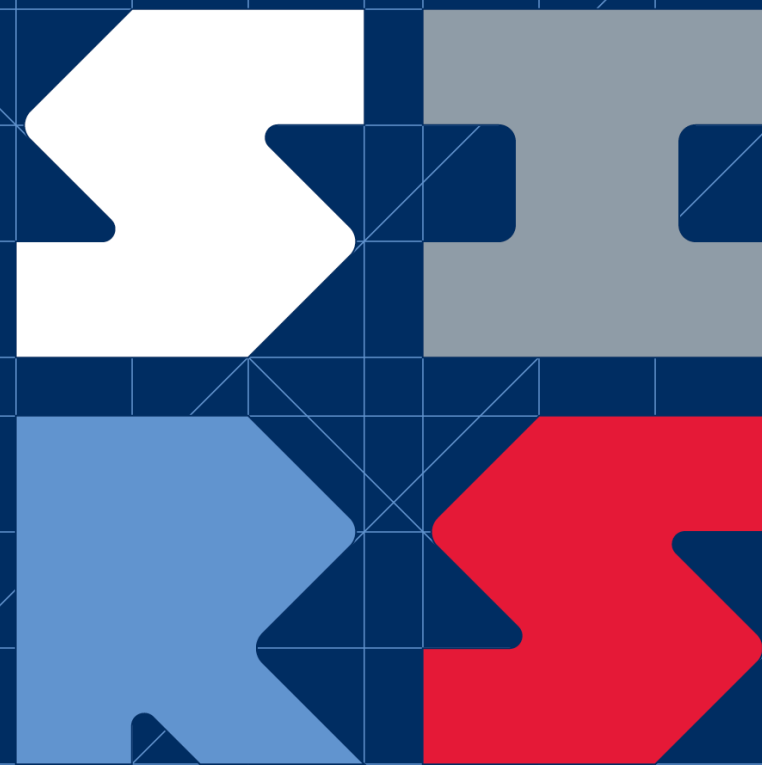


Strategický podnikatelský park Cheb (SPP Cheb)

prezentace konceptu projektu a
závěrů dopadové studie a studie
proveditelnosti

Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.
25.4.2025



Program

1. Příležitost pro město
2. Informace o činnosti SIRS a projektu
3. Dopravní a technická infrastruktura
4. Viditelnost a zapojení do krajiny
5. Přínosy a dopady projektu
6. Zpětná vazba a plán projektu
7. Spolupráce s městem





Příležitost pro město a video prezentace

David Petr

člen představenstva, ředitel úseku development
Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.

Strategický podnikatelský park Cheb – příležitost pro město

- 
- **vyšší mzdy** -> zvýšení kupní síly a životní úrovně občanů
 - **rozvoj nových odvětví** -> zamezení odlivu mladých a vzdělaných
 - **posílení kapacit stávající dopravní infrastruktury**
 - **řešení rozvoje občanské vybavenosti**
 - **výrazné finanční výnosy** pro rozpočet Chebu na další investice
 - **potřebný impuls** v rámci transformace regionu



Základní informace o činnosti SIRS a projektu

Jaká je role Státní investiční a rozvojové společnosti?

SIRS připravuje projektovou, majetkoprávní a územně-plánovací přípravu infrastrukturálních staveb a objektů s cílem zásadně zkrátit reakční dobu při zájmu strategických investorů o zasídlení v ČR.



rozšířená okružní křižovatka

dopravní terminál (vlak+bus)

zelený izolační pás

106 ha

inženýrské objekty

IZS (požární stanice)

železniční přecladiště

plocha koncového investora

plocha připravená SIRS

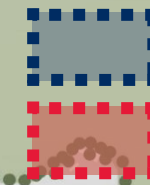
Pro koho je plocha SPP Cheb připravovaná?

SPP Cheb je připravován na technicky nejnáročnější provozy. Prověřuje se pro využití v souladu s hospodářskou strategií státu a zákonem č. 416/2009 Sb., o strategicky významné infrastruktuře.

87 ha

18 ha

varianta jeden investor + menší dodavatelské firmy



plocha jednoho velkého investora

plocha dodavatelských firem



Na jaké kapacity je SPP Cheb prověřován?

Zjištěné limity ukazují, že v **maximální variantě** by v areálu SPP Cheb mohlo v budoucnu potenciálně pracovat až 5 750 lidí.



varianta tři investoři + menší dodavatelské firmy

Legend for plot types:

-  plocha tří investorů
-  plocha dodavatelských firem

Dopravní a technická infrastruktura

Jiří Bureš

Zástupce zpracovatele studie proveditelnosti
Bilfinger Czech Republic, s.r.o.

