

IDEJNI PRIKAZ

Stan u Zadru

Podjela na dva samostalna stana

Nacrti, redoslijed radova i mjerna mjesta

STAN A · vlasnik

≈ 42,7 m² neto

terasa 11 · 3,3 m²

ulaz postojeći

STAN B · najam

≈ 33,9 m² neto

terasa 12 · 6,5 m²

ulaz novi, sa stubišta

Podloga je ručna skica tlocrta. Kote su s nje prepisane i zaokružene, pa ih treba provjeriti na licu mjesta prije bilo kakve narudžbe ili radova.

Ovo nije projekt. Dokument služi kao podloga za razgovor s ovlaštenim arhitektom, izvođačem i suvlasnicima. Ne zamjenjuje projekt, statički proračun ni dozvole.

Zagreb / Zadar · 15. srpnja 2026.

Što je u dokumentu

List 01	Postojeće stanje	str. 3
List 02	Novo stanje, podjela, mjerna mjesta	str. 4
List 03	Stan A, vlasnik	str. 5
List 04	Stan B, najam	str. 6
Korak 1	Provjera na licu mjesta	str. 7
Korak 2	Papirologija i suglasnosti	str. 8
Korak 3	Građevinski radovi	str. 9
Korak 4	Instalacije	str. 10
Korak 5	Mjerna mjesta	str. 11
Korak 6	Završni radovi i puštanje u pogon	str. 12
	Rizici i rezervna varijanta	str. 13

Ideja podjele

Zid između prostorije 6 i prostorije 5 već ide punom širinom stana, u istoj liniji sa južnim zidom hodnika 1. Ta linija postaje granica dvaju stanova. U njoj su samo dva otvora, vrata iz hodnika u prostoriju 5 i prolaz iz hodnika u kuhinju 2. Kad se ta dva otvora zazidaju, stan je fizički presječen na dva dijela i nije potreban nijedan novi zid preko cijele širine.

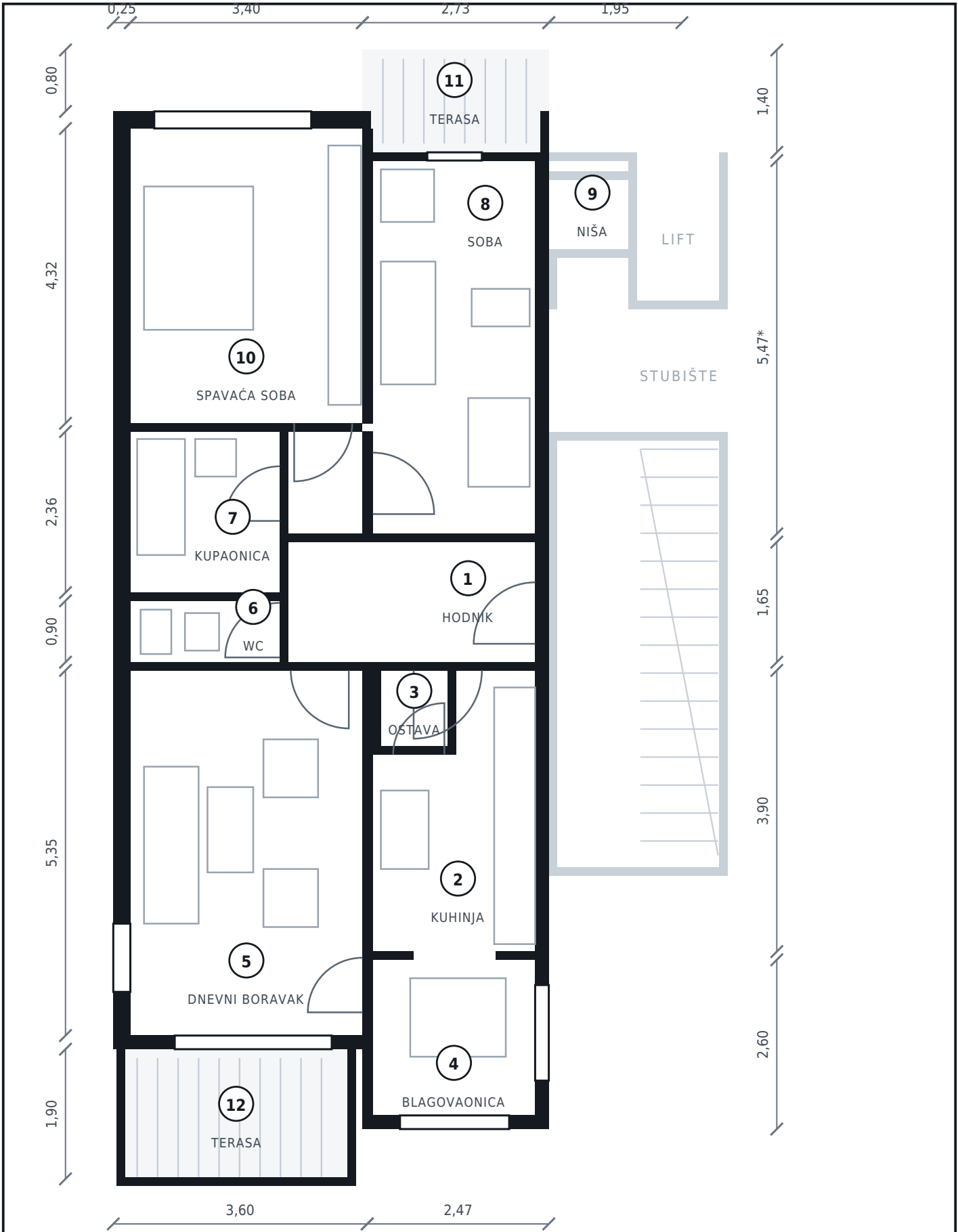
Prostorija 5 ne dodiruje stubište. Jedina prostorija koja ga dodiruje je kuhinja, uz istočni zid. Zato stan B, koji se iznajmljuje, mora obuhvatiti i kuhinjsku stranu, inače nema kako dobiti vlastita ulazna vrata. To određuje cijelu podjelu.

