

OBCHODNÍ ZÓNY V PLZNI

Některé postřehy a zkušenosti z hlediska územního plánu

Irena Králová

Územní plán města Plzně byl schválen usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 114 ze dne 19. října 1995.

Standardním způsobem byly definovány **závazné části územního plánu**:

- **urbanistická koncepce a prostorové uspořádání města**, členění na urbanizované a neurbanizované území, vymezení rozvojových území;
- **funkční uspořádání území** a členění na jednotlivé typy polyfunkčních území a monofunkčních ploch;
- **základní funkční regulativy**;
- **základní stavební regulativy** pro rozvojová území;
- **územní systémy ekologické stability**;
- **komunikační systém jako celek** včetně zachytných parkovišť, rozvojových ploch železniční dopravy a zařízení MHD;
- **základní trasy inženýrských sítí** a plochy technického vybavení.

Jako jedna ze základních funkčních složek byla definována **funkce obchodní vybavenosti města**. Při návrhu územního plánu byl kladen maximální důraz na logické rozložení ploch pro obchodní zařízení nej-

různějších typů napříč jednotlivými funkčními plochami na území města ve vazbě na urbanistickou koncepci města jako celku.

V případě Plzně, výrazně koncentrického města s jasně definovanými a urbanizovanými radiálními, snad bylo rozmístění rozvojových ploch logicky jednoznačnější, než v případě měst se složitější, málo čitelnou urbanistickou strukturou. Koneckonců - při výběru jednotlivých míst došlo k téměř sto procentnímu souladu s následnými záměry investorů, problém tedy nenastal s lokalizací, nýbrž se snahou o další zahušťování potenciálních rozvojových ploch.

Územní plán umožňuje umístění obchodních zařízení prakticky ve všech urbanizovaných územích; jak v územích bydlení (venkovské, čisté, městské), smíšených územích (centrální, městské, rekreace a služby), tak samozřejmě v plochách a územích pro obchod speciálně definovaných (smíšené území obchodu a služeb, území ostatní specifické - obchodu a služeb). Za určitých podmínek lze umístit obchodní jednotky i v územích výrobních.

Možnost umístění obchodních zařízení v jednotlivých územích a plochách byla ošetřena definicí **ve funkčních regulativech**.

Například v **území bydlení městského typu (BM)** byly jako stavby, objekty a zařízení **doplňkové** definovány:

- zařízení pro obchodní účely malá (prodejniny);
- stavby pro obchodní účely střední (samostatné prodejny, nákupní střediska);

jako **stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné**:

- stavby pro obchodní účely velké městského charakteru (obchodní domy).

Dále v **území ostatním specifickém - obchodní zařízení (OZ)** byly jako **stavby, objekty a zařízení dominantní** definovány:

- stavby pro obchodní účely střední (samostatné prodejny, nákupní střediska);
- stavby pro obchodní účely velké příměstského charakteru (supermarkety).

Podobným způsobem, jako ve výše uvedených územích, byly zařazeny různé typy obchodních zařízení ve všech příslušných funkčních regulativech pro jednotlivá území.

Tyto definice obchodních zařízení se však ukázaly - byť ze strany zpracovatele územního plánu chápány jako jasné a v tom kterém funkčním území logické - jako zcela nedostatečné.

Problémy s výkladem charakteru, typu zástavby, ale především velikosti jednotlivých staveb a zařízení se objevily jak na stavebních úřadech (a Plzeň jich má, kromě městského stavebního úřadu, i několik dalších pro jednotlivé městské části), tak především u investorů a někdy také u politických orgánů města.

Opakovaně padaly otázky typu:

„A co to je malá prodejna? A kolik metrů čtverečních má prodejna střední? Jaký je podíl mezi plochou prodejny a celkovou zastavěnou plochou?“

„Hitem“ se stala otázka: „Co to je příměstský supermarket?“ Zejména zahraniční investoři se často tvářili, jakoby něco takového u nich doma neexistovalo nebo - naopak - bylo zcela běžné umístění takovýchto záměrů přímo v historickém centru města.

