

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.10.152-160

УДК 725.2

аспірант **Окасса Муеле С.**,
archi.okassa@gmail.com, ORCID: 0000-0002-5091-9846,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ТА УМОВИ РОЗТАШУВАННЯ ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИХ ЦЕНТРІВ В МЕЖАХ МІСТ

Розглянуто умови розміщення торгово-розважальних центрів в межах міст а саме: в центральних районах, в ділових районах та на периферії. На основі літературних джерел в статті досліджено умови транспортної доступності до місць розміщення торговельно-розважальних центрів та умови відведення земельних ділянок під їх будівництво.

Виявлено, що в разі розміщення торгово-розважальних центрів в межах центральних частин міст, необхідно враховувати існуючі містобудівні пішохідні та транспортні маршрути. Тобто необхідно забезпечити взаємозв'язок зовнішніх, уже сформованих, пішохідних шляхів із запроектованими внутрішніми транзитними зв'язками нового об'єкту.

Для торгово-розважальних центрів розміщених поза містом важливою складовою на рівні генерального плану буде розміщення основних магістралей, зручні автомобільні розв'язки поруч та організація паркувальних майданчиків, що дозволить комфортний під'їзд до торгово-розважального центру та завантаження покупок клієнтами.

Проведені дослідження планується використати при створенні рекомендацій проектування торгово-розважальних центрів специфічних кліматичних та соціально-економічних умовах Республіки Конго.

Ключові слова: торгово-розважальні центри; торгово-розважальні комплекси, регіональна структура; міська мережа, генеральний план.

Постановка проблеми.

Сучасні ТРЦ це багатопверхові будівлі в яких окрім магазинів можуть знаходитись також кафе, кінотеатри, ресторани, боулінги, дитячі кімнати та інші розважальні заклади.

Для Республіки Конго будівництво торгово-розважальних центрів є достатньо новим (рис. 1.) і ще науково необґрунтованим, тому дослідження особливостей та умов розташування торговельно-розважальних центрів в межах міст є актуальною темою для створення подальших рекомендацій відповідно до містобудівних та регіональних умов розміщення ТРЦ.

