

УДК 711.

Зайцева І.О.

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ВИТОКИ МІСТОБУДІВНОЇ ТИПОЛОГІЇ ТОРГОВЕЛЬНО-РОЗВАЖАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОЇ ПРАКТИКИ ФУНКЦІОНУВАННЯ

Інформація про дослідження у галузі формування торговельно-розважальних комплексів (надалі ТРК), на території Києва не є системною, і не дає чітких висновків, щодо формування сучасних, функціонально складних комплексів подібного призначення. Здебільше ця тема розробляється фахівцями з об'ємного проектування. Розглядаються способи найбільш ефективного об'єднання функціональних частин у єдиний комплекс. Нормативна література не дає чіткого визначення подібним утворенням у зв'язку з чим виникає проблема підміни понять інвесторами та проектувальниками.

Досліджуючи та аналізуючи інформацію про розвиток розважальних комплексів у країнах Європи, можна зробити наступні висновки:

По-перше, економічна стабільність у цих країнах, рівень платежоспроможності населення та рівень розвитку комерційної нерухомості в сегменті торговельно-розважальних комплексів (надалі – ТРК) позитивно вплинули на загальний якісний розвиток цих утворень.

По-друге, соціальна політика, направлена на турботу про молоде покоління, також позитивно впливає на рівень добробуту родин із дітьми. Це обумовлює попит на послуги для дітей, який, в свою чергу, обумовлює розвиток нових якісних форм пропозицій в даному розважальному сегменті.

По-третє, створення єдиного Європейського простору, що дозволяє здійснювати вільне пересування людей, обумовлює активний розвиток туризму. Тому створення крупно масштабних розважальних комплексів обумовлює збільшення туристичних потоків і підтримується локальними владними структурами, що в цьому зацікавлені.

Сегмент різних видів розваг в країнах Європи є дуже масштабним і рівень його розвитку постійно підвищується.

Рівень економічного розвитку, висока платежоспроможність населення й стадія зрілості ринку обумовлює високий рівень якості послуг сегменту ТРК в країнах Європи. Основними тенденціями розвитку є:

- Високий рівень технологій.
- Комплексний підхід до надання розважальних послуг.
- Орієнтація на родинне дозвілля.
- Масштабність проектів та велика площа територій, що вони займають.

■ Активне просування освітніх та спортивних програм в контексті розважального комплексу.

Суттєву роль в територіальній організації мережі закладів дозвілля і відпочинку відіграє вірне визначення місця розташування і тип ТРК в функціональній, планувальній та соціальній структурі міста, системи розселення.

Найважливіше значення має визначення місця розташування ТРК відносно центру міста і системи міських магістралей, транспортних потоків.

ТРК планувальних зон у функціонально-планувальній структурі крупніших міст найчастіше відносяться до систем загальноміського центру і є їх важливими складовими елементами. Кожний із центрів планувальних зон окрім „стандартних” функцій, які властиві центрам такого рівня містить у собі, як правило, деякі унікальні функції, що робить їх привабливими для населення цілого міста (системи розселення) а не тільки своєї зони впливу.

Зростання території міста історично супроводжувалося ускладненням функціональної, планувальної, і соціально-планувальної структури. Фахівці-урбаністи поділяють великі міста, зокрема Київ, на три зони. Зона центру ($R = 3-5$ км), середина зона ($R = 6-9$ км), периферійна ($R = 9$ і більше км).

В період після 60-х років минулого століття, коли були облаштовані периферії, розгорнуте масове житлове будівництво, облаштовувалися перш за все вільні від забудови території. Такі території знаходились на окраїнах міст та у приміських зонах. Завдяки цьому з 60 останніх років території крупніших міст збільшились майже в 1,5 рази. Київ - майже втричі.

Звичайно в периферійній зоні поряд з будівництвом житла, будувалися підприємства сфери культурно-побутового обслуговування – громадсько-торговельні центри, що згодом стали нести в собі і розважальну функцію. Оскільки житлові території забудовувались за принципами мікрорайонування на цих територіях будувалися стандартні (типові) центри мікрорайонів. У деяких випадках почали складатися центри житлових районів. Але ще й досі на цих територіях сфера культурно-побутового обслуговування (соціальна інфраструктура) не одержала необхідного розвитку.

