

Návrh podmínek pro přípravu textu smlouvy pro rozvoj průmyslové zóny Soběslav

1	Dopravní napojení severní a jižní části Průmyslové zóny Soběslav bude řešeno výhradně z paralelních účelových komunikací souběžných s dálnicí D3.
2	V jižní části od ulice Petra Bezruče se zavazuje investor provést stavební úpravy stávající paralelní komunikace s dálnicí resp. vybudování nové komunikace, která zajistí dopravní napojení zbývajících částí průmyslové zóny. Stavba bude po řádné kolaudaci předána Městu Soběslav, a to včetně patřičných částí pozemků, které jsou ve vlastnictví Investora avšak mimo samotných sjezdů do PZ. Budou zasmluvněny náklady na údržbu obslužných komunikací podél dálnice D3.
3	Dojde k vybudování odstavného parkování pro nákladní vozy a to 25 v jižní a 17 v severní části včetně záruky, že parkoviště bude po celou dobu provozování hal v prostorech funkcí a v řádné správě investorů průmyslové zóny. Dopravu v klidu tzn veškerá parkovací stání budou v majetku a na pozemcích ve vlastnictví investora.
4	Intenzita dopravy nepřesáhne počty, které jsou v dopravní studii deklarované, jako intenzita dopravy požadovaná investorem. <u>Souhlasíme s max. 310 vozy:</u> Rozdělení intenzity dopravy mezi severní a jižní částí PZ. (210 nákladních automobilů severní část a jižní část 100 nákladních automobilů) Intenzita dopravy bude po kolaudaci/zahájení zkušebního provozu ověřena sčítáním, které provede k tomu autorizovaná osoba/společnost.
5	Maximum dešťových vod bude zasakováno v povrchových a nebo podpovrchových vsakovacích zařízeních, a to všude tam, kde dle hydrogeologického průzkumu bude taková likvidace dešťových vod vyhodnocena jako možná.
6	<u>Projekčně a stavebně zajistí umístění a vybudování:</u> - Přístupu pro pěší s cyklostezkou ve směru do Chlebova podél jižní části ulice Petra Bezruče, a to v části území, které je ve vlastnictví investora. - Autobusové zastávky. Město si je převezme do užívání.
7	V dohodnuté výši se bude investor podílet se na nákladech spojených s vybudováním cyklostezky mimo území uvedené v předcházejícím bodě. V tomto případě bude zajišťovat realizaci cyklostezky Město Soběslav.

8	<p><u>Převažující využití území</u> „Výroba“ – hospodářská činnost, při níž dochází k přeměně vstupů (výrobních zdrojů) na výstupy (produkty nebo služby), spadající do odvětví strojírenství a obrábění kovů, opravárenství, plastikářského průmyslu, průmyslu zbrojního, elektrotechnického, energetického, farmaceutického a kosmetického, výroby a zpracování stavebních hmot, průmyslu potravinářského, textilního, oděvního, kožedělného, obuvnického, průmyslu spotřební elektroniky a spotřebičů, nábytkářského, sklářského a keramického, dřevozpracujícího, polygrafického a papírenského, řemeslné výroby, včetně doprovodných technických zařízení a provozů.</p> <p>„Skladování související s hlavní činností“ – činnost, zabezpečující uskladnění produktů (surovin, dílů, zboží ve výrobě, hotových výrobků) v místech jejich vzniku a mezi místem jejich spotřeby, která přímo souvisí s výrobou a nepředstavuje v rámci výroby její převažující část.</p> <p><u>Menšinové využití území</u> „Skladování“, které nesouvisí s výrobní činností v daném místě. Skladování - dočasné ukládání materiálu, zboží, výrobků, surovin pro pozdější využití při výrobě, nebo k prodeji a následné expedici. Předpokládá se především příjem zboží, umístění zboží do skladu, příprava objednávky, kontrola zboží a výrobků, kontrola dokumentace a objednávky, vychystávání, balení, kompletování, nakládání a expedice. Nepřípustné skladování: např. nebezpečné odpady, jaderný materiál, sklady pro petrochemický průmysl, výbušniny, vysoce hořlavé látky.....</p>
9	<p>Před podáním žádosti o územní rozhodnutí seznámí Investor Město Soběslav s konkrétním záměrem využití jednotlivých prostor. Investor nepředstaví záměr pokud nebude znát nájemce minimálně pro 75% plochy jednotlivých objektů, kterých se dané územní řízení bude týkat.</p>
10	<p>Požadujeme znalost konkrétních projektů pro PZ, minimálně pro 75% plochy objektů - viz. bod 9, v parametrech smlouvy před zahájením územního řízení, v případě že projekt bude odpovídat parametrům smlouvy, není nutné schválení zastupitelstva, postačí prosté oznámení. Při nedodržení parametrů smlouvy bude projekt podléhat schválení zastupitelstva. Zbývajících 25% plochy objektů musí taktéž splňovat všechny parametry smlouvy. V případě že projekt bude odpovídat parametrům smlouvy, není nutné schválení zastupitelstva, postačí prosté oznámení. Při nedodržení parametrů smlouvy bude projekt podléhat schválení zastupitelstva. Definice přípustných a nepřípustných projektů bude součástí smlouvy. (viz bod 8)</p>
11	<p>Dodržet 40% koeficient zeleně předepsaný územním plánem a sadové úpravy rozvrhnout vhodným způsobem do celého areálu průmyslové zóny tzn. nekumulovat zeleň v jednom místě záměru.</p>