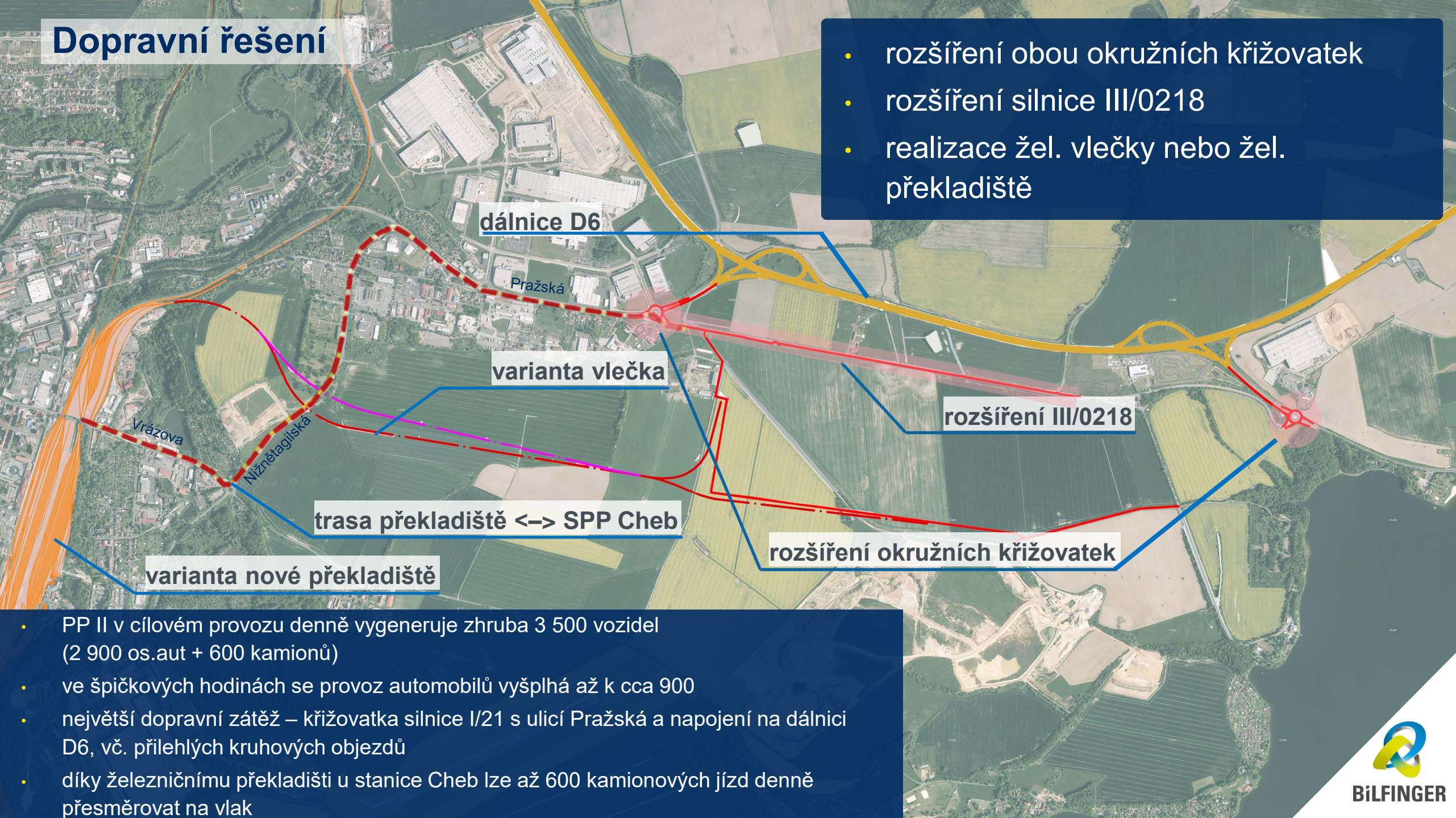
Jaké jsou silné stránky území?

Plocha je výborně dopravně dostupná, v dostatečné vzdálenosti od města, s vhodnými geologickými podmínkami, ve vlastnictví města Cheb a v územním plánu města definována jako plocha pro výrobu.



Dopravní řešení

- rozšíření obou okružních křižovatek
- rozšíření silnice III/0218
- realizace žel. vlečky nebo žel. přecladiště



dálnice D6

Pražská

varianta vlečka

rozšíření III/0218

trasa přecladiště <-> SPP Cheb

rozšíření okružních křižovatek

varianta nové přecladiště

Vrázova

Nížnětaglska

- PP II v cílovém provozu denně vygeneruje zhruba 3 500 vozidel (2 900 os.aut + 600 kamionů)
- ve špičkových hodinách se provoz automobilů vyšplhá až k cca 900
- největší dopravní zátěž – křižovatka silnice I/21 s ulicí Pražská a napojení na dálnici D6, vč. přilehlých kruhových objezdů
- díky železničnímu přecladišti u stanice Cheb lze až 600 kamionových jízd denně přeměrovat na vlak



BILFINGER

Cyklistická doprava

- navázání na cyklogenerel města Cheb
- realizace nové oddělené cyklostezky do města Cheb

napojení na stávající cyklostezku

nová cyklostezka
+ chodník

úprava křižovatky

napojení na cyklotrasu 2070

nová cyklostezka
+ chodník

— stávající cyklostezky
- - - stávající cyklotrasy

— navrhované cyklostezky
- - - navrhované cyklotrasy



Inženýrské sítě

SPP Cheb bude připojen na všechny inženýrské sítě. Byla ověřena dostatečná kapacita všech inženýrských sítí.