Poměrně komický se zdál zpracovateli územního plánu i výklad pojmu obchodní dům, který se objevil u záměru lokalizace klasického příměstského přízemního obchodního zařízení o ploše několika tisíc metrů čtverečních se stovkami parkovacích míst v centru města. Vysvětlení, že se jedná o obchodní dům „na ležato“, ve kterém člověk dostane všechno možné zboží a ještě se nemusí obtěžovat do pater, si opravdu zaslouží ono poněkud zprofanované „no comment“.

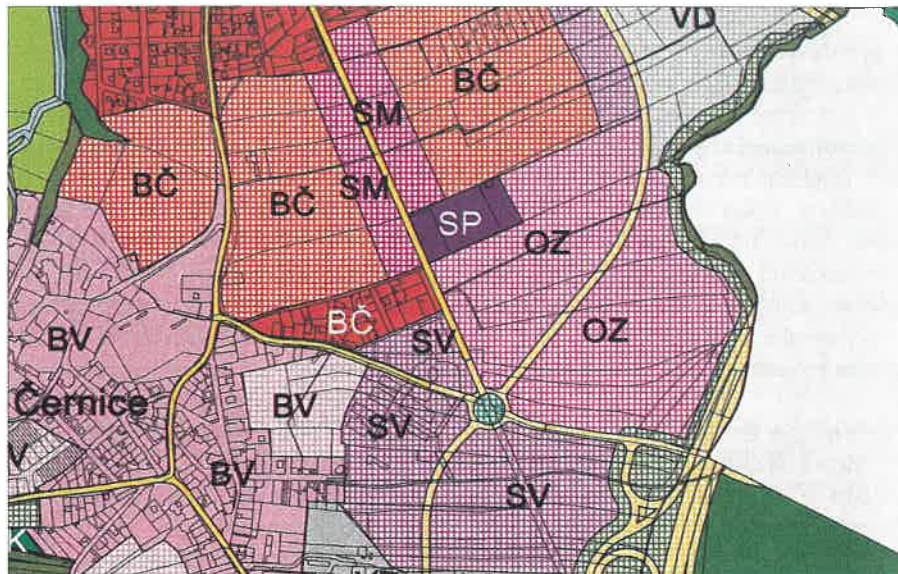
Útvar koncepce a rozvoje města Plzně se tedy proto (a nejen proto, jak je zřejmé z článku kolegy Mgr. Jaroslava Straky) začal v rámci chystaných změn územního plánu zabývat otázkou kvantifikace a přesnější definice jednotlivých kategorií obchodních zařízení.

A jak tedy vypadají upravené funkční regulativy?

Pro **území bydlení městského typu (BM)** jsou jako **stavby, objekty a zařízení doplňkové** definovány:

- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní;
- stavby pro obchodní účely do 500 m² prodejní plochy s maximální zastavěnou plochou 600 m²;

