

УДК 721:712.2:628:863.8(045)

**В. Г. Чернявський***кандидат архітектури, професор кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд**Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗАКЛАДІВ РОЗДРІБНОЇ ТОРГІВЛІ СОЦІАЛЬНОЇ СФЕРИ**

Анотація: у статті розглянуто особливості функціонально-планувальної організації закладів роздрібної торгівлі соціальної сфери в сучасних умовах.

Ключові слова: функціонально-планувальна організація, заклади роздрібної торгівлі, універсам, гнучке планування, місцеві торговельні центри.

Особливість розміщення закладів торговельно-побутового призначення, до яких відносяться підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування у системі міста полягає в тому, що вони поділяються на заклади повсякденного, періодичного та епізодичного попиту.

Необхідно відмітити позитивні риси функціональної системи обслуговування ХХ століття радянських часів, яка намагалася забезпечити комплексність обслуговування на рівні житлових районів та міста в цілому. Сьогодні залишки цієї системи працюють, але ринкові відносини внесли багато перешкод для забезпечення повноцінного обслуговування населення. Відмічається відсутність або недостатня кількість невеликих магазинів повсякденного попиту, їдалень, а концентрація великих торговельних закладів не завжди відповідає радіусам обслуговування та зручності користування. Так, стара частина Києва нагадує місто салонів краси та аптек. Біля всіх станцій метро з'явилися невеликі стихійні ринки, які не відповідають рівню комфортності обслуговування та, особливо, естетичній організації як внутрішнього так і зовнішнього середовища об'єктів.

Сьогодні в Україні не проводяться наукові та науково-дослідницькі роботи в області формування мережі торговельно-побутового обслуговування населення, не аналізуються перспективні напрямки формування нових типів будинків та споруд обслуговування, як це робилося у 70-90 ті роки ХХ-го століття у секторі торгово-побутових будівель КиївЗНДІЕП під керівництвом кандидата архітектури Гайдучені О.А. [1]. В той час проводилися комплексні роботи по формуванню мережі та окремих будівель торгово-побутового призначення, використанню ефективних архітектурно-конструктивних систем, впровадженню гнучкої планувальної організації будівель та споруд. Були

захищені кандидатські дисертації Раковіцан Р.О., Северіною О.С., Абизовим В.А., Шемседіновим Г.І., Чернявським В.Г., які внесли певний вклад у вирішення цієї проблеми. Нажаль, сьогодні у держави відсутні кошти для проведення пошукових робіт в сучасних соціально-економічних умовах ринкових відносин, що негативно відображається на рівні обслуговування населення, а дослідження ведуться тільки у межах кандидатських дисертацій, без узагальнення проблеми в цілому.

Один з найдавніших типів громадських споруд - заклади роздрібної торгівлі. Характерним прийомом для крамниці був принцип горизонтального зонування, де торговельний зал як основне приміщення розміщували попереду і доступ до нього був з вулиці, а складські приміщення - позаду.

У другій половині ХІХ ст. починають розвиватися нові типи закладів: - криті торговельні вулиці з розташуванням вздовж крамниць різної спеціалізації; криті ринки; універсальні магазини.

У зв'язку з удосконаленням форм роздрібної й гуртової торгівлі, розвитком будівельних технологій, ділової й фінансової активності, ростом населення великих міст і багатьма соціальними й економічними чинниками установи торгівлі сьогодні переживають період змін і розвитку нових типів будинків і споруд. Виникнення мережевого ринку зумовило появу одних з головних його компонентів - супер- і гіпермаркетів - величезних перекритих торговельних просторів універсального призначення. Окрім того, сформувалися нові типи тимчасових торговельних споруд у вигляді ринків дрібногуртової й роздрібної торгівлі й мінімаркетів, що мають характер тимчасових павільйонів [2, с.351].

