

EKONOMICKÁ ANALÝZA – ODSTAVNÁ STÁNÍ PRO KAMIONY TRIANGLE



Odstavná stání pro kamiony na bývalé pomocné vzletové dráze v SPZ Triangle

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Lokalita : Průmyslová zóna Triangle

Zpracovatel : Bc. Jaroslav Krch, ředitel SPZ Triangle, příspěvková organizace
Ing. Kateřina Švecová, asistentka ředitele SPZ Triangle, příspěvková organizace

Datum : 5/2019

Obsah :

Textová část :

- A.1 Úvod, zadání
- A.2 Rozsah řešeného území
- A.3 Širší vztahy a stávající situace v území
- A.4 Vztah k územnímu plánu
- A.5 Urbanistické řešení
- A.6 Odhad investičních nákladů
- A.7 Odhad provozních nákladů

Výkresová část :

- B.1 Lokalizace, mapy
- B.2 Dopravně technické řešení
- B.3 Ilustrační obrázek vybavení

A.1 ÚVOD, ZADÁNÍ

Jedná se o vstupní ekonomickou analýzu Odstavného stání pro kamiony Triangle určenou jako podklad pro další stupně zpracování a rozvahy, a jako prvotní podklad pro jednání s příslušnými zástupci státní správy, samosprávy a investora.

Hlavním cílem je spojení dvou příležitostí v daném území:

1) Zajištění dostatečného odstavného stání pro kamionovou dopravu, která svým současným objemem značně ovlivňuje dopravní situaci v městských aglomeracích přiléhajících ke komunikaci D7. V návaznosti na rozvoj průmyslových zón a s rozvojem dopravní infrastruktury lze předpokládat její další nárůst.

2) Využití stávající nepoužívané zpevněné plochy, která v minulosti sloužila jako rolovací dráha k tzv. Žiželickému rozptylu, ale i jako vedlejší vzletová dráha letecké základny AČR.

A.2 ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zájmové území zasahuje do těchto pozemků:

Číslo p.p.	Katastrální území	Vlastník	Způsob využití
1060/9	Žiželice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1060/11	Žiželice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1060/12	Žiželice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1060/20	Žiželice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1060/21	Žiželice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1060/23	Žiželice u Žatce	Česká republika – Ministerstvo obrany	manipulační plocha
1174/5	Staňkovice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1174/32	Staňkovice u Žatce	Ústecký kraj	manipulační plocha
1695/3	Staňkovice u Žatce	Ústecký kraj	silnice

Celková plocha zájmového území činí cca 45 000 m²

A.3 ŠIRŠÍ VZTAHY A STÁVAJÍCÍ SITUACE V ÚZEMÍ

Řešené území je součástí průmyslové zóny Triangle a nachází se v její jihozápadní části. Zóna Triangle se nachází v Ústeckém kraji, okrese Louny, nedaleko města Žatec, 30 km od hraničního přechodu ČR – SRN a 65 km od Prahy. Území je v rámci zóny prozatím bez využití, jedná se pouze o jednu z příjezdových komunikací k fotovoltaické elektrárně společnosti FVE Triangle, a.s. (nebrání záměru). Dopravní napojení území zajišťují stávající komunikace III/25010, II/607 a I/250, které jsou přímo napojeny na dálnici D7 (sjezd č. 60 a 66). Území je rovné bez významné vzrostlé zeleně se zpevněnou plochou o parametrech 900 x 19 m, lemovanou zelenými pásy do celkové šířky 50 m. Na daném území je podél zpevněné plochy, po celé její délce umístěn podzemní VN přípojovací el. vedení 22 kW, který slouží jako přípojka pro fotovoltaickou elektrárnu (nebrání záměru). Přes dané území přechází nadzemní dálkové vedení 110 kW, které slouží jako jedno z připojení hlavní trafostanice průmyslové zóny Triangle 110/22 kW (nebrání záměru).

A.4 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Území se nachází v působnosti dvou obcí: Žiželice a Staňkovice

Dle územního plánu obce Žiželice se území nachází na plochách veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch.

Plochy veřejných prostranství PV.

Hlavní využití

Prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru v zastavěném území.

