

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.10.60-70

УДК 725.2

к. арх., доцент **Дорохіна Г.І.**,
a.dorohina1982@gmail.com; ORCID: 0000-0003-2348-1743,
Київський національний університет будівництва і архітектури

РІТЕЙЛ ПАРКИ ЯК ОДИН З СУЧАСНИХ НАПРЯМКІВ РОЗВИТКУ ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИХ ЦЕНТРІВ

Розглянуто умови організації сучасних торгово-розважальних центрів на кшталт рітейл парків. Проаналізований досвід формування, соціально-економічні фактори для організації подібного виду торгово-розважальних центрів, складена класифікація та запропоновані основні схеми функціонального процесу.

Виявлено що рітейл парки в світі набувають ознак сучасного громадського простору для відпочинку всієї сім'ї. На основі цього розглянуто модель кооперування соціальної інфраструктури з рітейл парками. Зокрема пропонується поєднувати торгові парки з громадськими зеленими зонами, розвивати на їх території фізкультурно-оздоровчі програми. Також пропонується поєднувати торгові парки з сучасними виробничими об'єктами, тим самим підвищуючи якість середовища останніх та використовуючи загальну для обох типів об'єктів транспортну інфраструктуру.

Ключові слова: торгово-розважальні центри; рітейл-парки; класифікація; кооперування та функціонально-планувальна модель.

Постановка проблеми.

На сьогоднішній день в Україні все ще продовжує існувати проблема стихійної торгівлі та неупорядкованості площ торгових об'єктів на кшталт речових ринків. Це створює некомфортні умови для співробітників подібних підприємств, не відповідає санітарно-епідеміологічним умовам та спотворює міський громадський простір.

В світі для вирішення подібної проблеми на місцях стихійних ринків вже давно почали з'являтися retail парки (рис. 1, 2). Рітейл-парк є комплексом (торговим центром, ТЦ) з одно- та двоповерхових будівель, кількістю не менше 5 об'єктів, іноді згрупованих біля великого паркувального майданчику.

Розрізняють англійський та французький (він же американський) типи рітейл-парків. В англійській моделі будівлі розташовуються досить структуровано, лінійно по відношенню один до одного, паркування знаходиться перед будинками, самі комплекси зазвичай знаходяться в межах міста. У французькій моделі будівлі розташовуються навколо центрального

майданчика, де зазвичай знаходиться парковка, торгові центри цього типу найчастіше будують за містом.

В окрему групу можна виділити ще італійську модель, яка має специфічну назву Outlet містечка. Це ритейл парки, що знаходяться поза містом на основних туристичних маршрутах та пропонують відвідувачам моделі минулих та позаминулих колекцій за зниженими цінами.

Архітектурно-просторовою відмінністю аутлет містечок від звичайних ритейл парків є підвищений рівень їх комфорту, а саме розширений перелік функцій, що включає в себе заклади громадського харчування різних рівнів, дитячі майданчики, комфортні паркові зони тощо.

Основною відмінністю ритейл парків від звичайних торгово-розважальних центрів є дешевизна їх зведення. Магазили виконані окремими невеликими будівлями з відносно недорогих конструктивних та опоряджувальних матеріалів.

Основною відмінністю ритейл парків від звичайних торгово-розважальних центрів є дешевизна їх зведення. Магазили виконані окремими невеликими будівлями з відносно недорогих конструктивних та опоряджувальних матеріалів. Відповідно вартість орендних площ подібних магазинів є незначною, що дозволяє орендарям значно знижувати ціну продукції, і відповідно покупцям активно користуватися подібного роду торговими центрами.