přívod pitné vody

přívod silnoproudu

datové připojení

datové připojení

odvod čisté techn. vody

přívod plynu

přepad dešťové vody

splašková kanalizace

přívod surové vody

vodní nádrž Jesenice

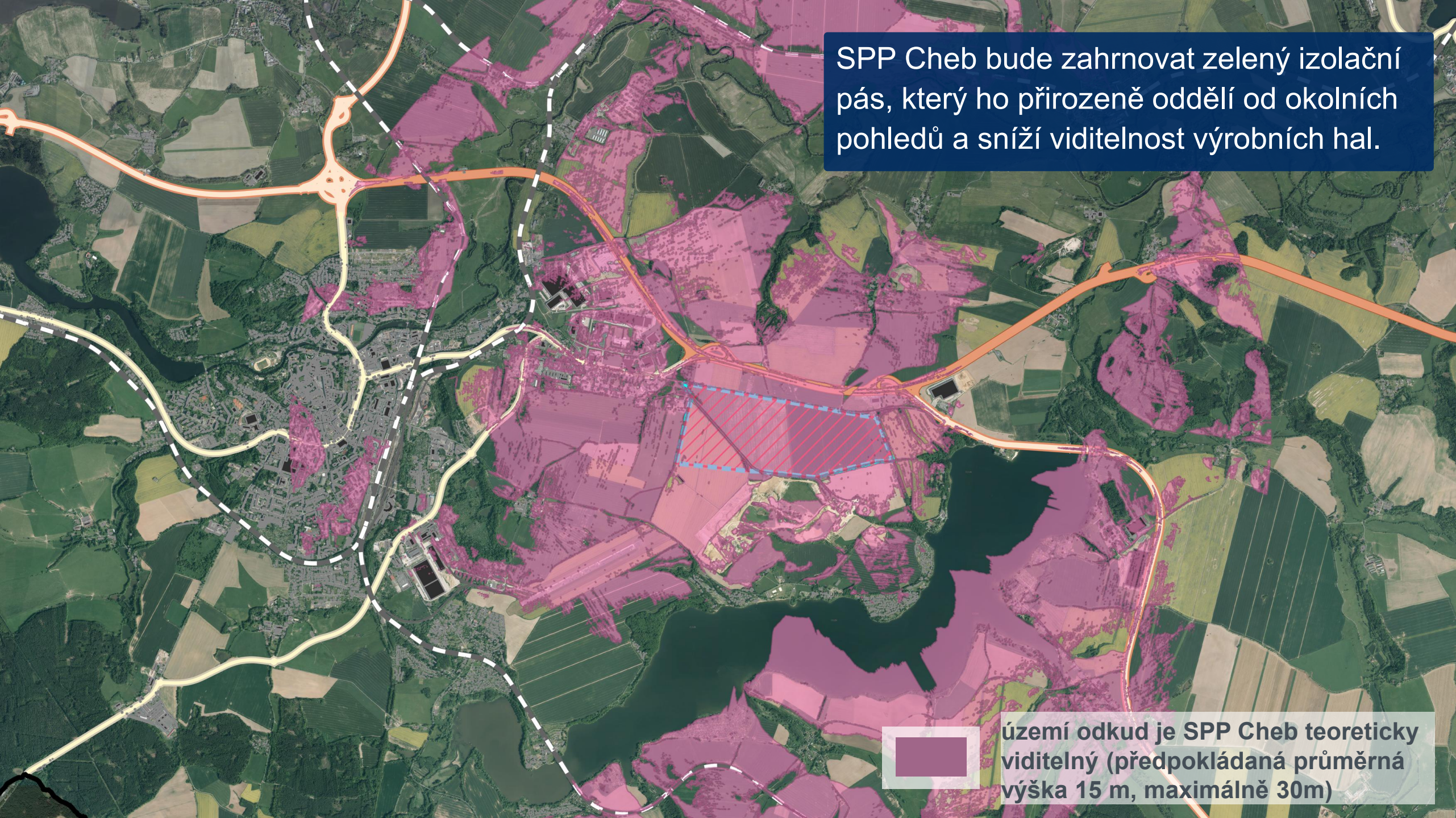


BILFINGER

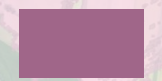
Viditelnost a zapojení do krajin

David Petr

člen představenstva, ředitel úseku development
Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.



SPP Cheb bude zahrnovat zelený izolační pás, který ho přirozeně oddělí od okolních pohledů a sníží viditelnost výrobních hal.



území odkud je SPP Cheb teoreticky viditelný (předpokládaná průměrná výška 15 m, maximálně 30m)

Navrhované opatření

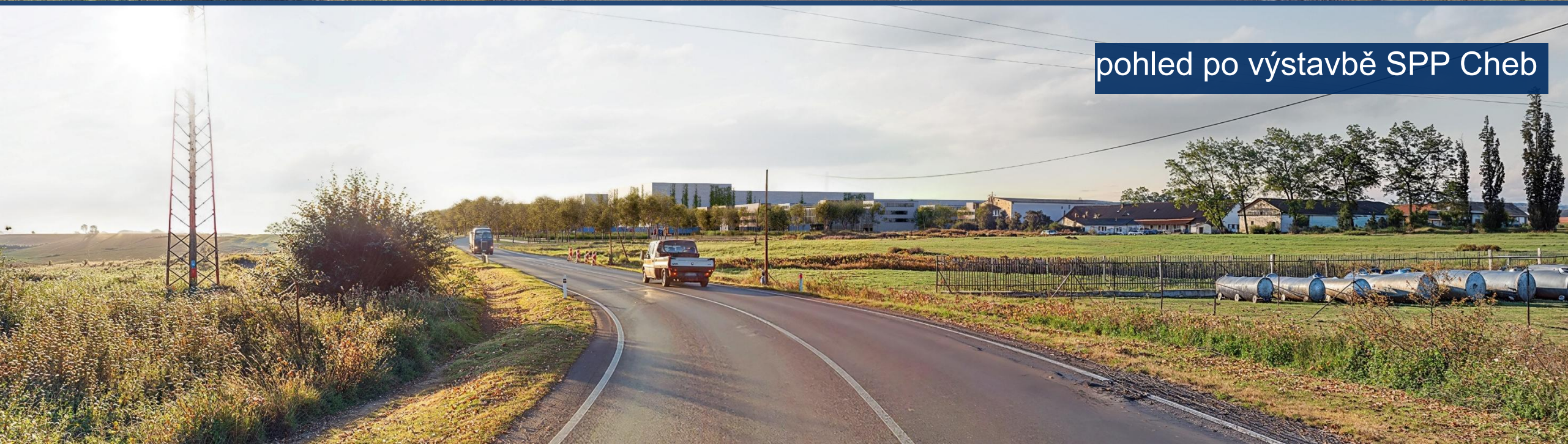
- komplexní zelený izolační pás
- zelené fasády
- umístění vyšších objektů v severozápadní části pozemku
- vložení regulačních prvků do územního plánu



