

PROBLEMATIKA VÝSTAVBY OBCHODNÍCH ZAŘÍZENÍ V PARDUBICÍCH

Milan Košář

Jedním z charakteristických jevů, k nimž v posledních letech došlo v České republice, je bezesporu razantní vstup takřka všech předních evropských firem na náš trh. Mám samozřejmě na mysli především potravinářské firmy a řetězce, které obohatily naši poněkud stagnující nabídku pestrostí sortimentu včetně jeho obalů, rozšířenou často o další nepotravinářské spotřební zboží. To vše za zajímavé ceny pro spotřebitele.

Zcela zásadní změnou je však způsob prodeje, reprezentovaný masivní výstavbou nových obchodních zařízení různých typů a velikostních kategorií. Tato zařízení mají základní společné rysy, bez ohledu na to, zda se jedná o firmu Globus, Interspar, Billa, Delvita či Mana. Především se jedná o orientaci na nákup do auta, což má pochopitelně značné plošné nároky na parkování.

Vlastní systém prodeje preferuje prodej v přízemí objektu s minimem skladových prostor a maximální prodejní plochou. To vede jednoznačně k výstavbě objektů haloového charakteru, převážně jednopodlažních, s minimálními nároky na architekturu, avšak maximálními požadavky na zastavěnou plochu.

Měřítko těchto objektů, přijatelné zpravidla v okrajových lokalitách měst, v návaznosti na panelové obytné soubory z éry KBV, či na výjezdech z města, kam tato zařízení patří také s ohledem na dopravní napojení, bývá většinou naprosto nevhodné v

kontaktu s městským centrem či volnou krajinou s venkovským typem zástavby.

To však nejsou jediná rizika překotné výstavby těchto zařízení. Přirozený tlak těchto gigantů, vedoucí k postupné likvidaci menších prodejen v okolí, neschopných cenově konkurovat, může vyústit až v nežádoucí umrtvení dosud fungující obchodní sítě v centru města. Jistě, lze to považovat za princip konkurence se všemi svými zákonitostmi. Ale právě proto, že jsou tyto zákonitosti známé, je možno některým negativním dopadům předcházet.

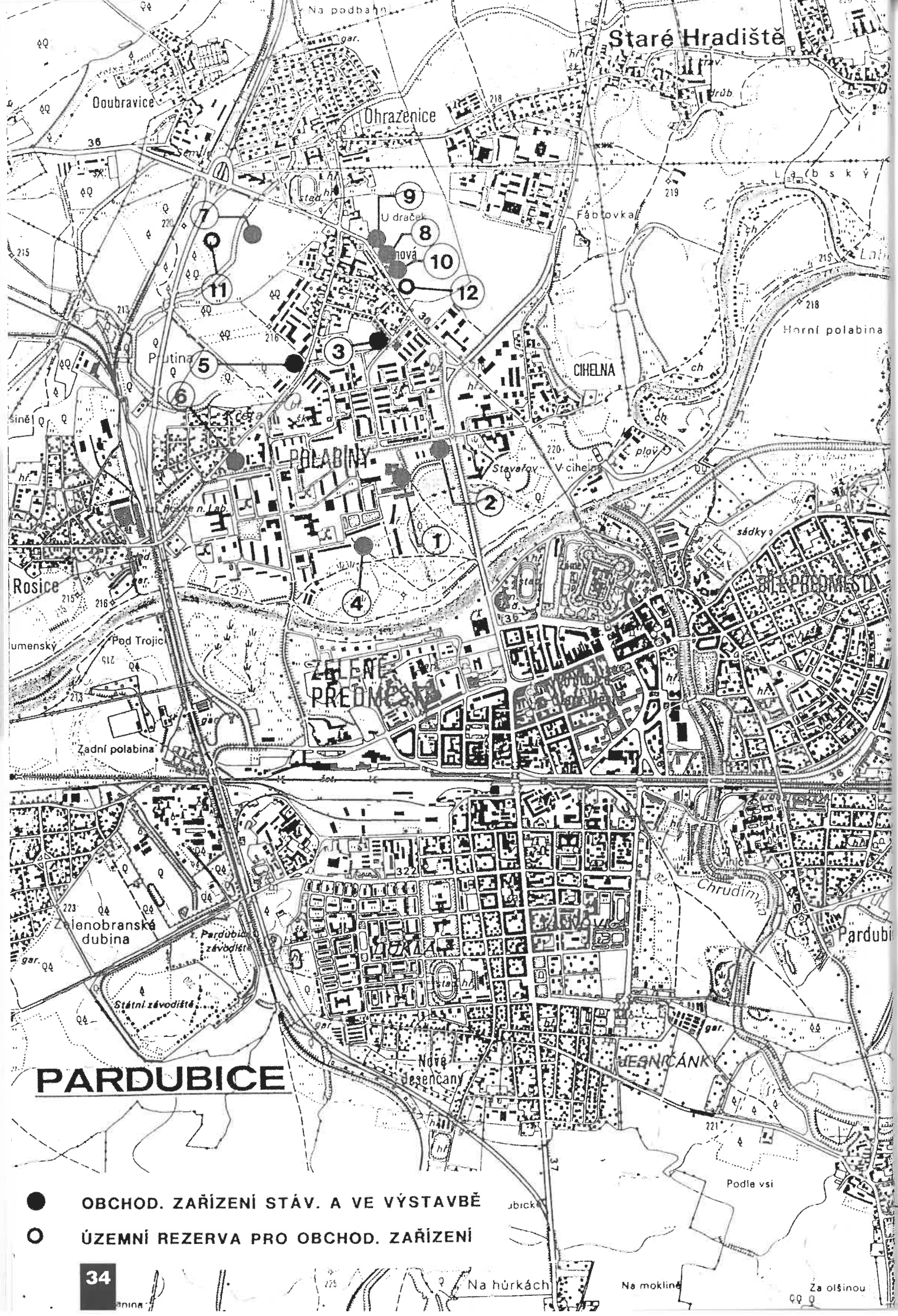
V dubnu letošního roku se pod patronaci České asociace pro urbanismus a územní plánování uskutečnil v Pardubicích celostátní seminář na téma "Vstup velkých investorů do území". Místo konání tohoto semináře nebylo zvoleno náhodně. Právě v Pardubicích se v současné době dokončuje výstavba již desátého supermarketu v lokalitě Polabiny - Trnová. Ve vzdálenosti necelých dvou kilometrů od sebe jsou prakticky v jediné lokalitě soustředěny snad všechny přední potravinové firmy, z nepotravinářských dále Baumax, Baumarkt, připravuje se výstavba OBI.