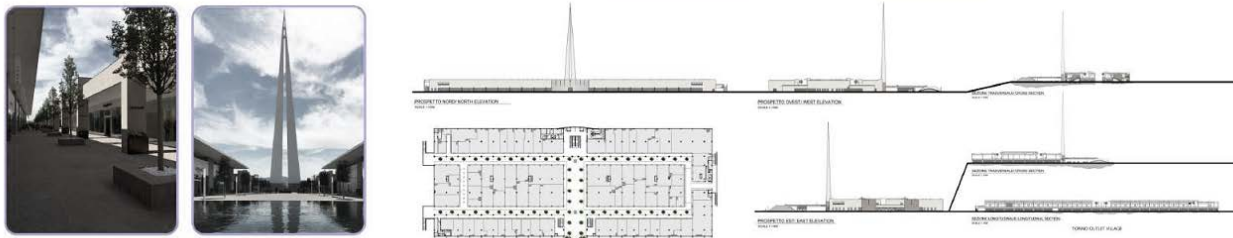
Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Останні фундаментальні роботи та публікації стосовно організації торгово-розважальних центрів стосуються здебільшого організації ТРЦ в підземних просторах або суміжно з транспортно-пересадочними вузлами [1-3], також є певний перелік робіт що відноситься до організації торгово-розважальних центрів в південних африканських країнах [4, 5]. Найбільше за типологією організації retail центрів близькі роботи Кузьміної Г. [6] та Рябець Ю. [7]. Їх дослідження стосуються комплексного формування підприємств дрібно-роздрібної торгівлі та використання мобільних об'єктів експрес-обслуговування, що в разі осучаснення конструктивних та опоряджувальних рішень, можуть стати основою для подальших функціонально-просторових та конструктивних розробок для ритейл парків.

Мета та актуальність. Метою роботи є дослідження та формування структури сучасного різновиду торгівельно-розважальних центрів, а саме ритейл парків, для підвищення якості міського середовища, створення більш різноманітних умов розвитку громадських просторів.



АУТЛЕТ МІСТЕЧКО ТОРІНО/"КЛАУДІО СІЛЬВЕСТРИН" АРХІТЕКТОРИ, 2017 РІК



АУТЛЕТ АШФОРД, АНГЛІЯ



Рис. 1. Світовий досвід проектування ритейл парків [9, 10]

Основна частина

На думку автора найбільш вдалими та сучасними ритейл парками в світі можна вважати ритейл центр в Тайланді “Mega Foodwalk” Аутлет Ашфорд у

Великобританії та Аутлет містечко “Торіно”(рис 1, 2). З-поміж інших їх виділяє наявність архітектурно-просторової та композиційної ідеї.

Розмір торгового комплексу Megabangna вже сам по собі такий великий, як маленьке місто. Його центральна будівля сприймається як центр міста, тоді як зона Foodwalk в східному крилі виглядає як поза міська місцевість з великою кількістю зелених зон і водних каналів. Нове розширення зони роздрібної торгівлі, розташоване на східній периферії за межами існуючої зони, може бути концептуалізовано як «Долина», один із різновидів природних рельєфів, де центральний простір оточений суцільним фронтом гір.

Отже архітектурна концепція впливає з метафори географічного характеру. Щоб створити атмосферу, схожу на природну долину, планування нового торгового центру під відкритим небом було заплановано навколо центрального внутрішнього простору, в якому розміщується площа з амфітеатром, що виступає в якості основного соціального простору для проведення різних видів подій.

З нижнього рівня громадської площі до першого рівня мегаплази розвивається зелений пагорб призначений для відпочинку людей. Тут розміщуються водні об'єкти та тераски з садовими меблями. Завдяки цьому площа торгового центру стає гібридом ринку та громадського простору, де заохочується соціальні взаємодії між людьми.

Пішохідні доріжки розміщуються вздовж зеленої зони та вздовж вітрин магазинів і на кожному рівні з'єднуються з будівлею для паркування автомобілів через мости та криті доріжки.

Просторова організація створена таким чином що поєднувати різні рівні торговельних магазинів за допомогою похилих доріжок що створюють враження прогулянки пагорбом. подібна ідея не вперше застосовується в громадських просторах. Її задача спонукати людей до легких та приємних фізичних навантажень.

Ще один приклад сучасного підходу до проектування retail парку - це реконструкція outlet центру Ешфорд у Великобританії. Outlet був побудований в 2000 році. І в 2016 році за згодою ради міста була розпочата його реконструкція. На сьогоднішній день - це найдовша і найбільша за площею жива зелена стіна “саду Англії”. Декілька десятків тисяч вертикально розташованих рослин вкривають стіни центру – це найбільша жива стіна в Європі (2155 м2). Окрім іншого образ парку довершується рядом повторюваних метричних тентових конструкцій, що осучаснюють торгові ряди, та надають незвичного виразного загального образу торговій споруді.

Менш вдалим прикладами вирізняється досвід проектування рітейл парків в Україні. Рітейл парк «Почайна» (див. рис. 2), побудований в місті

Києві, позиціонується як перший рітейл парк в Україні, проте, нажаль, його архітектурно-просторовий образ та благоустрій не здатен вразити відвідувачів.



