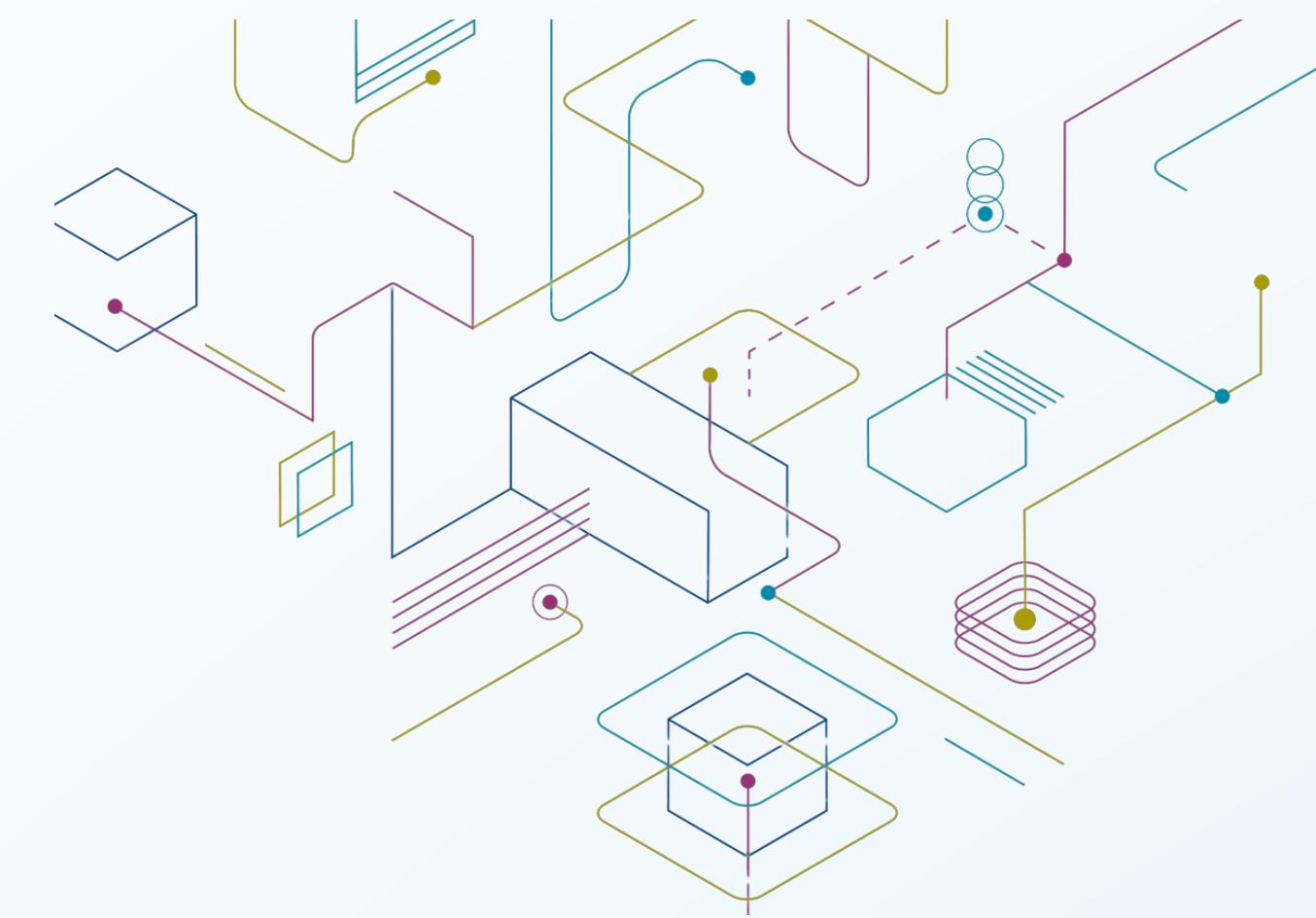


JAKÁ JE ROLE STÁTNÍ INVESTIČNÍ A ROZVOJOVÉ SPOLEČNOSTI (SIRS)?

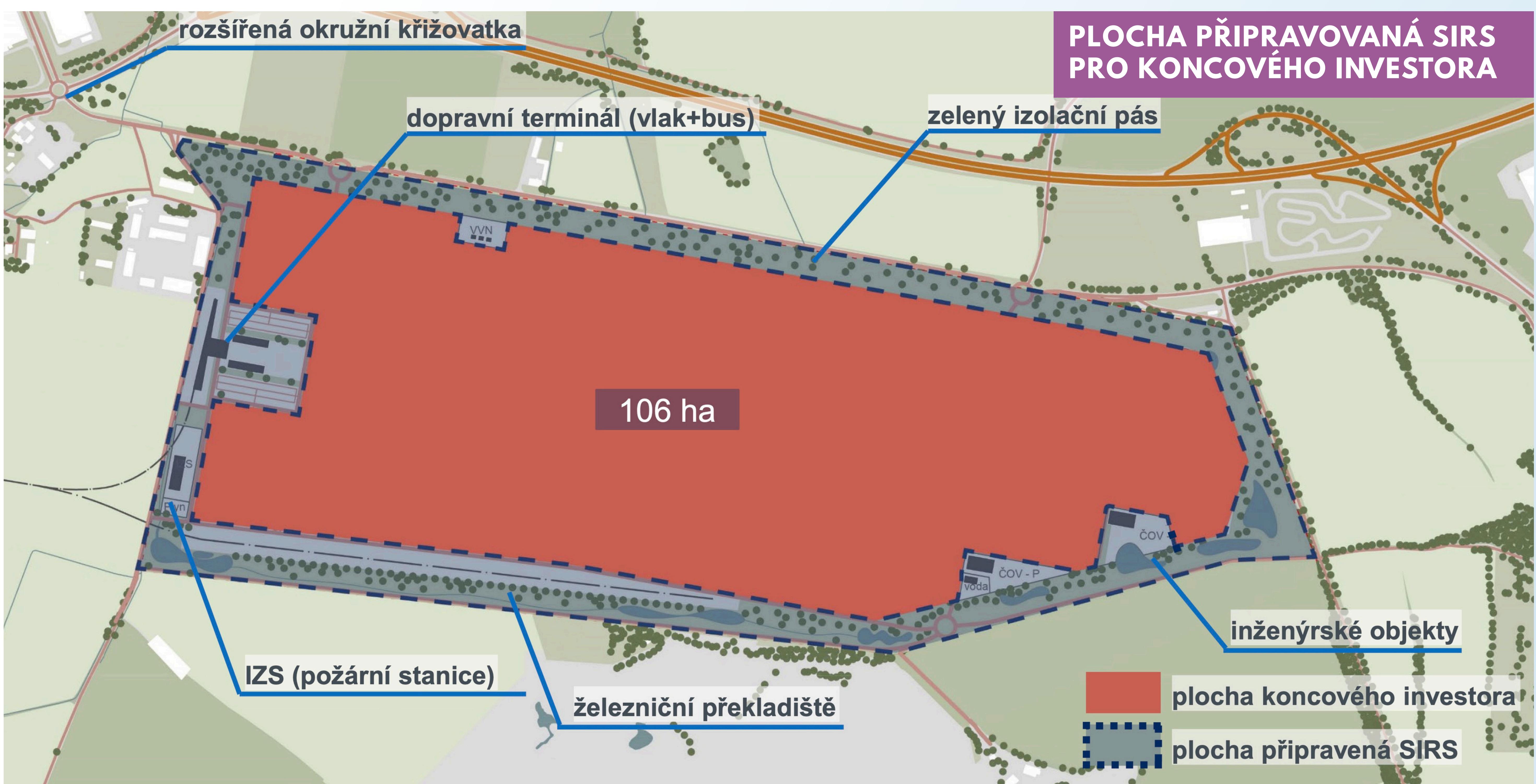


CO JE CÍLEM SIRS? → PŘIPRAVIT PLOCHU PRO INVESTORA

Strategičtí investoři obvykle požadují, aby mohli začít vyrábět už do dvou let od svého rozhodnutí. Tento rozdíl Českou republiku staví do nevýhodné pozice v mezinárodní konkurenci – a právě to chce SIRS svým aktivním přístupem změnit.

SIRS zásadně zjednodušuje a urychluje celý proces přípravy tak, aby bylo možné pružně a efektivně reagovat na zájem investorů. Usiluje o zkrácení doby, která v České republice dnes v průměru trvá sedm let – od prvotních příprav až po zahájení výroby. Proto zajišťuje komplexní přípravu projektů, od majetkoprávního vypořádání přes územní plánování až po vybudování potřebné technické infrastruktury, s cílem urychlit lokalizaci strategických investic v mezinárodní konkurenci.

SIRS tedy sice **nebude stavět samotné výrobní haly**, ale vytvoří ideální podmínky pro jejich vznik. Zajistí základní dopravní a technickou infrastrukturu, potřebné zázemí, izolační pásy nebo terénní úpravy. Nezaměřuje se přitom jen na konkrétní lokalitu – ve spolupráci s městy řeší i širší rozvoj občanské vybavenosti v okolí.



NA JAKOU KAPACITU SIRS ÚZEMÍ PŘIPRAVUJE?

