

Panattoni Czech Republic Development s.r.o.
Slovanský dům
Na Příkopě 859/22
Praha 1, PSČ 110 000

**ZÁKLADNÍ POPIS INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU V RÁMCI
STRATEGICKÉ PRŮMYSLOVÉ ZÓNY TRIANGLE – ÚSTECKÝ KRAJ**

Základní parametry projektu Panattoni park Žatec v průmyslové zóně Triangle v Žatci

Žadatel: **Panattoni Czech Republic Development s.r.o.**, se sídlem Na Příkopě 22/859, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 2819088, DIČ: CZ28190882, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C131735

Velikost řešeného území	165.798 m ²
Celková zastavěná plocha	76.825 m ²
Z toho:	
Hala1	16.478 m ²
Hala2	32.728 m ²
Hala3	27.318 m ²
Manipulační a venkovní zpevněné plochy	42.172 m ²
Zeleň	51.476 m ²



Obrázek 1 – Celková situace

Záměr je lokalizován, po dohodě s představiteli Ústeckého kraje, do plochy C a navazuje na stávající zástavbu objektů společnosti Hitachi a Grammer.

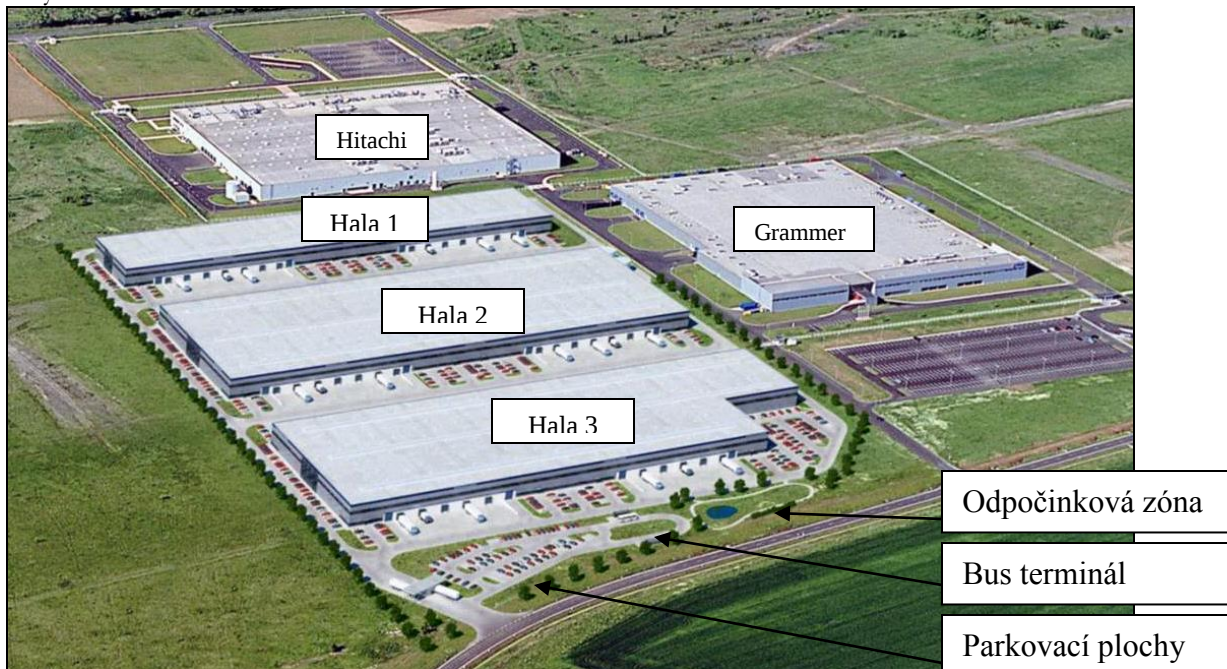
Na výše uvedený záměr je vydáno územní rozhodnutí „Panattoni park Žatec v průmyslové zóně Triangle v Žatci“ spis. zn.: MUZAS/SU/22045/2012/Re ze dne 8.10.2012.

Výrobní areál je určen pro smluvní partnery Panattoni, vyhovující charakterem své výrobní činnosti tzv. OKEČ dle Závazných podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace – Změna č.4 pro průmyslovou zónu

Triangle, vydané MPO a MF ČR (dále Závazné podmínky). Panattoni se specializuje na lokalizování svých projektů do jednoznačně majetkoprávně, územně a technicky definovaných zón. Z toho důvodu jsme se rozhodli pro Strategickou průmyslovou zónu Triangle, kde jsme v roce 2014 dokončili předposlední fázi projektu pro společnost Johnson Controls (výrobní plocha aktuálně 33.000 m²). Zkušenosti s lokalizováním projektů do státem podporovaných zón jsme získali nejen v ČR, ale také v Polsku, kde jsme realizovali projekty v rámci Speciálních ekonomických zón pro výrobní společnosti Faurecia (výrobní plocha - 15 000m²), Manuli Hydraulics (výrobní plocha - 30 000m²) a Zelmer (výrobní plocha - 30 000m²). Celkové portfolio klientů Panattoni ve střední Evropě je uvedeno v příloze této žádosti. V současné době probíhají jednání s 3 významnými zájemci mající zájem spolupracovat s Panattoni Europe v rámci Trianglu a jejichž poptávaná plocha dokonce převyšuje neše současné možnosti dané platným územním rozhodnutím.

Jak již bylo uvedeno, tak využití objektů Panattoni bude striktně v souladu s bodem 26 Závazných podmínek, tj. se bude jednat o převážně výrobní objekty v oboru zpracovatelského průmyslu.