Postojeće kupaoonica 7 i WC 6 ostaju stanu A, pa stan A ne dira vodu osim za novu čajnu kuhinju. Stan B dobiva novu kupaoonicu na sjevernom kraju stare kuhinje, uz istočni zid, gdje već postoji kuhinjska vertikala. Tako oba stana rade s onim što je već tu.

Bilanca

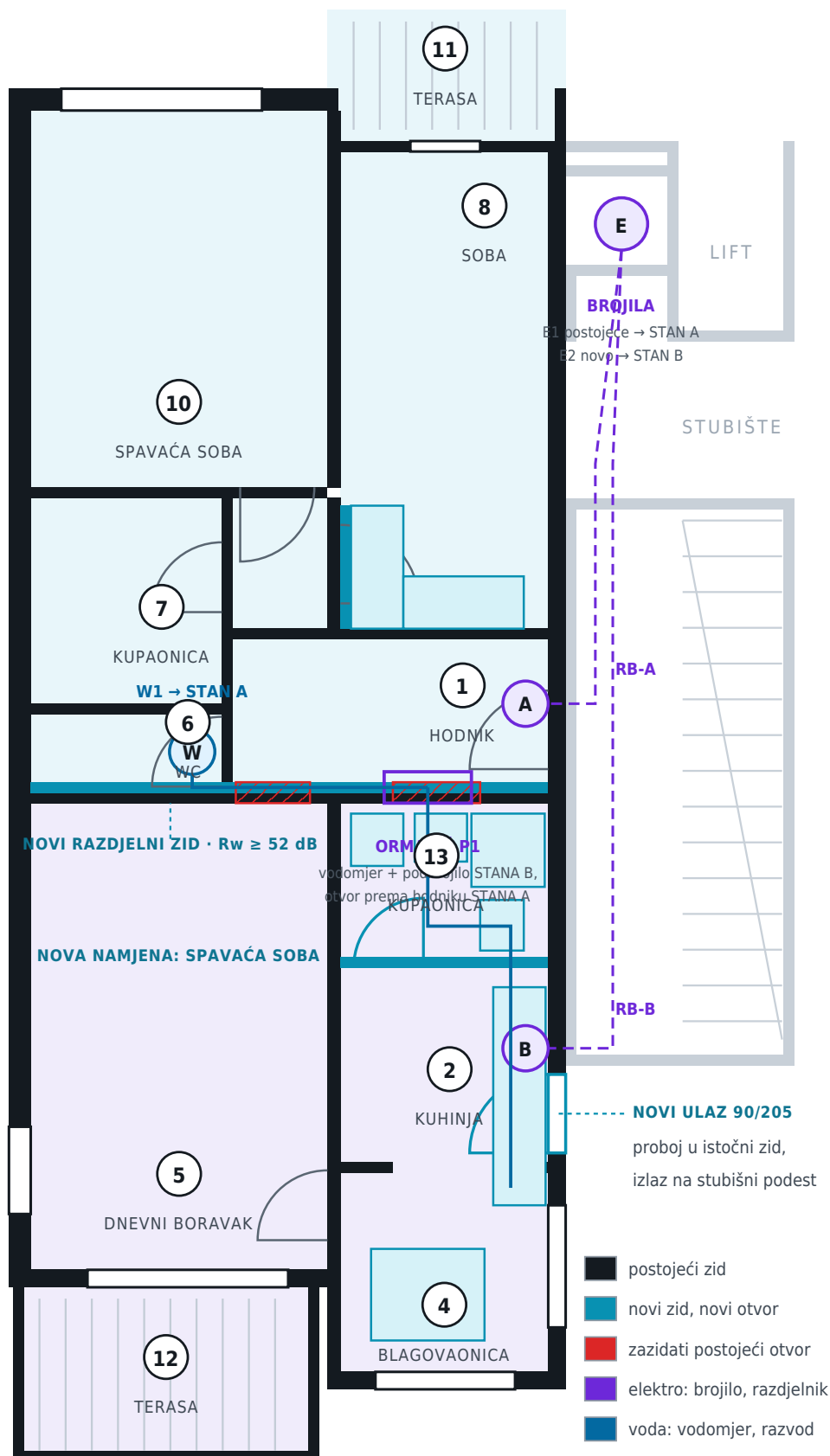
	STAN A · vlasnik	STAN B · najam
Prostorije	10, 8, 7, 6, 1, terasa 11	5, 2, 13, terasa 12
Neto površina	≈ 42,7 m ²	≈ 33,9 m ²
Terasa	≈ 3,3 m ²	≈ 6,5 m ²
Ulaz	postojeći, istočni zid hodnika	novi, istočni zid kuhinje
Kuhinja	nova čajna kuhinja u sobi 8	postojeća, seli uz istočni zid
Kupaonica	postojeća 7 i WC 6	nova 13, 2,38 × 1,77 m
Spavanje	soba 10, 14,7 m ²	soba 5, 18,2 m ²
Brojilo struje	E1, postojeće	E2, novo
Vodomjer	W1, postojeći	W2, podbrojilo u ormariću P1

Nove oznake: 13 je nova kupaoonica stana B. Ormarić P1 je instalacijski ormarić ugrađen u novi razdjelni zid, s vratašcima prema hodniku stana A.