Přípustné využití

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další *pozemky související s dopravní a technickou infrastrukturou* a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Jedná se o plochy návší, ulice, místní a *účelové komunikace*, pěší cesty, *klidovou dopravu*, cyklistickou dopravu mimo zastavěné území, tržiště, chodníky, doprovodná a ochranná zeleň, veřejná zeleň, parky, drobná dětská hřiště. Plochy pro vybavenost parteru odpovídající danému místu v hierarchii prostorů obce.

Podmíněně přípustné využití

Trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu, které slouží danému území. Parkoviště v kapacitě pouze pro obsluhu daného území, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy a technické infrastruktury narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Podmínky uspořádání Prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen. Na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

Dle územního plánu obce Staňkovice se území nachází na smíšených nezastavěných plochách.

Hlavní využití

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady

liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)

zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory

trvalé travní porosty – zemědělská produkce

výsadba porostů lesního typu

inženýrské sítě a koncová zařízení technické infrastruktury

stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch – budovy pouze mimo stromové porosty. V území označeném v grafické části jako zeleň příměstská je možno budovat: veřejné osvětlení, lavičky, altány, pomníky apod.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území

Max. plocha zastavění jednoho objektu 50 m², při více stavbách na jednom pozemku nepřesáhne součet zastavěné plochy všech objektů 50 m², max. 1 NP.

Záměr této analýzy se tady nachází ať už v části přípustného využití či podmíněně přípustného využití platných územních plánů dotčených obcí.

A.5 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Předpokladem je, že celý areál bude oplocen. Dostupnost bude zajištěna jediným vjezdem z východní strany za pomoci automatické elektrické brány s pojezdem. Stávající zpevněná plocha 900 x 19 m bude rozšířena o cca 9 m (o 7 700 m² zpevněné plochy) a na jejím západním konci doplněna o odpovídající točnu a vodorovné a svislé dopravní značení. Předpokladem je dopravní označení jedné obousměrné komunikace a vymezení šikmého stání celkem až pro 170 kamionů. Součástí oploceného areálu bude min. 8 automatických unisex toalet se sprchami umístěné cca po 90 m. Obdobným rozsahem bude také umístěn mobiliář s lavičkami a stoly. Nezbytnou součástí mobiliáře budou odpadní nádoby v dostatečném množství a objemu. Součástí areálu bude veřejné osvětlení a kamerový systém. Funkčnost technického vybavení bude zajištěno nezbytnou technickou infrastrukturou v rozsahu : splašková kanalizace (gravitace, výtlač, ČS) rozvod pitné vody, elektrické přípojky, dešťové kanalizace (gravitace, výtlač, ČS, retenční nádrž) a trafostanice. Dopravní napojení území zajišťují stávající komunikace III/25010, II/607 a I/250, které jsou přímo napojeny na dálnici D7 (sjezd č. 60 a 66).

A. 6 ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ (vč. DPH)

Rozpočet nákladů při využití stávající plochy bývalé pomocné vzletové dráhy v SPZ Triangle

Název položky		Částka
PD + TDI		905. 000 Kč
2 x brána, pojezdová elektrická	4,5 m x 1,8 m	180.000 Kč
Elektronický parkovací systém (vjezdový a výjezdový terminál, automatická pokladna)		500.000 Kč
Plot pletivo poplast. 1,8 x 1900 m, 2x ostnatý drát, sloupky poplast. 2,5 m, zemní vruty, folie pod plst		750.000 Kč
Mobilní toalety se sprchou	8 ks (á 800 tis.)	6.400.000 Kč
VO uliční do 12 m výšky vč. stožáru, kabelu, svítidel	2 x 900 m x 2.500 Kč	4.500.000 Kč
Mobiliář		1.000.000 Kč
Kamerový systém		450.000 Kč
Terénní úpravy (kácení, odstranění keřů)		350.000 Kč
Rozšíření asfaltové plochy o cca 7 700 m2	7.700 m x 3.500 Kč	26.950.000 Kč
Točna	130 m2 x 4.270 Kč	555.000 Kč
Elektrická energie – trafostanice		1.050.000 Kč
Elektrická energie – rozvod	750 m x 380 Kč	285.000 Kč
Vodovod	750 m x 2.200 Kč	1.650.000 Kč
Kanalizace dešťová – gravitace	2 x 900 m x 3.600 Kč	3.240.000 Kč
Kanalizace dešťová – výtlak	450 m x 2600 Kč	1.170.000 Kč

Retenční nádrž		990.000 Kč
ČS dešťové vody		200.000 Kč
Kanalizace splašková – gravitace	750 m x 2.500 Kč	1.875.000 Kč
Kanalizace splašková – výtlač	500 m x 2.300 Kč	1.150.000 Kč
ČS splaškových vod		100.000 Kč
REZERVA		1.250.000 Kč
Celkem		55.500.000 Kč

V případě vytvoření cca 170 odstavných podélných stání, tak cena za jedno nově vytvořené parkovací stání odpovídá částce 326.471 Kč.