stávající pohled od PP I



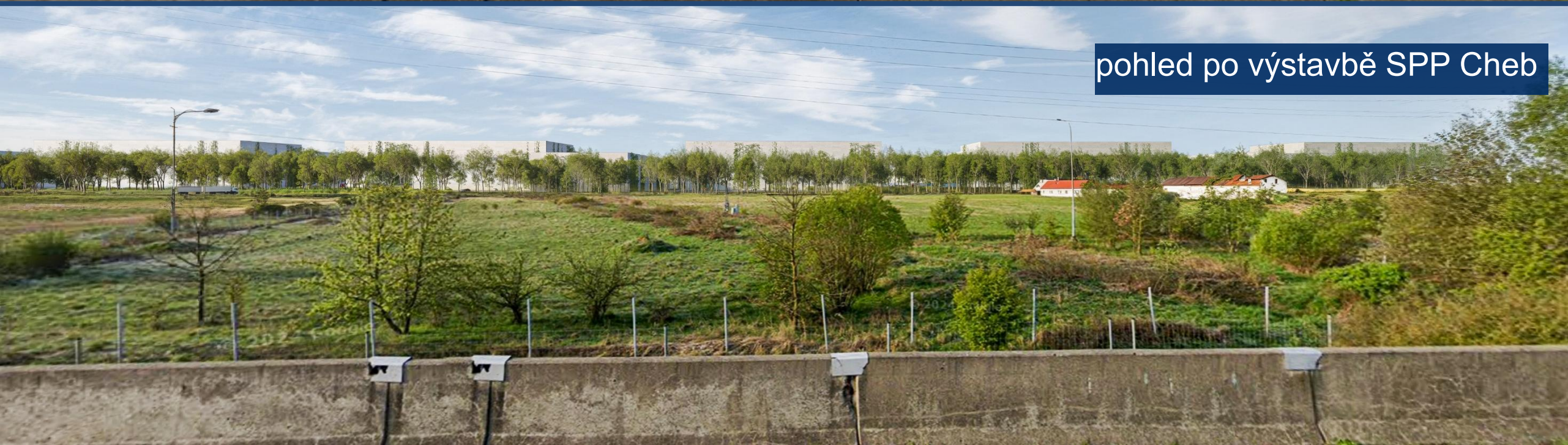
pohled po výstavbě SPP Cheb



stávající pohled z dálnice D6



pohled po výstavbě SPP Cheb

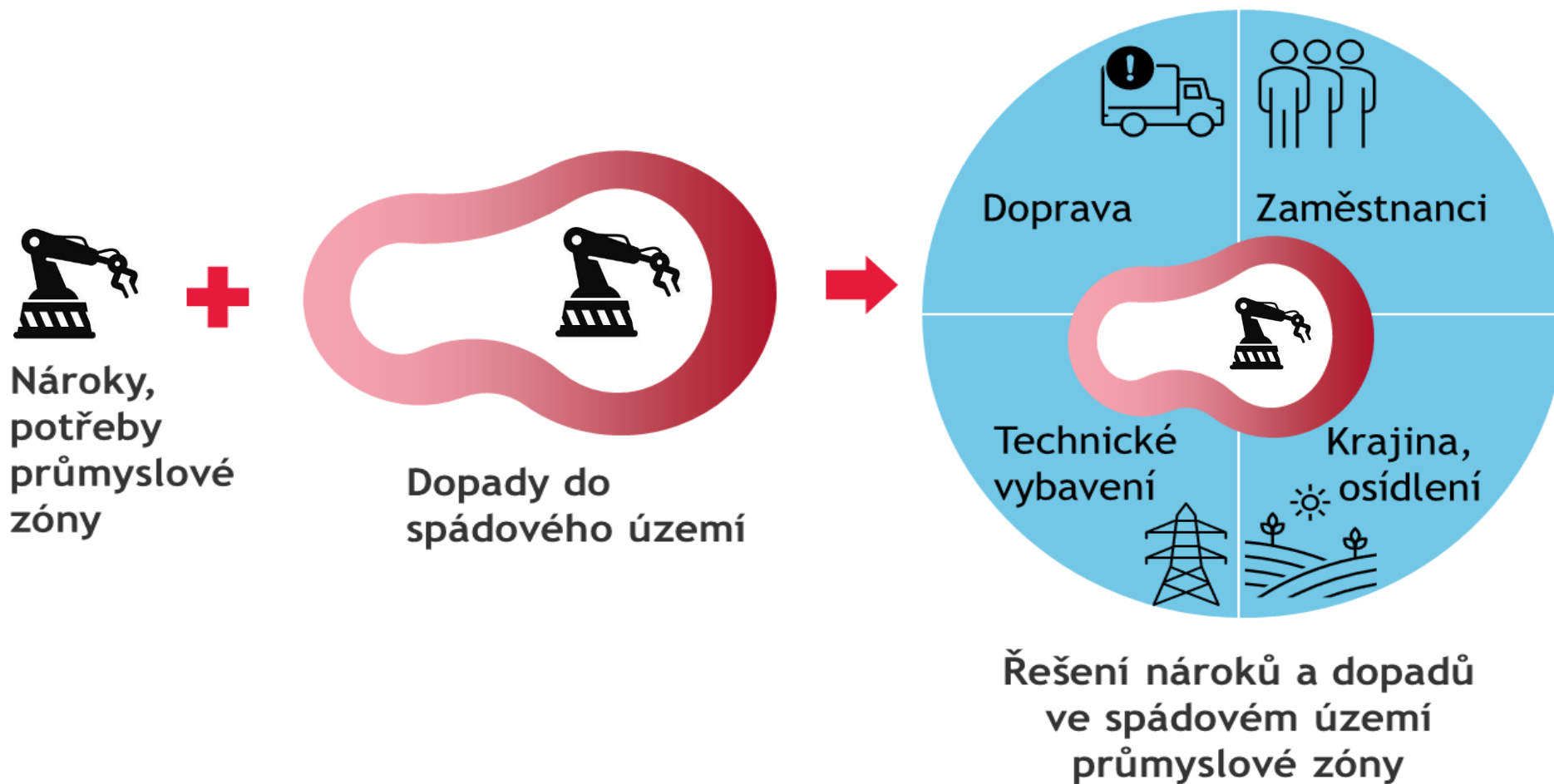


Přínosy a dopady projektu

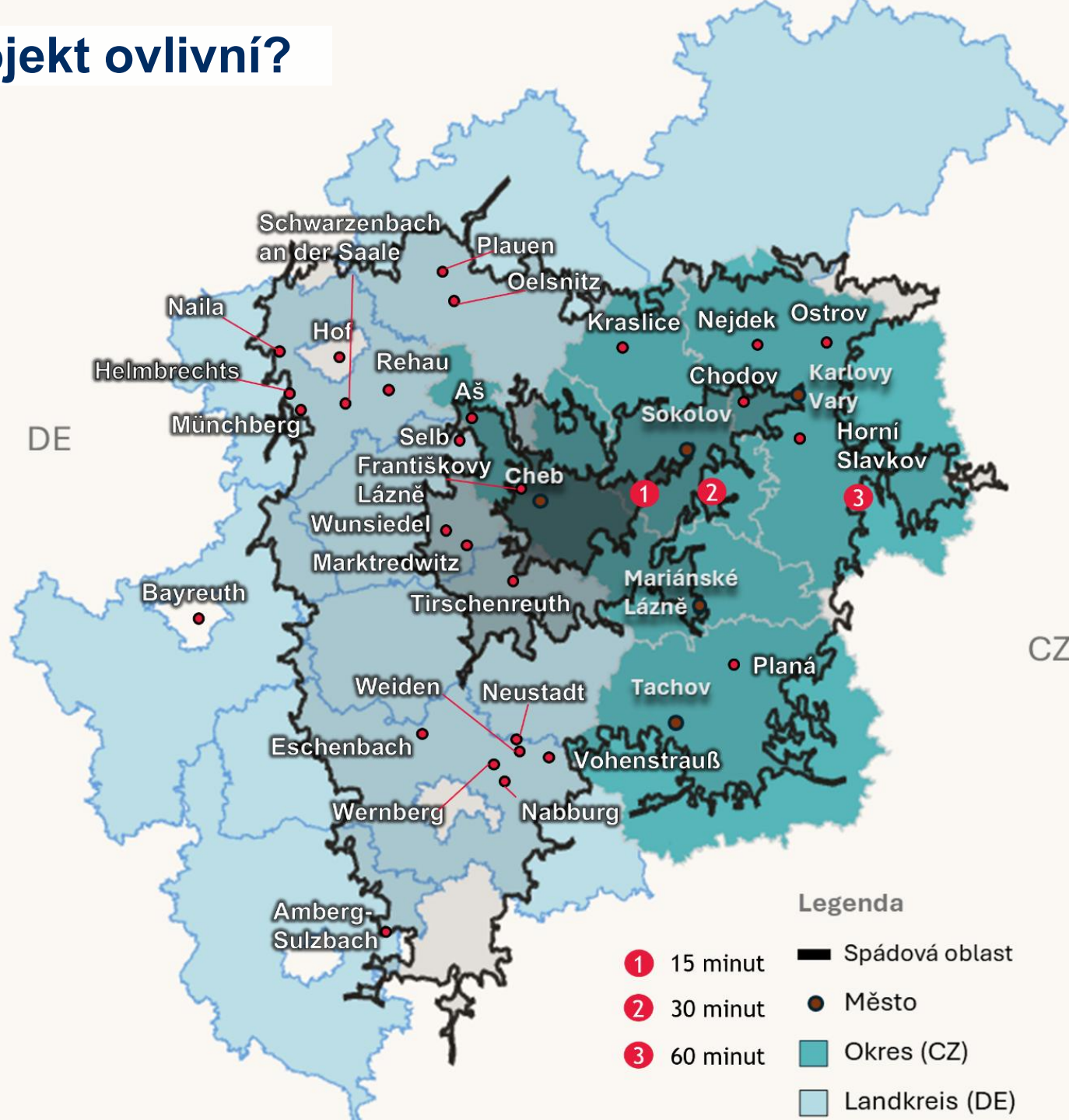
Filip Neterda

Zástupce zpracovatele dopadové studie
BDO Cosulting, s.r.o.

Co je to studie vlivů (dopadová studie)?



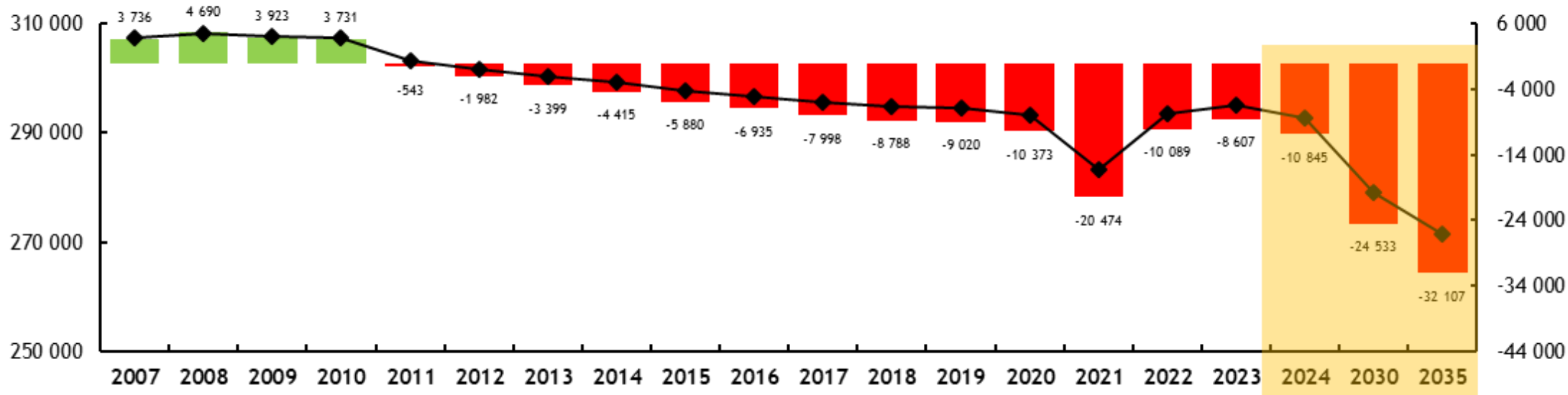
Jaké území projekt ovlivní?



Jaký je aktuální stav regionu?