Разом з тим, наприкінці 90-х років минулого століття після проведеної приватизації нерухомості саме у периферійній зоні почали виникати крупні торговельно-розважальні центри, які згодом обростали супутніми підприємствами, такими як кінотеатри, фітнес-центри, підприємства громадського харчування тощо.

Принаймні більшість з побудованих торговельно-розважальних центрів розташовані в ареалах, що були свого часу передбачені генеральним планом міста.

До таких центрів відноситься і центр, що зараз стихійно складається в північній правобережній частині Києва на території комунально-складської та промислової зони. Аналогічні процеси відбуваються в районі станції метро Святошин, на просп. Бажана та ін.

В процесі експлуатації громадських центрів формується і зона їхнього впливу, яка визначається перш за все ступенем привабливості підприємств, що в ньому представлені, якістю і різноманіттям асортименту та послуг, зручністю зв'язків, наявністю місця паркування, поінформованістю про їх діяльність, привабливістю архітектури.

Звичайно ці торговельно-розважальні центри розраховані на міське населення, але місто це не замкнена структура. Трудові та інтенсивні культурно-побутові зв'язки міста-центру регіональної системи розселення розповсюджуються на 60-150 км. В трудових міграціях у Києві беруть участь більше 200 тис. чол. – це повсякденні трудові зв'язки міста із зоною його впливу. Ще більше людей (300 тис чол.) приїздять кожного дня по культурно-побутовим цілям.

Ця маса населення, яка має постійні усталені зв'язки з економічним та соціально-культурним комплексом міста справляє суттєвий вплив на функціонально-планувальну структуру, розвиток транспортної інфраструктури міста і приміської зони. Зважаючи на процеси просторової поведінки населення міста і зони його впливу, напрямки розвитку системи загальноміського центру, транспортної інфраструктури, інженерної інфраструктури, які забезпечують функціонування і розвиток міста і зони його впливу, орієнтовані на забезпечення усієї сукупності процесів життєдіяльності населення Київської регіональної системи розселення, яка включає в себе територію Київської, Житомирської, Чернігівської областей.

Для забезпечення необхідної якості та комфортних умов соціально-культурного та побутового обслуговування населення регіональної системи розселення ряд функцій, які до цього були притаманні центру міста, наближаються до населення периферійних зон і приміської зони шляхом створення тут мереж громадських центрів міського рівня.

Відповідно розвивається і транспортна інфраструктура.

На основі аналізу функціонально-планувальної структури найкрупніших європейських міст можна зробити висновок, що локальні ТРК найчастіше зустрічаються в центральній та діловій частині міста. Їх площа зазвичай не перевищує 3000 м². Це пов'язано з тим, що здебільше, в європейських містах історична і центральна частина міста співпадають. Це призводить до унеможливлення реалізації на цих територіях крупних торговельно-розважальних та культурно-розважальних комплексів в зв'язку з тим, що такі

крупні об'єкти потребують добре розвинутої транспортної та інженерної мережі, а також складно вписуються в існуючу історичну забудову. Тому на цій території ми спостерігаємо високу концентрацію дрібних, здебільше однотипних розважальних закладів, що зазвичай входять до складу більш крупних багатофункціональних комплексів. В них представлені наступні функції: боулінги, кафе, ресторани, ігрові зали, невеликі дитячі ігрові кімнати, невеликі кінотеатри та дискотеки. Виключення складають фестиваль-центри, які іноді зустрічаються в центральних частинах міст. Здебільше вони носять історичний характер, або побудовані по програмі ре інновації промислових територій міста, такі приклади зазвичай відносяться до культурно-видовищних закладів.

Ближче до периферійної частини міст, в зонах відносно нової, здебільше селитебної забудови, в приблизно рівному кількісному співвідношенні представлені як локальні так і районні ТРК. Тут вже зустрічаються досить крупні об'єкти площею від 25 000 м², що являють собою центри сімейного дозвілля та торгівлі. І знову розважальна функція найчастіше є допоміжною. Виключенням є спортивно-розважальні комплекси, що зазвичай є супутниками району або студентського містечка.