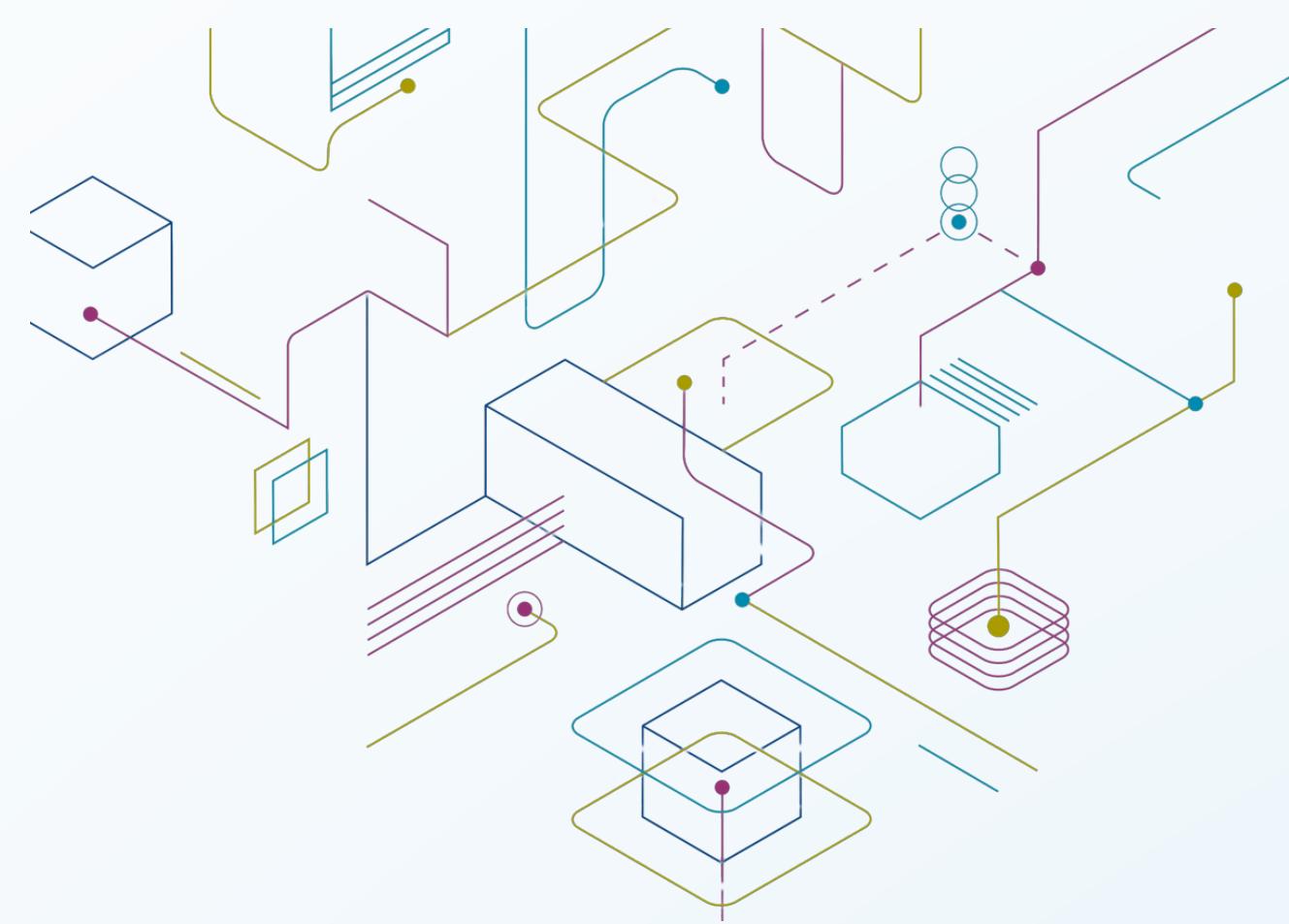
Protože zatím není znám konkrétní koncový investor, **projekt se aktuálně prověřuje s ohledem na teoreticky nejnáročnější typy provozu**. Prověření vychází z maximální možné kapacity podle odvětví, které určuje Hospodářská strategie státu a zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

Územní limity stanovují, že maximální varianta, na kterou je projekt prověrován, je 5 750 zaměstnanců s postupným nárůstem výroby v horizontu 10 let. **Ve skutečnosti lze ale očekávat, že reálný provoz bude probíhat v menším rozsahu.**

**MAXIMÁLNÍ VARIANTA:
5 750 ZAMĚSTNANCŮ
V HORIZONTU 10 LET**



JAK BUDE VYPADAT SPOLUPRÁCE SIRSU A MĚSTA CHEB?



SIRS a město Cheb při přípravě pozemků pro budoucí zasídlení investora **od začátku úzce spolupracují a v rámci projektu dále budou fungovat jako partneři**. Zakládají proto společný podnik – tzv. joint venture – který představuje vhodný obchodní model, který umožní Státní investiční a rozvojové společnosti (SIRS) efektivně realizovat přípravné práce a zároveň zajistí městu Cheb kontrolu nad využitím svého území.

JAKÉ JSOU HLAVNÍ PRINCIPY FUNKOVÁNÍ SPOLEČNÉHO PODNIKU SIRSU A MĚSTA CHEB?

- Společné vlastnictví a rozhodování:** SIRS a město Cheb budou spolu vlastnit pozemky a společně rozhodovat o jejich využití.
- Rozdělení rolí a odpovědností:** Obě strany si rozdělí úkoly tak, aby maximálně využily své silné stránky, možnosti a odborné kapacity.
- Financování a odborné zajištění:** SIRS zajistí financování a spolu s odborníky provede přípravné práce – například návrh koncepce rozvoje, zpracování studií pro stavební povolení, environmentální posouzení, průzkumy, připojení na elektřinu, vodu a další infrastrukturu. Tyto práce představují investici ve výši miliard korun, které by město v současné době obtížně zajistilo.
- Dohled města:** Město Cheb bude průběžně dohlížet na průběh prací a vznášet připomínky v případech, kdy by byl návrh v rozporu s jeho vizí a rozvojovými plány. Naopak Cheb si díky společnému podniku zajistí pomoc státu na realizaci navazujících rozvojových projektů města.
- Kontrola ze strany kraje a státu:** Na realizaci dohlíží také Karlovarský kraj a Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR.
- Spolupráce s CzechInvestem:** Společný podnik bude spolupracovat se státní agenturou CzechInvest, která se stará o výběr vhodného strategického investora.

PROČ JE ÚČAST MĚSTA VE SPOLEČNÉM PODNIKU DŮLEŽITÁ?

Chceme, aby klíčová rozhodnutí – například výběr firem, které se usídlí v SPP Cheb – byla i v rukou těch, kteří město dobře znají a hájí jeho zájmy. **Zástupci města proto budou mít právo veta** při schvalování nových investorů.

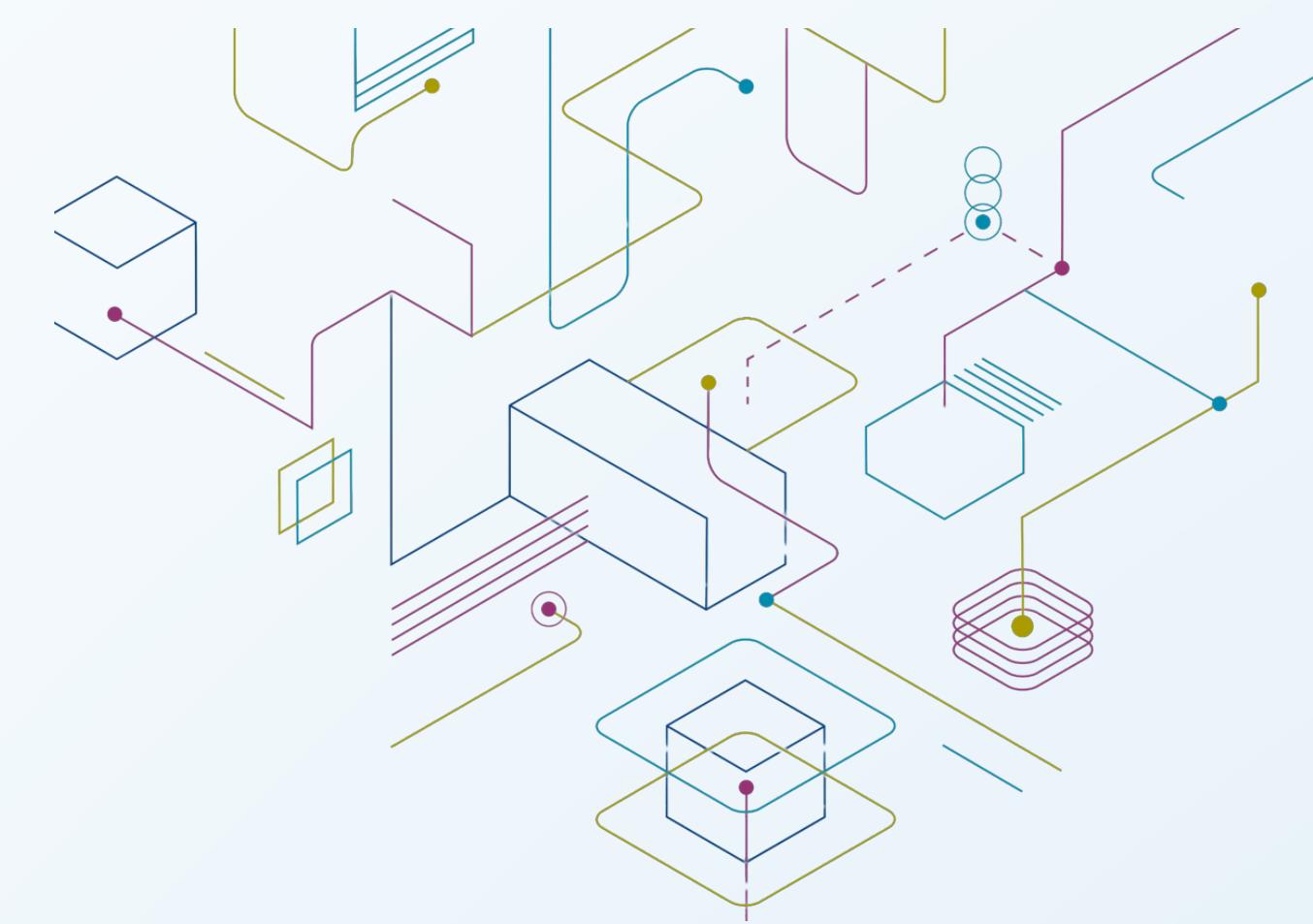
Každý nový investor musí splnit tyto základní podmínky:

- Nejdříve se o montovnu ani čistě logistický provoz.
- Nabízí nadprůměrné mzdy, minimálně o 20 % vyšší než je průměr v Karlovarském kraji.
- Podporuje především zaměstnávání kvalifikovaných a vzdělaných osob (středoškoláků s maturitou a vysokoškoláků).