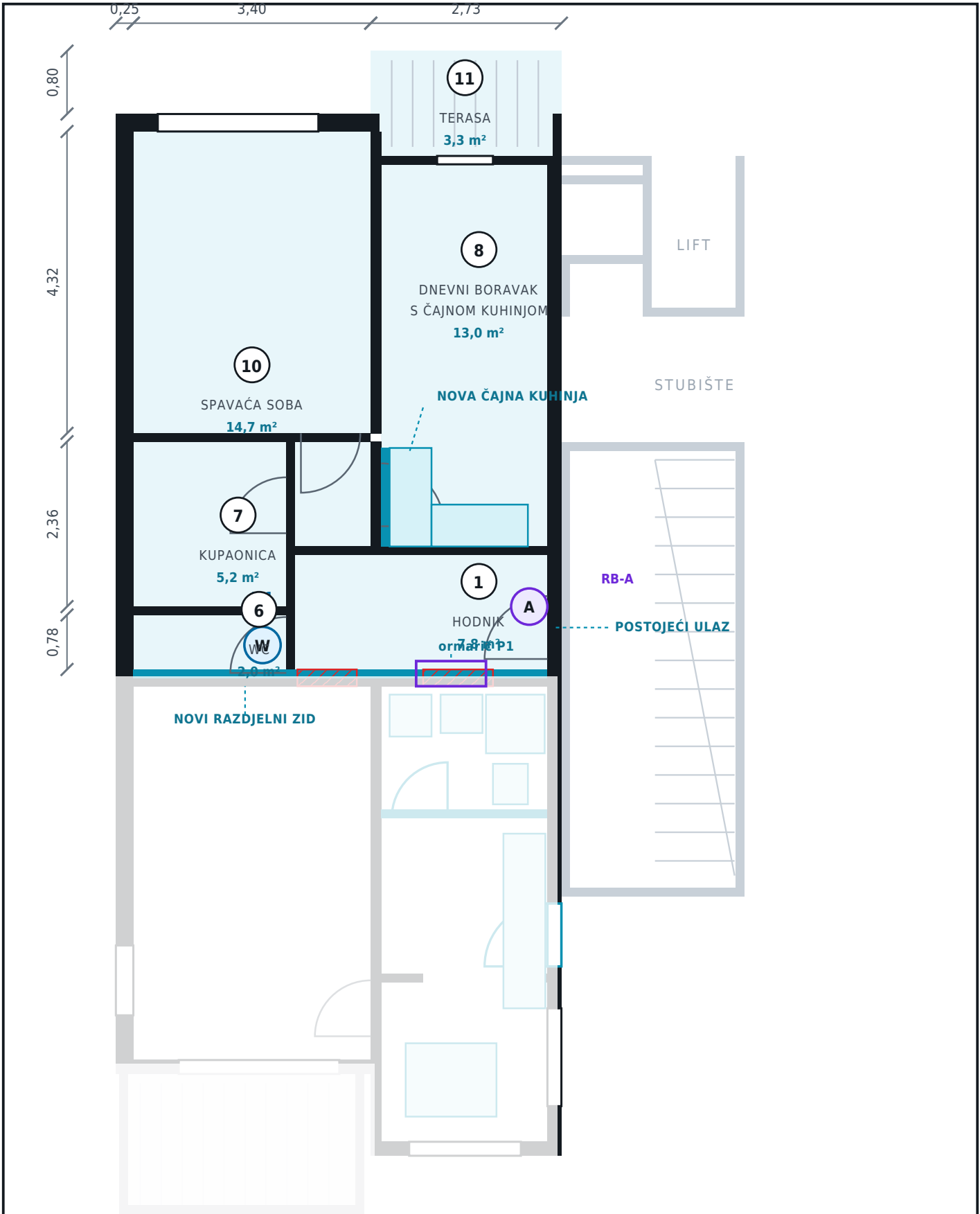
Kote prepisane s ručne skice i zaokružene. Kota 5,47* nije bila upisana. Sve provjeriti na licu mjesta.

ZAHVATStan u Zadru · podjela na dva samostalna stana		DATUM15.07.2026.	
SADRŽAJ LISTA POSTOJEĆE STANJE		MJERILO	LIST
		1:75 (A4)	01 / 04