До закладів роздрібної торгівлі повсякденного попиту, які можна віднести до соціальної сфери, належать невеликі продовольчі магазини, універсами, місцеві торговельні центри і ринки. Такі заклади максимально наближені до житла і розташовуються у межах мікрорайонів. До закладів періодичного попиту належать промислові і продовольчі магазини із широким асортиментом товарів, які обслуговують житлові райони. До закладів епізодичного попиту належать великі торговельні центри, спеціалізовані магазини для потреб населення міста.

Залежно від капітальності споруд і тривалості їх експлуатації розрізняють такі види роздрібної торговельної мережі:

- стаціонарна - торговельні підприємства із залами для покупців і постійним місцем знаходження (великі, середні і малі магазини);
- напівстаціонарна - торговельні підприємства без торгових залів для покупців (палатки, кіоски);
- торговельні автомати і напівавтомати - апарати, у яких усі операції або повністю, або частково механізовані;

- пересувна мережа — автомагазини, вагони-магазини, розносні лотки;
- посылкова торгівля - доставляння товарів додому;
- ринки, базари, періодичні ярмарки.

Заклади роздрібної торгівлі також класифікують за призначенням: магазини; торговельні центри; ринки [2, с. 353].

**Магазини** є основним видом роздрібної торгівлі. За площею приміщень, кількістю працівників і товарообороту магазини класифікують за величиною на великі, середні і дрібні. За своїм об'ємно-просторовим вирішенням магазини можуть бути розташовані в окремих спорудах, вбудовано-прибудовані, або розташовуватися у комплексі з іншими закладами обслуговування у складі торговельних центрів.

Універсам (супермаркет, мінімаркет) займає центральне місце в мережі магазинів житлових утворень, а також є головним формоутворюючим елементом у структурі місцевого торговельного центру з точки зору функціональної організації архітектурно-просторової композиції. Універсам - магазин самообслуговування з універсальним асортиментом продовольчих і непродовольчих товарів повсякденного попиту. Торговельна площа в універсамах займає 30-35% загальній площі магазину у зв'язку з тим, що магазини вимушені виконувати виробничо-складські функції.

Оскільки форми організації торговельного процесу міняються значно швидше, ніж відбувається амортизація будівель, то обов'язковою вимогою до функціонально-планувальної організації є її гнучкість [3].

Значну роль в зниженні витрат на транспортування товарів до робочих місць грає розташування торговельного залу, приміщень підготовки товарів до продажу, складських і підсобних приміщень, зв'язок між ними. Чим більше протяжність примикання виробничо-складських приміщень до торговельного залу, тим більше можливостей механізувати завантаження товарних ліній безпосередньо з приміщень підготовки товарів до продажу. В той же час, збільшення протяжності примикання виробничих приміщень до торговельного залу знижує його природну освітленість і видимість, що небажано з точки зору технології і реклами.

Усунення цих протиріч, до певної міри, може бути досягнуто вибором планувальної схеми і просторової організації будівлі залежно від проектованої потужності підприємства [4].

Широкого поширення набула схема з розміщенням підсобних приміщень з тильного боку торговельного залу, характерна для формування універсамів різної потужності, включаючи і 2-поверхові будівлі. При цьому забезпечується хороша освітленість природним світлом торговельного залу, а також чіткість планування і завантаження товарних ліній. Аналогічні переваги має схема з

розміщенням підсобних приміщень з одного з торців торговельного залу, що характерно для невеликих універсамів.

Розміщення підсобних приміщень з двох сторін торговельного залу дозволяє розчленувати технологічний графік на два потоки. Основними недоліками є зв'язок допоміжних приміщень через торговельний зал, менша містобудівна маневреність.

Найчастіше застосовується схема розміщення приміщень з двох суміжних сторін торговельного залу, що забезпечує раціональний зв'язок основних приміщень універсамів різної потужності.

Основною перевагою розміщення допоміжних приміщень з трьох сторін по периметру залу є максимальна протяжність стиковки торговельного залу і підсобних приміщень. Проте, основним недоліком даної схеми є значне погіршення видимості залу. Представляється раціональним вживання цієї схеми як проміжного етапу при формуванні універсаму із збільшенням торговельного залу за рахунок суміжних з ним підсобних приміщень.

