Obec Vižina

Vižina 36, 267 24 Hostomice, IČ:00509876

Městský úřad Hořovice
Odbor výstavby a životního prostředí
Palackého nám. 2/2
268 01 Hořovice

Ve Vižině dne 30.7.2026
Č.j. 2026/512 c

NÁMITKA OBCE VIŽINA PROTI STAVEBNÍMU ZÁMĚRU – POČET DOMŮ

K spisu č. j.: *S-MUHO/2801/2026/WEI*

Stavebník/Developer: *FD Vižina Inženýring s.r.o., IČO 17988390, U Hellady 697/4, 140 00 Praha 4-Michle*

Záměr: Výstavba 12 RD a místní komunikace – Vižina

Podatel námitky: Obec Vižina, IČO: 00509892, se sídlem Vižina 36, zastoupená starostkou Bc. Zuzanou Hůlovou

I. Úvodní prohlášení

Obec Vižina, jakožto účastník řízení podle stavebního zákona a obec, na jejímž území má být záměr realizován, podává tímto v zákonné lhůtě **námitku** proti výše uvedenému stavebnímu záměru v lokalitě C.

Stavebník předložil dokumentaci pro výstavbu 12 objektů (označených jako SO 01 až SO 12) na parcelách o výměrách odpovídajících přesně limitu pro samostatné (byť např. dvougenerační) rodinné domy. Z projektové dokumentace a souvislostí (návrh samostatných rozdílových vodoměrů, dispoziční oddělení a zejména z inzerce stavebníka na jeho webových stránkách!) však jednoznačně vyplývá, že navrhované objekty jsou **maskované bytové domy se dvěma samostatnými bytovými jednotkami v každém objektu (celkem tedy 24 bytových jednotek)**.

Obec Vižina s tímto obcházením územního plánu a kapacitních možností obce zásadně nesouhlasí.

II. Důvody námitek

1. Přímý rozpor s Územním plánem obce Vižina (Účelové obcházení regulativu minimální výměry pozemku)

- Pozemky v předmětné lokalitě spadají dle Územního plánu obce Vižina do funkční plochy **„zastavitelná plocha s charakterem obytným - plocha C“**. Územní plán pro tuto lokalitu stanovuje závazný regulativ **minimální výměry pozemku 900 m² pro jeden rodinný dům**.
- Samotná struktura dělení pozemků jednoznačně dokládá, že projekt byl koncipován výhradně pro 12 rodinných domů:
  - Parcely p. č. 153/8, 153/9, 153/47, 153/11, 153/12, 153/49, 153/15, 153/19, 153/20 a 153/28 mají výměru v rozmezí 900 m² až 1 067 m².
  - Parcela p. č. 153/14 o původní výměře 1 818 m² je v záměru účelově navržena k rozdělení na dvě samostatné parcely p. č. **153/14 (918 m²)** a p. č. **153/50 (900 m²)**.
- Navrženým dělením i výměrami pozemků stavebník deklaroval záměr splnit podmínku 900 m² na jeden rodinný dům. Pokud jsou však v každém z 12 objektů umístěny 2 samostatné bytové jednotky, **připadá na jednu bytovou jednotku / rodinu fakticky pouze cca 450 m² pozemku**.
- Tento postup představuje **obcházení smyslu a účelu územního plánu**, jehož cílem je zachovat v lokalitě C nízkopodlažní venkovskou zástavbu s přiměřenou hustotou zalidnění.

2. Přetížení vodohospodářské infrastruktury (Vodovod a kanalizace)

- Obec Vižina byla se stavebníkem v jednání ohledně napojení na veřejný vodovod a kanalizaci na základě předpokladu **12 přípojek pro 12 samostatných rodinných domů** (dimenzováno na cca 36 obyvatel). Obec také zakoupila od obce Všeradice kapacitu napojení na jejich čistírnu odpadních vod pro 12 jednotek.
- Realizací dvojdomů s 24 bytovými jednotkami dochází ke **stoprocentnímu nárůstu odběru pitné vody a produkce odpadních vod** (odhadem cca 72 obyvatel).
- Kapacita vodohospodářské infrastruktury v dané části obce není na takové zvýšení zátěže dimenzována. Obec jako vlastník a provozovatel sítě **nevydá kladné stanovisko k připojení 24 samostatných bytových jednotek** na obecní vodovod a kanalizaci.

3. Nedostatečnost dopravní infrastruktury

- Navýšení počtu bytových jednotek na dvojnásobek způsobí úměrný nárůst automobilové dopravy (předpoklad min. 48 osobních vozidel v lokalitě). Příjezdové komunikace v lokalitě C nejsou na takovou zátěž uzpůsobeny a projekt neřeší uspokojivě dopravu v klidu tak, aby nedocházelo k zatěžování obecních pozemků parkujícími vozidly.

III. Návrh obce (Petitum)

Na základě výše uvedeného Obec Vižina žádá, aby Stavební úřad:

1. **Zamítl předložený stavební záměr** na pozemcích p. č. 153/8, 153/9, 153/47, 153/11, 153/12, 153/49, 153/15, 153/14, 153/50, 153/19, 153/20 a 153/28 v k. ú. Vižina z důvodu rozporu s Územním plánem obce Vižina (funkční plocha C) a z důvodu absence souhlasného stanoviska vlastníka technické infrastruktury s napojením 24 bytových jednotek.

2. Alternativně **přerušil řízení** a vyzval stavebníky k úpravě projektové dokumentace tak, aby v každém ze 12 objektů byla umístěna **pouze 1 bytová jednotka**, čímž bude dodržen regulativ územního plánu i sjednané kapacity přípojek.

……..
Bc. Zuzana Hůlová
starostka obce Vižina

Příloha – webové stránky stavebníka (29. 7. 2026):