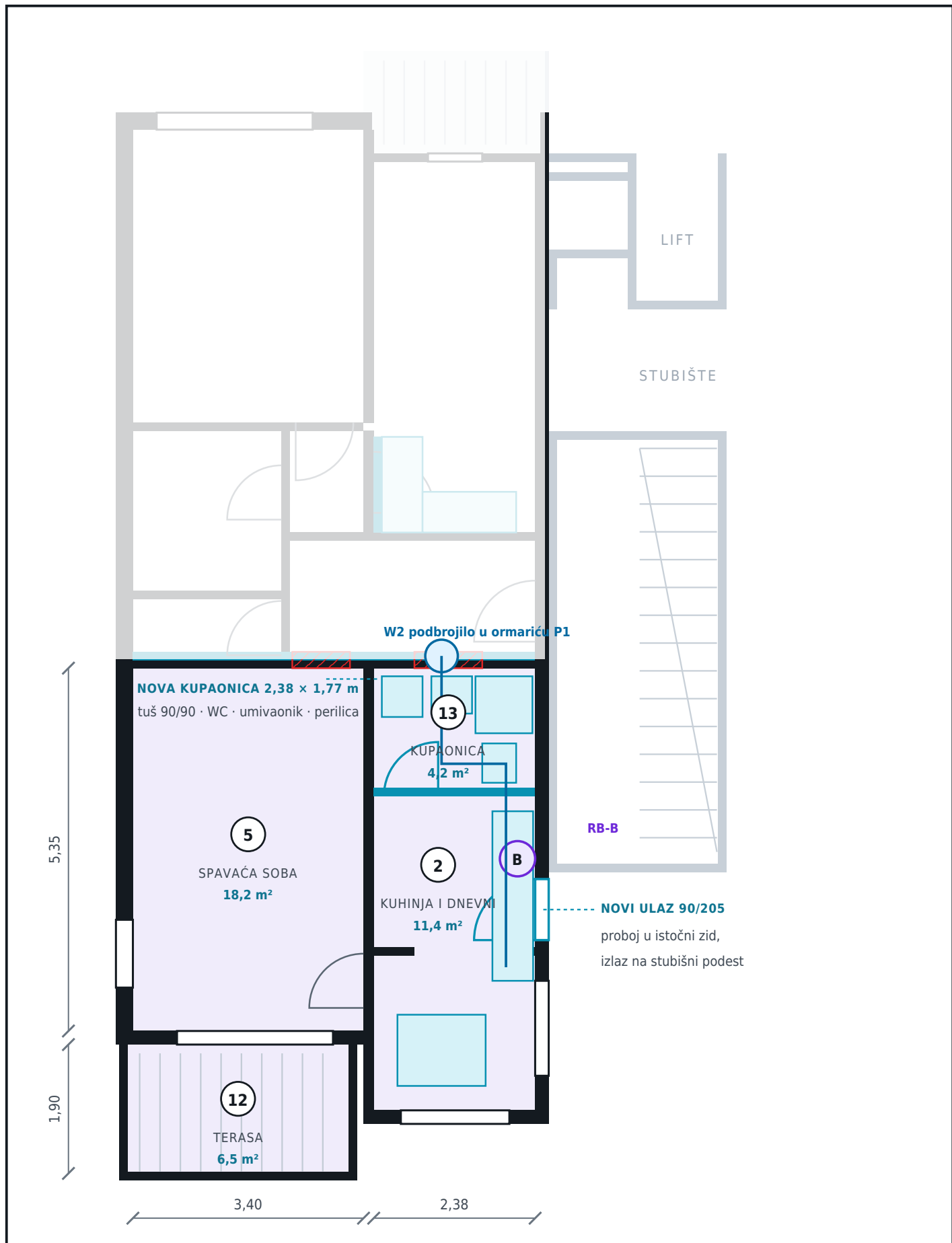
Razdjelni zid na osi 8.07. Zazidati dva postojeća otvora. Novi ulaz stana B na stubišni podest.

ZAHVAT	Stan u Zadru · podjela na dva samostalna stana	DATUM	15.07.2026.
SADRŽAJ LISTA		MJERILO	LIST
NOVO STANJE · PODJELA		1:75 (A4)	02 / 04



≈ 42,7 m² neto + terasa 11 (3,3 m²). Ulaz postojeći. Novo: čajna kuhinja u sobi 8 uz zid kupaonice 7.

ZAHVATStan u Zadru · podjela na dva samostalna stana		DATUM15.07.2026.	
SADRŽAJ LISTA STAN A · VLASNIK		MJERILO	LIST
		1:75 (A4)	03 / 04



≈ 33,9 m² neto + terasa 12 (6,5 m²). Novi ulaz sa stubišta. Kupaonica 13 bez prozora, prisilna ventilacija.

