

EXPRIN

PROPERTY

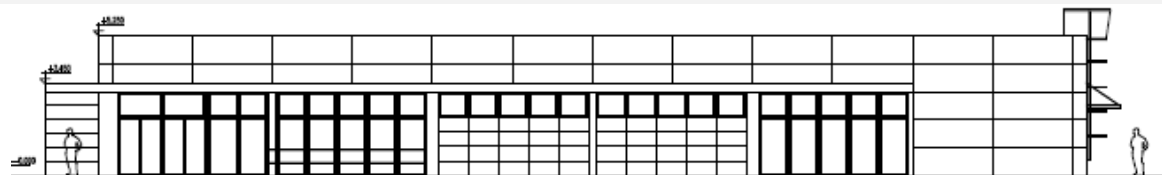
S.R.O.

Prezentace záměru na vybudování výrobně skladovacího areálu

SOBĚSLAV

dálnice D3

okres Tábor, Jihočeský kraj
ulice Petra Bezruče



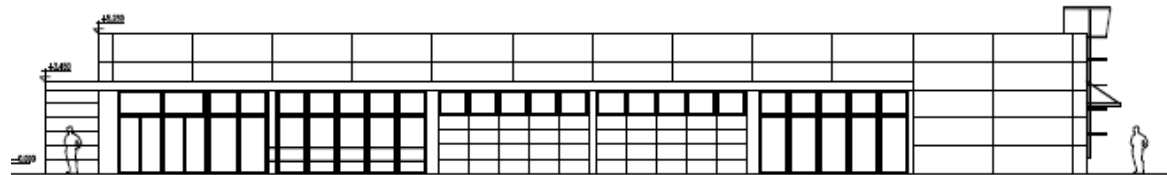
Velvarská 1951/3 | 160 00 | PRAHA 6 |
| +420 608 310 936 | +420 775 385 562 |
| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

EXPRIN

PROPERTY

S.R.O.

INVESTOR



Velvarská 1951/3 | 160 00 | PRAHA 6 |
| +420 608 310 936 | +420 775 385 562 |
| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

EXPRIN

PROPERTY

s.r.o.

VLASTNÍK A INVESTOR

ing. Jiří Tomeš, Csc

- s podnikáním začal ještě v 90.letech
- hlavní podnikatelská činnost je zaměřena na zahraniční obchod
- vlastnické portfolio tvoří několik firem s odlišným zaměřením
- projekt průmyslové zóny Soběslav je připravován prostřednictvím dvou k tomuto účelu založených společností:
 - PZ Soběslav 1 s.r.o.** - severní část od ulice Petra Bezruče
 - PZ Soběslav 2 s.r.o.** - jižní část od ulice Petra Bezruče
- Veškeré informace jsou veřejně dostupné a dohledatelné např. na ww.justice.cz

Projektový management

EXPRIN Property s.r.o.

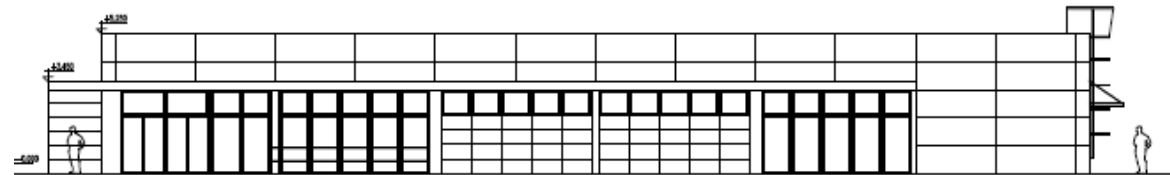
- Společnost byla založena před pěti lety a jejím jednatelem je Petr Prokop, hlavním spolupracujícím partnerem pak Pavel Zubatý, který je evidován jako OSVČ od 1998.Máme zkušenosti s inženýrskou činností a výstavbou především komerčních nemovitostí a to nejen v České Republice ale i v zahraničí. V tomto oboru pracujeme déle než 15let a za tu dobu jsme úspěšně dokončili desítky projektů po celé ČR. Projekty především se zaměřením na výstavbu komerčních objektů potravinových řetězců (např. Tesco Říčany u Prahy, Tesco Horní Slavkov, Tesco Osek u Duchcova, Billa Tachov, Lidl Prostějov atd.....).
- Již pod hlavičkou Exprin Property s.r.o., jsme dokončili projekt BILLA Milovice a BILLA Mělník. Obě pobočky jsou otevřené.
- Nyní připravujeme několik dalších projektů. Výstavbu prodejny potravin v Odolene Vodě, prodejny potravin v Bakově nad Jizerou, nebo supermarketu v Unhošti
- **Projekt Průmyslové zóny Soběslav vykonáváme na základě smluvního ujednání a z pověření vlastníka/investora, která vznikla na základě dlouholeté vzájemné spolupráce v oblasti nemovitostí.**

EXPRIN

PROPERTY

S.R.O.

