

# 27. MEDZINÁRODNÉ STRETNUTIE DOPRAVÝCH ODBORNÍKOV

## Srní, Šumava, 6.-8.10 1998

TÉMA:

### VÝSTAVBA OBCHODNÝCH CENTIER

### a ďalších dopravno významných objektov vo vzťahu i ich napojeniu na komunikačnú sieť, otázky objemu prepravy (dopravy), kapacity parkovísk

Spracoval: Ing.Pavel Titl, ÚHA mesta Košice

---

#### 1. ÚVOD

Výstavba obchodných centier bola v Košiciach aj v minulom období vždy problematická najmä z nasledovných dôvodov:

- snaha stavať takéto centrá na atraktívnom území CMZ alebo v tesnej blízkosti
- nedostatok priestoru pre parkovanie, a nevhodné dopravné napojenie pre dopravnú obsluhu a parkovanie
- neochota stavať podzemné parkoviská
- politické dôvody v minulosti, že ak nie v týchto lokalitách, potom nebudú nikde

Takto boli postavené obchodné domy Prior /teraz TESCO/ (1968) na Hlavnej ulici a Dargov (1987) na Štúrovej ulici, ako aj hotel Slovan (1971) tiež na Štúrovej ulici, všetky po zbúraní starej zástavby. Pri všetkých stavbách prebehla predprojektová a projektová príprava vrátane územnoplánovacej dokumentácie podľa horeuvedenej schémy. Pripomienky dopravného charakteru boli ignorované a bolo väčšinou zdôvodnené, že sú potrebné, hoci podmienky sa nedajú splniť.

Na novopostavených sídliskách sa do roku 1990 nepostavili žiadne aktivity podobného charakteru a kapacity.

V roku 1997 bola postavená predajňa BAUMAX – Všetko pre domácnosť a záhradkárov. Vzhľadom na nové podmienky boli objekty pôvodne určené pre občiansku vybavenosť a služby rôzneho druhu, ktoré prestali byť atraktívne a mali byť postavené väčšinou z financií KBV prestavané na veľkokapacitné veľkopredajne potravinárske a priemyselného charakteru. Taktiež boli takto zriadené veľkopredajne diskontného charakteru väčšinou potravinárskeho charakteru /napr. MAXA/ v priestoroch bývalých veľkých priemyselných podnikov, ktoré sa rozpadli.

#### 2. CHARAKTERISTIKA OBJEKTOV

V podmienkach nášho mesta sa v minulosti jednalo o nasledovnú charakteristiku objektov:

- klasické obchodné domy so širokým sortimentom, domy nábytku
- hotely
- štadióny

V súčasných podmienkach sú to typy:

- veľkopredajní typu "BAUMAX", BILLA, MILA
- diskontné predajne
- supermarkety

U všetkých sa jedná o predajne so širokým sortimentom potraviny, priemyselný tovar, domáce potreby, záhradkárске a remeselnícke a potreby pre domácich majstrov, odevy, obuv, atď.

#### 3. SÚČASNÝ STAV V KOŠICIACH UVEDENÝCH KATEGÓRIÍ

##### Hotel Slovan:

Je situovaný v južnej časti CMZ. Jeho lôžková kapacita je cca 200 postelí. Z hľadiska dopravných podmienok je charakterizovaný nedostatočným počtom parkovacích miest a je

dopravne napojený na vnútorný mestský okruh. V súvislosti s realizáciou pešej zóny a prestavbou nám. Osloboditeľov sa dostane tento dopravný prístup do pešej zóny a bude presmerovaný na Rooseveltovu ulicu. Vzhľadom na dobu realizácie neboli riešené parkovacie miesta. Hotel je vzhľadom na nedostatočný počet lôžkovej kapacity na tejto úrovni maximálne využívaný nehovoriac už o rušení ďalších hotelov /Strojár, Hutník/ v meste. Prístup MHD je v podstate všetkými autobusovými a el. linkami.