NAPOJENÍ PODNIKATELSKÉHO PARKU NA HROMADNOU DOPRAVU A NA CYKLOSTEZKU



HARMONOGRAM PROJEKTU



HARMONOGRAM SETKÁNÍ A DŮLEŽITÝCH MILNÍKŮ



ZAČÁTEK ROKU 2025: Studie dopadů projektu na město

Odborníci dokončili studie, které ověřují technickou proveditelnost konceptu Strategického podnikatelského parku. Studie odpovídají na otázky, kudy a v jaké kapacitě by měla být plocha napojena na technickou a dopravní infrastrukturu, a také v jakém časovém horizontu a za jaké náklady je možné projekt realizovat. Paralelně vznikla i studie zaměřená na specifikaci socioekonomických přínosů a dopadů, která vyčísluje předpokládaný vliv maximální varianty na oblasti, jako jsou bydlení, doprava, zdravotnictví, školství a další.

ÚNOR 2025: První setkání s veřejností

Proběhlo první veřejné setkání, na kterém zástupci města Cheb a státní společnosti SIRS představili základní informace o projektu Strategického podnikatelského parku Cheb. Zároveň měli obyvatelé možnost sdílet své nápady a připomínky. Tyto podněty byly zapracovány do navazujících studií a pomáhají utvářet další podobu projektu.

DUBEN 2025 (právě probíhá): Druhé setkání s veřejností

Koná se druhé veřejné setkání, na kterém budou představeny výstupy ze zmíněných úvodních studií, včetně podrobnějšího úvodního konceptu projektu Strategického podnikatelského parku. Po jejich zveřejnění bude dostatek času na další sběr zpětné vazby, než začne další fáze přípravy záměru.

LÉTO 2025: Příprava plánu rozvojových projektů

Na základě vyhodnocení zpětné vazby od obyvatel a výstupů zmíněných studií vznikne plán souvisejícího rozvoje, který specifikuje projekty ve městě navázané na vznik parku – v oblastech bydlení, dopravy, bezpečnosti, zdravotnictví a dalších. Zároveň začne příprava na zadání další fáze projektové přípravy v rámci standardních povolovacích procesů.

PODZIM 2025: Třetí setkání s veřejností

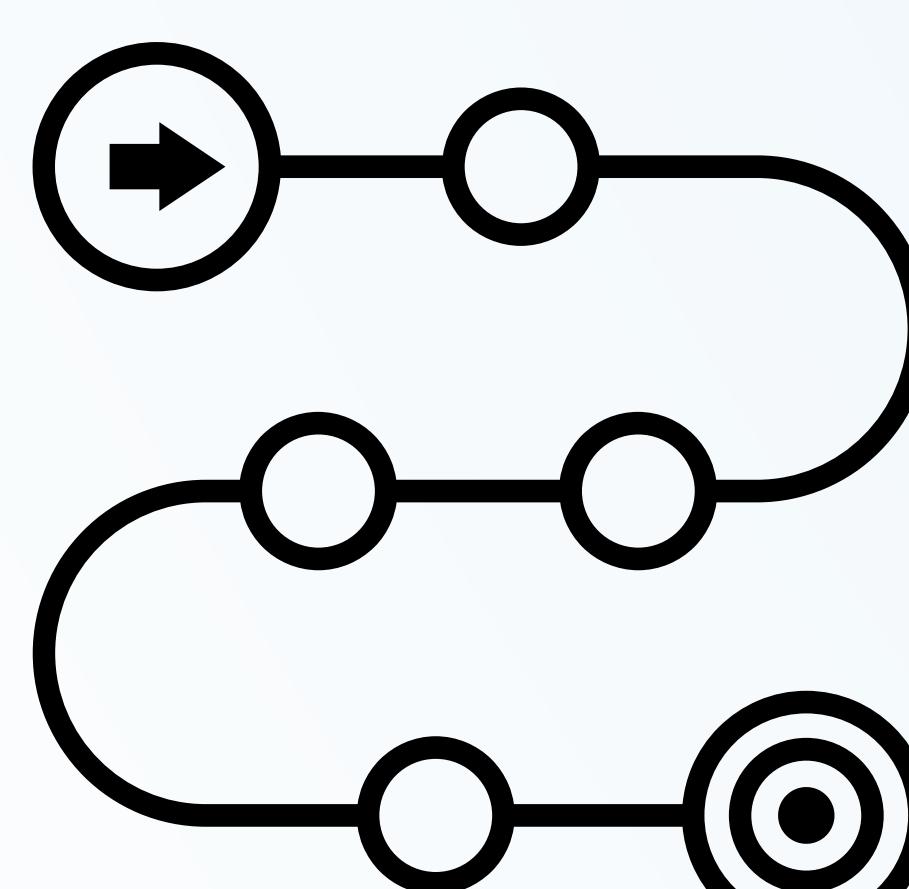
Chystá se další setkání s obyvateli Chebu, na kterém bude představen plán souvisejícího rozvoje města a aktuální stav projektové přípravy parku. Cílem do konce roku 2025 je zahájit zpracování dokumentace o vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA), připravit dílčí změnu územního plánu a zahájit přípravu dokumentace pro povolení záměru.

ROK 2026: Pravidelná komunikace a setkávání s lidmi

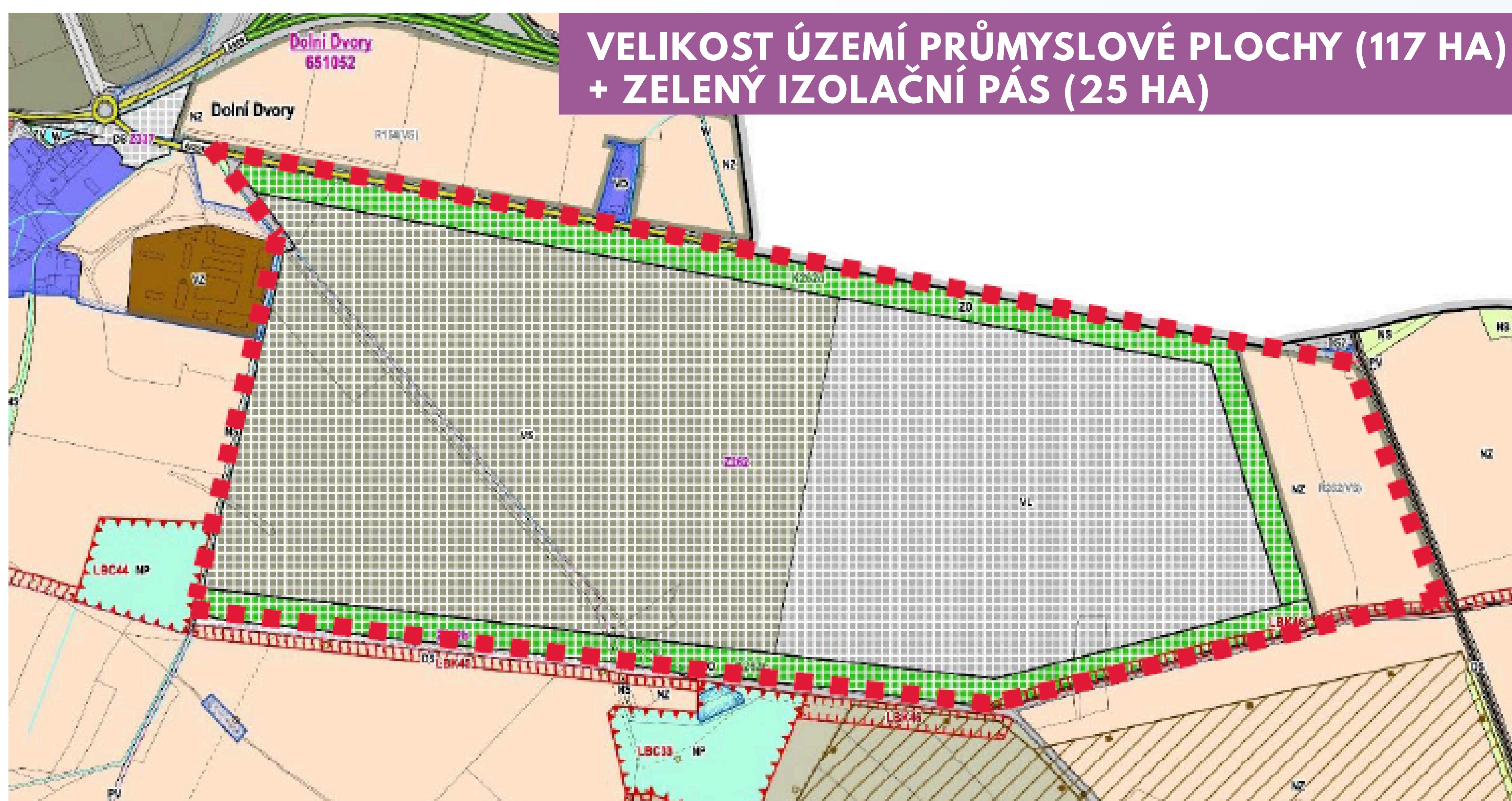
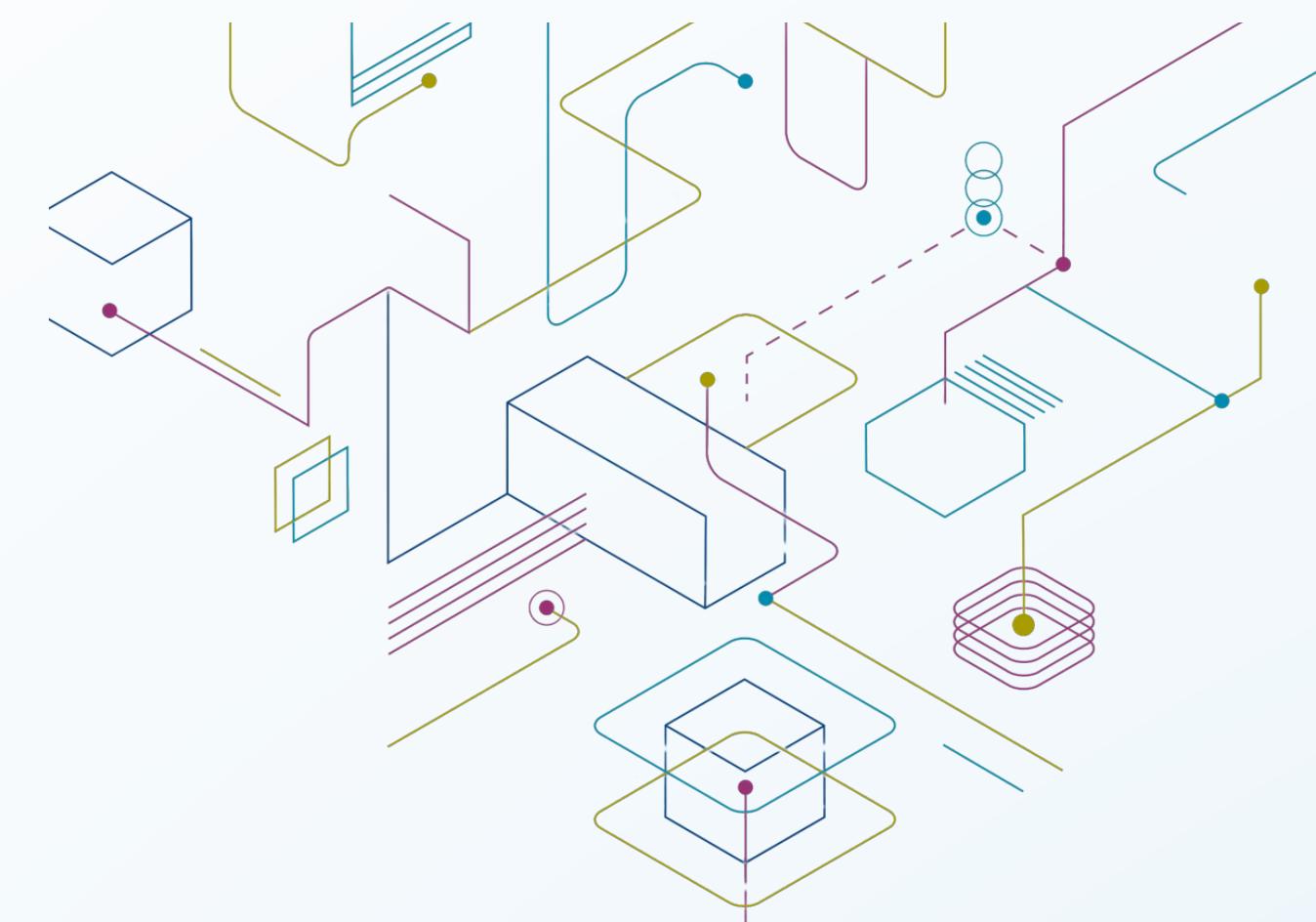
V průběhu roku budeme nad rámec zákonem stanovených veřejných projednání pokračovat v setkáních s obyvateli, při nichž budeme sbírat zpětnou vazbu od obyvatel města k dalšímu rozvoji projektu.

