljem zadovoljenja istančanih ukusa naših dugogodišnjih kupaca.

Proces kupoprodaje odvija se na najvišoj razini kvalitete uz našu pouzdanost i posvećenost svakom pojedinom klijentu.

Naš posao nije gotov dok ne vidimo osmijeh na licima klijenata. Pa čak ni tada jer volimo ostati u kontaktu i nakon potpisanog ugovora - jer naša misija je nešto više od posla.

## Listing details

### Opšti podaci

Naslov oglasa:	KRALJEVICA- građevinsko zemljište 1591m2 za stambenu zgradu – stanove/apartmane/ obiteljsku kuću / villu / kuću za iznajmljivanje - odmor s bazenom
Nekretnina za:	Prodaja
Tip zemljišta:	Građevinsko zemljište
Površina:	1591 m <sup>2</sup>
Cijena:	131,000.00 €
Ažurirano:	Nov 02, 2024

### Lokacija

Država:	Hrvatska
Region:	Primorsko-goranska županija
Općina/Grad:	Kraljevica
Naseljeno mjesto:	Kraljevica
Poštanski broj:	51262



### Dozvole

Vlasnički list:	Da
-----------------	----

### Opis

Opis: KRALJEVICA- građevinsko zemljište 1591m2 za stambenu zgradu – stanove/apartmane/ obiteljsku kuću / villu / kuću za iznajmljivanje - odmor s bazenom Građevinsko zemljište je udaljeno 340 m zračne linije od mora, ima otvoreni panoramski pogled na more i južnu orijentaciju. Teren je smješten na brežuljku. Teren je konfiguracijski u padu/ima nekoliko padajućih kaskada. Teren se nalazi na tihoj i mirnoj poziciji i odmah do asfaltiranog puta i ima cestovni pristup s 2 strane. Sve komunalije do terena. Čisto i uredno vlasništvo. Teren je očišćen očišćen i spreman za gradnju. Buduće izgrađena nekretnina ne bi imala pogled na more iz prizemlja, ali s prve etaže pružao bi se pogled na more i Kvarnerski zaljev. Ova nekretnina je udaljena cca 340m zračne linije od mora, odnosno 450m automobilom (cca 2 min). Dobra prilika za investitore koji se bave izgradnjom stambenih zgrada–stanova-apartmana, ali i za one koji bi htjeli izgraditi kuću za iznajmljivanje - odmor s bazenom ili obiteljsku kuću / villu u tihom, mirnom okruženju. UVIJETI GRADNJE: Petak, 8. studenog 2019.

## SLUŽBENE NOVINE GRADA KRALJEVICE BROJ 8 - STRANICA 14,15 i 16

Članak 20. Površina građevne čestice ne može biti manja od: - za slobodnostojeće građevine: 300 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 12 metara, - za poluotvorene građevine: 250 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 12 metara; - za građevine u nizu: 200 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 9 metara. Članak 21. (1) Minimalna tlocrtna površina nove stambene građevine je 50 m<sup>2</sup> za sve veličine građevnih čestica. (2) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti KIG određuje se: - za slobodnostojeće građevine: 0,4 - za građenje u nizu: 0,5 (3) Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno KIN jest: - za slobodnostojeće građevine 0,8 - za poluotvorene građevine 0,8 - za građenje u nizu 1,0. (4) Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti KIS ukupno je: - za slobodnostojeće građevine 1,0 - za dvojne / poluotvorene građevine 1,0 - za građenje u nizu 1,25. (5) Iznimno od stavka (2), (3) i (4) ovog članka, u izgrađenim dijelovima naselja s izgradnjom na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i veći prema odredbama plana nižeg reda, a tamo gdje on nije propisan, obvezatna je izrada detaljnog plana uređenja. (6) Iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Bakarac — unutar granice jezgre određene kartografskim prikazom br. 4. Građevinskog područja, dozvoljava se rekonstrukcija (nadogradnja) građevina u postojećim tlocrtnim gabaritima kada je KIG veći od najvećeg dozvoljenog stavkom (2) ovoga članka, pri čemu vrijednosti koeficijentata iz stavaka (3) i (4) ovog članka mogu biti veće od najvećih dopuštenih, uz poštivanje graničnih vrijednosti koje slijede iz odredbe stavka (5) članka 18. Članak 22. (1) Maksimalni broj etaža građevine je 4 etaže. (2) Najveća ukupna visina građevine u odnosu na prirodni teren (h) iznosi 11,5 metara. (3) Krovništa građevine mogu biti ravna ili kosa. Ukoliko se krovništa izvode kao kosa, nagib do 30°. Članak 23. (1) Građevine stambene namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine (h/2) od susjedne građevine osnovne namjene i ne manje od 3 metra od granice susjedne građevne čestice. (2) Građevine stambene namjene koje će se graditi na poluotvoreni način tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju sa svoje tri slobodne strane biti udaljene od susjedne građevine osnovne namjene najmanje pola visine (11/2), ali ne manje od 3 metra od granice građevne čestice. (3) Građevine koje će se graditi u nizu, bočnim će stranama biti prislonjene na susjedne građevine ili granice građevnih čestica, moraju sa svoje dvije slobodne strane biti udaljene najmanje pola visine (h/2) od susjedne građevine osnovne namjene, ali ne manje od 3 metra od granice građevne čestice. (4) Iznimno od odredbi iz stavaka (1) do (3), pri rekonstrukciji postojeće građevine, u slučaju nadogradnje nad postojećim tlocrtnim gabaritima građevine, mote se zadržati postojeća udaljenost od susjedne čestice, koja je manja od propisane, pod uvjetom da je zahvat rekonstrukcije u skladu s mjerama posebne zaštite koje su određene ovim planom ili uz dodatne mjere zaštite, te uz suglasnost susjeda. Članak 24. (1) Na jednoj građevnoj čestici mogu se osim jedne građevine