#### Obchodný dom TESCO (Prior)

Situovaný je na severnej strane CMZ v pešej zóne. Je to štvorposchodová budova o výmere cca 10 000 m<sup>2</sup>. V blízkosti je situované parkovisko, ktoré spolu so stáním na priľahlých komunikáciách najmä po jeho prístavbe v roku 1996 nepostačuje. Pri výstavbe boli zrealizované v podzemí iba zásobovacie priestory. Pri jeho rekonštrukcii a prístavbe bolo požadované na mieste terajšieho parkoviska vybudovať veľkokapacitnú poschodovú parkinggaráž, čo sa zatiaľ aj napriek príslubom neudialo. Dopravne je napojený na vnútorný okruh mesta, na Štefánikovu ulicu a dočasne prejazdom cez pešiu zónu do západnej časti CMZ. Pre skapacitnenie križovatky na vnútorný okruh bude potrebné rekonštruovať križovatku a vybaviť ju CSS. Jeho maximálne využívanie spôsobuje rozšírená veľkopredajňa potravín s veľmi dobrým zásobovaním ale s nedostatočným priestorom pre zákazníkov pri odchode bez možnosti využiť vozíky až k automobilu. Z okruhu 100 m je možný prístup MHD. Prístup z vnútorného okruhu je cez križovatku vybavenú CSS.

#### Obchodný dom DARGOV

Situovaný je v južnej časti CMZ naproti hotelu Slovan. Je to štvorposchodová budova s predajnou plochou cca 12 000 m<sup>2</sup>. Tento obchodný dom bol postavený bez jediného parkovacieho miesta s tým, že ak je potrebné splniť túto podmienku tak sa nezrealizuje. Tak sa nezrealizovali podzemné parkoviská, kde je iba zásobovanie, pretože na úrovni terénu ich nebolo možné pre nedostatok miesta zrealizovať. Nakoniec sa predstavitelia mesta dali nahovoriť a my s nimi, že pre Dargov budú slúžiť parkovacie miesta na nám. Osloboditeľov /kapacita cca 80 miest/ pod ktorým sa neskôr postavia podzemné parkoviská, čo figuruje aj naďalej v zámeroch. Vzhľadom na jeho sprivatizovanie dlho bol iba čiastočne obsadený a zatiaľ nie je využívaný tak ako predtým. Podobne ako hotel Slovan je dopravne napojený na vnútorný mestský okruh ovšem iba s obmedzeným parkovaním na priľahlých komunikáciách a na nám. Osloboditeľov. Prístup MHD je v podstate všetkými autobusovými a el. linkami. Prístup z vnútorného okruhu je cez križovatku vybavenú CSS.

Na všetkých týchto miestach sú problémy s prejazdom a parkovaním vozidiel na priľahlých komunikáciách, ktoré je možné riešiť iba výstavbou hromadných parkingaráží, ktorých výstavby sa pripravuje a hľadá sa investor.

#### Veľkopredajňa BAUMAX

Postavená v súčasnosti. Je to prízemná budova o rozlohe cca 8100m<sup>2</sup> – predajná plocha 5200 m<sup>2</sup>. Nachádza sa na území tzv. Všešportového areálu /VŠA/, kde mesto postavilo v minulosti futbalový štadión, hádzanársku halu, basketbalovú halu, zbúrало rozostavaný skelet hotela, pričom tu malo byť sústredené všetko športové dianie v meste. Leží na vstupe do mesta v smere od Rožňavy v blízkosti vonkajšieho okruhu. Vzhľadom na skutočnosť, že sa toto územie v minulosti majetkovo nevysporiadalo a väčšia časť je v súkromnom vlastníctve, bol spracovaný v roku 1988 regulačný plán územia VŠA, ktorý tu uvažoval aj s takými funkciami ako autosalóny, veľkopredajne a supermarkety, ktorými sa doplnilo územie VŠA. Toto územie zatiaľ nebolo dopravne napojené, aj keď existovala štúdia komunikačného prepojenia cez VŠA spolu s vedením električkovej dopravy MHD do tohoto areálu. Z toho vyplynula naša požiadavka na zrealizovanie časti tohoto prepojenia podľa spracovanej štúdie, ktorá bola zrealizovaná v polovičnom profile, teda cca 7m. Zároveň boli požadované pri dopravnom