ROK 2027: Povolení záměru

Pokud vše proběhne podle plánu a projekt bude schválen, bude moct začít příprava parku. Výstavba bude zahájena v roce 2027 – začnou se budovat komunikace, zelené pásy a upravovat území pro příchod strategického investora. Nejčasnější možné zahájení provozu koncových investorů je plánováno na rok 2029.



JAKÉ JSOU STÁVAJÍCÍ TECHNICKÉ LIMITY ÚZEMÍ?



STÁVAJÍCÍ POTENCIÁL ÚZEMÍ:

- Rovinatý terén, celý pozemek spadá do zemědělského půdního fondu III. třídy.
- Vhodné geologické podmínky pro zakládání výrobních objektů (písky, štěrkopísky, jílovité zeminy).
- Nízká hladina podzemní vody (více než 10 m pod terénem) – umožňuje snadnou realizaci spodní stavby.
- Minimální riziko ovlivnění minerálních vod a vodních zdrojů.
- Výborná dopravní dostupnost – dálnice D6 v bezprostřední blízkosti, železnice cca 3 km od území.
- Většina pozemků je ve vlastnictví města Cheb.
- Území není součástí žádné přírodně chráněné oblasti.
- Nachází se zde ochranné pásmo přiblížovací a vzletové plochy letiště – omezení pro výstavbu stožárů nad 40 m a klamných světel.
- Bez historické zátěže.

KAPACITY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

typ technické vybavenosti/inženýrské sítě	max. prověrovaná kapacita
příkon elektrická energie	až 100 MW (rezervně až 160 MW)
spotřeba plynu	až 20 tis. m ³ /hod
spotřeba surové vody a odvod splaškové vody	až 80 l/s (= 2.5 mil. m ³ /rok)
spotřeba pitné vody	až 18 l/s (=0,6 mil. m ³ /rok)
optický internet	1 Gbit/s ze 2 nezávislých tras
bezpečnostní odvod dešťové vody	nárazově (cca 1x za 5 let) až 435 l/s

LEGISLATIVA A ÚZEMNÍ PLÁN:

Ačkoli je daná **lokalita dlouhodobě vymezena pro průmyslové využití** jak v územní dokumentaci města, tak kraje, současné nastavení některých parametrů omezuje realizaci prověrovaného konceptu. Z tohoto důvodu bude nutné provést dílčí změnu územního plánu, která by měla zahrnovat:

- úpravu funkčního využití na smíšenou výrobní jinou plochu (synchronizace s podmínkami definovanými zákonem č. 416/2009 Sb.)
- vymezení koridorů inženýrských sítí,
- určení trasy železniční vlečky,
- stanovení maximální výškové hladiny zástavby,
- vložení regulačních prvků přímo do územního plánu nahradit stávající podmínu požadující zpracování územní studie.

Lokalita SPP Cheb je vymezena zákonem č. 416/2009 Sb., který umožňuje urychlení výstavby strategické infrastruktury. Od roku 2018 je zařazena v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje, od roku 2020 je pak vedena jako funkční plocha výroby také v územním plánu města Cheb.

JAKÉ JSOU VARIANTY VYUŽITÍ PLOCHY AREÁLU?



1. VARIANTA: ZAPLNĚNÍ PARKU JEDNÍM VELKÝM INVESTOREM

Protože zatím neznáme koncového investora, byla prověřena varianta maximálního možného zaplnění podnikatelského parku jedním velkým strategickým investorem. Tato varianta sloužila jako podklad pro ověření kapacity inženýrských sítí i pro posouzení socioekonomických dopadů na město Cheb a jeho okolí. Volíme bezpečný přístup – chceme znát maximální limity ve všech klíčových oblastech.



2. VARIANTA: ZAPLNĚNÍ PARKU NĚKOLIKA STŘEDNĚ VELKÝMI INVESTORY

Prověřena byla také varianta postupného zaplnění území několika středně velkými investory doplněnými o menší dodavatelský park. I v tomto scénáři je dopravní řešení a vedení inženýrských sítí technicky proveditelné. Doporučuje se postupná realizace výrobních ploch od západu k východu, aby byl celý koncept co nejvíce flexibilní a umožňoval reagovat na specifické požadavky technologicky náročných investorů.



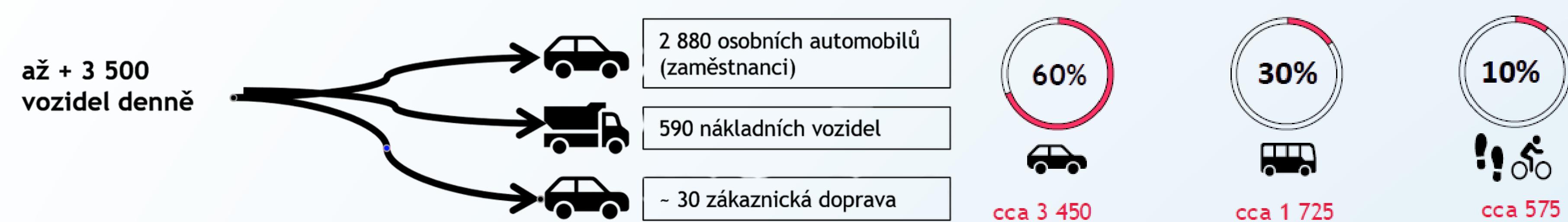
JAK BY MOHLO VYPADAT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ?