jako **stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné**



PLZEŇ - NEPOMUCKÁ - VÝCHOD

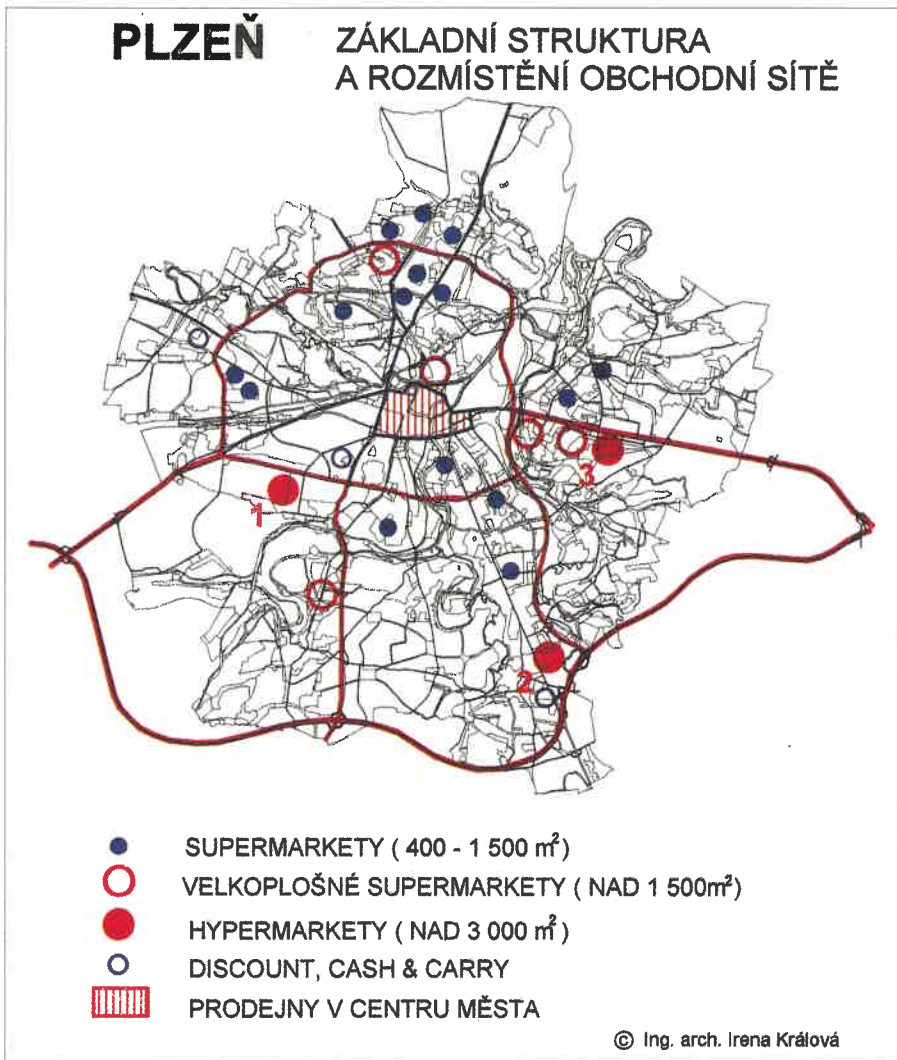
URBANISTICKÁ STUDIE



- stavby pro obchodní účely do 900 m² prodejní plochy s maximální zastavěnou plochou 1.200 m²;

Pro území ostatní specifické - obchodní zařízení (OZ) jsou pak jako stavby, objekty a zařízení dominantní definovány:

- stavby pro obchodní účely nad 3.000 m² prodejní plochy, tj. hypermarkety, regionální centra obchodu a služeb;



jako stavby, objekty a zařízení doplňkové pak

- vícepodlažní obchodní domy;
- stavby pro obchodní účely do 3.000 m² prodejní plochy.

Obdobným způsobem jsou definovány typy a velikosti jednotlivých obchodních zařízení ve funkčních regulativech pro ostatní území a plochy.

Zkušenosti s používáním upravených funkčních regulativů jsou relativně krátké (Změny a doplňky územního plánu byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Plzně 18.12.1997), ale už dnes lze říci, že zejména přesné plošné vymezení obchodních zařízení bylo správné.

Odpadly diskuse, co je ještě malé a co už velké, jednoznačně číselně definovaná velikost nedává přílišný prostor pro licitace. Samozřejmě, že pokud je plocha dle regulativu 1.200 m² a investor potřebuje plochu 1.280 m², je tento požadavek v opodstatněném případě akceptovatelný. A to už je o citu pro dané místo, měřítko, provozní vazby atd.

Závěrem lze tedy konstatovat, že precizace funkčních regulativů podpořila důvody a argumenty urbanistické, možná někdy a pro někoho zcela nepochopitelné a nevysvětlitelné, přesto však oprávněné.

Ing. arch. Irena Králová
Útvar koncepce a rozvoje města Plzně