

Panattoni Park Triangle Žatec

STUDIE

Vyjádření autorizovaného architekta

Investor:	Panattoni Czech Republic Development s.r.o. V celnici 1034/6 110 00 Praha IČ: 281 90 882
------------------	--

Zpracovatel projektové části:	RotaGroup a.s. Na Nivách 956/2 141 00 Praha 4 - Michle IČ: 279 67 344
--------------------------------------	---



Stupeň PD:	Studie
-------------------	---------------

Autorizoval:	Dipl.-Ing. Lenka Červinková : ČKA 03505
---------------------	--

Datum:	06/2026
---------------	----------------

Základní údaje:

Název	Panattoni Park Triangle Žatec
Místo stavby	Kraj: Ústecký
	Obec: Bitozeves
	Katastrální území: Tatinná [702382], Bitozeves [604925]
	Pozemky: viz příloha
Orientační náklady	cca 4 500 mil. Kč
Předpokládaný termín zahájení stavby	01/2027.
Předpokládaný termín dokončení stavby	01/2029.

Údaje o investorech:

Firma	Panattoni Czech Republic Development s.r.o.
IČ	281 90 882
Sídlo firmy	V celnici 1034/6, 110 00 Praha

Navrhovaný průmyslový park bude umístěn v extravilánu obce Bitozeves a Tatinná. Plocha určená pro výstavbu průmyslového parku se nachází podle územně plánovací dokumentace v ploše s využitím Výroby a skladování – lehký průmysl.

Zájmové území je ohraničené ze západní strany stávající průmyslovou zástavbou, z východu, severu a jihu pak místní komunikací, která spojuje současný areál s nájedem na dálnici D7.

Projektem je řešena novostavba dvou halových areálů s nezbytným výrobním, skladovacím, administrativním, sociálním a technickým zázemím. Oba areály sestávají z hlavní halové budovy a k ní přidruženým skladovacím halám s vysokými automatickými zakladačovými systémy (skladovací výška 30 m) – tzv. „HIGHBAY“ haly.

Základní rozměrové řešení areálů je následovné:

Areál haly A

Hala A1 výrobní cca 361,26 m x 145,26 m, výšky 15 m
Hala A2 sklad cca 144,63 m x 101,7 m výška 35 m
Hala A3 sklad cca 132,63 m x 101,7 m výška 35 m
Hala A4 sklad cca 144,63 m x 102,28 m výška 35 m
Hala A5 sklad cca 132,63 m x 102,63 m výška 35 m
Hala A6 sklad cca 109,26 m x 96,35 m výška 35 m

Hala A7 expanze cca 144 m x 265,26 m, výšky 15 m

Administrativní budova při severozápadním vjezdu do areálu má rozměry cca 60,65 m x 20,45 m výšky 15 m.

Areál haly B

Hala B1 výrobní cca 337,26 m x 36,43 m a 143,6 m x 84,83 m, výšky 15 m
Hala B2 sklad cca 144,83 m x 96,83 m výška 35 m
Hala B3 sklad cca 120,83 m x 96,83 m výška 35 m

Na východní a západní fasádě haly B jsou umístěny celkem dva dvoupodlažní vestavky.

Zastavěná plocha jednotlivých hal je:

Hala A1 – 52 477 m²
Hala A2 – 14 709 m²
Hala A3 – 13 488 m²
Hala A4 – 14 789 m²
Hala A5 – 13 612 m²
Hala A6 – 10 532 m²

Hala A7 expanze – 38 312 m²
Administrativní budova – 1 240 m²

Hala B1 – 24 468 m²
Hala B2 – 14 024 m²
Hala B3 – 11 694 m²

Plocha každé administrativy je 306,25 m², celková plocha administrativních vestavků je 612,5 m².