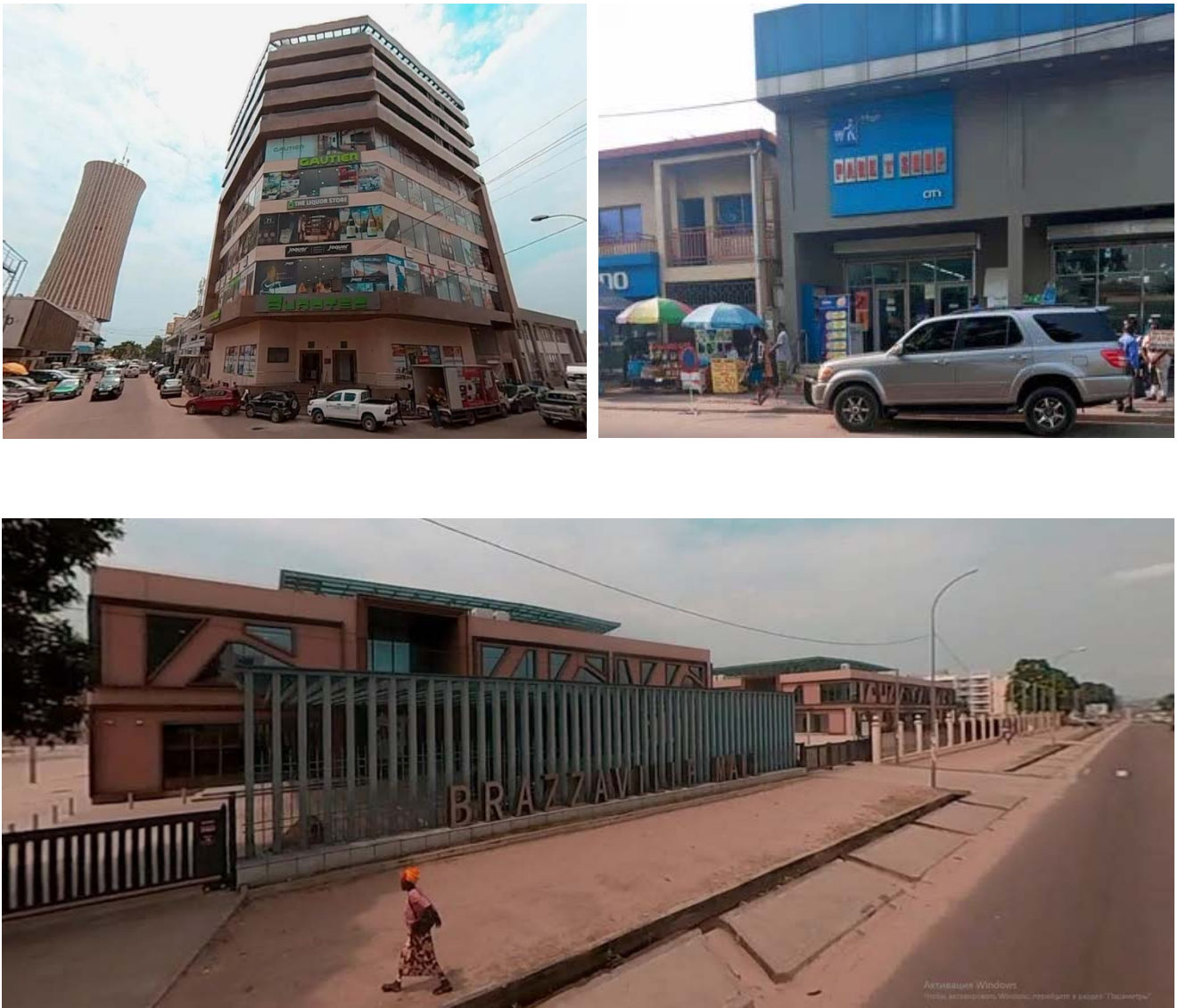


Рис. 1 Досвід будівництва ТРЦ в умовах Республіки Конго

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Для дослідження проблеми розміщення торгівельно-розважальних центрів в межах міста автором проаналізовано ряд наукових робіт що стосуються формування архітектури торговельних та торговельно-розважальних підприємств. Формування архітектури торгівельно-громадських комплексів присвячені роботи Єжова С. [1]. Адріанова Г. розглядала питання сучасного розвитку архітектури підприємств торгівлі, харчування та побутового обслуговування[2]. Роботи Кузьміної Г. та Рябець Ю. присвячені принципам комплексного формування підприємств дрібно-роздрібної торгівлі [3,4]. Формуванню підземних торгівельно-розважальних комплексів присвячені роботи Праслової В. [5,6].

Приклади розміщення торгово-розважальних центрів в межах транспортно-пересадочних вузлів розглянуті в роботах Дорохіної Г., Юнакова С., Кедровського П. та інших [7, 8].

Структуру формування функціональних зв'язків між основними приміщеннями ТРЦ розглянуто автором у попередніх роботах [9, 10]. Об'ємно-просторові та функціональні зв'язки окремих функцій таких, як заклади громадського харчування, кінотеатри тощо розглянуто в роботах багатьох авторів [11, 12].

Мета та актуальність.

Метою роботи є аналіз умов розміщення торгово-розважальних центрів в межах міст за для адаптації нормативної бази різних країн світу для специфічних умов розміщення подібного типу закладів в Республіці Конго.

Основна частина.

На розміщення та архітектурно-планувальну структуру ТРЦ в межах міст будуть впливати конкретні містобудівні умови.

Відповідно до класифікації за місцем розташування виділяють ТРЦ розміщені в житловому районі, промисловому районі, в передмісті, поза містом, на околиці та в центрі міста.

Розміщення ТРЦ в серединній частині міст пов'язане з багатофункціональним використанням міських територій, формуванням нових ділових районів. Для таких зон характерна змішана забудова, що включає житло, соціальну інфраструктуру, торгово-розважальні об'єкти і висококласні офісні будівлі середньої і підвищеної поверховості (до 14 поверхів) з розвиненими громадськими зонами, орієнтованими на обслуговування офісів і прилеглої забудови (ресторани, магазини, відділення банків, туристичних агентств).