1. GENEROVANÁ DOPRAVA

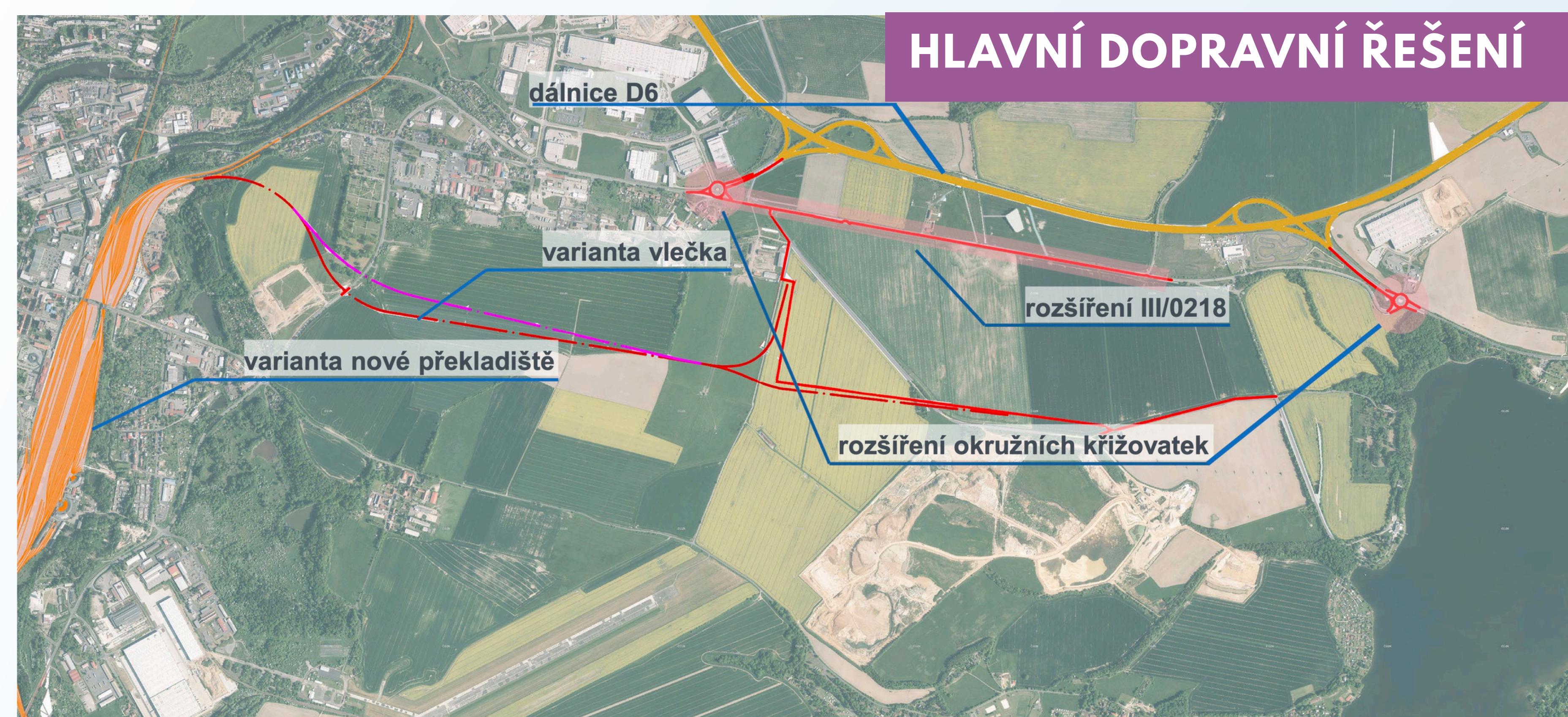
- V maximální variantě provozu by podnikatelský park generoval přibližně 3 500 vozidel denně, z toho: 2 910 osobních vozidel a 590 nákladních vozidel.
- Největší dopravní zátěž se očekává na komunikaci podél Parku, v oblasti PP I a na dálnici D6 směrem na Sokolov, odkud bude dojíždět nejvíce zaměstnanců.
- Varianta s překladištěm v železniční stanici Cheb počítá s maximem až 600 jízd nákladních automobilů denně.
- Zvýšení dopravní zátěže bude mít vliv na **hlukovou situaci** zejména v ulici Pražská – konkrétní opatření budou definována na základě výsledků hlukové studie.

ROZLOŽENÍ DENNÍ DOJÍŽDKY



2. SILNIČNÍ DOPRAVA

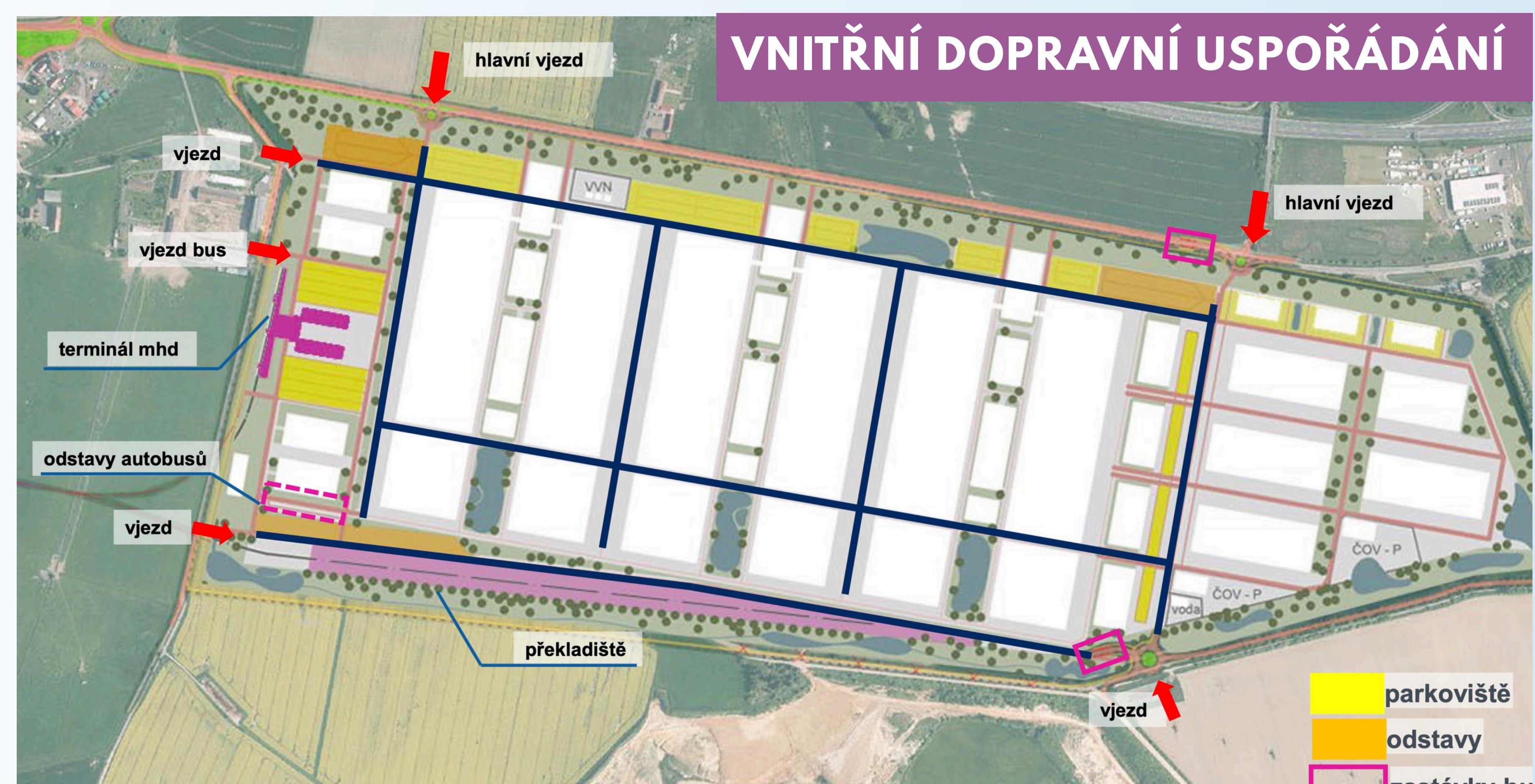
- Je nutné navýšit kapacitu dvou okružních křižovatek – u průmyslového parku I (PP I) a u čerpací stanice Tank ONO
- Rozšíření silnice III/0218 podél areálu SPP Cheb



3. VEŘEJNÁ DOPRAVA

- Plánuje se prodloužení a posílení linky MHD č. 3
- Zvažuje se posílení regionálních autobusových linek
- V západní části areálu vznikne nový autobusový terminál
- V případě realizace železniční vlečky je možné budoucí využití i pro osobní dopravu

VNITŘNÍ DOPRAVNÍ USPOŘÁDÁNÍ



4. CYKLISTICKÁ DOPRAVA A PĚŠÍ TRASY

- Vznikne nová cyklostezka směrem do centra Chebu
- Dojde k napojení na stávající cyklotrasy
- Ve spolupráci s městem se zvažuje doplnění tras pro pěší

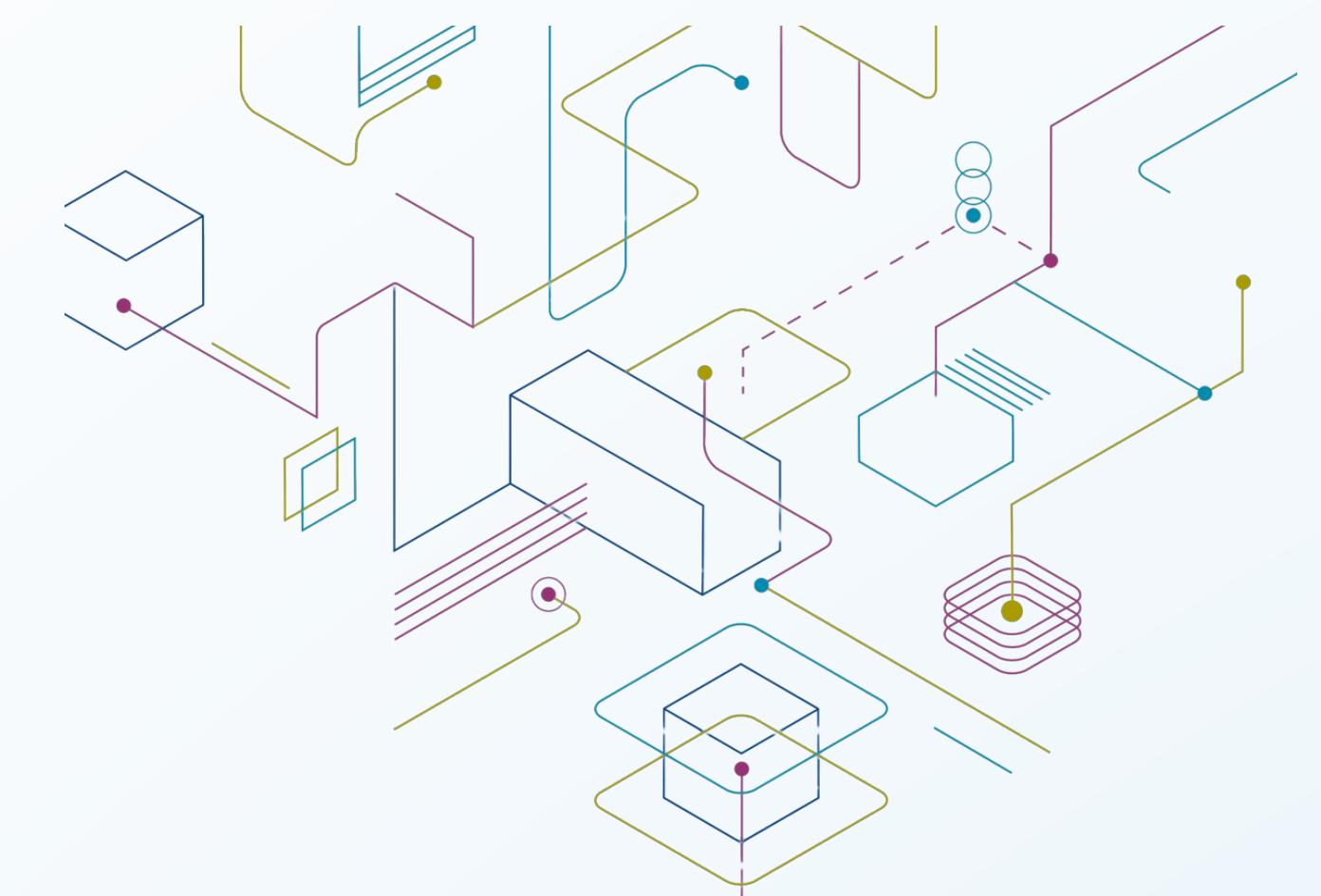
5. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- **Varianta vlečky:** přímé železniční napojení do areálu SPP Cheb, využitelné pouze pro potřeby parku
- **Varianta překladiště:** umístění v železniční stanici Cheb (ŽST Cheb) s možností využití pro celý region

CYKLISTICKÁ DOPRAVA



JAK BY MOHLA VYPADAT TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA?