A. 6 ODHAD PROVOZNÍCH NÁKLADŮ (vč. DPH)

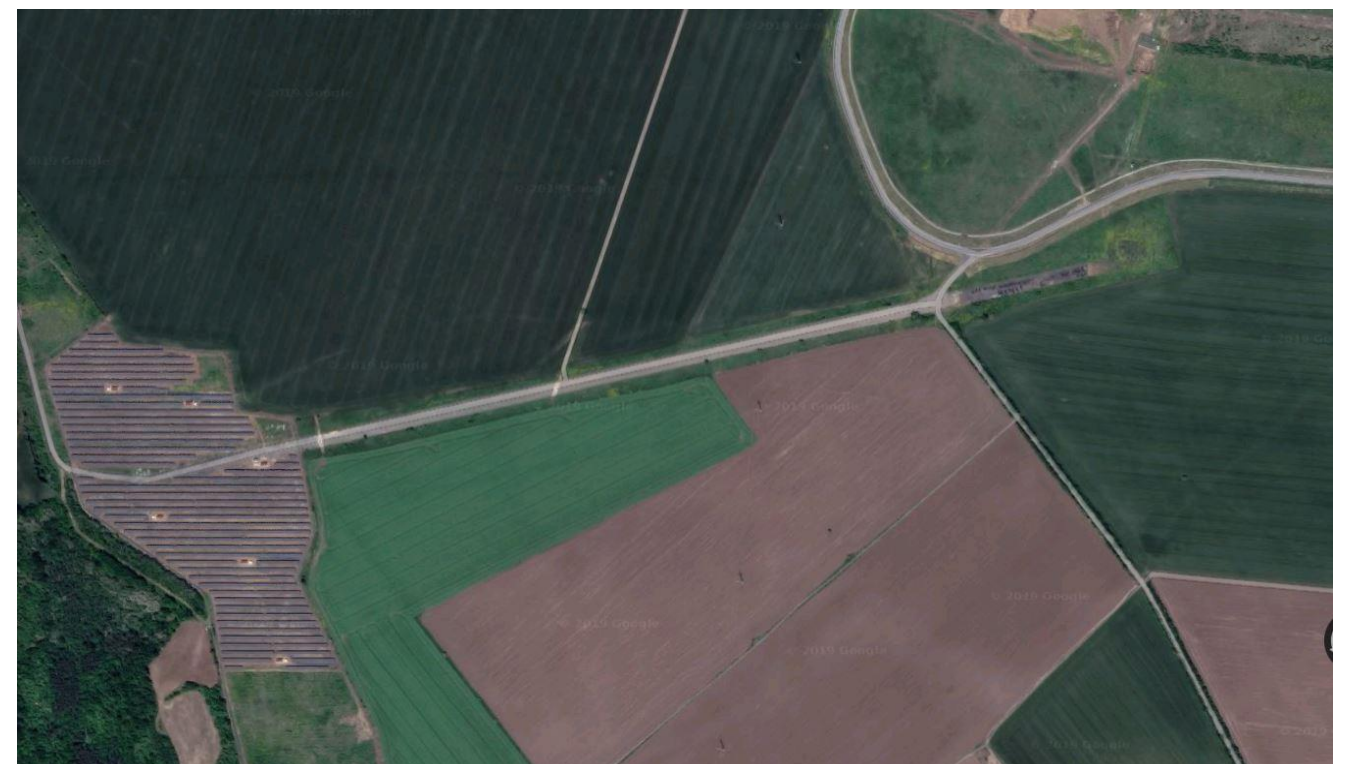
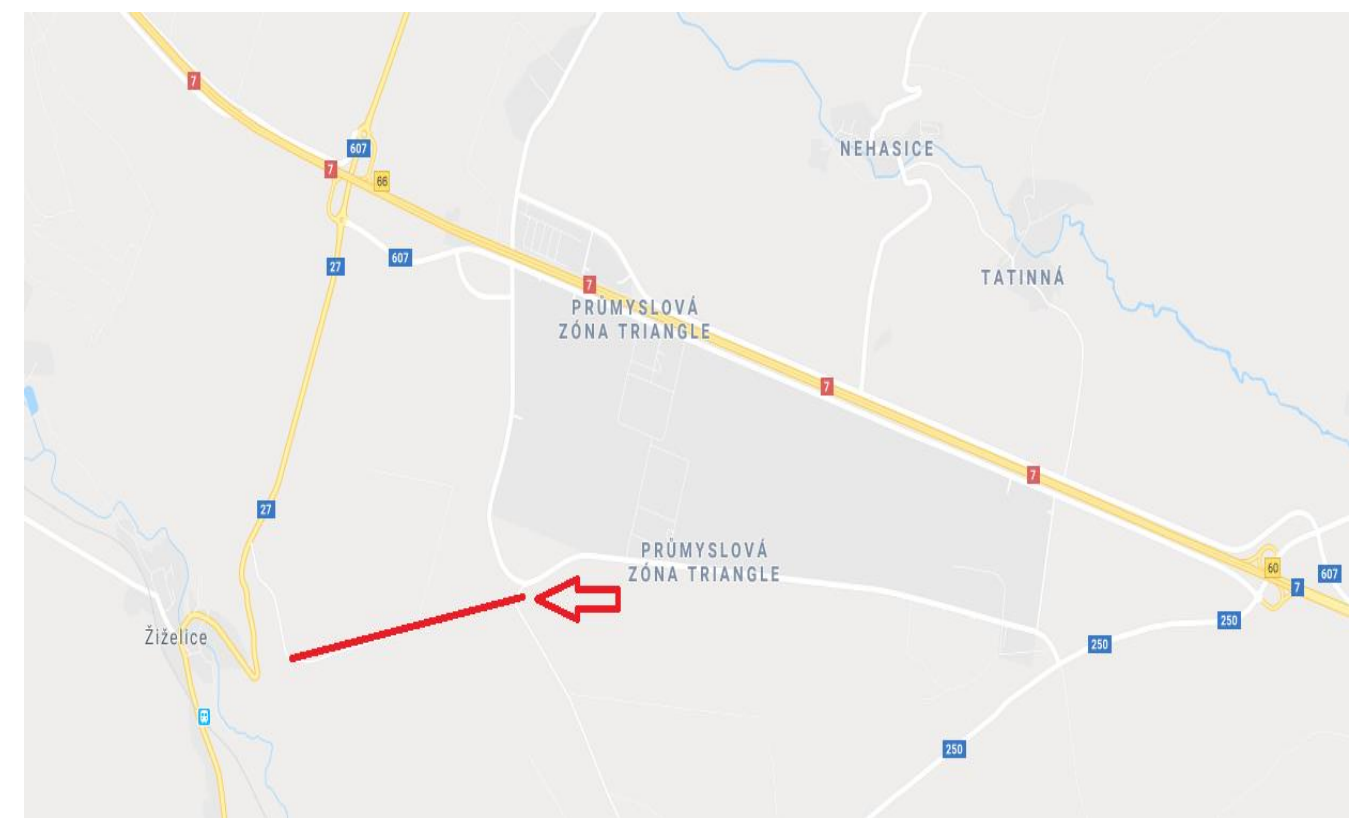
