

Prodej rozvojového pozemku 3,41 ha pro bydlení, Sázava, okres Benešov

Sázava



35 000 000 Kč
za nemovitost

Vyřizuje

Ing. Čestmír Kríž**Tel.:** 257 314 251**GSM:** +420720620718**E-mail:**cestmirkriz@naxos.cz

Číslo podlaží v domě:	0	Počet podlaží objektu:	0
Celková podlahová plocha:	34100 m ²	Umístění objektu:	okraj obce
Doprava:	vlak; dálnice; silnice		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji rozvojový pozemek pro bydlení o výměře 34 100 m², v Sázavě, části Černé Budy, v lokalitě Votočnice na jižním svahu nad údolím řeky Sázavy.

Hlavní pozemek p. č. 823 o výměře 34 100 m² je v Územním plánu Sázavy, úplné znění po změně č. 4 z listopadu 2024, v celém rozsahu vymezen jako zastavitelná plocha Z.ČB16 s funkčním využitím BI, bydlení individuální. Územní studie zde již není závaznou podmínkou, lhůta pro její pořízení marně uplynula v říjnu 2018 a její vymahatelnost tím zanikla. Dopravní napojení je řešeno ze silnice II/335, která vede přímo po severní hranici pozemku v délce zhruba 430 metrů. Územní plán stanoví velikost stavebních pozemků v rozmezí 800 až 1 200 m² a podlažnost 1 nadzemní podlaží a podkrovní; orientačně jde o kapacitu 21 až 34 stavebních parcel.

Pozemek tvoří souvislý pás podél silnice s frontou 430 metrů a průměrnou hloubkou zhruba 80 metrů, mírný až střední sklon k jihu a jihozápadu, výhled do zalesněného údolí Sázavy a navazuje na stávající obytnou zástavbu. Leží zcela mimo záplavové území. Vodovod je cca 190 m, splašková kanalizace cca 240 m od hranice.

Vlastnictví je zcela nezatížené, bez věcných břemen, zástavních práv a plomb, jde o jeden pozemek jednoho vlastníka na jediném listu vlastnictví.

Dálnice D1, exit 34 Ostředek, je necelých 10 km, Praha zhruba 50 km. Sázava má zhruba 3 900 obyvatel, úplnou základní školu, zdravotní středisko s lékárnou a sklárny Kavalier, výrobce technického skla značky SIMAX. Vlaková zastávka je přímo ve městě, v Čerčanech je přestup na hlavní trať do Prahy.

Pro developera jde o kombinaci, která se ve středních Čechách hledá těžko: ucelený pozemek jednoho vlastníka, celý vymezený jako zastavitelný, s hotovým napojením na silnici II. třídy a bez nutnosti vykupovat přístupové pozemky. Odpadá podmínka územní studie zkracuje přípravu o dva až tři roky oproti srovnatelným lokalitám. Posázaví přitom patří k nejvyhledávanějším rekreačním oblastem v dosahu Prahy, což vytváří poptávku po trvalém i druhém bydlení.

S čím je třeba počítat: pozemek je veden v zemědělském půdním fondu, takže před výstavbou bude nutné odnětí ze ZPF a úhrada odvodů, přičemž větší část plochy spadá do II. třídy ochrany. Část pozemku leží v pásmu 50 metrů od

okraje lesa, kde je pro stavby nutný souhlas orgánu státní správy lesů, a plocha je zčásti zarostlá náletovými dřevinami.

Doporučená cena: 35.000.000 Kč