Z přiložené situace je patrné rozmístění těchto zařízení, kumulované prakticky do jediné městské části na pravém břehu Labe, zatímco ostatní části města zůstávají nepokryté. S odvoláním na materiál, vydaný v lednu 1998 Ministerstvem průmyslu a obchodu pod

názvem "Rozvoj a optimalizace dimenzí maloobchodních sítí v území" jsme provedli porovnání součtu nově realizovaných prodejních ploch v daném území s optimální potřebou, předpokládanou v roce 2010. Přestože jsme do výčtu ploch nezahrnuli stávající prodejny základního občanského vybavení, je výsledkem již nyní více než dvojnásobný převis nabídky prodejních ploch na jedné straně města, mající za následek mimo jiné i výrazné zvýšení dopravní zátěže v této lokalitě, zatímco v ostatních, zejména okrajových částech jako jsou Pardubičky, Skřivánek nebo Dukla, jsou obchodní zařízení na stejné úrovni jako před dvaceti lety, avšak s cenami výrazně vyššími.

O tyto lokality však už v podstatě zájem není, koupěschopné obyvatelstvo si pro svůj nákup dojde do oné jediné předdimenzované lokality. Horší je tato situace pro starší lidi, kteří budou asi těžko cestovat MHD za nákupem na druhý konec města.

Prognózovat se dá i možný další vývoj takovéto nepřiměřené koncentrace v jedné lokalitě, kde nabídka mnohonásobně převyšuje kupní sílu přirozeného spádového území a kde dojde zákonitě ke konkurenčnímu boji o stejného zákazníka mezi několika velkými firmami. Výsledkem neregulované výstavby v takovém rozsahu pak může být v dohledné době problém s opuštěnými haloovými objekty po firmách, které tuto konkurenci neustály.



Staré Hradiště

Ohrazenice

POLABINY

ZELENÁ PŘEDMĚSTÍ

PARDUBICE

● OBCHOD. ZAŘÍZENÍ STÁV. A VE VÝSTAVĚ

○ ÚZEMNÍ REZERVA PRO OBCHOD. ZAŘÍZENÍ

34

Na hůrkách

Na mokline

Za olšinou

	OBCHODNÍ ZAŘÍZENÍ	LOKALIZACE	PLOCHA M ²	KATEGORIE	SORTIMENT	POZNÁMKA
1	Market Meini	Pardubice, Polabiny II.	750	m SM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	úprava ve stáv. objektu
2	Euronova	Pardubice, Bělehradská ulice	1.910	v SM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	vydáno ÚR
3	Discont Plus	Pardubice, Polabiny II.	650	D	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	novostavba
4	Edeca	Pardubice, Polabiny V.	900	m SM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	novostavba
5	Mana	Pardubice, Trnová ulice	900	m SM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	novostavba
6	Kaufland	Pardubice, Na Krétě	4.600	m HM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	ve stavbě
7	Globus	Pardubice, Trnová ulice	8.000	v HM	široko-sortiment	novostavba
8	Interspar	Pardubice, Poděbradská ulice	4.500	v HM	potraviny vč.zákl. zboží denní potřeby	ve stavbě
1-8			22.210			
9	Baumax market	Pardubice, Poděbradská ulice	7.200	v HM	vše pro dům	ve stavbě
10	Koberce - Frick	Pardubice, Poděbradská ulice	800	m SM	koberce a bytový textil	ve stavbě
11	Globus	Pardubice, Trnová ulice	6.000	v HM		územní rezerva
12		Pardubice, Poděbradská ulice	4.200	v HM		územní rezerva
9-12			10 200			
plocha			40.410			

Vzhledem ke skutečné hodnotě pozemků v zájmovém území zejména větších měst se jeví nepochopitelná filozofie některých komunálních politiků, zastávajících názor, že je důležité „stavět“ a to za každou cenu a v podstatě kdekoliv. V Pardubicích je tato situace do značné míry i výsledkem dlouhodobé absence útvaru, zabývajících se koncepcí a rozvojem města.

Od roku 1992, kdy byl zrušen Útvar hlavního architekta, je problematika permanentní činností v oblasti územního rozvoje a koncepce města zužována na pořízení nového Územního plánu města, jehož role však není samospasitelná, zejména pokud ten doposud platný je často spíše zneužíván než využíván.

*Ing. arch. Milan Košář
Atelier Aurum s.r.o. Pardubice*

Legenda:

D - potravinový diskont 400 - 1000 m² Velkoprodávající nepotravinového zboží
m SM - malý supermarket 400 - 900 m² m hobby M - malý hobby market 1000 - 3.999 m²
v SM - velký supermarket 1000 - 2499 m² v hobby M - velký hobby market 4000 m² a více
m HM - malý hypermarket 2500 - 4999 m²
v HM - velký hypermarket 5000 - 10000 m²