

## RD - Nové Jirny, Pod Lesem 166

Pod Lesem, 25090, Jirny



**12 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jan Česal**
**Tel.:** +420 777953896

**GSM:** +420 777953896

**E-mail:**
[jcesal@smidpartners.cz](mailto:jcesal@smidpartners.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1319 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Plyn:</b>	Individuální; Plynovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Naše kancelář zprostředkovává prodej rodinného domu určeného ke kompletní rekonstrukci, který disponuje úžasnou a velkou zahradou. Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě obce Nové Jirny. Plocha pozemku o 1319 m<sup>2</sup> má mírně lichoběžníkový tvar a v celé délce zadní části přímo sousedí s Klánovickým lesem. Zastavěná plocha jednopodlažním domem o dispozici 2+1 je 110 m<sup>2</sup> a satelitní stavba garáže s navazujícími technickými a úložnými prostory činí 52 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Pro rekonstrukci či stavbu nového domu, v případě demolice stávajícího, není nutné se obávat současné stavební uzávěry obce z důvodů malé kapacity čistírny odpadních vod. Dům obklopuje příjemně působící zahrada, která kombinuje okrasné a užitkové části s množstvím již dospělých a vzrostlých keřů a stromů. Čistá plocha zahrady, po odečtu všech zastavěných ploch, je cca 1150m<sup>2</sup>, což je v dnešní době opravdu nadstandardně bohatě dimenzované. Je tu tedy dostatek místa i pro stavbu na větším půdorysu, či pro další doplňkové stavby, jako je třeba bazén a poolhouse. V územním plánu obce se nemovitost nachází ve funkčním využití ploch SV - smíšené obytné/venkovské. Pro zájemce o případnou přestavbu je níže uveden výňatek z textové části územního plánu obce Jirny.

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

### Hlavní využití:

Stavby pro bydlení, individuální rodinný dům, hospodářská usedlost, zázemí hospodářských usedlostí, služby, maloobchod, občanské vybavení, veřejný prostor, soukromá i veřejná zeleň, souvislá dopravní a technická infrastruktura. Menší hospodářská usedlost.

**Přípustné využití:** Umístování drobných nerušících řemeslných provozů a služeb. Negativní vliv takových provozů nesmí přesáhnout hranici areálu a vše se podřizuje kvalitě bydlení.

**Podmínečně přípustné využití:** Přípustné je umístování administrativních provozů za předpokladu, že záměrem vyvozené nároky na parkování nebudou řešeny na úkor veřejného prostoru (tzn. umístění patřičného počtu parkovacích stání na pozemku investora).

**Nepřípustné využití:** Umístování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím. Umístování takových staveb a provozů, jež ohrožují kvalitu a měřítko souvislého obytného území (bytové domy, viladomy a řadové domy, ubytovny, autoservisy, kovoobráběčské provozy, parkovací a odstavné plochy pro automobily či jiná vozidla, deponie a skladovací plochy zeminy či jiného materiálu). Dále pak takové využití, jež je v přímém rozporu s legislativní definicí této funkce (funkční využití smíšené obytné).

**Prostorové uspořádání:** Maximální podlažnost samostatně stojících rodinných domů je 1.PP + 2.NP bez užitného podkroví nebo 1.PP + 1.NP s využitelným podkrovím, objem a tvar objektů musí odpovídat venkovskému charakteru, charakteru hodnotné okolní zástavby, střecha šikmá s min. sklonem 17°, max. výška stavby nesmí překročit 8 m od průměrné nivelity původního terénu. Objekty jiného možného funkčního využití musí dodržet výše uvedené objemové a tvarové parametry dané pro individuální RD. Minimální parcela, na které může být RD vymezen, je v zastavitelných plochách stanovena na 800 m<sup>2</sup>. V zastavěném území nesmějí být parcely děleny na parcely pro umístění RD menší než 700 m<sup>2</sup>, s tolerancí 10 % v případě potřeby dělení pozemku, kde je již 1 stavba umístěna. Max. zastavitelná plocha pro RD nesmí překročit 30% plochy pozemku a zároveň nesmí překročit výměru 250 m<sup>2</sup>. Min. plocha zeleně je 50% z celkové plochy parcely.

Parkovací stání pro jiné účely, než bydlení v rodinných domech musí být zajištěno na vlastním pozemku. U všech nových objektů rodinné výstavby je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku.

Berte prosím na vědomí, že výše uvedené je jen dostupná obecná informace a že každý záměr a stavba je vždy posuzována individuálně.

V případě zájmu mne, prosím, neváhejte kontaktovat a domluvit si setkání na místě.

Děkuji a budu se těšit.

Jan Česal