- vyšší nezaměstnanost (4,8 %)
- nižší dosažené vzdělání (41 % lidí s maturitou)
- významný podíl pendlerů (11 000 lidí z kraje)
- nižší průměrná mzda (o 16 % nižší než průměr ČR)
- nižší výkon ekonomicky

Vývoj počtu obyvatel - Karlovarský kraj (2007 - 2023 + predikce do 2035) a změna k roku 2001



Zdroj: ČSÚ (historická data) a ÚZIS (predikce)

Jaký typ investora může do SPP Cheb přijít?

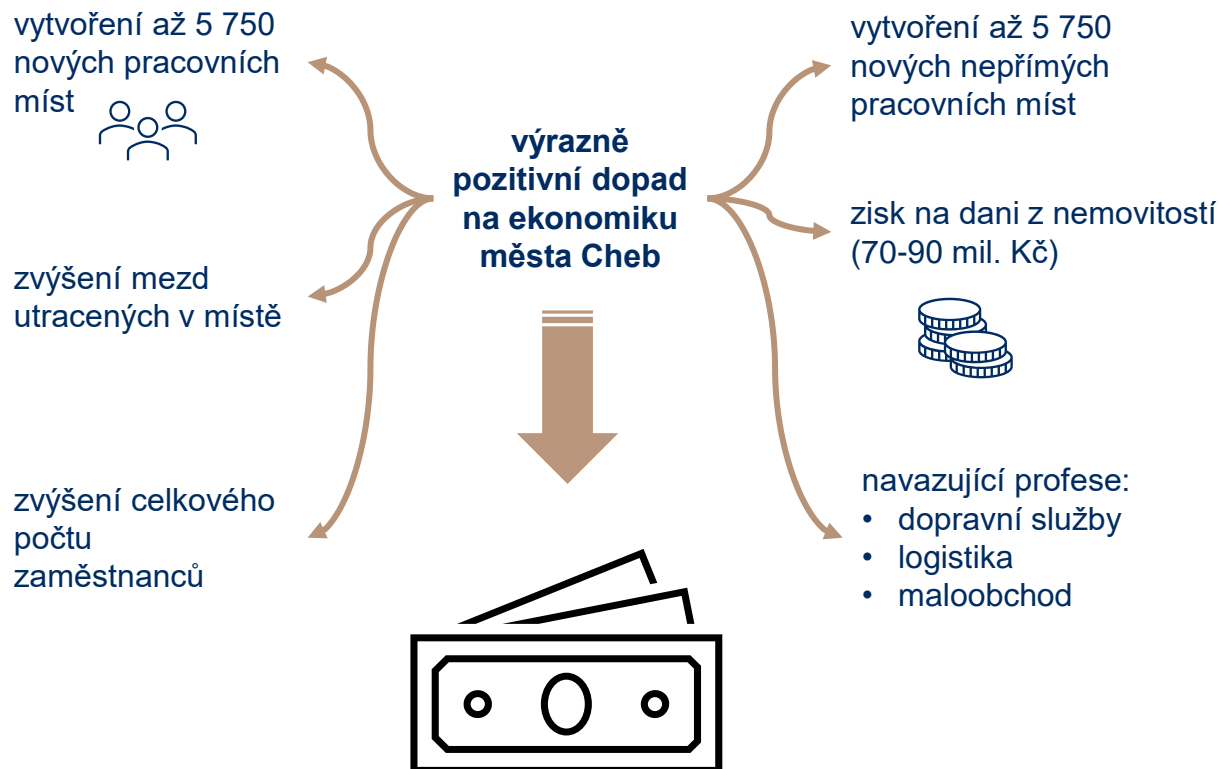
- dle zákonů není možné umístit záměry s minimální přidanou hodnotou (tzn. ne logistiku)