stambene namjene graditi pomoćne i manje građevine gospodarske namjene, te poljoprivredne gospodarske građevine. (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, unutar građevinskih područja naselja u ZOP-u mora izgradnja poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja nije dozvoljena. (3) Unutar građevine stambene namjene mogu se planirati poslovni sadržaji, uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora. (4) Poslovnim sadržajima iz stavka (3) ovog članka smatraju se tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, caffe-i, buffet-i, ugostiteljske građevine, pečenjarnice i slično. Članak 25. (1) Pomoćne i manje građevine gospodarske namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne, s mogućnošću izgradnje podruma. (2) Pomoćne i manje građevine gospodarske namjene grade se uz uvjet da: - maksimalna ukupna visina građevine u odnosu na prirodni teren (h) iznosi 6 m, - tlocrtna površina nije veća od 60 % tlocrtna površine građevine osnovne namjene. (3) Najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od susjednih građevinskih čestica mora biti: - ako se grade kao slobodnostojeće građevine moraju od granice građevne čestice biti udaljene minimalno 1 metar. - slobodnostojeća pomoćna građevina može se graditi i na udaljenosti manjoj od 1 metra prema susjednoj čestici uz uvjet da se na pročelju građevine koja se nalazi na manjoj udaljenosti od 1 metra od granice čestice ne dozvoljava izgradnja otvora., odvodnja oborinske vode s krovništa se mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice. - ako se grade kao poluotvorene građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja oborinske vode s krovništa mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice, - ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja oborinske vode s krovništa mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice, ne smiju se razlijevati po okolnom terenu. (8) Jame za osoku moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopuštene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojista. (9) Udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi. Članak 27. (1) Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta. (2) Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije. Članak 28. (1) Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. (2) Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Prilikom uređenja okućnica potrebno je u čim većoj mjeri očuvati suhozide prisutne na građevnoj čestici, ili ih obnoviti korištenjem tradicionalne tehnike kamenih suhozida bez korištenja veziva. (3) U naseljima u ZOP-u mora dio građevne čestice između regulacijskog pravca i građevnog pravca hortikulturno se uređuje kao travnjak ili cvjetnjak. (4) Najmanje 20% građevne

čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom. (5) Ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala, visine najviše 150 cm. (6) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm. (7) Bazen je moguće graditi na najviše 20 % neizgrađenog dijela građevne čestice, na građevnim česticama s postojećim građevinama uz uvjet da je osiguran broj parkirališnih mjesta sukladno ovim odredbama i najmanje 20 % površine građevne čestice za zelene površine. U sklopu izrade tehničke dokumentacije za izgradnju bazena potrebno je riješiti odvodnju bazena s hidrauličkim proračunom količina otpadnih voda i koncepcijom rada i čišćenja bazena, te zbrinjavanja voda od ispiranja filtera. Bazene je dozvoljeno povremeno prazniti putem upojnih bunara u teren, uz uvjet da se ne ugrozi korištenje ukopanih dijelova susjednih građevina. (8) Iznimno, kod rekonstrukcije postojeće stambene građevine, mogu se zadržati zatečene vrijednosti parametara definiranih ovim člankom. Poštovani klijenti, agencijska provizija naplaćuje se u skladu s Općim uvjetima poslovanja: [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) Poštovani potencijalni kupci, najmoprimci i zakupoprimci, razgledavanje nekretnine koja vas zanima i za koju imate interes moguće je jedino i isključivo uz potpis Ugovora o posredovanju nekretnina, i to u svrhu zaštite vlasnika nekretnine od posjeta neregistriranih osoba, a i u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka i Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina. Pri razgledavanju svake nekretnine potencijalni kupac/najmoprimatelj/ zakupoprimac je obavezan ispuniti i potpisati Ugovor o posredovanju nekretnina u kojem je navedeno sljedeće: - osnovni podaci o potencijalnom kupcu/najmoprimatelju/ zakupoprimacu - osnovni podaci o agenciji - iznos agencijske provizije Agencijska provizija za kupca iznosi 3% (+25% PDV) od ukupno dogovorene kupoprodajne cijene. Agencijska provizija za najmoprimca/zakupnika iznosi jednu mjesečnu najamninu/zakupninu (+ 25% PDV). ID KOD AGENCIJE: 20549

## Dodatne kontakt informacije

Broj oglasa: 483837  
Agencijska šifra: 20549  
Telefon za kontakt: +385 91 270 3979