

УДК 725.21

О.О.Попова

*Аспирантка кафедри архітектурних конструкцій, КНУБА*

### **ПРОЕКТУВАННЯ СУЧАСНИХ ТОРГІВЕЛЬНО-РОЗВАЖАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ В УКРАЇНІ**

Анотація: стаття присвячена питанню будівництва торговельно-розважальних комплексів. Розглянуто вітчизняний та закордонний досвід проектування цього типу будівель. Проведено аналіз в області функціонально-планувальних особливостей ТРК.

Ключові слова: торговельно-розважальний комплекс, функціонально-планувальні зв'язки, кауфгалле.

Торговля – одна з найбільш поширених форм громадського обслуговування населення. З того періоду, як Україна почала будувати ринкові відносини – почали відбуватися істотні зміни, які вплинули на всю соціально-економічну систему громадського обслуговування. Найбільше це відобразилося на торговельних функціях. Підприємства торгівлі почали реорганізуватися, перепрофілюватися. Нові підприємства торгівлі розміщувалися без урахування містобудівних вимог (радіуси обслуговування, напруженість пасажиропотоків, наявність конкурентів у безпосередній близькості і т.п.) [1].

Функції торгівлі поступово почали об'єднуватися з іншими послугами, які споживачі хочуть отримувати. Почали з'являтися нові типи підприємств обслуговування, такі як: торговельно-офісний комплекс, торговельно-готельний комплекс, торговельно-розважальний комплекс та інші. Серед них отримали перспективний розвиток торговельно-розважальні комплекси (ТРК, далі по тексту). Українські фірми-забудовники зараз мають достатній досвід у підборі орендарів і підрахунку рентабельності торговельно-розважального комплексу, тоді, як у відношенні архітектурно-планувальному рішенню та функціонально-планувальним особливостям ТРК – приділяється недостатньо уваги, і в цьому напрямку наукові дослідження майже не проводяться. Як наслідок, виникає потреба у створенні програми функціонально-планувальної організації торговельно-розважальних комплексів [2].

У розвитку ТРЦ у всьому світі стало помітно ряд ідей і принципів, які істотно вплинули на зміну установок і відхід від традиційних моделей, які були вироблені за попередні десятиліття. Це стало наслідком деяких тенденцій розвитку торговельного обслуговування населення, які залишаються в силі і сьогодні. Основні з них такі:

- посилення рекреаційного підходу до торговельного центру і збільшення частки неторговельних функцій в його складі;
- домінування критого центрального громадського простору;
- використання підземного простору не тільки в обслуговуючих, допоміжних або транспортних цілях;
- посилення урбаністичного підходу до торговельного центру, зростання уваги до зовнішнього міського простору, навколишній забудові і підземного освоєння [4].

Досвід функціонування торговельних комплексів, закордонна практика свідчать про необхідність їх суттєвого вдосконалення, розробки нової концепції розміщення торговельно-розважальних комплексів, в якій реалізуються принципи руху товарів до споживача. Теорія наближення дрібних магазинів до місця проживання себе не виправдовує. Досвід будівництва та експлуатації демонструє нам значну перевагу центрів обслуговування в порівнянні з розосередженими торговельно-розважальними установами. Укрупнена будівля дозволяє створити більший комфорт для відвідувачів, збільшити комплексність обслуговування та підвищити рівень організації технологічних процесів. Видаляється дублювання однорідних груп приміщень. Одночасно забезпечується компактність забудови, скорочується протяжність інженерних комунікацій та загальний об'єм будівлі. Розміщення підприємств сучасної торговельної мережі визначається не місцем, де покупець живе, а тим, куди йому простіше поїхати за покупками, де йому зручніше придбати товар. Споживач, особливо із зростанням добробуту, вважає за краще виконати далеку дорогу до великого магазину, де він може отримати широкий асортимент товарів (як промислових, так і продовольчих), ніж користуватися послугами хоча і наближеного до житла, але дрібного магазину, де придбати широкий асортимент товарів неможливо. [5].

Однак комплексність будівель громадського центру, як показує досвід їх експлуатації, має недоліки, які заважають масовому впровадженню цього прогресивного типу громадської споруди.

До них, в першу чергу, слід віднести:

