

6. zápis z jednání Výboru pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

24. 3. 2021

Město Soběslav

Přítomni: J. Himpan, A. Krejčová, P. Hejný, J. Podlaha, L. Slabý, T. Šena, P. Plát

Hosté: P. Prokop, P. Zubatý (zástupci fy Exprin Property s.r.o.), R. Skalický (projektant)

Program:

1. Jednání se zástupci firmy Exprin Property s.r.o.
2. Stanovení úkolů a programu příštího jednání
3. Příloha k zápisu č. 6 z jednání Výboru pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

1. Jednání se zástupci firmy Exprin Property s.r.o.

Byly projednány následující okruhy:

Udržitelný rozvoj

Krajinný ráz

Doprava

Inženýrské sítě – především nakládání s dešťovou a splaškovou vodou

Environmentální dopad

Další schůzka se zástupci firmy Exprin Property s.r.o. se uskuteční na přelomu dubna a května 2021.

2. Stanovení úkolů a programu příštího jednání

Finalizace zápisu z jednání se zástupci firmy Exprin Property s.r.o. a jeho poslání k připomínkování.

3. Příloha k zápisu č. 6 z jednání Výboru pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

Bude zveřejněna po projednání zastupitelstvem města.

Termín příštího jednání: 31. 3. 2021

Zapsala: Michaela Pimperová, 31. 3. 2021

Příloha k zápisu č. 6 z jednání Výboru pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

24. 3. 2021

Město Soběslav

Přítomni: J. Himpan, A. Krejčová, P. Hejný, J. Podlaha, L. Slabý, T. Šena, P. Plát

Hosté: P. Prokop, P. Zubatý (zástupci fy Exprin Property s.r.o.), R. Skalický (projektant)

1. Jednání se zástupci firmy Exprin Property s.r.o.

Členové výboru se na úvod dohodli s hosty, že z jejich jednání bude pořizován zvukový záznam pouze pro potřeby vyhotovení zápisu a nebude nikde zveřejněn. Dále pak zápis a přílohu zápisu pošle tajemnice výboru zástupcům firmy Exprin Property s.r.o. k připomínkování a následné autorizaci. Takto odsouhlasený zápis oběma stranami bude předán zastupitelstvu města včetně přílohy.

Jednání zahájila členka výboru Alena Krejčová. Přivítala hosty a jednotlivě představila ostatní členy výboru. Uvedla postavení výboru, jehož hlavním cílem je sledovat zájmy města pro jeho budoucí rozvoj v souvislosti s průmyslovou zónou. Z pověření zastupitelstva má výbor shromažďovat informace k této problematice a výstupy a doporučení pak zastupitelstvu představit na jeho řádném zasedání.

Dále představila základní cíl jednání: Území průmyslové zóny je třeba vnímat v kontextu celého města, života v něm a hledat řešení pro rozvoj průmyslové zóny s přidanou hodnotou a udržitelný rozvoj celého města Soběslav. Řešení je třeba hledat na základě limitů daného území, ekonomických zájmů vlastníků, požadavků formulovaných městem v rámci dokumentů územního plánování, plánu rozvoje města,... a v neposlední řadě je třeba zohlednit požadavky občanů města, jejichž je ZM, jakožto volený orgán, zástupcem. Obě strany se dohodly, že chtějí hledat jako partneři kompromis pro takové řešení.

Obě strany se dohodly, že budoucí dohoda ohledně diskutovaných témat by měla být ukotvena a garantována ve smlouvě mezi investorem a městem Soběslav. Obě strany se dohodly na uzavření smlouvy před zahájením řízení EIA, v případě že dojde k odsouhlasení smluvní dokumentace mezi oběma stranami ve vzájemně akceptovatelné shodě a v časovém horizontu cca 6 měsíců od zahájení jednání s Výborem pro rozvoj průmyslové zóny.

Členové výboru dále představili jednotlivé okruhy témat, které by chtěli projednat se zástupci firmy Exprin Property s.r.o. Okruhy jednání: udržitelný rozvoj, krajinný ráz, doprava, inženýrské sítě, environmentální dopad. Zmíněné okruhy jednání zahrnovaly i připomínky občanů, které poslali výboru na základě jeho výzvy.