ZAHVATStan u Zadru · podjela na dva samostalna stana		DATUM15.07.2026.	
SADRŽAJ LISTA STAN B · NAJAM		MJERILO	LIST
		1:75 (A4)	04 / 04

KORAK 1

Provjera na licu mjesta

Ovo se radi prije svega ostalog, prije arhitekta i prije bilo kakvog troška. Svaka od ovih točaka može promijeniti tlocrt na listovima 02, 03 i 04.

- 1.1** Izmjeriti sve prostorije laserskim metrom i nacrtati stvarne kote. Kote na listu 01 prepisane su s ručne skice i zaokružene, kota 5,47 uopće nije bila upisana nego je očitana iz crteža.
- 1.2** Utvrditi koji su zidovi nosivi. Najvažniji je istočni zid kuhinje, kroz koji ide novi ulaz stana B. Ako je nosiv, treba projektiran nadvoj.
- 1.3** Naći postojeće vertikale vodovoda i odvodnje. Pretpostavka cijelog rješenja je da postoji vertikala uz kupaonicu 7 i WC 6, i druga uz kuhinjski niz na istočnom zidu. Ako druge nema, nova kupaonica 13 mora drugdje.
- 1.4** Otvoriti zajednički ormarić s brojilima uz lift i provjeriti ima li fizički mjesta i slobodnog polja za drugo brojilo.
- 1.5** Provjeriti postoji li ventilacijski kanal do krova u kuhinji. Nova kupaonica 13 nema prozor i ovisi isključivo o njemu.
- 1.6** Izmjeriti stubišni podest uz istočni zid kuhinje. Treba najmanje 90 cm slobodne širine ispred novih vrata, i vrata se ne smiju otvarati u prostor stepenica.
- 1.7** Provjeriti kako se stan grije i grije li se vodu. Ako postoji zajednički kotao, bojler ili centralno grijanje, i to se mora razdvojiti ili barem zasebno mjeriti. Ovo se najčešće zaboravi.
- 1.8** Izvaditi zemljišnoknjižni izvadak i postojeći elaborat etažiranja ako postoji.
- 1.9** Fotografirati svaku prostoriju i svaki zid prije ikakvog rušenja.

Papirologija i suglasnosti

Redoslijed nije slučajan. Točka 2.3 je najosjetljivija u cijelom projektu i rješava se prva, jer o njoj visi novi ulaz, a o novom ulazu visi cijela podjela.

- 2.1** Ovlašteni arhitekt izrađuje projekt preuređenja na temelju stvarne izmjere iz koraka 1.
- 2.2** Ovlašteni inženjer građevinarstva daje statičku ocjenu i proračun nadvoja za novi otvor u istočnom zidu.
- 2.3** Suglasnost suvlasnika zgrade. Stubište je zajednički dio nekretnine, pa proboj vrata u njega traži njihov pristanak. Bez toga nema novog ulaza. Ovo dogovoriti prije nego što se plati bilo koji projekt.
- 2.4** Ovisno o opsegu zahvata, prijava radova ili građevinska dozvola. Odluku donosi arhitekt na temelju projekta, ne izvođač.
- 2.5** Elaborat etažiranja ako se traže dvije zasebne nekretnine u zemljišnoj knjizi. Bez toga se drugo mjerno mjesto teško dobiva.
- 2.6** HEP ODS, zahtjev za priključenje i ugovor o priključenju za novo mjerno mjesto E2.
- 2.7** Vodovod Zadar, zahtjev za drugi vodomjer ili pisana potvrda da je interno podbrojilo prihvatljivo.
- 2.8** Ako se stan B iznajmljuje turistima, rješenje o kategorizaciji. Provjeriti minimalne uvjete prije nego što se kupaonica izvede, jer se naknadno ne mijenja.

Građevinski radovi

Sve se svodi na dva zazidana otvora, jedan proboj i tri nova zida. Manje nego što izgleda.