Рис. 2. Світові та вітчизняні приклади організації рітейл парків [11, 12]

Ще одним прикладом вітчизняного рітейл парку можна назвати торговельний центр «Terminal Food» розташований в Солом'янському районі міста Києва неподалік Південного залізничного вокзалу. Він має загальну площу 5 620 кв.м. Входить до складу однойменного багатофункціонального комплексу. На сьогоднішній день торговельна зона представлена широким спектром торговельних послуг, зокрема, супермаркетом декількома ресторанами з кухнями різних країн світу У сфері охорони здоров'я та

медицини на території торговельного центру працює стоматологічна клініка. Також на території знаходиться декілька магазинів та неподалік розміщується ТРЦ, який працює в синергії з рітейл парком.

Відмінною рисою цього рітейл парку є спроба створити єдиний ландшафтно-рекреаційний простір [13] між магазинами та іншими закладами. Тут є перші ознаки благоустрою, зокрема: різні види мощення, озеленення, скульптури та малі архітектурні форми. Враховуючи, що поряд знаходиться вокзал, ці облаштовані громадські простори мають величезне значення для відпочинку та обслуговування в тому числі гостей міста.

На основі проаналізованого світового досвіду складена класифікація рітейл парків (див. рис. 3) за розташуванням, концепцією, кількістю функцій та рівнем комфорту. Серед функції соціального насичення пропонується поділяти парки на парки фізичного розвитку, інтелектуального розвитку та зелених громадських зон. Відповідно до даної класифікації та місць розміщення рітейл парків їх пропонується кооперувати з технопарками, тим самим покращуючи інфраструктуру останніх, з великими зеленими зонами, які можуть стати громадськими осередками для відпочинку населення у вихідний день або у будній день для людей, що проживають поруч, а також з різноманітними спорудами фізичного розвитку на кшталт великих стадіонів, гребних каналів, гірськолижних трас тощо.



Рис. 3. Класифікація рітейл парків та кооперування

В світі відомі приклади організації подібних рітейл парків. Зокрема багатоцільовий торгово-розважальний комплекс Патріот Плейс у Фоксборо в

Масачусеті, що сформований навколо стадіону та має в своїй структурі пішохідний центр, або ритейл парку у Буковелі біля 2-ї та 7-ї трас.

Перелік магазинів та послуг що розміщуються в подібних retail парках буде залежати від тематики та місцевих умов певного типу закладу. Для закладів, що не мають специфічних умов, соціальними та громадськими просторами можуть виступати баскетбольні та волейбольні площадки, роллердроми, тенісні та бадмінтонні корти, шахматні клуби тощо (рис. 4, 5).

