

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Na sprzedaż działka usługowa o powierzchni **1087 m² (**dz. ewid. 31/6 i 31/15), Lublin, Sławinek, ul. Sielankowa, w rejonie Ronda Honorowych Krwiodawców i ul. Nałęczowskiej. 1023 m² tej powierzchni leży w granicach jednostki planistycznej 1a4U objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla działki wykonano analizę zagospodarowania terenu oraz koncepcję budynku usługowo biurowego.

Co dopuszcza plan miejscowy
- powierzchnia zabudowy: do 50% terenu (511,5 m²), koncepcja wykorzystuje 348,30 m² (34%)
- intensywność zabudowy: do 1,0, koncepcja wykorzystuje 0,68
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% (307,08 m²)

Przyjęty wariant ogranicza wysokość budynku do 12 m (klasa ZL III, budynek niski) i powierzchnię drugiej kondygnacji do poniżej 1000 m²,

DODATKOWE INFORMACJE:

OFERTA NR	790306
RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	Własność

KONTAKT DO DORADCY:

Daniel Bondarenko
tel. 530 350 726
d.bondarenko@franczewska.pro

co pozwala uniknąć obowiązku budowy drogi pożarowej i obniża koszt realizacji. Przy innym układzie zabudowy plan dopuszcza większą skalę inwestycji, do zweryfikowania odrębnie.

Wariant przyjęty w koncepcji
- funkcja biurowa, 2 kondygnacje nadziemne, dach płaski
- powierzchnia zabudowy 348,30 m², powierzchnia całkowita ok. 696,60 m²
- 10 miejsc postojowych (plan: min. 3 MP na 100 m² powierzchni użytkowej, stąd maksymalna powierzchnia użytkowa przy tej liczbie miejsc to ok. 333 m²)
- ochrona ppoż. bez zbiornika, hydrant poniżej 75 m od działki przy ul. Nałęczowskiej
- miejsce na odpady zaprojektowane wewnątrz budynku

Cena: 1 499 000 PLN netto + VAT

Cena za m² potencjalnej powierzchni budynku zależy od wariantu:
- wariant z gotowej koncepcji (696,60 m² pow. całkowitej): ok. 2152 PLN/m² netto
- maksymalny potencjał z planu przy intensywności 1,0 (do 1023 m² pow. całkowitej): ok. 1465 PLN/m² netto,
- wymaga odrębnej weryfikacji bilansu miejsc postojowych, bo większy footprint ogranicza powierzchnię pod utwardzenie

Dla kogo
Skala budynku odpowiada biurom i gabinetom specjalistycznym szukającym własnej siedziby blisko centrum, z wjazdem od spokojniejszej ul. Sielankowej, poza głównym ruchem ul. Nałęczowskiej.

Lokalizacja i otoczenie inwestycyjne:
Rondo Honorowych Krwiodawców to skrzyżowanie al. Warszawskiej i al. Kraśnickiej. W promieniu do 1,1 km od działki, zrealizowane lub w budowie w ostatnich czterech latach:
- Osiedle Warszawska 2 (deweloper Orion), bezpośrednio przy tym samym rondzie: I etap w sprzedaży, 263 mieszkania i 5 lokali usługowych; IV etap to zaplanowany 17 kondygnacyjny budynek biurowo usługowy o powierzchni ponad 43 000 m². Cała inwestycja ma docelowo pomieścić ok. 3000 mieszkańców.
- Wikana Residence, al. Kraśnicka 2i, ok. 0,3 km: 2 budynki oddane w 2022 roku, lokale usługowe na parterze, mieszkania do 150 m².
- CZ Office Park A, ul. Nałęczowska 14, ok. 0,6 km: istniejący budynek biurowy dewelopera Centrum Zana.
- Morwowa 3, ul. Morwowa, Konstantynów, ok. 0,8 km: 105 lokali mieszkalnych i inwestycyjnych, w tym 9 usługowych, oddana w 2025 roku. Morwowa 5, ta sama ulica: 65 mieszkań oraz dodatkowe lokale inwestycyjne i usługowe, oddana w 2026 roku.
- Osiedle Nałęczowska (deweloper Galadom), ul. Nałęczowska, ok. 1,1 km: kilka etapów realizacji, w tym budynek ze 112 mieszkaniami

oddany w 2025 roku.
Obecność działającego biurowca (CZ Office Park A) oraz zaplanowanego kompleksu biurowego w ramach Warszawska 2 potwierdza popyt na powierzchnię biurową w tym rejonie, nie tylko mieszkaniową.

Do Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego i Uniwersytetu Medycznego przy Alejach Racławickich jest ok. 1,5 km. Do węzła Lublin Sławinek, gdzie łączą się drogi ekspresowe S12 (Puławy), S17 (Warszawa) i S19 (Rzeszów), jest ok. 6 do 7 km, dojazd samochodem ok. 12 do 15 minut.

Dostęp:
Dwa wjazdy na teren, w tym główny od ul. Sielankowej.
Przystanek Rondo Krwiodawców (autobus, trolejbus) ok. 200 m.

