



OBEC OBŘÍSTVÍ

OBECNÍ ÚŘAD OBŘÍSTVÍ

277 42 Obříství, okres Mělník

Věc: Vyjádření k Apollon parku Obříství

Obecní úřad Obříství se s projektem poprvé seznámil jak většina občanů v naší obci, a to na facebooku a webových stránkách bez předchozího jednání na obecním úřadě.

Po domluvě s investorem byla naplánována první schůzka 23.9. ve 13 hod. , kde byl představen první návrh projektu se zástupcem Apollon property panem Petrem Králem a s projektanty Apollon parku.

Zápis č. 1

- Obcí Obříství bylo zmíněno, že občané, ale i vedení obce s tímto stavebním záměrem v takovém rozsahu nesouhlasí
- Podle svých představ by chtěli mít dokončený záměr pro stavební řízení pro stavební úřad v Neratovicích do 06/2026
- Stavební akce by proběhla na dvě stavební etapy
- Výška hal 10 - 11 m (**dle ÚP možnost až do 12 m**)
- Na pozemku vzniknou 4 haly, které budou rozděleny na 16 jednotek tzv. SBU = Small business units. Tyto jednotky budou sloužit jako prodejny od různých e-shop prodejen. V přízemí showroom, prodejna a sklad v patře zázemí pro kancelář. K těmto jednotkám nebude jezdit kamionová doprava, pouze dodávky kvůli doplňování zásob. U každé jednotky vznikne několik míst k parkování. U těchto jednotek se nepočítá, že by zde služba fungovala 24/7. **Obci hrozí další dopravní zatížení kamionovou i osobní dopravou**
- V zadní části pozemku směrem Na Zájezd vznikne 1 velká hala pro skladování. Vznikne zde zátěž kamionovou dopravou. Investor na požadavek obce prověří jestli by zde nebyl zájem o sportovní areál (badminton, lezecká stěna, dětský koutek....) , zde je možnost 24/7, v současné době investor nedokáže říct
- Od komunikace II/101 ul. Mělnická vznikne 20 m široký a 120 m dlouhý členitý zelený pás se vzrostlými stromy a keři
- Od hranice zástavby nové Obříství vznikne zelený pás o šíři 10 – 20 m kde bude vytvořen val o výšce 3 m a ten bude osazen vzrostlými stromy, **keřovým podrostem. Dát možnost i obyvatelům přilehlých nemovitostí k vyjádření zájmu dalších protihlukových opatření: pevné oplocení ?**
- Haly směrem k bytové zástavbě by neměly mít žádná okna (**prosíme předložit vizualizaci ve směru od zahrad přilehlých RD, ul. A. Polívky, na halové centrum**)



OBEC OBŘÍSTVÍ

OBECNÍ ÚŘAD OBŘÍSTVÍ

277 42 Obříství, okres Mělník

- Kvůli vyčerpané kapacitě ČOV jsou zde navrženy 4 jímky o velikosti 44 m³. vyvážení je naplánované 1 x 14 dní. Zde je ještě potřeba prověřit jestli by v areálu nemohly vzniknout domovní čističky odpadních vod. (**DČOV, takto to má bez problému navržené p. Havelka, v lokalitě Konírny v Dušníkách – další zbytečné zatížení dopravou**)
- Vše je projektováno v souladu s územním plánem což bude prověřeno stavebním úřadem v Neratovicích
- Na tento stavební záměr musí být připravena a podepsána obcí a investorem Plánovací smlouva, kde budou uvedeny všechny podmínky, které obec Obříství bude požadovat (**prověřit, - zda by pro kamionovou dopravu mohl být požadován příkazáný směr vpravo, tzn. směr Na Štěpán, PROVĚŘIT možnost vybudování cesty do areálu – prodloužení místní komunikace ul. NA Zájezdu??**
 - **zda by se v místě napojení dopravní infrastruktury z areálu na II/101, ul. Mělnická, vybudovaly odbočovací pruhy**
 - **zda můžeme požadovat zpracování EIA – posuzování vlivů záměru na životní prostředí**
 - **svítivost z veřejných ploch areálu , LED žluté světlo, zda bude VO cloněno směrem k bytové zástavbě (vše pochyty val ? nebo instalace bočních stínítek ?**
 - **osazení venkovních rolet**
 - **provozní řád areálu (veškeré aktivity od 8.00 hod -do 22.00 hod., nastavit odpadové hospodářství, řešení prašnosti**
 - **propojenost s přilehlým obecním pozemkem, opravit cestu Na zájezdu (od Pneuservisu do nového areálu) – pro návštěvníky areálu- pěší, cyklisty ??**
 - **trvalá péče investora o zeleň v areálu, propojení součinnosti v oboru veřejné zeleně, firem v Obříství : Arboeko, trávnickáři, zelené střechy , prostě vytvoření přirozených a přírodě blízkých systémů v areálu**