	počet zaměstnanců /hektar	maximální teoretický počet zaměstnanců
1 – lehká výroba	61	7 200
2 – specializovaná výroba	49	5 750
3 – vysoce specializovaná výroba (high-tech sektor)	34	4 000

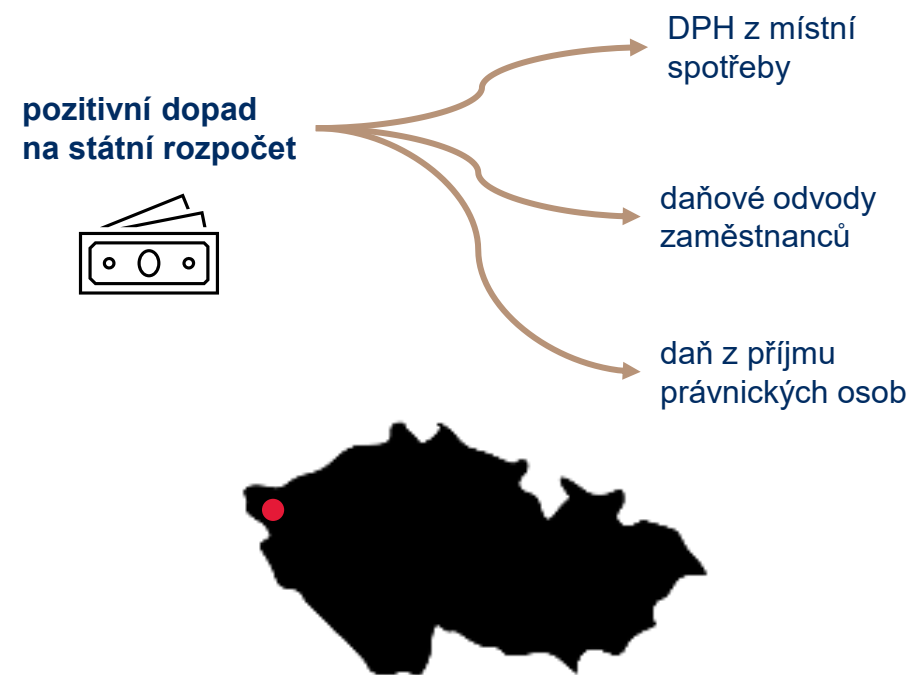
Jaký je ekonomický přínos projektu?

- odhadovaná průměrná mzda v SPP Cheb: 48 000 Kč měsíčně, tj. o cca 30 % vyšší než průměrná mzda KVK (vztaženo k cenám z roku 2024)