З практики проєктування та експлуатації в торгово-розважальних об'єктах, розташованих на периферії міст, передбачається найбільша кількість обслуговуючих та допоміжних об'єктів: харчування, торгівлі, житла, відпочинку та оздоровлення, соціального обслуговування, культури. При цьому частина інфраструктури обслуговує прилеглі зони, враховуючи потреби в соціальних об'єктах. Ключовими питаннями при організації ТРЦ на периферії є доступність та відкритість. Основними перевагами, що визначають характер будівництва ТРЦ на периферії міст, є:

- можливість комплексного освоєння великих територій;
- нижча вартість землі і рівень орендних ставок;
- реалізація єдиної стратегії управління та експлуатації комплексів з

можливістю профільної орієнтації (біотехнології, високі технології, комунікації та ін.);

- створення забудови середньої і низької поверховості;

Розміщення торгово-розважальних об'єктів у функціональній структурі міста пов'язане зі стратегіями містобудівного розвитку, в т.ч. - регенерацією територій промзон, підвищенням соціальної активності за межами громадських центрів, організацією торгово-розважальних та бізнес центрів на територіях виведених з експлуатації, шкідливих і застарілих промислових і складських зонах. Це пов'язано переважно з освоєнням серединної частини міста.

Залежно від ступеня реорганізації виробничих територій здійснюється фрагментарна реновація або комплексна реорганізація. При цьому забезпечується можливість зниження щільності і поверховості забудови торгово-ділових комплексів, а також умови для створення нових центрів соціальної активності (локального, районного значення).

При розміщенні ТРЦ в ділових районах основними перевагами є: імідж території і сталий статус; можливість використання існуючої соціальної інфраструктури; розвинена система ділових зв'язків; естетична і екологічна привабливість сформованих міських морфотипів. До недоліків будівництва ТРЦ в ділових зонах відносяться: дефіцит території; висока щільність і поверховість забудови; складність облаштування парковок; жорсткі рамки при розробці об'єктів (обмеження, що накладаються умовами використання незручних ділянок, містобудівним законодавством тощо); щільність людських потоків і пов'язані з цим екологічні та епідеміологічні ризики, високе транспортне навантаження.

Одним із перспективних підходів до організації ТРЦ в серединній частині міста є їх розміщення на територіях з багатофункціональною забудовою. Перевагами таких рішень є:

- відсутність ефекту «загасання життя» по закінченню робочого дня;
- зниження пікових навантажень на транспорт і масової міграції населення;
- використання вже розвиненої соціальної інфраструктури забудови;
- поліпшення умов транспортної доступності за рахунок використання міського (в т.ч. підземного) і залізничного транспорту, існуючі зелені насадження.

Однією з обов'язкових умов будівництва ТРЦ є забезпечення їх транспортною доступністю. Сучасні зони ділової активності тяжіють до основних автомобільних магістралей, станції швидкісного залізничного транспорту, аеропортів тощо.

Особливістю розміщення ТРЦ в транспортній структурі є визначення їх комунікативності. При цьому варто приділити увагу таким питанням як:

- уникненню острівного розміщення в міській забудові, тобто можливості доступу з декількох магістралей;
- забезпечення візуальної доступності з основних транспортних магістралей, історичних і культурних місць;
- близькість до зупинок громадського транспорту: монорельс, метро, швидкісного трамваю, автобусу тощо.

Залежно від загальної площі будівель і розмірів території, яку може займати торгово-розважальний центр, виділено декілька характерних варіантів розмірів майданчиків для будівництва. Найменші, які складають менше півтора гектари; середніх розмірів - майданчик від півтора до 4 га; великі майданчики від 4 до 9 га і більше.

Нову земельну ділянку для будівництва ТРЦ бажано обирати за умов її розміщення на підвищених відмітках ландшафту і легкої доступності зі сторони основних обслуговуючих доріг. Незалежно від місця розміщення комплексу він повинен гармонійно вписуватись в міський пейзаж і бути з соціальної та естетичної точки зору невід'ємною частиною міста. ТРЦ зазвичай розміщується в загальноміських громадських центрах у громадських центрах планувальних та житлових районів, мікрорайонів а також поза містом поблизу основних транспортних магістралей.

