

## K prodeji, Rodinný d m

íslo inzerátu (ID): 4391541 Datum vydání: 30.03.2026

Cena za nemovitost:

**12 990 000 K**

Lokalita:

## Praha-východ

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 i stavbu nového domu, v případě demolice stávajícího, není nutné se obávat žádné stavební úzavěry obce z důvodu malé kapacity čistírný odpadních vod. Dům obklopuje příjemná souborová zahrada, která kombinuje okrasné a užitkové části s množstvím již dospělých a vzrostlých keřů a stromů. Čistá plocha zahrady, po odečtení všech zastavěných ploch, je cca 11500 m<sup>2</sup>, což je v dnešní době opravdu nadstandardně bohatě dimenzované. Je tu tedy dostatek místa i pro stavbu například bazény 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 výřez 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: Umístění drobných nerušících občasných provozů a služeb. Negativní vliv takových provozů nesmí přesáhnout hranici areálu a vše se podléhá kvalitě bydlení.

Podmínky pro přípustné využití: Přípustné je umístění administrativních provozů za předpokladu, že záměrem vyvozené nároky na parkování nebudou řešeny na úkor veřejného prostoru (tzn. umístění například i něho po tu parkovacích stání na pozemku investora).

Nepřípustné využití: Umístění provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněným přípustným využitím. Umístění takových staveb a provozů, jež ohrožují kvalitu a množství souvislého obytného území (bytové domy, viladomy a adové domy, ubytovny, autoservisy, kovoobráběcké provozy, parkovací a odstavné plochy pro automobily i jiná vozidla, deponie a skladovací plochy zeminy i 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 podkrovní nebo 1.PP



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:

**Jan Česal**

Tel:

**+420 777953896**

Email:

**jcesal@smidpartners.cz**

**ŠMÍD & PARTNERS**

**S.R.O**

Tel:

Adresa:

**Na Louži 871, 28002 Kolín**

Web:

**www.smidpartners.cz**

+ 1.NP s využitelným podkrovím, objem a tvar objekt musí odpovídat venkovskému charakteru, charakteru hodnotné okolní zástavby, stecha šikmá s min. sklonem 17°, max. výška stavby nesmí překročit 8 m od průměrné nivelity povodního 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 zastavitelném území nesmí být parcely delší než parcely pro umístění RD menší než 700 m<sup>2</sup>, s tolerancí 10 % v případě potřeby delší 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 Šesal

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ID inzerátu ESO:      | 4391541             |
| Inzerát aktualizován: | 30.03.2026          |
| Inzerát vydán:        | 18.03.2026          |
| ID zakázky v RK:      | 0                   |
| Budova je z:          | Cihla               |
| Stav:                 | Před rekonstrukcí   |
| Plocha pozemku:       | 1319 m <sup>2</sup> |
| Užitná plocha:        | 80 m <sup>2</sup>   |
| Podlahová plocha:     | 80 m <sup>2</sup>   |
| Plocha zahrady:       | 1157 m <sup>2</sup> |
| Zastavitelná plocha:  | 110 m <sup>2</sup>  |