neodom

Działka z prawomocną WZ na budowę 4 domów

Kraków, Podgórze, Kosocicka

KRA-GS-8069

2 950 000 PLN

1 090/m²

Detale oferty

Przeznaczenie	**budowlana, inwestycyjna**
Warunki zabudowy	**WZ**
Zabudowanie działki	**zabudowana**
Zagospodarowanie	**zagosporadowana**
Ogrzewanie	**własne gazowe – piec II funkcyjny**
Gaz	**tak – miejskie**
Woda	**tak – miejska**
Powierzchnia działki m²	**2706**
Ukształtowanie działki	**lekki spadek**
Ogrodzenie działki	**siatka**
Otoczenie	**domy jednorodzinne**
Komunikacja miejska	**autobus**
Dojazd	**asfalt**

Szczegóły oferty

Działka na sprzedaż w Krakowie **przy ulicy Kosocickiej** w pobliżu osiedla Rżąka, Szpitala . Łączna powierzchnia terenu inwestycji: **2 706 m²**

Kluczowe warunki z decyzji WZ

• Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (**4 budynki w zabudowie bliźniaczej)**.
• Linia zabudowy: obowiązująca wzdłuż ul. Kosocickiej zgodnie z załącznikiem graficznym; przekroczenia przez schody, rampy, okapy dopuszczalne.
• Powierzchnia zabudowy nowych budynków: 15 – 19 % powierzchni terenu inwestycji (405 m² – 514 m²).
• Powierzchnia biologicznie czynna: ≥ 50 % terenu (≥ 1 353 m²).
• Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 11 m ± 20 % (8,8 – 13,2 m).
• Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do attyki): 7 – 9 m.
• Dach: płaski, spadek ≤ 15°.
• Miejsca postojowe: min. 2 stanowiska / budynek (łącznie ≥ 8).

Analiza wariantowa

1 Wariant Maksymalny

• Powierzchnia zabudowy: 514 m² (19 % terenu).
• Liczba budynków: 4 (2 bliźniaki). Szerokość segmentu: 6.6 m; szerokość budynku: 13.2 m.
• Liczba kondygnacji nadziemnych: 2; szac. PUM na segment (przy głębokości 9 m): 119 m²; łącznie PUM ≈ 475 m².
• Wskaźnik intensywności zabudowy (FAR): 0.38.
• Miejsca postojowe: ≥ 8 (2 / budynek) na terenie, w tym 2 w obrębie podjazdów przed garażami.
• Powierzchnia biologicznie czynna po uwzględnieniu utwardzeń: zachowana – spełnia ≥ 50 %.

2 Wariant Optymalny

• Powierzchnia zabudowy: 460 m² (17 % terenu).
• Liczba budynków: 4 (**2 bliźniaki**). Szerokość segmentu: 5.5 m; szerokość budynku: 11.0 m.
• Liczba kondygnacji nadziemnych: 2; szac. PUM na segment (przy głębokości 9 m): 99 m²; łącznie PUM ≈ 396 m².
• Wskaźnik intensywności zabudowy (FAR): 0.34.
• Miejsca postojowe: ≥ 8 (2 / budynek) na terenie, w tym 2 w obrębie podjazdów przed garażami.
• Powierzchnia biologicznie czynna po uwzględnieniu utwardzeń: zachowana – spełnia ≥ 50 %.

Wnioski i rekomendacje

• Wariant maksymalny pozwala uzyskać ~514 m² powierzchni zabudowy i ok. 540 m² PUM, ale wymaga starannego zaprojektowania układu drogowego i retencji, aby nie naruszyć wskaźnika PBC.

• Wariant optymalny (460 m² zabudowy, ~440 m² PUM) lepiej bilansuje wskaźniki, zostawiając większy margines dla zieleni oraz infrastruktury (zbiornik retencyjny, dojścia).

• Przy projektowaniu należy bezwzględnie respektować linię zabudowy oraz ograniczyć wysokość attyki do 9 m.

• Zaleca się zastosowanie zielonych dachów i nawierzchni przepuszczalnych dla zwiększenia infiltracji wód opadowych, zgodnie z wymogiem min. 50 % Powierzchni Biologicznie Czynnej.

• Konieczne jest uzyskanie uzgodnienia z ZDMK dla układu zjazdu oraz spełnienie standardu 2 MP / budynek.

Pozostałe zdjęcia





Zadzwoń do nas
503 870 875