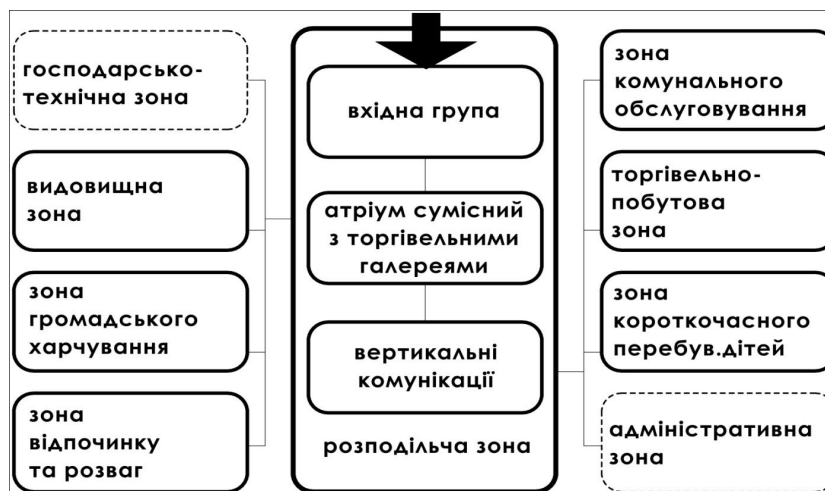
- *жорстку конструктивно-планувальну схему, яка не дозволяє будувати споруди по черзі в залежності від надаваних коштів, від потреби в підприємствах та установах громадського обслуговування для даної ділянки або району та від інших місцевих умов;*
- *відому роз'єднаність окремих підприємств та установ, що входять в склад центру, який виключає сумісну експлуатацію однорідних приміщень, а також ускладнює фінансування як в період будівництва,*

так і в процесі експлуатації;

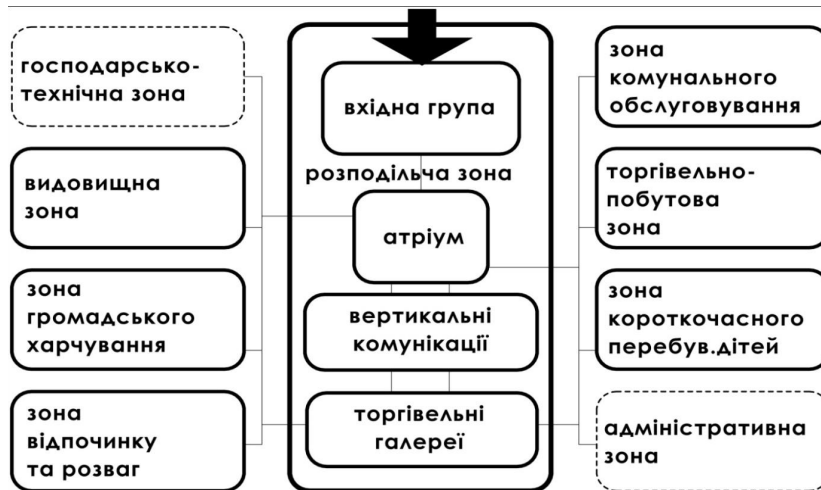
- *труднощі урахування існуючої мережі громадського обслуговування, особливо при будівництві громадського центру в умовах реконструюємої забудови, де частина підприємств вже побудовано окремими будівлями та буде дублювати систему обслуговування центру. Це призводить до переробки будівель існуючої мережі або переробці проекту громадського центру.*

При проектуванні торговельно-розважального комплексу, виникає потреба врахування всіх умов, які можуть згодом вплинути на дохід ТРК. При оцінці потенціалів ділянки для торговельно-розважального комплексу, слід мати максимально повну інформацію про типи ТК, склад його приміщень, приклади функціонально-планувальної організації. Також повинна враховуватись важливість містобудівних взаємозв'язків різних зон міста і параметрів торговельно-розважального комплексу.

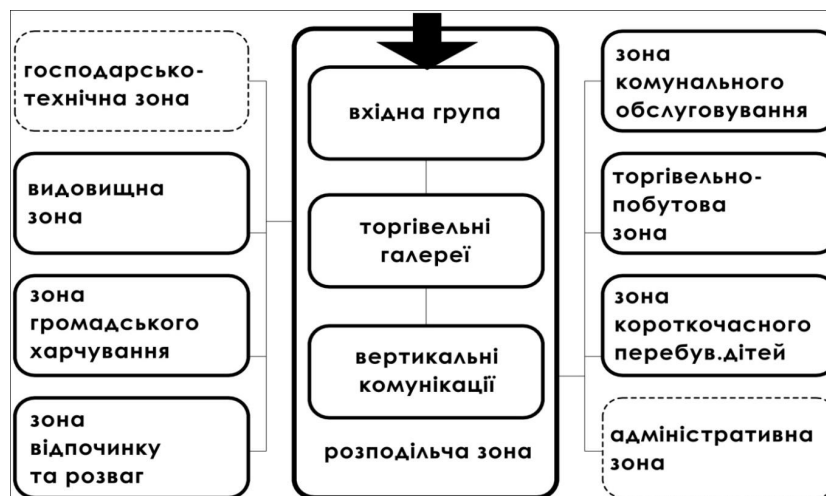
Проаналізувавши всі фактори, що впливають на формування структури ТРК, ми отримуємо чотири моделі функціонально-планувальної організації торговельно-розважальних комплексів. В них демонструються можливі варіанти об'єднання функцій між собою.