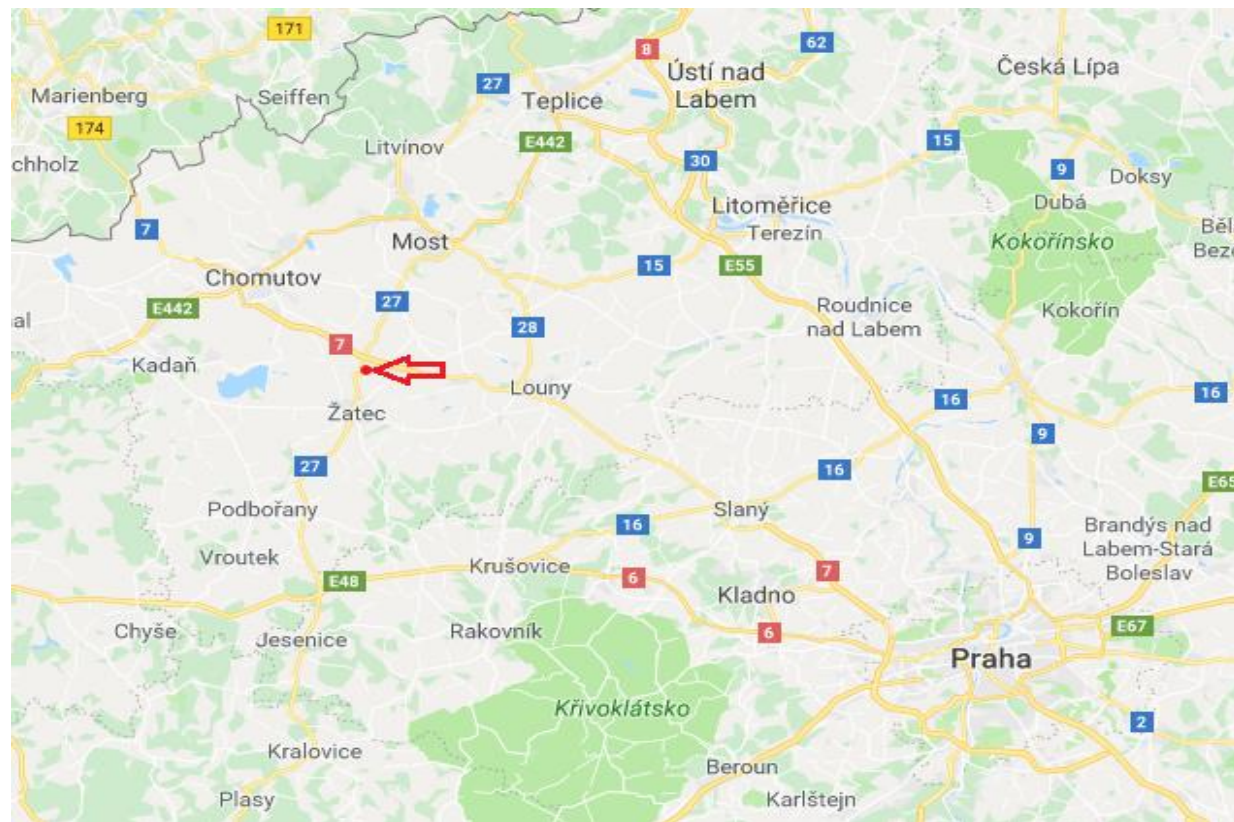
Rozpočet nákladů při využití 170 kamionových stání a max. 214 osob