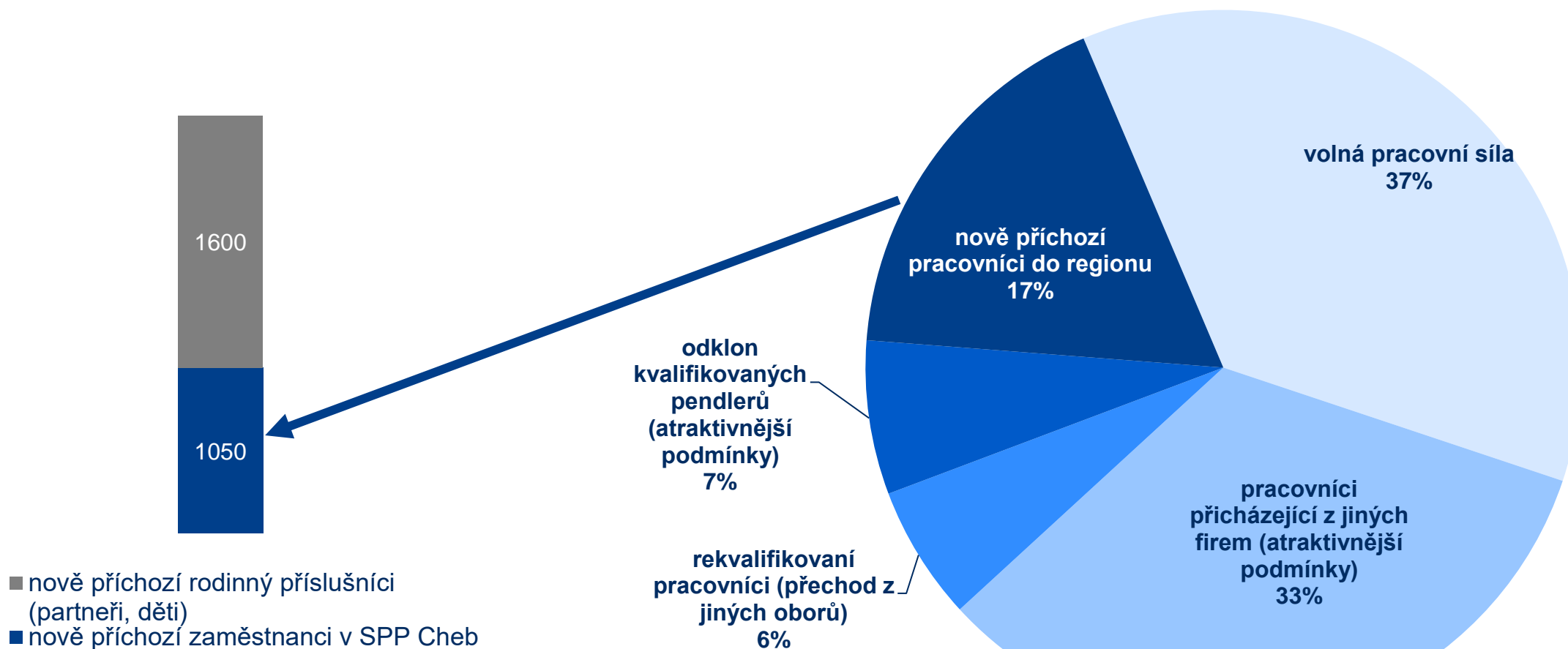
PŘÍNOS PRO MĚSTO CHEB



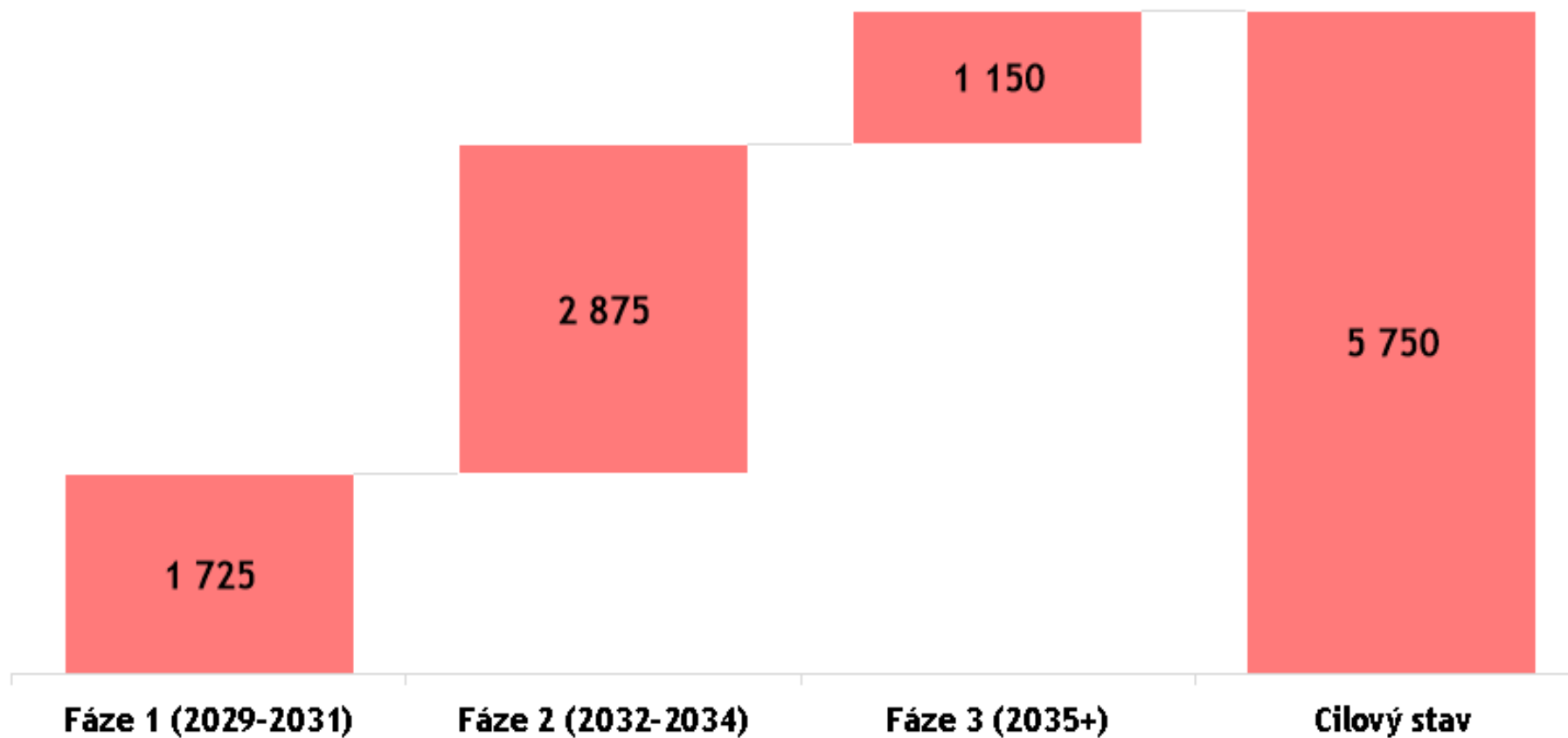
PŘÍNOS PRO STÁT



Odkud zaměstnanci přijdou?



Postupný náběh výroby a počtu pracujících



Jaký vliv bude mít projekt na základní vybavenost?

- **jesle:** projekt vyvolá potřebu až 80 míst v dětských skupinách (jeslích)



- **školství:**
 - naplněnost MŠ se zvýší z 85 % na 96 %
 - naplněnost ZŠ se zvýší ze 78 % na 86 %



- **zdravotnictví:** projekt vyvolá potřebu zajistit jednoho praktického lékaře



Jaký vliv bude mít projekt na počty obyvatel a bydlení?

- Očekávaný počet úbytku obyvatel bude částečně zvrácen příchodem až 2 650 lidí, přesto se odhaduje že v roce **2035 bude v Chebu žít méně lidí než dnes** (i v případě realizace SPP Cheb).
- **Krátkodobě (do 2029)**: stávající bytový fond a plánovaná výstavba by měly pokrýt poptávku nových zaměstnanců bez větších problémů
- **Střednědobě (2031–2033)**: hrozí nedostatek bytů a růst cen nájemného – může chybět až 120 bytů
- **Dlouhodobě (po 2035)**: trh by měl zareagovat novou výstavbou na rozvojových plochách a brownfieldech, čímž se zlepší dostupnost bydlení
- Doporučuje se již nyní sledovat ceny nájmu a prodejní ceny bytů. Pokud by došlo k výraznému růstu, město a investoři mohou podpořit rekonstrukce starších domů nebo výstavbu nových bytů na vhodných místech.

Bude mít projekt nějaký vliv na bezpečnost ve městě?