Udržitelný rozvoj:

Dodržení principů udržitelného rozvoje a definování přidané hodnoty projektu patří mezi základní požadavky pro rozvoj průmyslové zóny. Diskutovány byly témata týkající se zaměstnanosti a pracovních příležitostí pro obyvatele Soběslavi a regionu, rozvoje průmyslové zóny v čase, konečných provozovatelů staveb v PZ a předpokládané činnosti využití. Členové výboru formulovali požadavek využití PZ pro výrobu s přidanou hodnotou. Zároveň jednoznačně požadují budovat pouze objekty se známým budoucím konečným vlastníkem či nájemcem.

Členy výboru na úvod zajímalo, jakou přidanou hodnotu přinese průmyslová zóna pro město. Zástupci fy Exprin Property s.r.o. uvedli, že už výstavba zóny zaměstná mnoho místních lidí i firem, její výstavba přinese velký objem práce. Během provozu průmyslové zóny se předpokládá zvýšení zaměstnanosti v regionu. Situaci po dokončení výstavby nemohou jasně formulovat, protože aktuálně neznají budoucí provozovatele.

Investor k tomuto bodu dále uvedl, že dotčenou část průmyslové zóny nebude stavět sám z důvodu velkého objemu stavby. Uvažuje, že by mohl část průmyslové zóny pronajmout nebo prodat. Víze investora je, že prodej či pronájem bude v době, kdy bude připraveno územní, nebo stavební povolení. Uvažuje o tom, že polovinu zóny

si investor ponechá pro výstavbu a polovinu pronajme nebo prodá. Investor by si pak nechal buď jižní, nebo severní část zóny. Jednou z variant je i prodej celého developersky připraveného území. K tomuto okruhu se členové výboru a zástupci firmy Exprin Property s.r.o. dohodli, že součástí smlouvy mezi městem a firmou bude závazek, že určitá část (procento) projektu bude realizována jako výrobní plochy.

K etapizaci výstavby průmyslové zóny výbor uvedl, že je z jeho pohledu důležité stavět postupně vzhledem k současné míře nezaměstnanosti v regionu a vzhledem k monitorování reálných dopadů na město a region. Zástupci firmy Exprin argumentovali, že v tomto případě by se výstavba prodloužila v řádu několika let a to je pro investora nepřijatelné. Záměrem je stavět celou jižní nebo celou severní část a haly v ní pak najednou. Inženýrské sítě však chtějí připravit najednou pro celý objekt (sever i jih).

Předběžně firma Exprin Property s.r.o. jednala s potencionálními nájemci hal. Zaměřuje se primárně na velké nadnárodní řetězce, i když nevylučuje spolupráci i s menšími/lokálními firmami, mezi kterými zaznamenali předběžný zájem o výrobní prostory. Na vydaný inzerát v časopise Hlávka, žádná místní společnost nereagovala. Před samotnou výstavbou hal bude firma schopna garantovat její konkrétní využití, protože bude mít dohodu s konkrétním nájemcem, popř. kupcem haly. Firma Exprin garantuje, že nezačne realizovat stavbu pokud nebude mít zaslavně 75% plochy dané haly. Konkrétní procentuální garance bude předmětem dalších jednání a součástí smlouvy města a firmy Exprin.

Krajinný ráz:

Členové výboru požadovali respektování územní studie průmyslové zóny, generelu krajinného rázu Jihočeského kraje. Jako důležité parametry vnímají měřítko staveb, výšku budov a jejich zastavěnou plochu. Nové stavby musí respektovat okolní zástavbu obvyklou v Soběslavi.

Firma Exprin uvádí, že max. výška hal bude 12 m od čisté podlahy a čistá podlaha je podlaha-rovina uvnitř celé budovy, v místě nakládací rampy je tato zapuštěna o 1,2m do terénu, většinou pozvolným svahováním max 2%. Zásadní pro firmu je zastavěná plocha hal, tzn. plocha, kterou jsou schopni prodat či pronajmout. Dále uvažují budovy s plochou > 10 000 m². Menší haly znamenají pro firmu Exprin změnu cílových partnerů pro finální využití a má dopad do profitability projektu.

Firma Exprin byla výborem požádána o přípravu ekonomické analýzy projektu včetně reflexe požadavku zmenšení hal. Výbor požádal firmu Exprin o formulaci podmínek (včetně takových, které prolamují stávající limity územního plánu), za kterých by byl projekt rentabilní. Firma Exprin považuje požadavek na zmenšení hal za ekonomicky nereálný a odmítá řešení formou změny územního plánu.