У разі, коли універсами доповнюються спеціалізованими відділами або магазинами, може застосовуватися схема, при якій торговельний зал огинає підсобні приміщення з трьох сторін. При такій побудові недостатня кількість підсобних приміщень компенсується розміщенням їх в підвальному поверсі.

**Торговельні центри** - це комплекси закладів роздрібної торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування, які розташовані компактно в одному місці. Торговельні центри поділяють на багаторівневі торговельні центри; торговельні центри, об'єднані з транспортними вузлами; торговельні центри, об'єднані із житловими комплексами; громадсько-торговельні центри - вулиці. Якщо додаються видовищні та інші заклади обслуговування, їх називають громадсько-торговельними центрами або центрами обслуговування.

Торговельні центри в житлових комплексах при функціональній системі обслуговування називалися місцевими торговельними центрами. При проектуванні місцевих торговельних центрів мають бути дотримані всі технологічні і функціональні вимоги, що пред'являються до окремих підприємств, і одночасно забезпечена чітка організація графіків руху відвідувачів, товарів і транспорту в комплексі в цілому.

Основними елементами місцевого торговельного центру є підприємства торгівлі, харчування і побуту. Аналіз їх функціональної структури дозволяє виявити схожість вимог до складу і угруповання основних приміщень кожного підприємства. Це схожість технологічних процесів грає суттєву роль в об'ємно-планувальній організації торговельних комплексів.

Аналіз функціонально-технологічної структури підприємств дозволив виявити загальні групи приміщень:

- приміщення для відвідувачів - торговельні зали, стіл замовлень, кафетерій в універсамах; обідні зали в їдальнях, кафе і ресторанах; зал чекання, прийому і видачі замовлень в комплексних приймальних пунктах;

- виробничі приміщення - кухня і цехи обробки продуктів в підприємствах харчування; майстерні побутового обслуговування; приміщення для підготовки товарів до продажу і розфасовки продуктів в магазинах;

- складські приміщення;

- адміністративно-побутові приміщення - контори, роздягальні і душові, кімнати персоналу і др.;

- технічні приміщення.

При включенні в структуру центру пошти, аптеки, відділень банків, а також інших підприємств і установ склад їх приміщень можна привести до розглянутих загальних груп приміщень, зважаючи на специфіку їх взаємодії.

Формування об'ємно-планувальної структури торговельного центру може розвиватися по двох напрямках: 1) створення центру, в якому кожен закінчений функціональний процес протікає ізольовано від аналогічних процесів сусідніх підприємств, тобто враховуються лише основні зв'язки між групами приміщень кожного підприємства і ігноруються зв'язки між однорідними приміщеннями сусідніх підприємств; 2) створення кооперованого торговельного комплексу, в якому об'єднання підприємств під одним дахом ґрунтується на функціональній або технологічній спільності тих або інших груп приміщень.

Функціонально-технологічний взаємозв'язок основних груп приміщень місцевого торговельного центру в різних планувальних структурах по мірі інтеграції підприємств має три основні схеми: павільйонна, блокова і кооперована.

Функціональна структура павільйонних і блокованих місцевих торговельних центрів дозволяє віднести їх до першої групи, кооперованих - до другої.

У функціонально-технологічному відношенні доцільне компактне розміщення адміністративно-побутових приміщень магазину і комплексного підприємства харчування як по горизонталі, так і по вертикалі. Це дозволить добитися економічності вирішення інженерних мереж і обладнання, скорочення площі коридорів. Угрупування складських приміщень центру дозволить отримати економічні переваги, полегшити механізацію завантажувально-розвантажувальних робіт, можливість організації єдиного господарського двору. В той же час, об'єднання виробничих приміщень недоцільне [5].

**Ринок** (ринковий комплекс) - комплекс взаємопов'язаних підприємств ринкової торгівлі із закладами державної, кооперативної та приватної роздрібною торгівлі. Прийом, коли усі підприємства роздрібною торгівлі об'єднані в одному торговельному залі характерний для ринків періодичного та епізодичного попиту. Крім того сьогодні, в багатьох житлових районах існують невеликі сільгосппродуктові ринки, чи зовсім не організовані місця продажу, пов'язані із транспортними потоками, які вимагають особливого розгляду із точки зору їх естетичної організації.