*** červený text jsou poznámky, požadavky a otázky obce na developera, které nám nebyly nikdy zodpovězeny**

Tento zápis byl přeposlán Apollon property s tím, že nám doplní na náš požadavek vizualizace s okolním zástavbou, úpravy v terénech a dá nám zpětnou vazbu na naše podněty. To se neuskutečnilo a bylo nám oznámeno, že osoba, která s námi jednala už ve společnosti nepracuje.



OBEC OBŘÍSTVÍ

OBECNÍ ÚŘAD OBŘÍSTVÍ

277 42 Obříství, okres Mělník

Další naše společné setkání proběhlo na obecním úřadě 10.11. v 16 hod. s majitelem společnosti. Na jednání dorazili i zástupci z přilehlých nemovitostí, aby vyjádřili své názory a podněty k jednání.

Zápis č. 2

Oproti prvnímu návrhu vzniklo několik změn, a to:

- První hala nám byla představena jako hala, která by měla sloužit jako malý supermarket s lékárnou a výškou haly 6,5 m
- Všechny další haly budou sloužit jako small business units – malé jednotky pro showroomy, prodej parket, koberců, železářství
- Zadní hala představena byla představena jako hala pro SBU – bez kamionové dopravy
- Navržena nižší zastavěnost pozemku 16 000 m²
- Dešťová voda bude vsakována + vsakovací nádrž na zálivku zeleně na pozemku
- Výška valu od hranice zástavby 4 m
- Zjišťovací řízení na dopravní studii
- Bylo opět požádáno o vizualizaci a o situační výkresy

Po schůzce nám byl slíbený zápis z jednání a situační výkresy a ani jedno zatím nebylo dodáno.



OBEC OBŘÍSTVÍ

OBECNÍ ÚŘAD OBŘÍSTVÍ

277 42 Obříství, okres Mělník

Stanovisko obecního úřadu Obříství

Obecní úřad není souzněn s rozsahem projektu výstavby hal, který nám byl představen, a proto bude bojovat za co nejmírnější dopad na naši obec. Hlavními body k dalšímu jednání jsou :

- co nejnížší výška hal
- co nejnížší zastavěnost pozemku halami
- odclonění vyhovujícím valem od stávající zástavby
- zjišťovací dopravní studii na dopravní zátěž
- všechny požadavky budou řádně sepsány v Plánovací smlouvě
- soulad s územním plánem:

Hlavní využití:

☐ plochy pro nerušící výrobu a skladování; území je určeno pro umístění zemědělskou činnost, chovatelství, jezdeckví a sport.

Přípustné využití:

- ☐ podnikatelská činnost a vyvolané dopravní zatížení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí pásma hygienické ochrany pokud je vymezeno;
- ☐ výrobní činnost a skladová činnost s vlastními účelovými stavbami a vyvolané dopravní zatížení nesmí překračovat hygienické normy v oblasti hluku a prašných emisí;
- ☐ trvalé bydlení správce, nebo majitele;
- ☐ doprovodná zeleň;
- ☐ dočasné ubytování (ubytovny);
- ☐ související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- ☐ jakékoliv jiné využití.

Obec Obříství bude spolupracovat s právníky a odborníky, kteří nás budou v této věci zastupovat jelikož na tak velký developerský projekt nestačí vlastními silami.

Obecní úřad Obříství