

Građevinsko zemljište s idejnim rješenjem, među maslinicima | Galižana, Istra

97.000 €
159 €/m²

Fondole su miran dio Galižane uz cestu Pula–Vodnjan, gdje između kuća još rastu masline. Nije ni selo ni predgrađe: živiš na miru, a posao, škola i more ostaju na četvrt sata vožnje. Ono što ovu parcelu izdvaja jest idejno rješenje arhitekta, na kojem vidiš kako bi kuća mogla stati na teren.

Ključni podaci

- Površina: 611 m² (u zemljišnoj knjizi čestica ima 771 m²; oko 160 m² uz istočnu među je pristupni put do susjedne parcele i nije uračunato)
- Oblik i teren: izdužena parcela, ravan teren
- Orijentacija: jugozapad–sjeveroistok, ulaz s jugozapadne strane
- Vlasništvo: 1/1, bez tereta

Što se može izgraditi

Idejno rješenje prikazuje prizemnicu od oko 114 m² neto: dnevni boravak s kuhinjom i blagovaonicom, dvije spavaće sobe, dvije kupaonice, WC s praonicom i garderoba. Uz kuću su natkrivena terasa od oko 52 m², spremište i dva natkrivena parkirna mjesta. Parcela je duža nego šira, pa kuća prati njezinu dužinu. Rješenje nije obvezujuće i s arhitektom ga možeš prilagoditi svojim potrebama.

Urbanistički uvjeti (PPUG Vodnjan-Dignano, Službene novine Grada Vodnjana-Dignano br. 9/23 – pročišćeni tekst)

- Položaj: građevinsko područje naselja Galižana, izgrađeni dio; nema obveze izrade urbanističkog plana uređenja ni posebnog režima korištenja
- Namjena: stambena gradnja unutar naselja
- Dozvole: lokacijska informacija od 21. 8. 2025. (izdana prije parcelacije, vrijedi za obje parcele); građevinska dozvola nije ishođena
- Način gradnje: samostojeća zgrada
- Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,35 — tlocrt do ≈ 214 m² (čl. 41)
- Koeficijent iskoristivosti (kis): 0,70 za obiteljsku kuću

- Obiteljska kuća: jedna podzemna i do dvije nadzemne etaže, visina 7,5 m / ukupna 11 m, bruto do 400 m², najviše dvije jedinice (čl. 26a, 44 i 49)
- Višeobiteljska zgrada: plan je općenito dopušta na česticama od 600 m² (do tri nadzemne etaže, visina 10 m, najviše tri jedinice); je li izvediva na ovoj parceli, potvrđuje arhitekt
- Udaljenost od međe: 3 m za prizemnicu, 4 m za zgradu s dvije nadzemne etaže (čl. 32)
- Građevni pravac: 5–15 m od regulacijskog pravca (čl. 36)
- Parkiranje: jedno mjesto za stan do 60 m² neto, dva za stan od 60 do 120 m², tri za veći, na vlastitoj parceli (čl. 138a)

Položaj i namjena preuzeti su iz lokacijske informacije od 21. 8. 2025., a ostali podaci o mogućnostima gradnje izvedeni su iz važećeg prostornog plana i okvirni su; agencija za njih ne preuzima odgovornost. Za ozbiljniju analizu preporučujemo angažirati arhitekta. Što sve treba provjeriti prije kupnje zemljišta: Provjera građevinskog zemljišta: što morate provjeriti prije kupnje ili prodaje

Infrastruktura i pristup

- Komunalije: vodovod, struja i gradska kanalizacija prolaze ulicom i parcela se može priključiti na sve troje; priključke treba zatražiti i platiti
- Pristup: izravno s asfaltirane Ulice Fondole
- Što kupac treba riješiti: glavni projekt, građevinsku dozvolu i priključke

Naš savjet iz iskustva: ako gradiš, gradi po sistemu ključ u ruke — svejedno je li riječ o klasičnoj zidanoj ili montažnoj kući. Jedan izvođač, jedan rok i jedna cijena. Imamo provjerene tvrtke za oboje, preporučujemo arhitekta i građevinara te pomažemo kod ishođenja dozvola.

Mikro-lokacija i stil života

- More i plaže u Fažani: ≈ 8 min vožnje
- Škola: područna škola u Galižani ≈ 5 min, OŠ Veli Vrh u Puli ≈ 6 min vožnje
- Ulaz na Y (čvor Pula): ≈ 6 min vožnje
- Pula, centar: ≈ 10 min vožnje
- Vodnjan: ≈ 7 min vožnje

Galižana leži između Pule i Vodnjana, pa su ti oba grada blizu, a iz Fažane brodom ideš na Brijune. Vodnjan je poznat po maslinovu ulju, i to se oko Fondola vidi na svakom koraku. Za ručak biraš između domaće tjestenine u Da Uccia u Vodnjanu (Google 5,0), istarske kuhinje u konobi Kažun na ulazu u Pulu (4,4) i Trattorije Vodnjanka u Puli (4,7).

Za koga je idealno

Za obitelj koja gradi dom za stalni boravak i želi mirnu ulicu, a škole i Pulu nadohvat ruke. Jednako tako za kupca koji traži kuću za odmor na jednoj etaži, bez stepenica i s vrtom. Zatraži idejno rješenje i pogledaj parcelu uživo.

Susjedna parcela površine 763 m² također je na prodaju: ID 2637.

Za termine razgledavanja i dodatne informacije, slobodno nas kontaktiraj putem obrasca ili telefona.

Sažetak

Lokacija	Vodnjan	ID nekretnine	2635
Cijena	97.000 €	Tip	zemljište
Površina	611 m²	Površina parcele	611 m²
Spavaće sobe	-	Kupaonice	-
Parking mjesta	-	Pakring mjesta u garaži	-
Kat	-	Orijentacija	Jugozapad
Tip vlasništva	Vlasništvo 1/1	Vlasnik	Privatno vlasništvo
Cijena/m²	159 €	Porez na promet nekretnina	3%
Energetski certifikat	-	Podtip	građevinsko stambeno

Udaljenosti

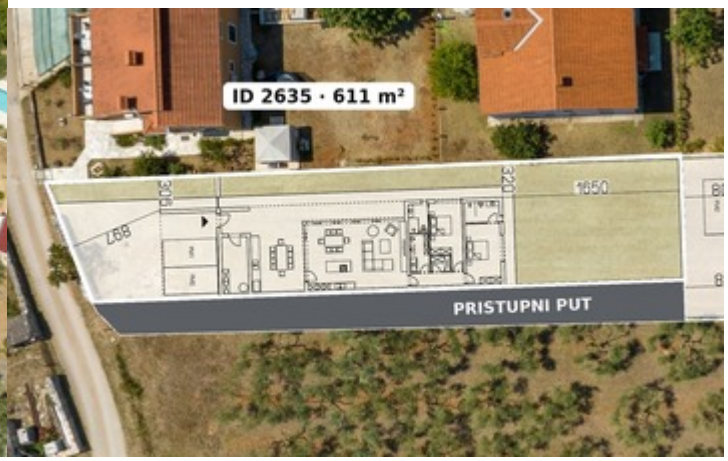
More	5.3 km
Restoran	4 km
Ulaz na autocestu	4.8 km
Fažana	5.2 km
Nacionalni park Brijuni	5.4 km
Pula	5.8 km
Rovinj	29.3 km
Aerodrom Pula	11.2 km
Aerodrom Trst	154 km
Aerodrom Venezia	265 km

Pogledajte originalan oglas


611 m2


PULA
5km
611m2




ID 2635 · 611 m²
1650
PRISTUPNI PUT