Náklady fixní		Částka/rok
spotřeba el. energie VO	cca 49 kW/den, 18.000 kW/rok, 2,5 Kč/kW/h	45.000 Kč
spotřeba el. energie ostatní	cca 240 kW/den, 87.600 kW/rok, 2,5 Kč/kW/h	219.000 Kč
ostraha průběžná	v režii stávající ostrahy zóny	0 Kč
údržba	sečení trávy, sociální zázemí, úklid, zimní údržba, opravy, servis technického vybavení	600.000 Kč
daň z nemovitosti	zastavěné zpevněné plochy 900 m x 28 m, 25.200 m ² , 5 Kč/m ² = 126.000 Kč/rok nezastavěné plochy 900 m x 22 m, 19.800 m ² , 0,20 Kč/m ² = 3.960 Kč/rok	129.960 Kč
Náklady variabilní		
odpadové hospodářství (směsný a tříděný odpad)		110.000 Kč
vodné a stočné	90 l/osobu/den, 99 Kč/m ³	390.000 Kč
Celkem		1.493.960 Kč/rok

Amortizace 55.500.000 Kč, cca 15 let tj. 3.700.000 Kč/rok

Celkové provozní náklady činí 5.193.960 Kč/rok/170 stání parkovací poplatek 84 Kč/den bez DPH

B.1 LOKALIZACE, MAPY





B.3 ILUSTRAČNÍ OBRÁZEK VYBAVENÍ