Chronologický vývoj projektu 2018-2020



Velvarská 1951/3 | 160 00 | PRAHA 6 |
| +420 608 310 936 | +420 775 385 562 |
| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

EXPRIN

PROPERTY

S.R.O.

12/2018 - Vstup do projektu a důvody odkoupením všech práv a povinností od tábořské společnosti Dividend

- Smlouvy na všechny dotčené pozemky s jednotlivými vlastníky
- Smlouva o smlouvě budoucí kupní na pozemky v majetku města – prodej schválen zastupitelstvem
- Záměr v souladu s platným územním plánem
- Územně plánovací informace – předběžné souhlasné stanovisko k záměru výstavby průmyslového areálu
- Stanoviska správců sítí k možnosti napojení inženýrské sítě vč. zjištění volných kapacit a vyvolaných investic
- Ověřena možnost vynětí předmětných pozemků ze ZPF – vyčíslení finanční kompenzace
- Poloha území – pozemky přímo u dálnice, mimo město a oddělené železničním koridorem

2018-2019 Vykoupení dotčených pozemků

- Celkem vykoupeno cca 207.097m²
- Bylo uzavřeno více než 80 kupních smluv
- Výkup pozemků financován bez nutnosti využití cizích zdrojů, či bankovního financování
- Odkoupení pozemků města
- Záměr rozdělen na dvě lokality severní – PZ Soběslav 1 s.r.o. a jižní PZ Soběslav 2 s.r.o.
- Připravený projekt zahrnuje čtyři haly s celkovou zastavěnou plochou 72.194m²

EXP R I N

PROPERTY

s.r.o.

2019-2020 – Příprava projektu a podání na krajský úřad pro zjištění vlivu stavby na životní prostředí – tzv. posouzení EIA

- územní plánovací informace – potvrzení souladu připravovaného záměru s územním plánem, s výhradou na výšku jedné z hal
- hluková studie – posouzení hlukové zátěže v denní i noční době
- dopravní studie – kompletní dopravní řešení osobní i nákladní dopravy, doprava v klidu
- komplexní řešení likvidace dešťových vod – vydáno souhlasné stanovisko vodohospodářského úřadu
- součástí předloženého záměru jsou i sadové úpravy respektující požadavek územního plánu na zachování 40% zeleně – doložení kladné stanovisko odboru životního prostředí

6/2020 – Závěr zjišťovacího řízení EIA

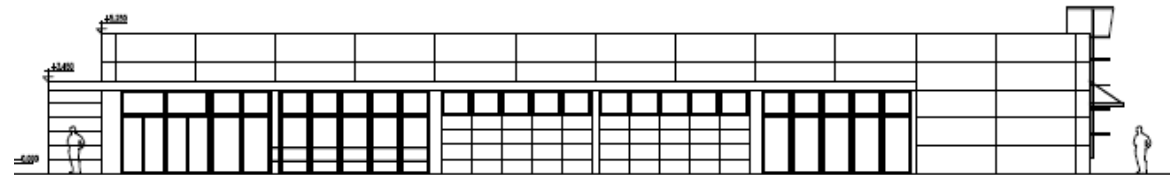
- vyplynulo 10 základní připomínek a 56 námitek veřejnosti
- byly předány nové požadavky a podmínky města
- proběhla jednání s petičním výborem

EXPRIN

PROPERTY

S.R.O.

AKTUÁLNÍ VERZE



Velvarská 1951/3 | 160 00 | PRAHA 6 |
| +420 608 310 936 | +420 775 385 562 |
| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

2021 Aktuální verze

- zpracování všech požadavků dle připomínek EIA a v souladu s požadavky města
- dokoupeno dalších 10.000m²
- nové řešení zastavení území – celkem 5 jednotlivých hal – zastavěná plocha zůstává shodná
- nové dopravní řešení
- radikální snížení počtu dokovacích stání
- Odstavné/záchytné parkoviště pro nákladní dopravu
- intenzita dopravy požadavek investora/legislativa
- rozložení dopravní zátěže na jednotlivé komunikace
- projekt zahrnuje cyklostezku propojující centrum města Soběslav a Chlebov
- dopravní napojení zbývajících pozemků průmyslové zóny v jižní části
- likvidace dešťových vod – jižní a severní část odděleně
- snížení výšky hal
- pohledy – nové biologické hodnocení vč. posouzení krajinného rázu

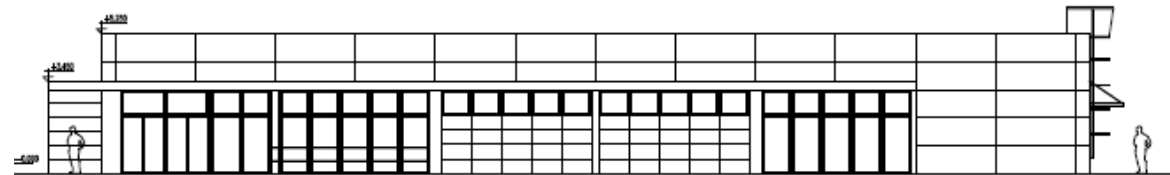
Komplexní dokumentace pro podání EIA vč. všech odborných posudků, studií a hodnocení budou připraveny 6/2021

EXPRIN

PROPERTY

S.R.O.

