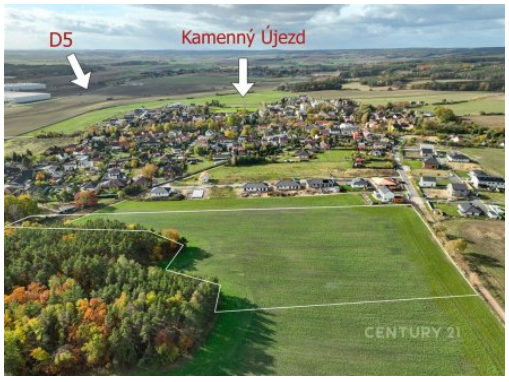
Prodej – Pozemky Číslo zakázky: **REALITYMIX-995199**

Investiční pozemek 22 778 m² pro rezidenční výstavbu – Kamenný Újezd u Nýřan

Nýřany



21 490 000 Kč
za nemovitost

Vyřizuje
Miloš Knedlhans
milos.knedlhans@century21.cz
+420 602 052 123

Celková podlahová plocha	22778 m²	**Druh pozemku**	pro bydlení

POPIS NEMOVITOSTI: Investiční příležitost pro realizaci nové rezidenční lokality s možností výstavby řadových domů, dvojdomů a samostatně stojících rodinných domů. Pozemek navazuje na stávající rezidenční zástavbu v Kamenném Újezdě u Nýřan a nabízí výbornou dostupnost Plzně i dálnice D5.

Nabízím k prodeji pozemek parc. č. 452 o celkové výměře 22 778 m² v Kamenném Újezdě u Nýřan, který přímo navazuje na nedávno realizovanou rezidenční výstavbu rodinných domů a přirozeně rozšiřuje stávající obytnou lokalitu.

Z celkové výměry připadá přibližně 12 700 m² na zastavitelnou plochu určenou pro individuální bydlení (BI). Zbývajících 10 078 m² tvoří navazující zemědělskou půdu. Pozemek lze rozdělit na zastavitelnou část a navazující zemědělskou půdu s možností jejich samostatného prodeje.

Pozemek má příznivou jižní orientaci a přístup ze stávající obecní komunikace. Zemědělská půda je zařazena do III. a IV. třídy (průměrná a podprůměrná reprodukční půda) ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Elektrické vedení a plynovod se nachází při hranici pozemku v přilehlé obecní komunikace.

Developerský potenciál a možnosti výstavby

Hlavní předností pozemku je možnost intenzivnější rezidenční zástavby s využitím menších stavebních parcel, kterou připouští aktuální územní plán.

Vedle samostatně stojících rodinných domů umožňují regulativy ploch individuálního bydlení (BI) také řadovou výstavbu a dvojdomy, u nichž lze minimální výměru stavebních pozemků snížit až na 400 m².

Tato variabilita vytváří prostor pro efektivní urbanistické řešení, vyšší počet rodinných domů oproti standardní zástavbě na větších parcelách a optimalizaci ekonomiky developerského projektu.

Základní regulativy dle územního plánu z července 2026:

Přípustná zástavba: samostatně stojící rodinné domy, řadové domy a dvojdomy.
Minimální výměra stavebních pozemků: 800 m², u řadových domů a dvojdomů možnost snížení až na 400 m².
Maximální zastavitelnost pozemků: 40 %, včetně přístřešků, zastřešených i nezastřešených teras, bazénů, zahradních domků, dalších účelových staveb a veškerých zpevněných ploch a komunikací.
Maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží při respektování charakteru a výškové hladiny okolní zástavby.
Veřejná prostranství: minimálně 1 000 m² na každé započaté 2 hektary vymezené zastavitelné plochy, bez započítání pozemních komunikací.
Dopravní infrastruktura: přímé napojení jednotlivých stavebních pozemků na veřejně přístupnou komunikaci. Minimální šířka souvisejícího veřejného prostranství činí 8 m při obousměrném a 6,5 m při jednosměrném provozu.
Garážování: umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku.
Doplňkové využití: podmíněně přípustné jsou maloobchodní provozovny, stravovací zařízení, nerušící služby místního významu, drobná řemeslná výroba a sportovní či relaxační zařízení slučitelná s bydlením.
Lokalita a dopravní dostupnost

Kamenný Újezd u Nýřan nabízí příjemné prostředí pro rodinné bydlení v zázemí krajského města Plzně.

Lokalita spojuje klidný rezidenční charakter, blízkost přírody a dobrou dopravní dostupnost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v nedalekých Nýřanech.

Výhodou je blízkost dálnice D5, která zajišťuje rychlé spojení s Plzní i dalšími významnými dopravními směry.

Aktuální územní plán rovněž počítá s rozvojem dopravní infrastruktury v této části Kamenného Újezdu, včetně budoucího napojení na nadřazenou silniční síť.

Příležitost pro developery a investory

Pozemek představuje zajímavou investiční příležitost pro developery hledající prostor pro přípravu a realizaci uceleného rezidenčního projektu v lokalitě s již fungující obytnou zástavbou.

Možnost kombinace řadové výstavby, dvojdomů a samostatně stojících rodinných domů poskytuje flexibilitu při návrhu nové obytné lokality a vytváří potenciál pro efektivní využití investice.

Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.