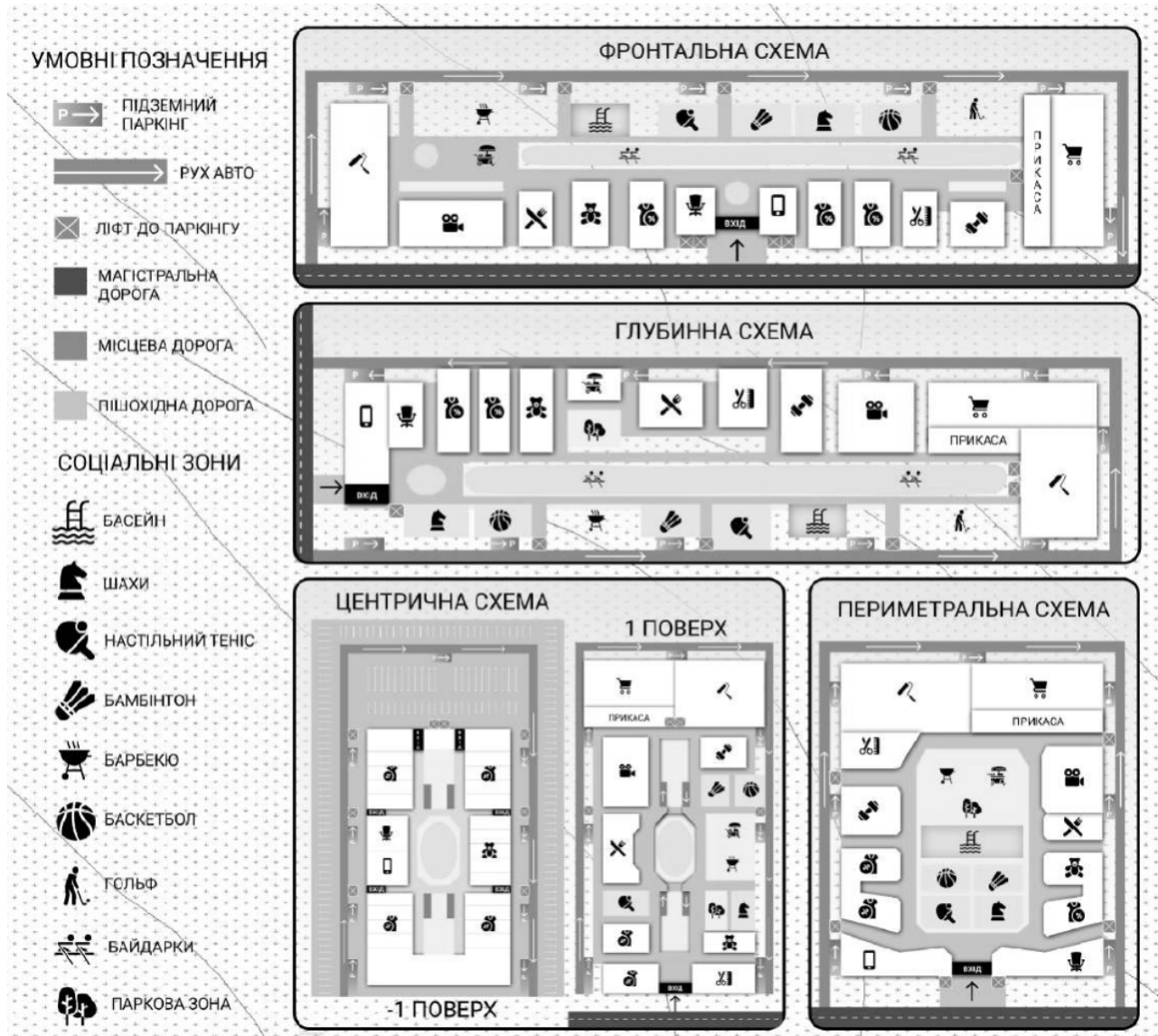
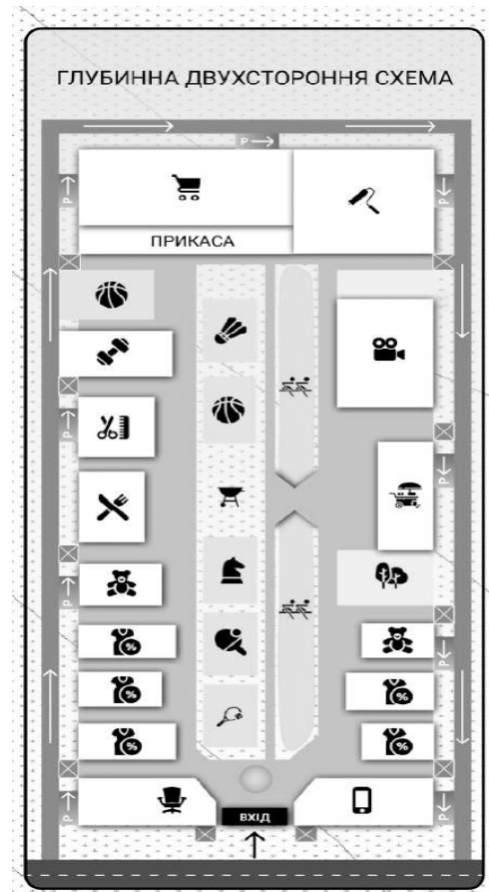


Рис. 4. Функціональні моделі ритейл парків з громадською інфраструктурою

Розміщення даних громадських функцій може бути як всередині планувальної структури ритейл парку так і поруч з ним.

Висновки. Рекомендації подальшого дослідження. Особистий вклад автора. В статті проаналізовані сучасні тенденції проектування та будівництва ритейл парків. Зроблені пропозиції стосовно кооперування даного типу об'єктів з громадськими та соціальними міськими просторами. Подальша робота повинна стосуватися більш детального дослідження функціонального поєднання торгових зон ритейл парків з громадським та соціальним середовищем.

