

## **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)

**Celková plocha:**

1 319 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku:**

pro bydlení

**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 1150 m<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: Umísťování 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 patričního 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