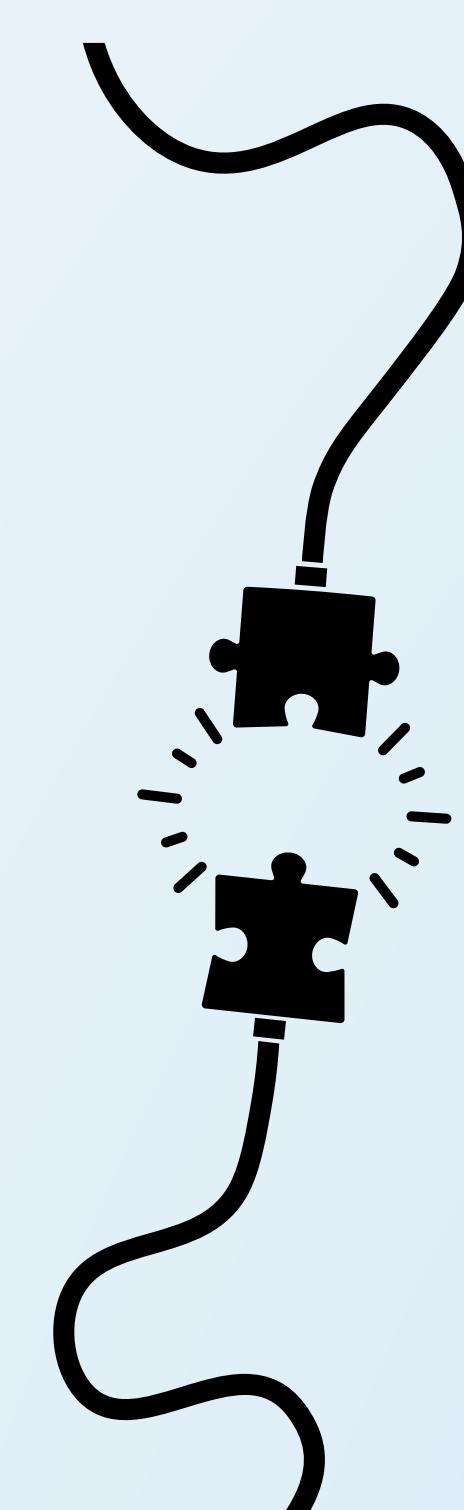
1. VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

- **Přívod pitné vody:** Lokalita bude napojena na centrální zásobování pitnou vodou, potvrzeno vyjádřením společnosti CHEVAK Cheb a.s.
- **Splašková kanalizace:** Odpadní vody budou odváděny do centrální čistírny odpadních vod (ČOV), potvrzeno CHEVAK Cheb a.s.
- **Přívod surové vody:** Bude zajištěn z vodní nádrže Jesenice, potvrzeno vyjádřením Povodí Ohře.
- **Odvod přečištěné technologické vody:** Voda bude vypouštěna do vodního toku Odra (pod VN Jesenice) při zachování všech legislativních požadavků na teplotu a kvalitu, potvrzeno Povodím Ohře.

ÚZEMÍ MÁ VELMI
DOBRÉ NAPOJENÍ
NA TECHNICKOU
INFRASTRUKTURU

2. OPTICKÉ PŘIPOJENÍ K INTERNETU

- Do lokality bude přivedeno optické připojení ze dvou na sobě nezávislých směrů.
- Možnosti připojení byly prověřeny s poskytovateli CETIN, T-Mobile, WIA, GigaNet a dalšími lokálními operátory.