Рис. 5. Функціональні моделі ритейл парків з громадською інфраструктурою (продовження)



Список використаної літератури

1. Праслова В.О. Класифікація підземних торговельно-розважальних комплексів Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник. – Київ: КНУБА, 2008. Вип. 19. с. 232–237. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/200819.pdf>.
2. Праслова В.О. Архітектурно-планувальна організація підземних торговельно-розважальних комплексів : Дис... канд. наук: 18.00.02 - 2010. URL: <http://www.disslib.org/arkhitekturno-planuvalna-orhanizatsia-pidzemnykh-torhovelno-rozvazhalnykh.html>.
3. Куцевич В.В. Пропозиції формування об'єктів попутного обслуговування у зонах громадської активності населення. Архітектурний вісник КНУБА Наук.-техн. зб. Київ: КНУБА, 2023. Вип. 28. – С. 38-45. DOI: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2023.28.38-45>.
4. Муеле Седел О., Хараторська Ю.О. Фактори, що впливають на появу та розвиток торгово-розважальних центрів в Республіці Конго... Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник . – Київ: КНУБА, 2022. Вип. 62. с. 314–321. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.314-321>.

5. Муеле Седел О. Класифікація функцій торгово-розважальних центрів з врахуванням специфіки їх будівництва в Республіці Конго Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник . – Київ: КНУБА, 2024. Вип. 68. с. 304–314. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.304-314>.
6. Кузьміна Г.В. Принципи комплексного формування підприємств дрібно роздрібної торгівлі: дис. к. арх.: 18.00.02 / Кузьміна Ганна Володимирівна Київ, 2005. 172 с.
7. Рябець Ю.С. Принципи функціонально-просторової організації мобільних об'єктів експрес-обслуговування: дис. к. арх.: 18.00.02 / Рябець Юлія Степанівна. Київ: КНУБА, 2009. – 171 с.
8. Уренев В.П. Принципы комплексного архитектурно- планировочного формирования предприятий общественного питания: Дис... д-ра архитектуры: 18.00.02. Одесса., 1996. 302л.+ прил.96л. <http://www.disslib.org/pryntsyru-kompleksnoho-arkhytekturno-planurovochnoho-formyrovanyuja-predpryjatyi.html> .
9. MEGA FOODWALK. Commercial Shopping Mall URL: <https://architizer.com/projects/mega-foodwalk/> (дата звернення 18.11.2024).
10. Mega Foodwalk / FOS URL: <https://www.archdaily.com/894133/mega-foodwalk-fos> (дата звернення 18.11.2024).
11. Рітейл парк Почайна. URL: <https://rppetrivka.com/about/> (дата звернення 18.11.2024).
12. Terminal Food URL: <https://terminalfood.com.ua/> (дата звернення 18.11.2024).
13. Pattern Language: Towns, Buildings, Construction [C. Alexander, M. Silverstein, M. Jacobson and others]. – NY: Oxford University Press, USA, 1977. – p. 1171.

PhD, Associate Professor **Dorokhina Hanna**
Kyiv National University of Construction and Architecture.

RETAIL PARKS AS ONE OF THE MODERN TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF SHOPPING AND ENTERTAINMENT CENTRES AND SPACES

The article considers the conditions of organization of retail parks, which are quite new for Ukraine, as shopping and entertainment centres. It analyses experience of formation, socio-economic factors of organization of this type of shopping and entertainment centres, makes a classification and offers main schemes of the functional process.

The analysis of experience has shown that modern retail parks under construction in the world are significantly superior in terms of the quality of area improvement Ukrainian counterparts.

It has been found that retail parks in the world are acquiring the features of a modern public space for recreation for the whole family. On this basis, a model of interaction between social infrastructure and retail parks is considered. In particular, it is proposed to combine retail parks with public green areas, to develop fitness and recreation programmes on their territory. It is also proposed to combine retail parks with modern industrial facilities, thereby improving the quality of the latter's environment and using the transport infrastructure common to both types of facilities.

The list of shops and services located in such retail parks will depend on the theme and local conditions of a particular type of facility. For retail parks that do not have specific conditions, basketball and volleyball courts, roller skating rinks, tennis and badminton courts, chess clubs, etc. can be used as social and public spaces.

According to the proposed functional and planning structure, the location of these public functions can be either within the planning structure of the retail park or near it.