12	Haly budou z hlediska krajinného rázu zasazeny do území tak, aby zejména z ulice Petra Bezruče zůstala požadovaná viditelnost dominanty města – kostelní věž. Přílohou smlouvy bude situační zákres definující maximální nadmořské výšky atik hal v jednotlivých částech PZ1 a PZ2. Max. výšky v jednotlivých zónách jsou stanoveny: zóna A - 437,5 m.n.m., zóna B - 443 m.n.m., zóna C - 436,5 m.n.m., zóna D - 432,5 m.n.m., zóna E - 443 m.n.m., zóna F - 434,5 m.n.m.. Doplnění podkladů.
13	V maximální možné míře bude pracováno s vyrovnanou bilancí zemních prací tak, aby se minimalizoval odvoz přebytečných či nevhodných zemin do násypů. Investor se zavazuje nakládat s přebytečnou ornici vhodným způsobem. Bude řešeno samostatnou smlouvou s místním Zemědělským Družstvem. Množství rozhrnuté ornice v okolí bude specifikováno.
14	Investor se zavazuje uhradit připojovací poplatek za napojení Průmyslové zóny na čistírnu odpadních vod ve výšiKč/1EO (EO - ekvivalentní osoby), a to na základě patřičné smlouvy se správcem ČOV.
15	Před nátokem do dešťové kanalizace popřípadě recipientu budou v rámci zkušebního provozu 1 měsíčně prováděny zkoušky na jakost vypouštěných srážkových vod z průmyslové zóny (dále dle požadavků z odboru životního prostředí).
16	Před výstavbou bude provedena diagnostika komunikací II/135, III/13521 a účelové komunikace podél dálnice, po výstavbě před každou kolaudací haly bude provedena oprava dotčených komunikací, které budou uvedeny do původního stavu.
17	Body smlouvy budou rozděleny do sekcí podle časového hlediska, návaznosti na jednotlivé části projektu a významu s ohledem na výši sankcí. Bude zasmluvněna povinnost plnění smlouvy i pro možné budoucí vlastníky. Viz. bod 20. Vymahatelnost smlouvy bude zajištěna finálními postihy/pokutami, které budou v odpovídající výši pro každé možné pochybení zakotveny ve smluvním ujednání. Viz. bod 19. Předpoklad, doplněno na základě právních ujednání.
18	Smlouva, nebo její parametry mohou být měněny pouze formou jednotlivých číselných dodatků.
19	Porušení jednotlivých ustanovení = porušení smlouvy = sankční ujednání.
20	Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na právního nástupce Investora. Investor se zavazuje řádně a písemnou formou, o této skutečnosti tohoto nástupce informovat. V případě, že Investor přistoupí k prodeji ať již jednotlivých pozemků, nebo jejich větších celků, zavazuje se o existenci této smlouvy vždy řádně informovat budoucího vlastníka, a to vhodnou formou v písemné podobě (např. ustanovením v Kupní smlouvě, nebo samostatným prohlášením Kupujícího). V obou těchto případech je Investor povinen informovat budoucí vlastníky resp. právního nástupce o stavu čerpání koeficientu poměru možného využití území z hlediska využitelnosti ploch pro výrobu a skladování.

21	Modifikace Zastavovací studie dle požadavků, které vzejdou z jednotlivých řízení EIA/ÚR/SP, anebo požadavků dotčených orgánů, musí dodržovat parametry a podmínky z této smlouvy.
22	Investor se zavazuje k takovým stavebním úpravám, které budou požadovány všemi dotčenými orgány tak, aby veškeré příjezdové komunikace a vjezdy vyhovely předepsaným parametrům pro provoz nákladní dopravy.
23	V místech, kde stavební úpravy postihnou i ostatní stávající komunikace Investor garantuje vrácení do původního stavu, kdy tento původní stav bude zjištěn před zahájením předmětných stavebních pasportizací.
24	Specifikace staveb a stavebních úprav, které nejsou na Pozemcích Investora, jsou součástí této smlouvy jako samostatná grafická příloha.
25	Investor se zavazuje zřídit bezúplatně věcné břemeno na přeložený vodovod, který je ve vlastnictví města Soběslav.
26	Smluvní strana je povinna oznámit Městu Soběslav bezodkladně veškeré změny ve vlastnických právech, které se týkají dotčených pozemků.
27	Nedílnou součástí smluvní dokumentace bude zastavovací studie.

Zkratky:

PZ průmyslová zóna = PZ1+PZ2

PZ1 část území průmyslové zóny ve vlastnictví PZ Soběslav 1. s.r.o. (severní část)

PZ2 část území průmyslové zóny ve vlastnictví PZ Soběslav 2. s.r.o. (jižní část)