При створенні ТРЦ в центральних частинах міста частіше за все відбувається процес реконструкції. В цьому випадку одним з головних завдань, що висувається до проекту є створення пішохідних шляхів переміщення відвідувачів та відділення їх від руху транспорту. Також важливим буде розміщення завантажувальних майданчиків торгово-розважальних центрів та організація достатньої кількості автостоянок. В об'ємно-планувальному рішенні часто при цьому виникають додаткові переходи між окремими будівлями, а також можуть бути створені внутрішні двори перекриті скляними покриттями, які перетворюються на атріуми або пасажі. В центральних частинах міста для завантаження продукції повинні використовуватися дебаркадери. А також можливе використання підземного простору для завантаження магазинів та розміщення паркінгів.

При розміщенні ТРЦ за межами міста або на периферії важливими для комерційного успіху будуть зручні транспортні розв'язки та організація паркувальних майданчиків з благоустроєм та озелененням що буде сприяти зниженню перегріву транспортних засобів.

Незалежно від якості благоустрою паркувальні майданчики та зупинки громадського транспорту мають знаходитися на відстані що не перевищує 200 м від основних "якірних" магазинів ТРЦ.

Висновки. Рекомендації подальшого дослідження. Особистий вклад автора.

В статті проведені дослідження, що можуть стати основою для подальшої розробки рекомендацій для вибору місць розміщення торгово-розважальних центрів в межах міст та поза територією населених пунктів в специфічних умовах республіки Конго. Основними параметрами визначена зручна транспортна доступність та наявність достатніх площ для облаштування зручних паркінгів в межах території забудови.

Список використаної літератури

1. Ежов С.В. Архитектура общественно-торговых комплексов: (формирование информ.-распределит. Пространств) Київ. Будівельник, 1988. – 104 с.: іл.
2. Андріанова Г.А. Развитие архитектуры предприятий торговли, харчування та побутового обслуговування на сучасному етапі. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. Збірник Київ, КНУБА, 2008. Вип.19. с.274 – 280. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/200819.pdf>
3. Кузьміна Г.В. Принципи комплексного формування підприємств дрібно роздрібною торгівлі: дис. к.арх.: 18.00.02 / Кузьміна Ганна Володимирівна Київ, 2005. 172 с.
4. 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.
5. 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>
6. Праслова В.О. Архитектурно-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>
7. Дорохіна Г.І. Організація регіональної структури аеротрополісів на базі існуючої мережі аеропортів України / Г.І. Дорохіна, П.П. Кедровський, А.С. Коновал // Modern scientific research: achievements, innovations and development prospects. Proceedings of the XIII International scientific and practical conference. Berlin, Germany. 2022. Pp. 299-305. URL: <https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2022/06/MODERN-SCIENTIFIC-RESEARCH-ACHIEVEMENTS-INNOVATIONS...-19-21.06.22.pdf>
8. Дорохіна Г.І. Тенденції формування транспортно-пересадочних вузлів в українських містах / Г.І. Дорохіна, С.Ф. Юнаков, О.О. Авраменко // Modern research in science and education. Proceedings of the 3rd International scientific and practical conference. BoScience Publisher. Chicago, USA. 2023. Pp. 382-394. URL: <https://sci-conf.com.ua/iii-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-modern-research-in-science-and-education-9-11-11-2023-chikago-ssha-arhiv/>.
9. Муеле Седел О., Хараборська 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.
10. 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.

11. 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/pryntsypu-kompleksnoho-arkhytekturno-planirovochnoho-formyrovanyja-predpryjaty.html>

12. Дорохіна Г.І. Підвищення ефективності архітектурних рішень сучасних багатозальних кінотеатрів. Fundamental and applied research in the modern world. Proceedings of the 11th International scientific and practical conference. BoScience Publisher. Boston, USA. 2021. Pp. 365-369. URL: <https://sci-conf.com.ua/xi-mezhdunarodnaya-nauchno-prakticheskaya-konferentsiya-fundamental-and-applied-research-in-the-modern-world-9-11-iyunya-2021-goda-boston-ssha-arhiv/>

postgraduate student **Okassa Mouele Sedel**
Kyiv National University of Construction and Architecture

FEATURES AND CONDITIONS FOR THE LOCATION OF SHOPPING AND ENTERTAINMENT CENTRES WITHIN CITIES

The article analyses the conditions of location of shopping and entertainment centres within cities, such as: in central areas, business districts and on the periphery. Based on the literature, the article examines the conditions of transport accessibility to the locations of shopping and entertainment centres and the conditions of land allocation for their construction.