- 3.1** Zaštita podova i iznošenje. Stan A ostaje u funkciji ako se može, prašinu odvojiti folijom na liniji razdjelnog zida.
- 3.2** Zazidati vrata iz hodnika 1 u prostoriju 5, širina oko 85 cm. Zidati u debljini postojećeg zida, s vezom u postojeće zide, ne samo naslonjeno.
- 3.3** Zazidati prolaz iz hodnika 1 u kuhinju 2, širina oko 100 cm. Isto pravilo.
- 3.4** Proboj novih ulaznih vrata 90/205 u istočnom zidu kuhinje. Prvo ugraditi nadvoj prema statičkom proračunu, tek onda rušiti ispod njega. Nikad obrnuto.
- 3.5** Novi zid nove kupaonice 13 na osi 10,08, s otvorom za vrata 80/205 na zapadnoj strani.
- 3.6** Obloga razdjelnog zida sa strane stana A. Neovisna potkonstrukcija koja nigdje ne dodiruje postojeći zid, ispunjena mineralnom vunom 50 mm, dvostruka gipskartonska ploča. Cilj je R_w najmanje 52 dB, koliko se traži između dva stana.
- 3.7** Instalacijski ormarić P1 ugraditi u tu oblogu, s vratašcima prema hodniku stana A.
- 3.8** Zid iza čajne kuhinje u sobi 8, uz zid kupaonice 7, radi vođenja instalacija.
- 3.9** Sve prodore kroz razdjelni zid zabrtviti trajno elastičnim kitom. Jedna nezabrtvljena rupa za cijev poništi cijelu zvučnu izolaciju iz točke 3.6.

Instalacije

Pravilo kroz cijeli korak: nijedna instalacija jednog stana ne smije prolaziti kroz drugi stan. Ni cijev, ni kabel.

Vodovod i odvodnja

- 4.1** Nova kupaoonica 13 spaja se na postojeću kuhinjsku vertikalnu uz istočni zid. Tuš 90/90, WC, umivaonik i priključak za perilicu rublja.
- 4.2** Kuhinjski niz stana B seli na istočni zid ispod kupaoonice, na istu vertikalnu.
- 4.3** Čajna kuhinja stana A spaja se na vertikalnu kupaoonice 7. Odvod je dug oko 1,5 m, vodi se u podu ili u spuštеноm stropu preko hodnika, s padom najmanje 2 posto.
- 4.4** Razdvojiti dovod tako da svaki stan ima vlastiti glavni ventil, dostupan iz svog stana.

Elektroinstalacije

- 4.5** Novi napojni kabel za stan B vodi se od zajedničkog ormarića uz lift, kroz stubište, do novih ulaznih vrata. Ne prolazi kroz stan A. To je i razlog zašto novi ulaz stoji baš tu.
- 4.6** Razdjelnik RB-B uz nova ulazna vrata stana B, s vlastitom FID sklopkom i vlastitim osiguračima.
- 4.7** Razdjelnik RB-A u hodniku stana A, isto tako neovisan.
- 4.8** Provjeriti da nijedan strujni krug ne prelazi granicu. Svaka utičnica i svako svjetlo u stanu B mora biti na RB-B. Ovo je najčešća greška kod ovakvih podjela.

Ventilacija

- 4.9** Prisilni odsis iz kupaoonice 13 na postojeći kanal, s protupovratnom zaklopkom i produženim radom nakon gašenja svjetla.
- 4.10** Napa u kuhinji stana B na isti kanal, ali odvojenim vodom, da se mirisi ne vraćaju u kupaoonicu.

Mjerna mjesta

Ovo je dio zbog kojeg vlasnik ima nadzor nad stanom B, a da ne ulazi u njega.

Struja

- 5.1** E1, postojeće brojilo, ostaje stanu A bez ikakvih izmjena.
- 5.2** E2, novo brojilo za stan B, u istom zajedničkom ormariću uz lift.
- 5.3** Ako HEP ne odobri drugo brojilo prije etažiranja, privremeno rješenje je podbrojilo u ormariću P1 i preračun potrošnje najmoprimcu.

Voda

- 5.4** W1, postojeći vodomjer, ostaje stanu A.
- 5.5** W2, podbrojilo za stan B, u ormariću P1. Ormarić je ugrađen u novi razdjelni zid i otvara se prema hodniku stana A.
- 5.6** Zbog toga vlasnik očitava potrošnju stana B i može mu zatvoriti vodu, a da ne ulazi u stan B i ne uznemirava najmoprimca. To je smisao položaja ormarića P1.
- 5.7** Isti ormarić može primiti i podbrojilo struje iz točke 5.3, pa je sve nadzorno na jednom mjestu.
- 5.8** Preporuka su pametna podbrojila s daljinskim očitanjem. Tada se ormarić ne mora ni otvarati, a potrošnja se vidi s telefona.