Nájemní plocha jednotlivých hal je:

Hala A1 – 52 477 m²
Hala A2 – 14 675 m²
Hala A3 – 13 454 m²
Hala A4 – 14 761 m²
Hala A5 – 13 534 m²
Hala A6 – 10 425 m²

Hala A7 expanze – 38 159 m²

Hala B1 – 24 054 m²
Hala B2 – 14 004 m²
Hala B3 – 11 638 m²

Záměr bude svou povahou naplňovat požadavky na výrobu nerušivou, kdy negativní vlivy nebudou přesahovat hranice areálu. Po obvodě areálu bude realizována izolační zeleň, zajišťující plynulý přechod ploch odlišného funkčního využití území. Při využití lokality budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma. Dopravní řešení nebude svými negativními důsledky ovlivňovat nejbližší plochy, ve kterých je možno realizovat stavby pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. Splnění hygienických limitů u nejbližší obytné zástavby, vlivu emisí na dotčené území bude prokázáno v rámci zjišťovacího řízení EIA.

Výrobní program představuje také kompletační činnost v logistice.

Pro skladování budou využívány silně automatizované zakladačové a dopravníkové systémy.

Základní urbanistický koncept daného území a architektonický koncept objektu je formovaný výhradně namožeností a parametry dané lokality a na možnosti majetkoprávních vztahů. Návrh je determinován objektem hal, velikostí i s ohledem na dostupné pozemky určuje jejich umístění. Dalšími určujícími prvky je možnost dopravního napojení na stávající komunikaci.

Objekty hal jsou koncipovány jako nepodsklepené s plochou střechou, výška hal po atiku je 15 m respektive 35 m.

Areál je doplněn o hlavní administrativní budovu, zpevněné plochy a parkovací stání, která jsou umístěna podél haly a v prostoru před vjezdem do areálu. Doplnkovými objekty jsou objekty pro sprinklerové hospodářství, vrátnice a další technická infrastruktura.

Stavební řešení

Založení objektů je provedeno na pilotách. Na pilotách jsou provedeny monolitické kalichy, do kterých jsou osazeny prefabrikované sloupy. Na kalichách jsou po obvodu osazeny prefabrikované sendvičové soklové panely s tepelnou izolací. Nosnou konstrukci hal tvoří železobetonový montovaný skelet tvořený sloupy, vazníky, vaznicemi a tzužidly. Jedná se o velkorozponový systém s osovými vzdálenostmi podpor (12,0 x 24) m.

Střešní konstrukce je tvořena trapézovým plechem, kotveným do betonových vazníků. Na trapézový plech je provedena střešní tepelně izolační a hydroizolační skladba. Obvodový plášť bude tvořen betonovým soklovým panelem. Zbývající plocha obvodového pláště bude tvořena stěnovými fasádními panely.

Administrativní části budou provedeny jako dvoupatrová vestavba do výrobní haly. Založení administrativní části je provedeno na pilotách. Na pilotách jsou provedeny monolitické kalichy, do kterých jsou osazeny prefabrikované sloupy.

Administrativní budova bude rovněž založena na pilotách jsou provedeny monolitické kalichy, do kterých jsou osazeny prefabrikované sloupy. Na kalichách jsou po obvodu osazeny prefabrikované sendvičové soklové panely s tepelnou izolací. Nosnou konstrukci hal tvoří železobetonový montovaný skelet tvořený sloupy, vazníky, vaznicemi a ztužidly. Jedná se o velkorozponový systém s osovými vzdálenostmi podpor (12,0 x 24) m.

Barevnost objektů se navrhuje následující:

FASÁDA HAL – RAL 9010

SEKČNÍ BRÁNY, VNĚJŠÍ DVEŘE, OKNA – RAL 5010

SOKL – POHLEDOVÝ BETON

Zhodnocení:

Z hlediska výškového řešení stavby se jedná o záměr, který je svou podstatou v souladu s plánovaným funkčním využitím plochy a odpovídá stávajícím poměrům v lokalitě (v lokalitě jsou již umístěny a provozovány budovy s výškou nad 15 m).

Záměr se považuje za přípustný.