napojení aj odbočovacie a zarad'ovacie pruhy z cesty I/50, /kde zároveň je aj trasa rýchlodráhy do VSŽ/ a zároveň aj zo smeru od centra mesta aj samostatný ľavoodbočovací pruh, ktoré boli zrealizované. V zmysle územného a stavebného povolenia bola postavená aj väčšia časť parkovacích plochy pre 240 vozidiel, pretože ostatné územie predalo mesto medzitým VSŽ / s ktorými Baumax v súčasnosti jedná o odkúpení tejto časti pozemku/. Po sprevádzkovaní predajne koncom roku 1997 sa skokom zvýšila nehodovosť na tejto štvoramennej križovatke /predtým križovatka tvaru T/. Nehodovosť vyskočila z priemerného počtu 5 DN na 12 DN iba za 3.štvrt'rok 1997. Preto sa začalo uvažovať o riešení tohoto problému zo začiatku s presmerovaním dopravy od Baumaxu iba pravým odbočením/ zakázali sa ostatné smery prehradením komunikácie panelom/. Zároveň bolo rozhodnuté o výstavbe CSS na križovatke, zatiaľ iba provizórneho charakteru s dvomi prechodmi pre peších. Táto bola zrealizovaná a po uvedení do prevádzky klesla aj dopravná nehodovosť od zavedenia CSS iba tri DN z toho 1 mimo času prevádzkovania CSS. Žiaľ prieskumy dopravy neboli zrealizované, aj keď sa o tom uvažovalo. Intenzita v hlavnom smere na Rožňavu je 20000 voz /deň. V blízkosti cca 100 m je situovaná zastávka rýchlodráhy do VSŽ, ku ktorej však nebol zatiaľ vybudovaný chodník /podľa tvrdenia majiteľa Baumaxu, charakter predajne je pre nákup osobnými vozidlami, pre ktorý sú dimenzované aj priestory/. Počet parkovísk je zatiaľ 172 miest /zvyšok cca 1/3 bude vybudovaný po majetko právnom vysporiadaní pozemkov/.

#### Hokejový štadión HC Košice - rekonštrukcia

Tento hokejový štadión o kapacite divákov 5000 osôb je situovaný v tesnej blízkosti CMZ, a ako taký v tejto polohe mal aj zostať a nový zimný štadión sa mal postaviť na VŠA. Ovšem v roku 1996 aj napriek našim protestom bolo rozhodnuté o jeho rekonštrukcii na dvojnásobnú kapacitu, t.j. 10 000 divákov. Parkovísk bol aj doteraz nedostatok, takže sa parkovalo všade a najmä na príľahlej štvorpruhovej komunikácii s električkou uprostred bez zvýšeného pásu. Jeden pruh úseku v dĺžke cca jedného kilometra bol v oboch smeroch obsadený vozidlami /samozrejme najviac vtedy, keď HC dobre hralo/. Súčasný návrh uvažuje cca 1 400 parkovacích miest, z čoho je cca 300 v podzemnej garáži, postavenej až v druhej etape.

#### 4. ZOHLADNENIE TAKÝCHTO AKTIVÍT VO VÝHLADOVÝCH MATERIÁLOCH

Pre určenie lokalít sú spracované formou regulatívov územia, ktoré sú pre tento účel rezervované aj v územnom pláne. Pri ďalších požiadavkách investorov na iných územiach je lokalita zo strany ÚHA prehodnotená a ak vyhovuje kritériám určených pre takúto funkciu sú zapracované formou zmien územných plánov.

V súčasnosti sa pripravujú dva hypermarkety /TESCO a francúzsky záujemca-Carrefour/, kde sú zatiaľ na úrovni vydaných územných rozhodnutí splnené naše dopravné podmienky.

#### 5. ZÁVERY

Problematika takýchto zariadení je značne zložitá, ale podľa našich skúseností v Košiciach môžeme doporučiť nasledovné:

- riešiť nároky statickej dopravy v zmysle noriem
- napojenie na nadradenú sieť riešiť minimálne CSS
- splnenie týchto podmienok vyžadovať komplexne od investora a na jeho náklady
- v CMZ, ak nie je možné splniť nároky dopravného napojenia a statickej dopravy, nepripustiť takéto funkcie