Media:
Wodociąg, kanalizacja sanitarna i sieć elektroenergetyczna w bezpośrednim sąsiedztwie lub na terenie działki. Pełna mapa uzbrojenia w dokumentacji.

Pełna analiza zagospodarowania terenu, koncepcja budynku oraz wypis i wyrys z planu do wglądu na miejscu.

Ofertę przygotował i prezentuje: **Daniel Bondarenko**
Licencjonowany pośrednik nieruchomości PFRN i Certyfikowany Negocjator

Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, ale jest zaproszeniem do współpracy. Zespół ekspertów z Franczewska Nieruchomości dokłada starań, aby każda z ofert była rzetelnie sprawdzona oraz aktualna. Jako agencja nieruchomości pobieramy za usługę pośrednictwa wynagrodzenie. Usługa jest wykonywana w profesjonalny sposób i zapewnia Państwu pełne bezpieczeństwo. Więcej unikalnych ofert w podobnych kryteriach znajdą Państwo na naszej stronie.

GALERIA ZDJĘĆ


Wjazd
1087 m²
WYŁĄCZNOŚĆ
FRANCZEWSKA

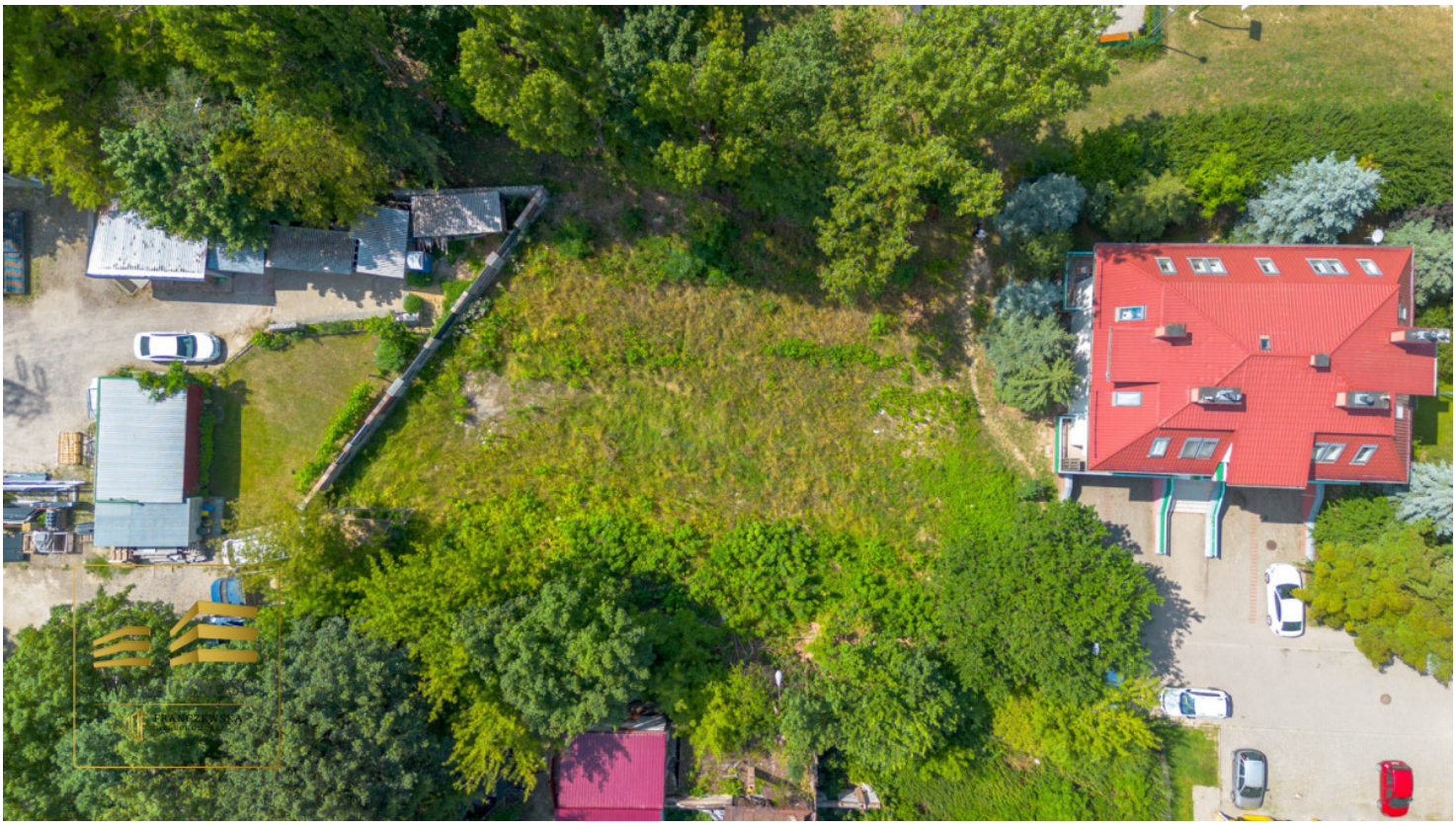





DZIAŁKA USŁUGOWA · OFERTA 790306
1087 m²
dz. ewid. 31/6 i 31/15
Lublin Sławinek, ul. Sielankowa 11
w tym 1023 m² w jednostce planistycznej 1a4U objętej planem miejscowym
SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU
dojazd wzdłuż ul. Sielankowej
przebieg orientacyjny
WJAZD NA DZIAŁKĘ
od ul. Sielankowej
położenie orientacyjne
31/15
31/6
LEGENDA
Działka oferowana: 31/6 + 31/15
Służebność przejazdu (przebieg orientacyjny)
Wjazd na działkę
Podział na działki 31/6 i 31/15
ZDJĘCIE POGLĄDOWE
Franczewska Nieruchomości · oferta nr 790306











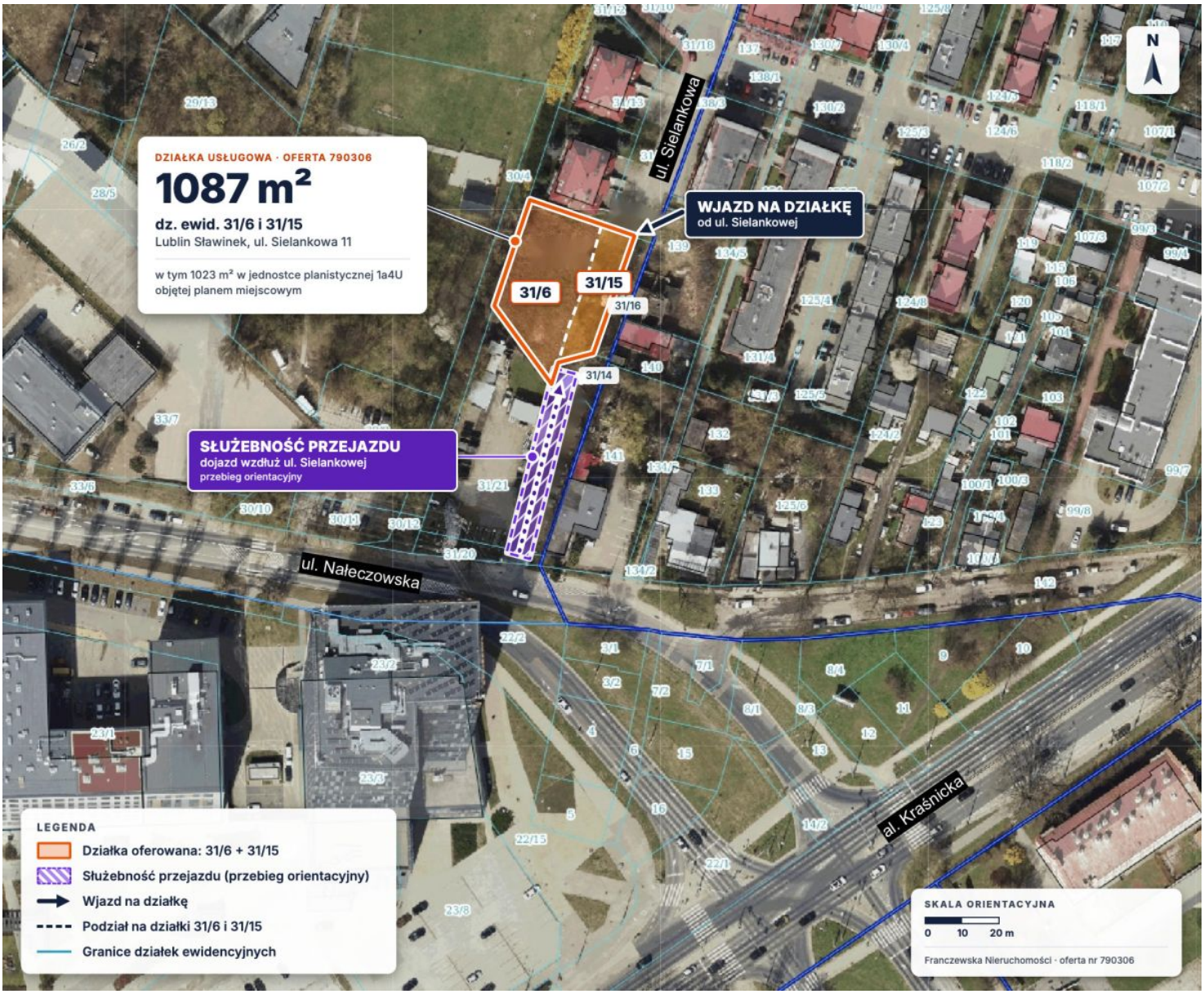





WYŁĄCZNOŚĆ
FRANCZEWSKA
NIERUCHOMOŚCI







ZOBACZ NA INTERAKTYWNEJ MAPIE:

KLIKNIJ
LUB
ZESKANUJ