Areál nabídne kromě výrobních ploch také kvalitní zázemí pro své zaměstnance spočívající např. v kantýně pro zaměstnance a odpočinkovou zónu obklopenou kvalitní zelení. V projektech Panattoni je zvláštní důraz kladen na zajištění dostupné dopravy pro zaměstnance. Pro každý ze svých projektů Panattoni zpracovává tzv. Dopravní plán, který komplexně zachycuje možnosti dopravy zaměstnanců. Organizace vlastní hromadné dopravy a k tomu zajištění potřebné infrastruktury jsou stěžejními body tohoto plánu. Samozřejmostí jsou dostatečně kapacitní odstavné plochy pro vozidla zaměstnanců a dále též pro nákladní vozidla dodavatelů. Praktické zkušenosti s touto problematikou si Panattoni ověřili v rámci areálu D5LP Stříbro (nájemní výrobní plochy o rozloze 60 000m² a cca 400 zaměstnanců), který byl oceněn agenturou Czechinvest and MPO Podnikatelskou nemovitostí roku 2008 a dále v rámci svého hlavního projektu v ČR Panattoni Park Prague Airport (nájemní skladové a výrobní plochy aktuálně na ploše 65 000m² a cca 250 zaměstnanců rozkládající se na ploše 40ha v blízkosti ruzyňského letiště.



Obr.

Tabulka s indikativním harmonogramem realizace investičního záměru investora, definice rozsahu investice a předpokládaný počet zaměstnanců v zóně

Rok	Harmonogram činností investora	Rozsah investice*	Počet zaměstnanců**
2012	vydané územní rozhodnutí	4,5 Mio CZK	0
2016-2017	Realizace objektů – 32.728 m ²	0.4 mld. CZK	150
2018-2019	Realizace objektů – 27.318 m ²	0.35 mld. CZK	150
2020 – 2021	Realizace objektů – 16.478 m ²	0.25 mld. CZK	50
celkem		1.0 mld CZK	350

* částka je uvedena bez nákladů na strojní vybavení, částka je orientační a může se měnit s ohledem na bližší specifikaci výrobní činnosti

** počet zaměstnanců je definován na základě současných informací od našich výrobních klientů, kteří předpokládají realizaci svého záměru v rámci zóny Triangle

Lokalita Strategická průmyslová zóna Triangle - Žatec

Pozemek definovaný jako plocha C byl vybrán s ohledem na návaznost na již realizované objekty (Hitachi a Grammer). Zvolená plocha umožňuje postupné zaplňování zóny z jasně definovaného směru.

Pozemek plochy C bude napojen na pátevní síť vedené podél komunikace lemující pozemek ze severovýchodu. Dopravní napojení je navrženo taktéž z této komunikace 1 hlavním a 1 záložním (bezpečnostím vjezdem).

Základní parametry objektů jsou následující:

Objekt výroby a administrativy

Jedná se o jednopodlažní budovy s vestavky pro administrativní a sociální vybavení, výrobní částí, vestavby pro obchodně organizační činnosti příjmu a expedice zboží. Prostory budou dále vybaveny pomocnými místnostmi, jako jsou místnosti pro laboratoře, zkušebny, pomocné dílny, energobloky, VN a NN rozvodny, kompresorovny apod.

Architektonický výraz je vzhledem na rozlohu navrhován průmyslovou formou s hmotovou jednoduchostí a exaktním výrazem. Parter je členěn soustavou vratových systémů. Fasádní plášť je z vertikálního skládaného pláště s barevnou úpravou v barvě RAL 9006 (aluminium) s kombinací modré. Úroveň komunikací (s vazbou na úroveň podlah haly) bude určena následně po výpočtu vyrovnané bilance zemních prací.

Stavebně technické řešení objektů

Nosný systém objektu je vytvořen ŽB prefra skeletem v modulové síti 22,5 x 12,0 m. Objekty budou založeny, vzhledem ke geologickým poměrům na staveništi na plošných železobetonových základech, s prefra kalichy. ŽB prefra sloupy vetknuté do kalichů podpírají střešní konstrukci z prefra ŽB vazníků a průvlaků. Průvlaků budou uloženy na vaznicích v rozteči 5,625 m.

Výška atiky je navržena 12,80 m

Vestavky budou dvoupodlažní zděné nebo montované z ocelových prvků a lehkého opláštění.

Obvodový plášť je navržen do výšky soklu nebo do úrovně zásobovacích vrat ze železobetonových sendvičových panelů s povrchovou úpravou z pohledového betonu, nad nimi až do úrovně atiky je plášť tvořen z ocelových lakovaných plechů s minerální tepelnou izolací do plechových kazet.

Výplně otvorů (okna, dveře, vrata) budou hliníkové v barvě modré. Střešní plášť je navržen z kotvené plastové fólie na minerální rohož a trapézový plech.

Podlahová deska bude z hlazeného drátkobetonu provedená na izolaci proti zemní vlhkosti a hutněný šterkový násyp.

Součástí hal budou též samostatné místnosti pro úklid a úklidové stroje s vybavením pro úklid a skladování čisticích prostředků, místnosti pro nabíjení vysokozdvížných vozíků, pro údržbářské práce je vybudovaná dílna. Pro komunální odpad budou vně haly umístěny velkoobjemové nádoby na odpad (kompaktory).

Dne 5.1.2015

Pavel Sovička
prokurista Panattoni Czech Republic Development s.r.o.

Přílohy:

Příloha 1 Situace širších vztahů

Příloha 2 Katastrální mapa s vyznačením zájmových pozemků