Napomena o poštenju prema najmoprimcu: mogućnost zatvaranja vode i struje je tehnička, za slučaj puknuća cijevi ili kvara. Zatvaranje radi pritiska na najmoprimca nije dopušteno. To se rješava ugovorom i sudom, ne ventilom.

Završni radovi i puštanje u pogon

- 6.1 Hidroizolacija poda i zidova kupaonice 13, s vodenim testom prije keramike. Ispod je tuđi stan ili tuđi strop, ovo se ne preskače.
- 6.2 Estrih, i ako visina dopušta, zvučna podloga ispod estriha u stanu B.
- 6.3 Keramika, gletanje, bojenje.
- 6.4 Ulazna vrata stana B, sigurnosna, s vlastitim cilindrom i vlastitim zvonom na podestu.
- 6.5 Unutarnja vrata kupaonice 13, s rešetkom ili podrezom radi dotoka zraka za odsis.
- 6.6 Kuhinjski niz stana B i čajna kuhinja stana A.
- 6.7 Atest elektroinstalacije, mjerenje otpora izolacije i ispitivanje FID sklopki, zasebno za svaki stan.
- 6.8 HEP montira i plombira brojilo E2.
- 6.9 Vodovod plombira vodomjer, ili se podbrojilo evidentira i očita u prisutnosti najmoprimca, pa se stanje upiše u ugovor.
- 6.10 Kontrolno mjerenje zvučne izolacije razdjelnog zida ako postoji ikakva sumnja u izvedbu. Jeftinije sada nego kasnije.
- 6.11 Fotografiranje i kategorizacija ako se ide na turistički najam.

Rizici i rezervna varijanta

1. Suvlasnici odbiju proboj vrata na stubište

Najveći rizik. Rezervna varijanta: umjesto novog vanjskog ulaza, pregraditi istočni dio hodnika 1 u mali zajednički vjetrobran iza postojećih ulaznih vrata, s dvoje vrata, jedna u stan A i jedna u uski prolaz uz istočni zid do stana B. Stan A time gubi oko 2 m² hodnika, stan B dobiva prolaz koji jede dio kuhinje, a privatnost je lošija jer se ulazi kroz isti prostor. Zato je to rezervna, a ne prva varijanta. Prednost je što ne dira zajednički dio zgrade i ne treba nikakvu suglasnost.

2. Istočni zid je nosiv

Nije prepreka, ali traži projektiran nadvoj i podupiranje tijekom rušenja. Poskupljuje i produžuje korak 3, ne mijenja tlocrt.

3. Vertikale nisu tamo gdje se pretpostavlja

Ako uz istočni zid nema odvodne vertikale, nova kupaonica seli u sjeverozapadni ugao prostorije 5, uz zid kupaonice 7, gdje vertikala sigurno postoji. Tlocrt stana B se tada mijenja, spavaća soba pada s 18,2 na oko 13 m², a kuhinja ostaje gdje jest. Stan B je i dalje upotrebljiv, samo je raspored drugačiji.

4. HEP ne odobri drugo brojilo bez etažiranja

Rješava se podbrojilom u ormariću P1 dok etažiranje ne prođe. Stan je fizički gotov i useljiv, samo se struja preračunava umjesto da ide na zaseban račun.

5. Zvučna izolacija razdjelnog zida

Najveći dugoročni rizik za suživot, a najmanje vidljiv na kraju radova. Ne štedjeti na točki 3.6 i ne preskočiti 3.9. Kad se jednom zatvori i oboji, popravak znači ponovno rušenje.

Sve mjere u dokumentu su u metrima i prepisane s ručne skice. Sve treba provjeriti na licu mjesta. Dokument nije projekt i ne zamjenjuje projekt ovlaštenog arhitekta, statički proračun ni dozvole nadležnih tijela.