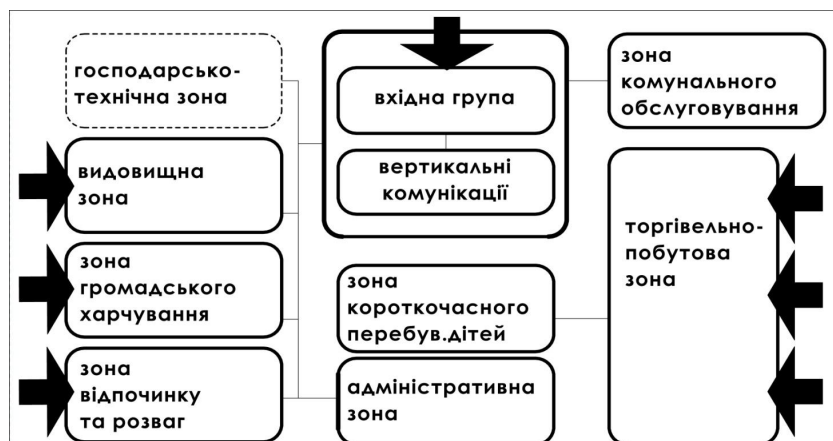
*Модель № 1.* Характеризується доступністю всіх підрозділів і послуг ТРК за допомогою одного комунікаційного ядра - атріуму, поєднаного з торговельними галереями. Дана схема має ряд переваг: швидка доступність до підприємств торгівлі, послуг, громадського харчування, розваг; легка навігація; компактність; раціональне використання ресурсів.



*Модель № 2.* Дана модель характерна для малих ТРК, зі складною конфігурацією плану, зі складною містобудівної ситуацією. Доступність до всіх функціональних зон і підрозділів здійснюється за допомогою торговельних галерей і вертикальних комунікацій.



*Модель № 3.* Зв'язки функц. Зон здійснюються за рахунок атриуму і торговельних галерей, що мають спільні або власні групи вертикальних комунікацій. Дана модель характерна для середніх і великих ТРК, що мають складну конфігурацію плану, складну містобудівну ситуацію.



*Модель № 4.* Характеризується складним комунікаційним ядром, в якому з'язки здійснюються за рахунок автономн. вхідних груп при кожній торговельній площі. Дана модель характерна для середніх і великих ТРК.

У сучасній архітектурі будівництво торговельно-розважальних комплексів має велике значення. По-перше, це крупна громадська споруда. По-друге, великі розміри будівлі та переважно периферійне місцезнаходження призводить до того, що частіше за все замовником виступає певна спілка або місто, а це вже дає можливість архітектору залишитись достатньо незалежним по відношенню до замовника, тому що саме архітектор відповідає як за естетичний вигляд будівлі, так і за її функціонування. Та по-третє, масштаб цих споруд надає їм домінуючий характер в місцевості, тому є дуже привабливим об'єктом для інвесторів та проектувальників.

Незважаючи на будівництво все більшої кількості торговельних підприємств, що проектуються для найбільших міст України, існує ряд загальних проблем, що перешкоджають розвитку торговельних установ:

- малий досвід проектування сучасних торговельно-розважальних комплексів;

- застарілі пожежні вимоги, які пред'являються до торговельно-розважальних комплексів;

- відсутність теоретичних розробок, які стосуються торговельно-розважальних комплексів.

Також необхідно відзначити, що характеристики торговельно-розважальних комплексів безперервно вдосконалюються як для поліпшення громадської багатофункціональної взаємодії з населенням, так і суспільного розвитку в цілому. Композиційно-смілова структура цих споруд, як частини середовищного оточення людини поки недостатньо вивчена. [3]. Тому для

вдосконалення проектування потрібна подальша розробка низки взаємопов'язаних чинників: характер торговельної діяльності як міської традиції, специфіка функціонального навантаження, причини та принципи розвитку структурної сітки самих торговельно-розважальних комплексів, їх роль і місце в міській тканині і т.д.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Х.А. Бенаи, О.И. Фетисов. «Анализ функционально-планировочных особенностей торгово-развлекательных центров»: Проблемы архитектуры і містобудування/ Випуск 2010-2(82).
2. Архиважный этап // Молл. — 2004. — ноябрь. — 13-19. Демина А. В., Здания с большепролетными покрытиями: Учеб пособие. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2003. 88 с.
3. Канунников, «Крокус интернэшнл» построит город бутиков вдали от конкурентов / Сергей Канунников // Коммерсантъ. — 2002. — 19 апреля.
4. Беддингтон Н. Строительство торговых центров. Пер. с англ. ред. И. Федосеева. М., Стойиздат, 1986;
5. Орленко Л.В. История торговли: Учебное пособие. – М.: ИД «Форум»: ИНФРА-М, 2006. – 352 с.

## АННОТАЦИЯ

Статья посвящена вопросу строительства торгово-развлекательных центров. Рассмотрен отечественный и зарубежный опыт проектирования этого типа зданий. Проведено анализ в области функционально-планировочных особенностей торгово-развлекательных центров.

Ключевые слова: торгово-развлекательный центр, функціонально-планировочные связи, кауфхалле

## ANNOTATION

This article is devoted to the construction of shopping centers. In it were discussed domestic and foreign experience in designing of this type of buildings and were analysed in the field of functional planning features of shopping and entertainment centers.

Keywords: shopping and entertainment center, functional planning connection kaufhalle