- aktuální kriminalita ve městě není prokazatelně spojena s PP I

zvýšená nabídka
kvalifikovaných
prac. míst a související
ekonomický růst

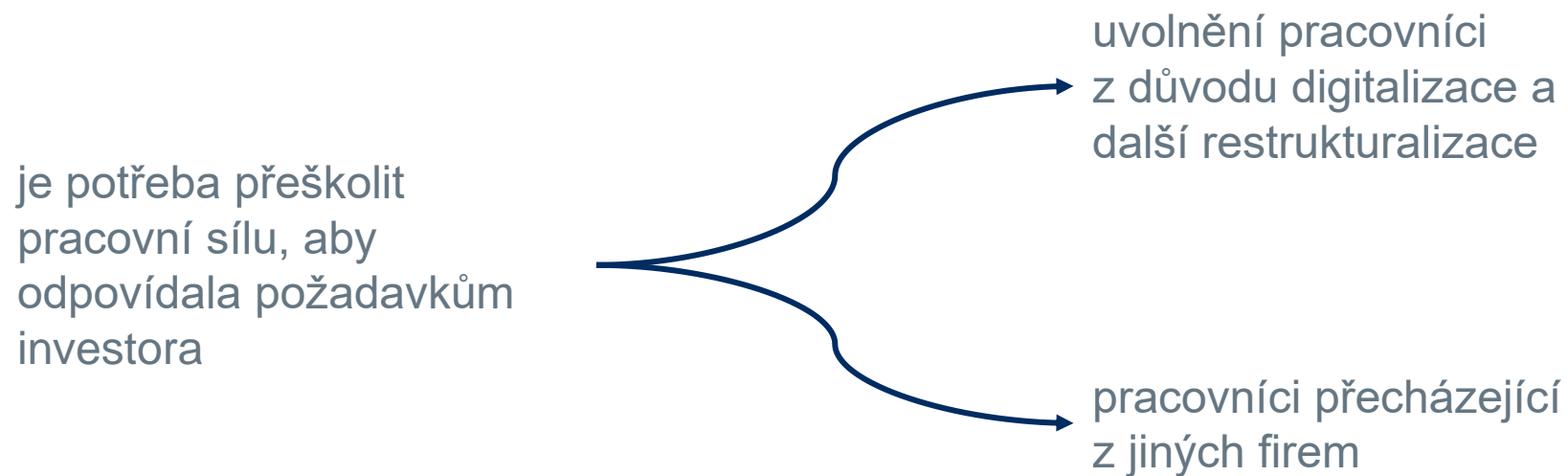


zvýšení kupní síly a
vytlačení kriminality díky
socioekonomickým změnám



Je pracovní trh připraven na příchod SPP Cheb?

- je potřeba rekvalifikací a zvýšení kvalifikace místních obyvatel



Zpětná vazba a plán projektu

David Petr

člen představenstva, ředitel úseku development
Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.

Zpětná vazba z I. setkání (únor 2025)

Téma ze setkání	Vazba na studii proveditelnosti a dopadovou studii	Řešení v rámci projektu
<p>Doprava: chybí pěší a cyklistické bezpečné trasy do města, přetížené křižovatky, nedostatek odstavných ploch pro nákladní vozidla</p>	<p>Potvrzeno – chybí kvalitnější propojení centra a oblasti Dvory a Dřenice</p>	<p>realizovat bezpečné oddělené cyklostezky a chodníky na cestě do města (ul. Karlovarská především), realizovat odstavná stání v SPP Cheb</p>
<p>Bydlení: chybí kvalita a dostupnost bydlení</p>	<p>Potvrzeno - problémem není kvantita, ale kvalita</p>	<p>rychleji rekonstruovat městský bytový fond, spolupráce se soukromými investory na výstavbě (nabídka pozemků města)</p>
<p>Bezpečnost: zvýšená kriminalita ve městě, nedostatek policistů, nebezpečné lokality</p>	<p>Potvrzeno, ale zvýšení kriminality není přímo spojeno s PZI</p>	<p>kamerové systémy, nové zázemí pro IZS, preventivní programy</p>
<p>Zdravotnictví: nedostatek lékařů, asistentů v domovech seniorů</p>	<p>Potvrzeno, chybí především lékařská péče hrazená z pojištění</p>	<p>aktivně vytvářet lepší podmínky pro lékaře (kraj + město)/podnikový lékař</p>

Zpětná vazba z 1. setkání (únor 2025)

Téma ze setkání	Vazba na studii proveditelnosti a dopadovou studii	Řešení v rámci projektu
Chybí technicky zaměřená vysoká škola	Potvrzena nedostatečná technická kvalifikace	propojení investora v SPP Cheb se vzdělávacím systémem, potenciální možná podpora VŠ v rozvojovém plánu
Úpadek živnostníků a malých firem	Potvrzena nedostatečná kupní síla, souvisí také se stárnutím obyvatelstva a odlivem mladých vzdělaných lidí	programy na vyšší podpora podnikání v kraji - snaha o zapojení živnostníků a malých firem do dodavatelského řetězce
Kultura a sport: dobrá nabídka sportovišť, málo aktivit (akcí)	Potvrzeno	—

Jak bude projekt probíhat?



Spolupráce s městem

Šárka Tomanová
Business Development Manager
Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.

Jak bude vypadat partnerská spolupráce s městem?

Město Cheb a stát prostřednictvím SIRS vytvoří **společný podnik**, který zajistí dlouhodobé a stabilní spojení všech aktérů k realizaci společného cíle.

Město získá:

- zajištění dlouhodobého spolurozhodovacího vlivu na rozvoj území
- právo veta na výběru koncového investora
- garantované zhodnocení městských pozemků
- pomoc státu na realizaci navazujících rozvojových projektů v rámci města

Město a jeho rozhodující hlas – volba investora

Hlavní kritéria = vysoká přidaná hodnota průmyslu

- Umístění ve vysokých úrovních dodavatelského řetězce
- Investor spadá pod vybrané průmysly dle liniového zákona, pod strategické investice definované Hospodářskou strategií a nařízením o průmyslu pro nulové čisté emise

Doplňková kritéria = kvalifikovaná a dobře placená pracovní místa

- 45 % zaměstnanců je minimálně s dokončeným středoškolským vzděláním s maturitou
- Průměrná mzda je o 20 % vyšší než je průměr kraje
- Výzkumné a vývojové centrum v ČR/v kraji nebo partnerství se vzdělávací institucí v kraji či městě

Děkujeme za pozornost