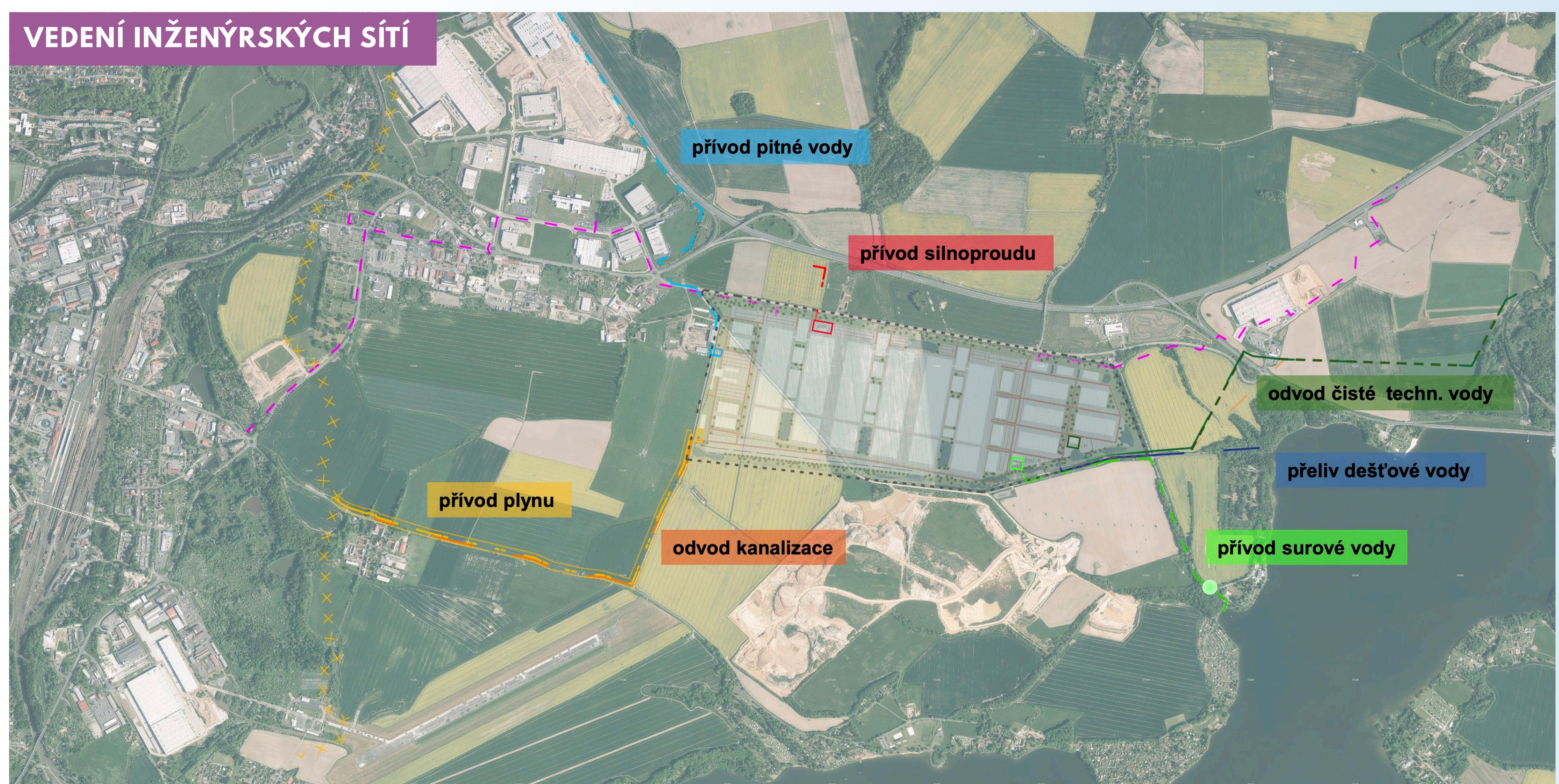


3. ELEKTRICKÁ ENERGIE

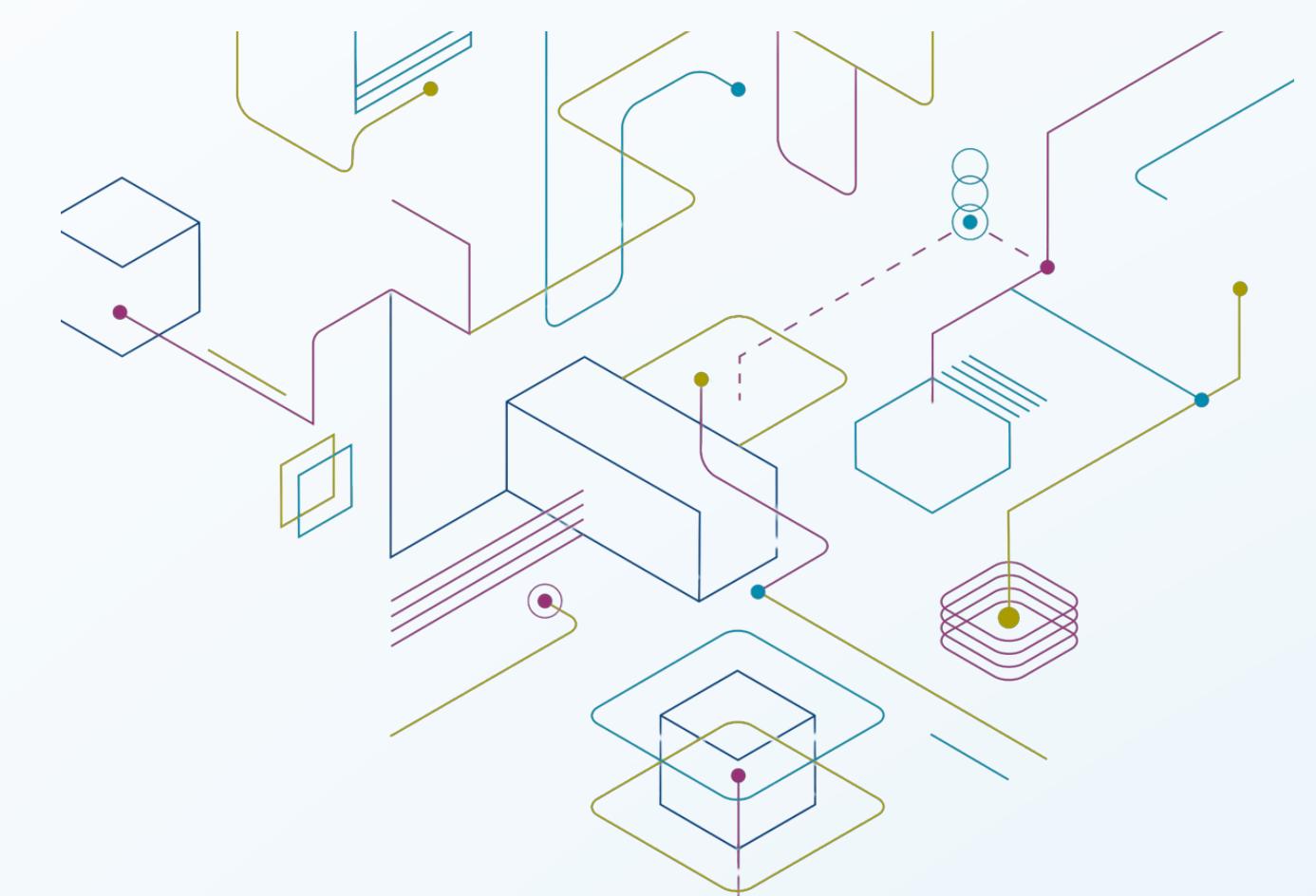
- **Dostupná kapacita v roce 2029:** přibližně 80–100 MW. Tento parametr zásadně ovlivňuje nejen termín možného zahájení výroby, ale i maximální energetickou náročnost budoucích provozů.
- Probíhá projektová příprava posílení infrastruktury ve správě ČEZ Distribuce.
- **Napojení na vysoké napětí (VVN)** bude řešeno prostřednictvím nově projektované rozvodny Dvory a vlastního vývodového pole.

4. PLYNOVOD

- Pro případ potřeby investora bude do lokality přiveden středotlaký plynovod s předpokládanou kapacitou až 20 000 m³/hod.



JAKÁ BUDE VIDITELNOST PARKU?



ANALÝZA VIDITELNOSTI

Analýza viditelnosti se zaměřila na to, odkud bude možné areál SPP Cheb spatřit, pokud by na místě stála budova s teoretickou maximální výškou 30 metrů a bez jakýchkoli dalších opatření ke snížení jejího vizuálního dopadu.

HLAVNÍ ZJIŠTĚNÍ:

- Z města Cheb je areál viditelný pouze ze střech několika vyšších objektů.
- Z levého břehu vodní nádrže Jesenice není areál vůbec viditelný.
- Z pravého (protějšího) břehu nádrže Jesenice je viditelnost relativně vysoká – proto budou navržena odpovídající opatření ke snížení vizuálního dopadu.

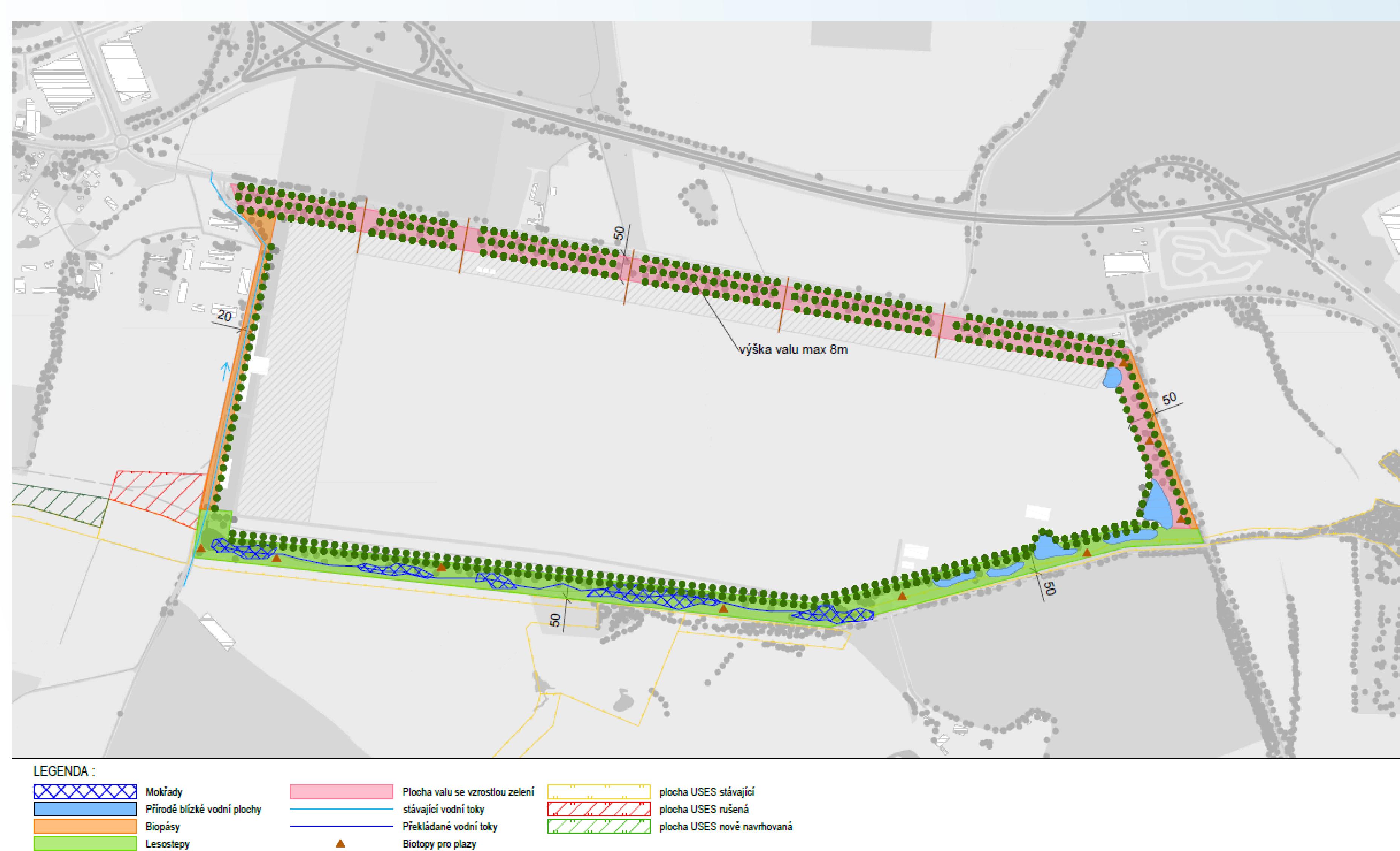


ZELENÝ IZOLAČNÍ PÁS

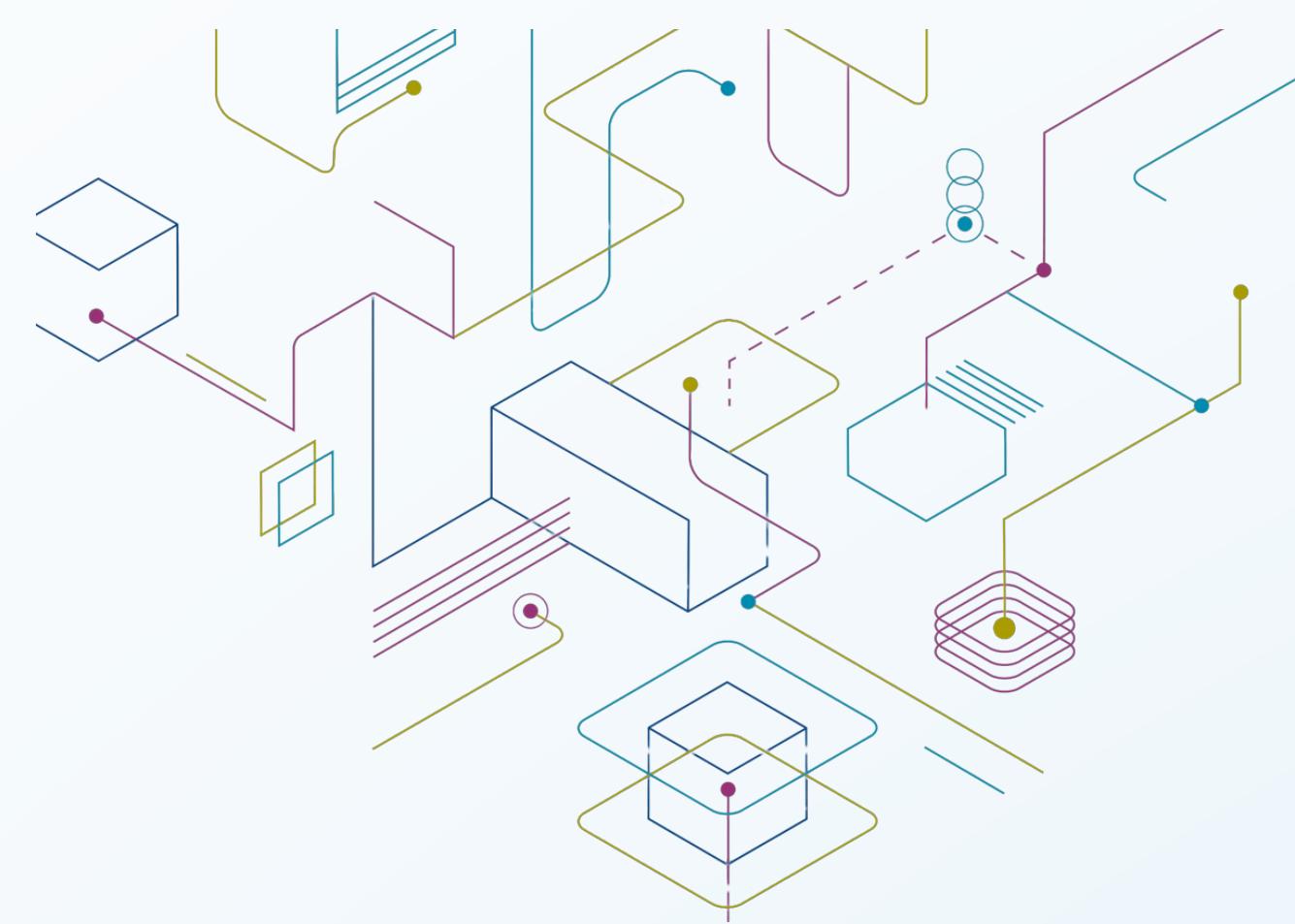
Zelený izolační pás pomůže snížit viditelnost výrobních hal, omezí šíření hluku z dopravy a výroby, ochrání okolí před prachem a emisemi, zlepší místní mikroklima a podpoří biodiverzitu v území.