### **Функціональна структура закладів роздрібною торгівлі**

Заклади роздрібною торгівлі включають функціональні групи приміщень. Основні приміщення: торговельні приміщення обслуговування покупців. Додаткові приміщення: приміщення для приймання і зберігання товарів, для підготовки їх до продажу; підсобні приміщення; адміністративні і побутові приміщення. Допоміжні приміщення: технічні приміщення; санітарні вузли.

### **Група торговельних приміщень**

Група торговельних приміщень складається із торговельних залів і приміщень додаткового обслуговування клієнтів.

Торгові зали магазинів повинні мати, насамперед, природне освітлення, однак допускається розміщення в підвалах торгових залів для продажу продовольчих товарів, посуду й інших негорючих матеріалів.

Уся площа торгового залу поділяється на площу для встановлення обладнання і площу для проходів для покупців. Насиченість торгового залу обладнанням доволі висока і становить 60 % від усієї площі торговельного залу.

Розташування торговельного обладнання залежить від способу організації торгівлі. У закладах торгівлі через продавців робочі місця продавців за прилавками розташовують за схемами: лінійне (однолінійне й дволінійне); острівне; згідно боксів; салонне.

До приміщень додаткового обслуговування клієнтів належать приміщення приймання та видачі замовлень, кафетерій, приміщення для демонстрації нових товарів, бюро обслуговування.

Необхідність влаштування у магазинах, незалежно від їх величини, кафетерій, барів, відділень кулінарії тощо встановлюється завданням на проектування.

### **Висновки.**

1. Аналіз існуючої системи обслуговування населення на прикладі Києва дозволяє виявити недостатню комплексність обслуговування населення, особливо у старих районах міста: зменшення кількості невеликих продовольчих магазинів; збільшення радіусів обслуговування; незручність користування тільки крупними торговельними закладами.

2. Відсутність наукової бази та коштів для проведення фундаментальних науково-дослідних робіт по формуванню мережі та розробці перспективних типів торговельних закладів соціальної сфери обслуговування.

3. При функціональній організації закладів торгівлі необхідно розміщення основних, додаткових та допоміжних приміщень таким чином, щоб було максимально можливим впровадження гнучкої планувальної організації будівель та споруд.

4. Необхідно суттєво підняти рівень естетичної організації будівель і споруд торговельно-побутового призначення соціальної сфери та їх інтер'єрів для створення комфортного просторового середовища.

#### Список використаних джерел

1. Гайдученя А. А. Динамическая архитектура: Основные направления развития, принципы, методы / А. А. Гайдученя. – К.: Будівельник, 1983. – 96 с.
2. Лінда С.М. Архітектурне проектування громадських будівель і споруд: Навч. посібник / Лінда С.М. – Львів: Видавництво Національного університету “Львівська політехніка”, 2010. – 608 с.
3. Абызов В.А. Архитектура общественных зданий с гибкой планировкой / В.А. Абызов, В.В. Куцевич. – К.: Будівельник, 1990. – 112 с.
4. Проектирование торговых предприятий / [Гайдученя А.А., Абызов В.А., Комарова М.М., Малин В.В.]. – К.: Будівельник, 1986. – 135с.
5. Методические рекомендации по тразработке торговых предприятий с гибкой планировкой / [Гайдученя А.А., Комарова М.М., Абызов В.А. и др.]. – К.: КиевЗНИИЭП, 1983. – 55 с.

#### Аннотация

В статье рассмотрены особенности функционально-планировочной организации предприятий розничной торговли социальной сферы в современных условиях.

Ключевые слова: функционально-планировочная организация, предприятия розничной торговли, универсам, гибкая планировка, местные торговые центры.

#### Abstract

The article describes the features of functional and planning organization of retail trade enterprises in the social sphere of the modern world.

Key words: functional planning organization, retailers, department stores, flexible layout, local shopping centers.