

Gradbena parcela z idejno zasnovo, med oljčniki | Galižana, Istra

97.000 €
159 €/m²

Fondole so miren del Galižane ob cesti Pulj–Vodnjan, kjer med hišami še rastejo oljke. Ni ne vas ne predmestje: živite v miru, služba, šola in morje pa so dosegljivi v četrt ure vožnje. Posebnost te parcele je arhitektova idejna zasnova, ki prikazuje možno umestitev hiše na parcelo.

Ključni podatki

- Površina: 611 m² (v zemljiški knjigi je parcela vpisana s 771 m²; okoli 160 m² ob vzhodni meji je dovozna pot do sosednje parcele in ni vštetih)
- Oblika in teren: podolgovata parcela, raven teren
- Orientacija: jugozahod–severovzhod, vhod z jugozahodne strani
- Lastništvo: 1/1, brez bremen

Kaj je mogoče zgraditi

Idejna zasnova (idejno rješenje) prikazuje pritlično hišo z okoli 114 m² neto površine: dnevni prostor s kuhinjo in jedilnico, dve spalnici, dve kopalnici, WC s pralnico in garderobo. Ob hiši so pokrita terasa s površino približno 52 m², shramba in dve pokriti parkirni mesti. Parcela je daljša kot širša, zato hiša sledi njeni dolžini. Zasnova ni zavezujoča in jo lahko z arhitektom prilagodite svojim potrebam.

Urbanistični pogoji (Prostorski načrt Mesta Vodnjan-Dignano (PPUG), Uradni list Mesta Vodnjan-Dignano št. 9/23 – prečiščeno besedilo)

- Lega: stavbno območje naselja Galižana (građevinsko područje naselja), pozidani del; ni obveznosti izdelave urbanističnega načrta (UPU) in ni posebnega režima rabe
- Namembnost: stanovanjska gradnja znotraj naselja
- Dovoljenja: lokacijska informacija z dne 21. 8. 2025 (izdana pred parcelacijo, velja za obe parceli); gradbeno dovoljenje ni pridobljeno
- Način gradnje: prostostoječa stavba
- Faktor zazidanosti (kig): 0,35 — zazidana površina do približno 214 m² (čl. 41)
- Faktor izrabe (kis): 0,70 za družinsko hišo (obiteljska kuća)
- Družinska hiša (obiteljska kuća, največ dve enoti): ena podzemna in do dve nadzemni etaži, višina 7,5 m / skupna višina 11 m, bruto do 400 m² (čl. 26a, 44 in 49)

- Večstanovanjska stavba: načrt jo na splošno dopušča na parcelah od 600 m² (do tri nadzemne etaže, višina 10 m, največ tri enote); ali je izvedljiva na tej parceli, potrdi arhitekt
- Odmik od meje: 3 m za pritlično hišo, 4 m za stavbo z dvema nadzemnima etažama (čl. 32)
- Gradbena linija (građevni pravac): 5–15 m od regulacijske linije (čl. 36)
- Parkiranje: eno mesto za stanovanje do 60 m² neto, dve za stanovanje od 60 do 120 m², tri za večje, na lastni parceli (čl. 138a)

Lega in namembnost sta povzeti iz lokacijske informacije z dne 21. 8. 2025, drugi podatki o možnostih gradnje pa izhajajo iz veljavnega prostorskega načrta in so okvirni; agencija zanje ne prevzema odgovornosti. Za natančnejšo analizo priporočamo, da se obrnete na arhitekta. Kaj preveriti pred nakupom zemljišča: Preverjanje gradbenega zemljišča (članek v hrvaščini)

Infrastruktura in dostop

- Komunalni priključki: vodovod, elektrika in javna kanalizacija potekajo po ulici Fondole in parcelo je mogoče priključiti na vse troje; priključke je treba naročiti in plačati
- Dostop: neposredno z asfaltirane ulice Fondole
- Kaj mora kupec še urediti: glavni projekt, gradbeno dovoljenje in priključke

Naš nasvet iz izkušenj: če gradite, gradite na ključ – ne glede na to, ali gre za klasično zidano ali montažno hišo. En izvajalec, en rok in ena cena. Poznamo preverjena podjetja za oboje, lahko vam priporočimo arhitekta in gradbenika ter pomagamo pri pridobivanju dovoljenj.