PŘIPRAVOVANÁ OPATŘENÍ A DOPORUČENÍ:

- Vytvoření vegetačních a krajinařských prvků na okraji areálu, které přirozeně oddělí podnikatelský park od okolní krajiny.
- Zavedení zelených fasád pro vizuální i ekologickou funkci.
- Umístění vyšších objektů do severozápadní části areálu, kde mají nejmenší dopad na okolí.
- Zakotvení regulačních prvků, včetně zelených fasád, přímo do územního plánu.

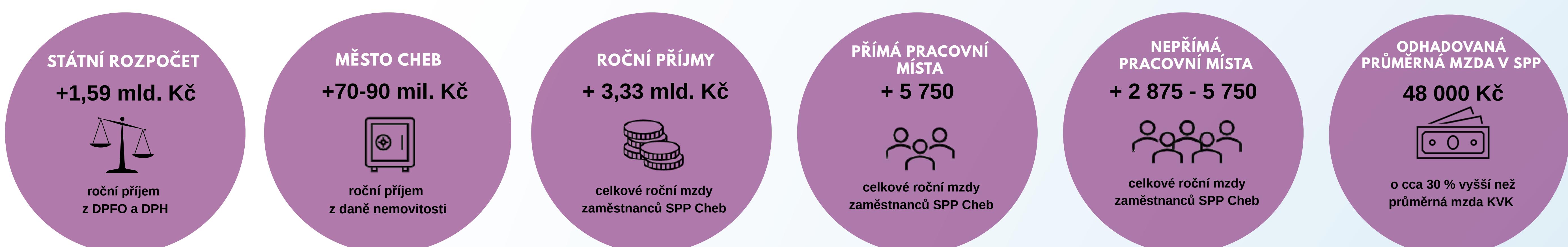


JAKÉ JSOU SOCIOEKONOMICKÉ PŘÍNOSY A DOPADY?



NÁRŮST PŘÍJMŮ A MEZD

Investice do Strategického podnikatelského parku Cheb (SPP Cheb) přináší výrazné ekonomické přínosy jak pro město Cheb, tak pro kraj i stát. Patří mezi ně zejména vyšší daňové příjmy a takzvané multiplikační efekty na trhu práce – tedy nejen vznik přímých pracovních míst v samotném parku, ale i vytvoření dalších pracovních příležitostí v navazujících oborech, jako jsou služby, doprava, stavebnictví nebo maloobchod. Tím dochází k širšímu oživení ekonomiky v celém regionu.



NÁRŮST KVALITY ŽIVOTA A ATRAKTIVITY REGIONU

Projekt má potenciál významně zvýšit kvalitu života a atraktivitu celého regionu prostřednictvím:



PŘÍCHODU VYSOKOŠKOLSKY VZDĚLANÝCH PRACOVNÍKŮ

- Vysokoškolsky vzdělaní pracovníci kladou důraz na kvalitní bydlení a vysoký životní standard, což může být impulzem pro celkové zlepšení městského prostředí.



TRANSFORMACE TRHU PRÁCE SMĚREM K VYŠŠÍ ODBORNÉ SPECIALIZACI A TECHNICKÉMU KNOW-HOW

- Příchod strategického investora podpoří rozvoj moderních průmyslových odvětví, přispěje ke zlepšení podnikatelského prostředí a vytvoří kvalitnější podmínky pro odborné vzdělávání, včetně možností rekvalifikace.



PŘILÁKÁNÍ PRACOVNÍKŮ Z PŘÍHRANIČNÍCH OBLASTÍ NĚMECKA

- SPP přispěje ke zvýšení konkurenční schopnosti regionu a obohatí místní pracovní trh o kvalifikované pracovní síly.



POZITIVNÍ SOCIOEKONOMICKÉ PROMĚNY, VČETNĚ SNÍŽENÍ KRIMINALITY A NEŽÁDOUCÍCH JEVŮ

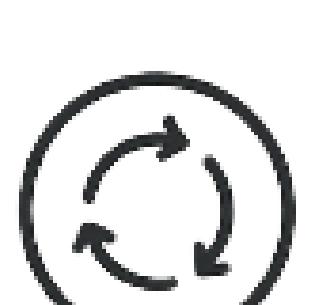
- Zvýšená ekonomická aktivita a rostoucí životní úroveň mohou přispět k přirozenému oživení území, které pomáhá snižovat kriminalitu a další sociální problémy.

Návrhy opatření ke zmírnění negativních dopadů zahrnují:



ZAJISTĚNÍ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

- Prostřednictvím rekonstrukce městského bytového fondu a výstavby nových bytových jednotek.



ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

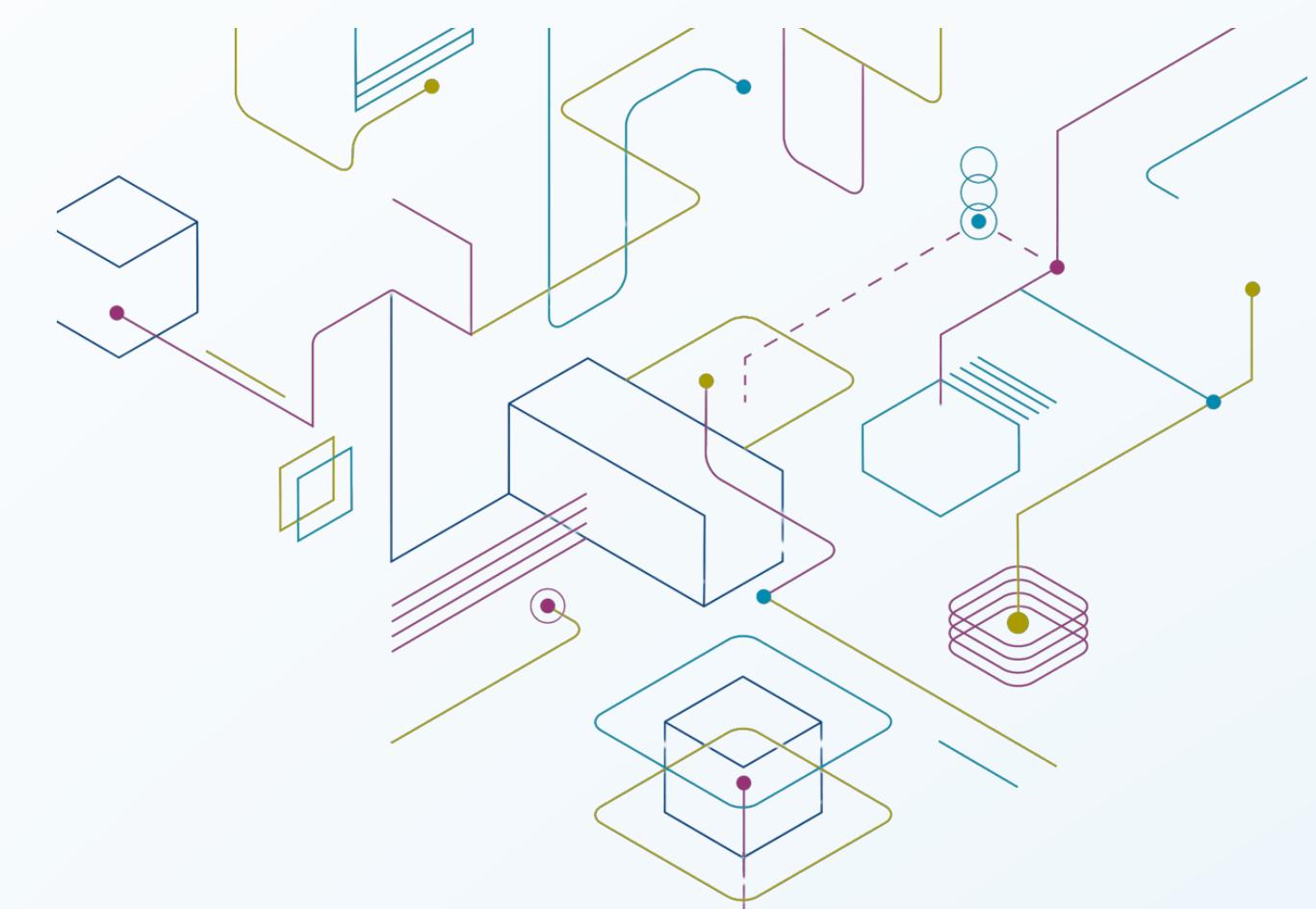
- Včetně rozšíření silnice III/0218, vybudování nové stezky pro pěší a cyklisty, úprav kruhových objezdů a přeložky komunikace od štěrkovny.



NAVÝŠENÍ KAPACITY ZAŘÍZENÍ PÉČE O DĚTI

- Zajištění dostatečné kapacity jeslí a dalších zařízení péče o děti, včetně podpory rozvoje vzdělávací infrastruktury.

JAK BY MOHL PODNIKATELSKÝ PARK CHEB VYPADAT?



VIZUALIZACE STRATEGICKÉHO PODNIKATELSKÉHO PARKU CHEB