It is found that in the case of locating shopping and entertainment centres within the central parts of cities, it is necessary to take into account the existing urban planning pedestrian and transport routes. In other words, it is necessary to ensure the interconnection of external, already formed, pedestrian routes with the designed internal transit routes of the new facility.

For shopping malls located outside the city, an important component at the master plan level will be the location of major highways, convenient nearby car interchanges and the organisation of car parks, which will allow for comfortable access to the shopping mall and loading of purchases by customers.

The research will be used to create recommendations for the design of shopping malls in the specific climatic and socio-economic conditions of the Republic of Congo.

Keywords: shopping and entertainment centres; shopping and entertainment complexes; malls; regional structure; urban network; master plan.

REFERENCES

1. Ezhov, S.V. (1988) Arkhytektura obshchestvenno-torhovukh kompleksov: (formyrovanye ynform.-raspredelyt. Prostranstv) [Architecture of public and

shopping complexes: (formation of information distribution spaces)] 104 {in Russian}.

2. Andrianova, H.A. (2008) Rozvytok arkhitektury pidpriemstv torhivli, kharchuvannia ta pobutovoho obsluhovuvannia na suchasnomu etapi. [Development of the architecture of trade, food and household service enterprises at the modern stage] Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Nauk.-tekhn. Zbirnyk (19) 274 – 280. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/200819.pdf>{in Ukrainian}

3. 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}

4. 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}.

5. 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}

6. 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-orhanizatsiia-pidzemnykh-torhovelno-rozvazhalnykh.html>{in Ukrainian}

7. Organization of the regional structure of aerotropolises based on the main network of airports in Ukraine / H.I. Dorokhina, P.P. Kedrovskiy, A.S. Konoval // Modern scientific research: achievements, innovations and development prospects. Proceedings of the XIII International scientific and practical conference. Berlin, Germany. 2022. Pp. 299-305. URL: <https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2022/06/MODERN-SCIENTIFIC-RESEARCH-ACHIEVEMENTS-INNOVATIONS...-19-21.06.22.pdf> {in Ukrainian}.

8. Dorokhina, H.I. (2023) Trends in the formation of transport and interchange hubs in Ukrainian cities / H.I. Dorokhina, S.F. Yunakov, O.O. Avramenko // Modern research in science and education. Proceedings of the 3rd International scientific and practical conference. BoScience Publisher. Chicago, USA. 2023. Pp. 382-394. URL: <https://sci-conf.com.ua/iii-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-modern-research-in-science-and-education-9-11-11-2023-chikago-ssha-arhiv/>{in Ukrainian}.

9. 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. {in Ukrainian}.

10. Mouele Sedel, O., (2024) Klasifikatsiya funktsii tovgovo-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. {in Ukrainian}.

11. Urenev, V.P. (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 302 sheets + adj. 96 sheets. URL: <http://www.disslib.org/pryntsy-py-kompleksnoho-arkhytekturno-planyrovchnoho-formyrovanyja-predpryjaty.html> {in Russian}.

12. Dorokhina, H.I. (2021) Pidvyshchennia efektyvnosti arkhitekturnykh rishen suchasnykh bahatozalnykh kinoteatriv. [Increasing the efficiency of architectural solutions of modern multi-screen cinemas] Fundamental and applied research in the modern world. Proceedings of the 11th International scientific and practical conference. BoScience Publisher. Boston, USA. 2021. Pp. 365-369. URL: <https://sci-conf.com.ua/xi-mezhdunarodnaya-nauchno-prakticheskaya-konferentsiya-fundamental-and-applied-research-in-the-modern-world-9-11-iyunya-2021-goda-boston-ssha-arhiv/> {in Ukrainian}.