Mikrolokacija in življenjski slog

- Morje in plaže v Fažani: ≈ 8 min vožnje
- Šola: podružnična šola v Galižani ≈ 5 min, OŠ Veli Vrh v Pulju ≈ 6 min vožnje
- Priključek na istrski ipsilon (vozlišče Pulj): ≈ 6 min vožnje
- Pulj, center: ≈ 10 min vožnje
- Vodnjan: ≈ 7 min vožnje

Galižana leži med Puljem in Vodnjanom, zato sta vam obe mesti blizu, iz Fažane pa se z ladjico odpeljete na Brione. Vodnjan je znan po oljčnem olju in to se okoli Fondol vidi na vsakem koraku. Za kosilo lahko izbirate med domačimi testeninami v Da Uccia v Vodnjanu (Google 5,0), istrsko kuhinjo v konobi Kažun na vhodu v Pulj (4,4) in Trattorio Vodnjanka v Pulju (4,7).

Za koga je idealna

Za družino, ki gradi dom za stalno bivanje in si želi mirno ulico, šole in Pulj pa na dosegu roke. Prav tako za kupca, ki išče počitniško hišo v eni etaži, brez stopnic in z vrtom. Zahtevajte idejno zasnovo in si parcelo oglejte v živo.

Sosednja parcela s površino 763 m² je prav tako naprodaj: ID 2637.

Za termine ogledov in dodatne informacije nas kontaktirajte prek obrazca ali po telefonu.

Povzetek

Lokacija	Vodnjan	ID nekretnine	2635
Cena	97.000 €	Vrsta	zemljišče
Površina	611 m²	Območje parcele	611 m²
Spalnice	-	Kopalnice	-
Parkirna mesta	-	Garaža	-
Nadstropje	-	Orijentacija	Jugozahod
Vrsta lastništva	Lastništvo 1/1	Vlasnik	Privatni lastnik
Cijena/m²	159 €	Davek	3%
Energetski certifikat	-	Podvrsta	zazidljive parcele

Udaljenosti

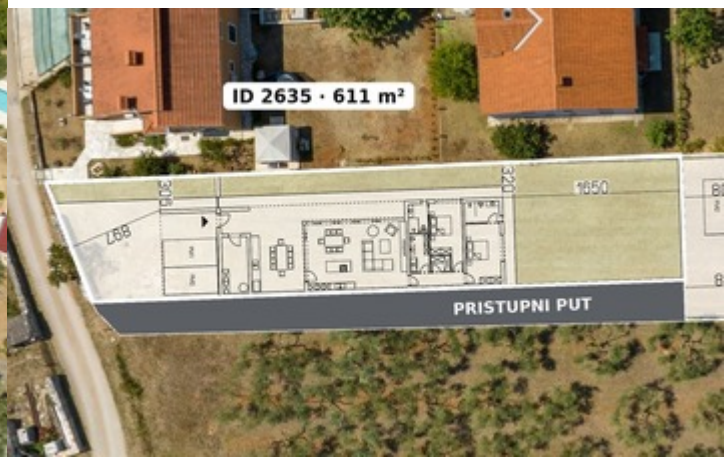
Sea	5.3 km
Restaurant	4 km
Vhod na avtocesto	4.8 km
Fasana	5.2 km
Nacionalni park Brioni	5.4 km
Pula	5.8 km
Rovinj	29.3 km
Pula airport	11.2 km
Trst airport	154 km
Venezia airport	265 km

Pogledajte originalan oglas


611 m2


PULA
5km
611m2




ID 2635 · 611 m²
1650
PRISTUPNI PUT