

ПРОБЛЕМИ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Холодковський О.С.

Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач

Створення торгового центру сьогодні є одним з найбільш привабливих варіантів для інвестування коштів, тому не дивно, що цей ринок насичується дуже активно. Але все не так просто. «Торговий центр – це складний організм, тому, зробивши ставку на подібний проєкт, необхідно ретельно проаналізувати всі фактори, які в подальшому стануть запорукою його вдалої реалізації. Проєктувальнику доводиться враховувати безліч чинників, таких, як територіальне розташування (в тому числі по відношенню до транспортних потоків), склад відвідувачів, профілі передбачуваних орендарів, специфіка управління та ін

Торговий центр (ТЦ) – це сукупність підприємств торгівлі, послуг, громадського харчування та розваг, підібраних відповідно до концепції та здійснюють свою діяльність у спеціально спланованому будинку (або комплексі таких), що знаходиться в професійному управлінні і підтримуваному у вигляді однієї функціональної одиниці.

На жаль української класифікації торгової нерухомості поки не розроблено, і тому за основу береться європейська класифікація торгових центрів. І хоча ринок торговельної нерухомості в Україні поки ще далекий від європейського, безсумнівно дана класифікація заслуговує на увагу.

Спочатку виділилися районні (neighborhood), окружні (community) та регіональні (regional) торгові центри. Пізніше додалися мікрорайони (convenience centers), суперрегіональний центр (super regional centers) і різні менш загальноприйняті типи центрів. Для кожного типу ТЦ властивий свій паркувальний індекс, що визначається його концепцією і розраховується, виходячи з необхідної кількості паркувальних місць на 100 м. орендної або загальної площі. У всіх випадках тип ТЦ і його спеціалізація визначаються складом орендарів і масштабом впливу (розміром торгової зони). Розробка архітектурно-планувальних рішень, а також брокеридж (здача площ торгового центру в оренду) проводяться на підставі концепції торгового центру. Суперокружний торговий центр (Super community center)

При проєктуванні торгового центру слід врахувати специфіку роботи майбутньої будівлі. Відправною точкою у створенні проєкту служить місце розташування комплексу. Як правило, торговельні комплекси розміщують неподалік від транспортних магістралей, станцій метро і в інших динамічних точках міста. Для того щоб комплекс при-

вертав увагу перехожих, вітрини витягають уздовж вулиць і проспектів, а вхідні зони розташовують у безпосередній близькості від метро. Будівля успішного торгового центру повинна бути привабливою у архітектурному та інформаційному аспектах, саме тому такі підприємства торгівлі мають буди найбільш рентабельними. Його фасад – вже стимул зробити покупку, а за рахунок панорамного скління поверхні можна домогтися того, що вже на підході до будівлі товар буде рекламуватися а великі рекламні панелі розкажуть, які магазини, розважальні заклади та ресторани в ньому представлені.

Варто зазначити, що під час проектування торгових центрів необхідно організувати простір таким чином, щоб там органічно вписалися розважальні точки і фудкорти. Найважливіше при створенні проекту майбутнього торгового комплексу – грамотний розподіл простору. За правилами близько 70% його повинно відводитися під торгові точки, решта території – для розважальних майданчиків і фудкортів. Проектування торговельних центрів починається з підбору ділянки для майбутнього будівництва, при цьому потрібно ретельно проаналізувати інфраструктуру місцевості. Також обов'язковою умовою буде логістичний план товарних потоків та визначення рівеня відвідуваності.

Залежно від композиційного рішення у США торгові комплекси поділяють на два типи:

1. Стрічкові торгові центри — складаються з магазинів, які приликають один до одного і розміщуються упродовж великих вулиць і шосе.

Основні принципи створення стрічкових торгових центрів:

- зручність для покупців;
- невисока вартість кожного окремого об'єкта для торговця;
- покупці мають можливість під'їхати на автомашині до кожного магазину, увійти в торговельний зал і підібрати для покупки необхідні товари;
- різноманіття розмірів будівлі: в одних — усього 3 — 4 магазини, а у деяких — площі понад 100 тис.м;
- орендна плата і ціни в магазинах невисокі.

2. Торгові комплекси (молли) — мають більш чітке планування, ніж стрічкові центри, вищий ступінь руху пішоходів. Такі комплекси можуть бути як в одному або кількох приміщеннях, так і під відкритим небом.

Класичний варіант американського формату стрип-молу передбачає розміщення невеликого одноповерхового торгового центру у вигляді зверненого до вулиці головним фасадом будівлі, уздовж якого

розміщується наземна відкрита парковка. Найчастіше будівля подібного торгового центру має окремі вхідні групи.

При грамотному проектуванні і будівництві виникає можливість зробити такі формати популярними і прибутковими на ринку рітейлу. Серед плюсів розвитку формату стрип-молу є швидкість зведення, мінімальні витрати на обробку фасадів та внутрішнього простору і будівництво, низьку вартість землі у передмісті, невеликі площі загального користування і мінімальні витрати на технічне оснащення торгового центру ліфтами, ескалаторами, травелаторами.

Але при всіх перерахованих вище перевагах такий проект навряд чи стане іміджевим. На ринку ще немає гострої потреби в подібному форматі, лише розвиток рівня життя і забезпеченості транспортними засобами може змінити ситуацію.

Значні зміни інтересів та потреб відвідувачів, соціальних та регіональних тенденцій на сучасному етапі розвитку України, спричиняють необхідність в додаткових дослідженнях стосовно розробки практичних рекомендацій щодо формування архітектурно-планувальної організації будівель поліфункціональних торгових комплексів. Таким чином, необхідність організації оптимальної роботи та економічно-ефективної діяльності ТРЦ в сучасних умовах та для подальшого функціонування і розвитку ТРЦ виходячи з поставленої проблеми потребує розробки принципів формування архітектурно-планувальної структури поліфункціональних торгівельних комплексів.

ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ КВАРТАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ

Іванов В.А.

Науковий керівник – Безлюбченко О.С., канд. техн. наук, доцент

Особливої гостроти набувають питання вирішення проблем формування міського житлового середовища. Квартальна забудова є тенденцію, яка набула розвитку закордоном через свої переваги створення комфортного житлового середовища.

Комфортність мешканців забезпечується:

- зменшення вірогідності утворення заторів;
- радіусом досяжності об'єктів обслуговування;
- раціональним збереженням прибудинкової території.

Квартальна забудова з квадратною системою транспортних зв'язків розв'язує проблему розділення концентрації автомобільного потоку і як наслідок запобігає:

- економічним витратам на будівництво транспортних вузлів;