REKAPITULACE



Velvarská 1951/3 | 160 00 | PRAHA 6 |
| +420 608 310 936 | +420 775 385 562 |
| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

Průmyslová zóna Soběslav v číslech

Celková rozloha zájmového území: 207.097m²

Plocha zeleně: 84.709m²

Zastavěná plocha: 72.194m²

Severní část	HALA A	12.225m ² , výška 12,5m, 67 nákladních vozidel za den
	HALA B	14.695m ² , výška 12,5m, 81 nákladních vozidel za den
	HALA E	11.254m ² , výška 12,5m, 61 nákladních vozidel za den
Jižní část	HALA C	20.612m ² , výška 12,5m, 69 nákladních vozidel za den
	HALA D	13.408m ² , výška 12,5m, 34 nákladních vozidel za den

Denní intenzita dopravy celkem:

nákladní vozidla 310

(jedná se o maximální počet na základě odborných odhadů a praktických zkušeností, reálně bude tento parametr přizpůsoben požadavkům koncových uživatelů)

Budoucí využití:

Preferujeme výrobní činnosti, ale celá oblast je univerzálně připravována, jako průmyslová zóna umožňující výrobu a skladování

NEJČASTĚJŠÍ PŘIPOMÍNKY A DOTAZY

Rozdělení na více menších objektů

- rozdělením na více hal by bylo třeba dodržet odstupové vzdálenosti a požadavky na dopravní obslužnost každého objektu jednotlivě, což spolu se 40% koeficientem zeleně znamená velice nízkou zastavitelnost pozemků
- Náklady spojené se zasíťováním, přeložkami a dopravní infrastrukturou jsou natolik vysoké, že postupné resp. částečné vytížení pozemků, takovýto záměr zcela znemožňují
- Bez vybudování kompletní dopravní a technické infrastruktury, která obnáší i přeložky sítí (VN, vodovod, odvod dešťových vod, vsakovací nádrže, opěrné stěny, terénní úpravy atd.) nelze pozemky stavebně resp. komerčně využít. Veškeré tyto úkony jsou natolik provázané a finančně nákladné, že jejich vybudování je možné pouze při výstavbě minimálně poloviny zamýšleného průmyslového areálu.

Etapizace výstavby

- Navazuje na předchozí bod. Je ekonomicky nemožné výstavbu rozdělit na menší část než je jižní a severní území. Menší záměr náklady neunese.
- Domníváme se, že je žádoucí stavbu dokončit co nejrychleji tzn. nejlépe v jednom stavebním úseku

Záměr se nebude realizovat a ve městě zůstanou torza hal, nebo nevyužité haly

- Investiční záměr je natolik finančně náročný, že bez uzavřeného smluvního vztahu zajišťující budoucí využití v horizontu min. 15let k výstavbě vůbec nedojde.
- Nelze se domnívat, že existuje investor, který by vložil finance do takto rozsáhlého projektu, aniž by budoucí příjem byl smluvně zajištěn. V takovém případě by neměl ani podporu ze strany eventuálního bankovního financování.

NEJČASTĚJŠÍ PŘIPOMÍNKY A DOTAZY

Spolupráce s městem Soběslav

- Při obsazování a skladbě nájemců resp. budoucích vlastníků jsme připraveni spolupracovat s Městem Soběslav
- V případě nutnosti vybudování nové bytové výstavby uvítáme možnost investovat i do této oblasti
- Vznikem průmyslové zóny dojde k celkovému oživení ekonomiky v dané oblasti a to již v době výstavby
- Navýšení počtu pracovních příležitostí dojde k výraznému ovlivnění místního trhu práce – vzniklá konkurence bude mít pozitivní vliv na výši platů v rámci regionu
- Dojde k dopravnímu napojení i zbývajících pozemků, které jsou územním plánem určeny jako průmyslová zóna

Časový horizont

- Nepředpokládáme, že k zahájení samotné výstavby dojde dříve než v roce 2024
- Výhled:
 - 2021 vydání souhlasného stanoviska EIA
 - 2022 vydání pravomocného územního rozhodnutí, 2023 vydání pravomocného stavebního povolení
 - naším záměrem je obě řízení sloučit (ÚR+SP) a již připravovat “na míru“ koncovým uživatelům
 - Veškeré výše uvedené činnosti a kroky vždy budeme koordinovat ve spolupráci s Městem Soběslav a příslušnými městskými odbory

Intenzita dopravy

- Záměr je posuzován ze dvou hledisek:
 - požadavek investora
 - legislativní požadavky dle metodiky ministerstva dopravy

EXPRIN

PROPERTY

s.r.o.

www.pzsobeslav.cz

V Praze dne 2.února 2021

Pavel Zubatý / Petr Prokop

| 608 310 936 | 775 385 562 |

| pavel.zubaty@exprin.cz | petr.prokop@exprin.cz |

| Velvarská 1951/3 | 160 00 | Praha 6-Dejvice |