Further work in this area of research should focus on a more detailed study of the functional combination of retail parks' shopping areas with the public and social environment.

Keywords: shopping and entertainment centres; mall, retail park; classification; co-operation and functional planning model.

REFERENCES

1. Praslova, V.O. (2008) *Klasyfikatsiia pidzemnykh torhovelno-rozvazhalnykh kompleksiv* [Classification of underground shopping and entertainment complexes] *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Nauk.-tekhn. zbirnyk* (19). 232 – 237. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/200819.pdf>. {in Ukrainian}
2. Praslova, Valentyna Oleksandrivna. (2010) *Arkhitekturno-planuvalna orhanizatsiia pidzemnykh torhovelno-rozvazhalnykh kompleksiv* [Architectural and planning organization of underground shopping and entertainment complexes]: *Dys... kand. nauk: 18.00.02 - 2010*. URL: <http://www.disslib.org/arkhitekturno-planuvalna-orhanizatsia-pidzemnykh-torhovelno-rozvazhalnykh.html>. {in Ukrainian}
3. Kutsevych, V.V. (2023) *Proposals for the Formation of Facilities of Passenger Service in Areas of Public Activity of the Population* *Arkhitekturnyi visnyk KNUBA Nauk.-tekhn. zb.* Kyiv: KNUBA, 2023. Vyp. 28. S. 38 – 45. DOI: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2023.28.38-45>. {in Ukrainian}.

4. Mouele Sedel, O., Kharaborska, Y. O. (2022) Faktory, shcho vplyvaiut na poiavu ta rozvytok torovo-rozvazhalnykh tsestriv v Respublitsi Konho [FACTORS INFLUENCING THE EMERGENCE AND DEVELOPMENT OF SHOPPING AND ENTERTAINMENT CENTERS IN THE REPUBLIC OF CONGO] Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Nauk.-tekhn. zbirnyk (62) 314 – 321. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.314-321>. {in Ukrainian}.

5. Mouele Sedel, O., (2024) Klasifikatsiya funktsii torgovo-rozvazhalnykh tsestriv z vrakhuvanniam spetsyfiki ikh budivnitstva v Respublitsi Kongo [Classification of the Functions of Shopping and Entertainment Centers Taken into Account the Specifics of Their Construction in the Republic of the Congo] Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Nauk.-tekhn. zbirnyk (68) 304 – 314. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.304-314>. {in Ukrainian}.

6. Kuzmina, H.V. (2005) Pryntsypy kompleksnoho formuvannia pidpriemstv dribno rozdribnoi torhivli: [Principles of complex formation of small retail trade enterprises] Dys. ... k. arkh.: 18.00.02. 172 s. {in Russian}

7. Riabets, Yu. S. (2009) Pryntsypy funktsionalno-prostorovoi orhanizatsii mobilnykh ob'ektiv ekspres-obsluhovuvannia: dys. ...k. arkh.: 18.00.02 [Principles of functional and spatial organization of mobile express service facilities] Kiev KNUBA, 171 p. {in Ukrainian}.

8. Urenev, Valery Pavlovich (1996) Printsipi kompleksnogo arkhitekturno-planirovochnogo formirovaniya predpriyatii obshchestvennogo pitaniya [Principles of integrated architectural and planning formation of public catering enterprises: Doctoral thesis in architecture: 18.00.02] Odessa State. Academy of Construction and Architecture. Odessa 302 sheets + adj. 96 sheets. URL: <http://www.disslib.org/pryntsypy-kompleksnoho-arkhytekturno-planirovochnoho-formyrovanyja-predpryjaty.html>. {in Russian}.

9. MEGA FOODWALK. Commercial Shopping Mall URL: <https://architizer.com/projects/mega-foodwalk/> (дата звернення 18.11.2024). {in English}.

10. Mega Foodwalk / FOS URL: <https://www.archdaily.com/894133/mega-foodwalk-fos> (дата звернення 18.11.2024). {in English}.

11. Рітейл парк Почайна URL: <https://rppetrivka.com/about/> (дата звернення 18.11.2024). {in Ukrainian}.

12. Terminal Food URL: <https://terminalfood.com.ua/> (дата звернення 18.11.2024). {in Ukrainian}.

13. Pattern Language: Towns, Buildings, Construction [C. Alexander, M. Silverstein, M. Jacobson and others]. – NY: Oxford University Press, USA, 1977. – p. 1171. {in English}.