В країнах західної Європи зв'язки між містами дуже розвинуті, а система крупних міст підтримується містами-сателітами різної спеціалізації. Тому суперрегіональні ТРК зазвичай знаходяться саме на цих зв'язках. Таке положення обумовлюється наявністю необхідної транспортної мережі та часом транспортної доступності, наявністю вільних територій, відсутністю ансамблевої забудови. Хоча є виключення, а саме, єдиновременна ансамблева розбудова цілих міст, таких як Дубаї, Токіо, Осака, Пхеньян і т. д. В таких випадках ТРК проектується завчасно в контексті розвитку міста і в умовах мегалополісів, є центрами планувальних зон міст.

В місті Києві вже формується подібна мережа розважальних закладів, але, як і в Москві, максимальний радіус розміщення ТРК у найближчий час буде обмежений радіусом агломерації. Це пов'язане з тим, що зв'язки з іншими містами, що потенційно будуть забезпечувати приплив клієнтів, мають надто слабкий характер і перевищують 2х часову доступність.

Отже, можна зробити висновок, що сучасна людина надає переваги речам та середовищу що забезпечують максимальний комфорт та простоту використання чи перебування із найбільшим зиском для неї. Виникає історичний процес трансформації функціонального призначення нових містобудівних утворень з огляду на нові потреби сучасного міського суспільства, а разом із тим постають нові методологічні проблеми у сфері містобудування та територіального планування. Вони стосуються факторів, що

впливають на розміщення нових типів будинків у містобудівній тканині, та створення нової типологічної бази для визначення цих містобудівних утворень.

Загальносвітова тенденція стосується об'єднання багатьох різнопланових функцій в єдиний об'єм будівлі із складною функціонально-планувальною структурою. Такі поєднання разом із правильним розташуванням об'єкту забезпечують часткове вирішення транспортного питання, а також дозволяють доцільно розподіляти вільний час у межах одного багатофункціонального утворення. Але групи таких утворень, що наприклад об'єднуються спільною транспортною артерією в умовах відсутності достатньої пропускної спроможності можуть призвести до зворотнього ефекту заторів та неможливості планування особистого часу. Новизна функціональної структури таких закладів полягає в ускладненні функціонально-планувальної структури. Такі утворення зазвичай займають великі міські території від 3х до 40 га і таким чином мають найбільший вплив на потоки пересування населення та є найбільшими точками навантаження на інженерні мережі міста.

Отже виявлення основних типів нових функціональних утворень, чие виникнення здатне суттєво вплинути на життєдіяльність найкрупнішого міста, є пріоритетним напрямком науково-дослідної діяльності. Також необхідним є визначення умов, що необхідні для розміщення таких багатофункціональних комплексів. Детальне вивчення проблеми дозволить забезпечити їх ефективне функціонування та гармонійну інтеграцію в тканину сучасного найкрупнішого міста. А аналіз маркетингового прогнозу дасть змогу передбачити найдоцільніше функціональне призначення комплексів для уникнення подальшого перепрофілювання та реконструкції.

Анотація

Розглядається проблема відсутності достатньої кількості аналітичної інформації у галузі планування та розміщення складних за функціональною структурою громадських комплексів, що виникають, останнім часом, як відображення потреб сучасного споживача.

Аннотация

Рассматривается проблема отсутствия достаточного количества аналитической информации в отрасли планирования и размещения сложных за функциональной структурой общественных комплексов, которые возникают, в последнее время, как отображение потребностей современного потребителя.

Annotation

The discussion item is a lack of information in a sphere of planning and emplacement of functionally complicated public complexes, which appear now as a reflection of consumer contemporary needs.

Література:

1. Архітектура. Короткий словник-довідник за ред. А. Мардера. К., Будівельник, 1995.
2. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства. - М.: Стройиздат, 1984, 256 с.
3. ДБН 360-92** Планування і забудова міських і сільських поселень.
4. Демин Н. М. Управление развитием градостроительных систем. К., Будівельник, 1991. 184 с.
5. Лаврик Г. И., Демин Н. М. Методологические основы районной планировки. - М.: Стройиздат, 1975. 96 с.