Doprava:

Výbor kladl důraz na to, aby obyvatelé městské části Chlebova, obce Zvěrotice a ostatních přilehlých obcí nebyli omezeni na pohybu směrem z a do Soběslavi. Výbor navrhl variantní řešení: zkapacitnění křižovatky přes komunikaci III/13521 a využití účelové komunikace podél dálnice D3 pro příjezd do jižní části průmyslové zóny tak, aby nebyl řešen plánovaný sjezd z komunikace III/13521. Tím vznikne prostor pro umístění autobusových zastávek.

Firma Exprin provede posouzení proveditelnosti této varianty a předloží její výsledek. Pokud se tato varianta ukáže jako technicky a finančně zvládnutelná, bude toto dopravní řešení doplněno do celkové zastavovací studie a předloženo k posouzení dopravním specialistům ke schválení. V případě, že tato varianta nebude technicky proveditelná, předloží Exprin odborný posudek, který tato tvrzení podloží.

Firma Exprin počítá s realizací smíšené stezky pro pěší a cyklisty v úseku od křižovatky Na pískách / Petra Bezruče k mimo úrovněmu křížení dálnice D3, pokud bude v území technicky a prostorově možno realizovat. Firma je ochotna se finančně podílet na zbývajícím úseku stezky do Chlebova.

Debata se vedla také ohledně vysokého počtu kamionů, které v rámci dopravní studie firma dokládá do zjišťovacího řízení EIA. Zástupci vysvětlili, že dle metodiky ministerstva dopravy se max. počet kamionů udává podle zastavěné plochy. Firma Exprin slíbila zahrnutí parkovacích stání pro NA v areálu PZ1 i PZ2.

Požadavky na dopravu (např. dopravu v klidu, odpočívadla apod.) budou zakotveny do připravované smlouvy.

Inženýrské sítě:

Členové výboru požadují v maximální možné míře likvidaci srážkových vod vsakováním. Cílem je minimalizovat zatížení stávající kanalizační sítě města Soběslavi. Výbor upozornil na nutnost řešení problematických míst, např.

zatrubněná vodoteč u Otavanu a stávající dešťová kanalizace přes areál firmy Impregnace Soběslav. Vzhledem k velikosti hal je nutné ověřit kapacitu stávající ČOV u vlastníka.

Aktuální projekt firmy Exprin Property s.r.o. s likvidací srážkových vod vsakováním nepočítá. Výbor vznesl požadavek, aby firma možnost vsakování zohlednila v projektu. Firma prověří, zda technicky a ekonomicky jde vsakovat na území projektované průmyslové zóny.

Zástupci firmy Exprin Property s.r.o. souhlasili se zpracováním návrhů a připomínek výboru do projektové dokumentace záměru, který bude hodnocen v rámci procesu EIA, v případě že dojde mezi stranami ke vzájemně akceptovatelné shodě – zejména technicky a finančně v rámci udržitelnosti projektu.

Členové výboru a zástupci fy Exprin Property s.r.o. se dohodli na dalším setkání, které by se mohlo uskutečnit na přelomu dubna a května. Na toto jednání by byla přizvána i paní Zímová, která pro projekt zpracovává krajinný ráz.

Další kroky:

- Dodání základní ekonomické analýzy projektu od firmy Exprin Property s.r.o.
 - termín: 5 dní před dalším jednáním
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.
- Výbor požadoval aby firma Exprin Property s.r.o. připravila další návrh či řešení změny velikosti hal v souvislosti se zastavěnou plochou.
 - termín: 5 dní před dalším jednáním
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.

Odpověď Exprin Property s.r.o.: Zmenšení hal není reálné, pro účely podání EIA. Situace samotná upravena bude. Vše viz. Odstavec Krajinný ráz.

- Návrh oblastí smlouvy mezi městem Soběslav a firmou Exprin Property s.r.o.
 - termín: další jednání
 - zodpovídá: Výbor pro rozvoj PZS
- Prověřit, zda je technicky a ekonomicky možné vsakovat na území projektované průmyslové zóny
 - termín: dle dohody
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.
- Zaslání výpočtu řešící likvidaci srážkových vod, včetně hydrogeologického posouzení
 - termín: 26.3.2021
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.
- Zaslání aktualizované situace včetně projektovaných inženýrských sítí
 - termín: 26.3.2021
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.
- Zaslání dopravní studie stávajícího návrhu dopravního řešení
 - termín: 26.3.2021
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.
- Zaslání upravené dopravní studie zahrnující návrhy výboru
 - termín: 20.4.2021
 - zodpovídá: Exprin Property s.r.o.

Termín příštího jednání: přelom dubna a května 2021

Zapsala: Michaela Pimperová, 31. 3. 2021