

УДК 725.552.1

**Хараборська Ю. О.,**  
*к.арх., доцент кафедри теорії архітектури КНУБА*  
**Седел Окасса Муеле,**  
*ст. групи АБС-63 кафедри теорії архітектури КНУБА*

## **ПРОБЛЕМИ ПРОЕКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА ТРЦ В РЕСПУБЛІЦІ КОНГО**

Анотація: в статті дана коротка історична довідка що до Республіки Конго, названі основні типи торгово-розважальних центрів та викладена схема організації ділянки будівництва.

Ключові слова: торгово-розважальні центри (ТРЦ), ділянка під забудову, торгові споруди, магазини.

Рушійною силою економічного розвитку суспільства є люди і їх цілеспрямована діяльність. Будь-яка цілеспрямована діяльність людини викликана потребою. Для задоволення постійно виникаючих потреб необхідні відповідні ресурси - природні, людські, виробничі, фінансові. Однак ці ресурси мають обмежені обсяги і нерівномірно розміщені щодо окремих регіонів, що викликає обмеження випуску окремого продукту. Ця обмеженість випуску продукту для кожного регіону окремо вирішується в сфері товарного обігу, шляхом розподілу, проведеного між регіонами відповідно споживчого попиту.

Дослідження показали, що перші торгові будівлі та споруди з'являлися поблизу площ, храмів, місць відпочинку і навчальних закладів. Сучасне містобудування в Республіці Конго характеризується процесом бурхливого зростання міст і злиттям декількох населених пунктів в великі агломерації. При цьому чисельність населення міст значно зростає і, території їх розширюються. Тому розвиток мережі торгово-розважальних центрів (ТРЦ) в останні роки є дуже актуальними для розвитку економіки і архітектури Конго.

У 1960 році, після здобуття країною незалежності, місто Браззавіль (рис 1) став столицею незалежної Республіки Конго. Браззавіль розташований на правому березі річки Конго, навпроти Кіншаси, столиці Демократичної Республіки Конго. Площа: 100 км<sup>2</sup>. Це єдине місце в світі, де дві столиці знаходяться в межах видимості один одного (виключаючи Ватикан і Мальтійський орден). На північний схід від міста розташований острів Мбаму.

Місто пов'язаний залізницею і автомагістраллю з портом Пуент-Нуар. Навколо Браззавіля знаходяться великі савани, в яких мешкають типові для даного біома тварини: антилопи, жирафи, гепарди, безліч птахів і змії. У річці Конго поширені крокодили. Ландшафт стосовно плоский, місто розташоване на

висоті 230 метрів над рівнем моря. Народи Конго мають багаті культурні традиції - музичні, танцювальні та художні. Повсюдно збереглися такі ремесла, як різьблення по дереву, коски, плетіння кошиків. Особливий інтерес представляють дерев'яна скульптура і маски з відмітними особливостями кожної етнічної групи.



Рис. 1 Столиця Республіки Конго Браззавіль

Клімат країни (Таб.1) Браззавіль, за винятком гірських районів, надзвичайно жаркий і вологий. Середньорічна температура в центральному регіоні становить  $+ 21^{\circ}\text{C}$ . добові перепади досягають  $15^{\circ}\text{C}$ . Клімат Браззавіля субекваторіальний, з добре вираженими сухим і вологим сезонами.

Таблиця 1

Клімат Браззавіля													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Іюнь	Іюль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютний максимум, $^{\circ}\text{C}$	37	38	37	41	37	32	33	33	37	37	37	37	41
Середній максимум, $^{\circ}\text{C}$	29	30	30	30	30	27	26	27	29	29	28	28	28,6
Середній мінімум, $^{\circ}\text{C}$	22	22	23	23	22	20	19	20	21	22	22	22	21,5
Абсолютний мінімум, $^{\circ}\text{C}$	18	18	16	18	17	13	12	11	17	17	14	13	11
Норма осадков, мм	154	136	170	196	124	7	2	4	34	136	254	171	1388

У Браззавілі розташований аеропорт Майя-Майя і залізничний вокзал на Конголезької океанічної залізниці. Місто є важливим річковим портом. Існує поромне сполучення з Кіншасою і Бангі.

Громадський транспорт в місті представляє таксі, пофарбовані в зелений колір і автобуси. Вони здійснюють близько 20% транспортних перевезень в столиці.

Браззавіль вважається культурним центром Республіки Конго. Тут знаходиться найбільша кількість початкових, середніх шкіл і професійно-технічних училищ в країні. З 1972 року функціонує Національний університет. У місті знаходиться 2 інститути: Центрально-африканських досліджень і Пастеровский.

Проголошення незалежності привело до створення нових соціальних, економічних і політичних умов розвитку країни. Це сильно вплинуло і на розвиток будівництва. З'явилася потреба в створенні нових типів будівель і споруд, в тому числі і торгово-розважальних центрах.

Торгово-розважальні центри (ТРЦ) є порівняно новим для Конго (Браззавіль) типом багатофункціональних будівель, які формуються під впливом, розвитку в області торгівлі і індустрії дозвілля, розваг в нових соціально - економічних умовах.

ТРЦ це комерційні об'єкти (об'єднання комерційних організацій), які здійснюють багатопрофільну діяльність, орієнтовану на задоволення потреб відвідувачів в торгівлі, харчуванні і побутовому обслуговуванні, дозвіллі і розваг.

Типи торгових центрів в західноєвропейській практиці визначилися на основі принципів східчастої системи обслуговування. Ця система, пропонує організацію обслуговування і розміщення центрів виключно у відповідності до розчленуванням території міста на мікрорайони і райони, і своє перше класичне втілення отримала в містах-супутниках Лондона. Така система була визнана як в теорії, так і в практиці містобудування в багатьох країнах світу. Згідно з цією системою були визначені три типи торгових центрів:

1. мікрорайонний, 300-500м пішохідної доступності, що забезпечує товарами повсякденного попиту,
2. районний центр, який має в розпорядженні асортимент товарів як повсякденного, так і періодичного попиту і призначається для обслуговування житлового району з населенням до 40 тис. Чоловік в радіусі доступності 800-1200 м,

3. загальноміський торговий центр, що надає всьому населенню міста, а так само жителями тяжіє до нього населення максимальний вибір товарів і послуг.

У Республіці Конго торгово-розважальні центри поділяються на дві основні групи: місцеві центри та торгово-розважальні центри міського значення. Місцеві торгові центри, основним підприємством яких є універсам, розташовуються в житловій зоні міст і призначаються для повсякденного обслуговування населення і в межах пішохідної доступності. До групи торгових центрів міського значення входять: районні торгові центри, розміщені в планувальних районах, і загальноміський торговий або торгово-розважальний центр, який обслуговує жителів усього міста і тяжіючих до нього населених пунктів. Такі центри розміщують в районі великих транспортних вузлів, перехресть вулиць, центральних площ і т.п. Останній тип ТРЦ (а саме загальноміський) в даний час практично відсутній. Будівництво таких центрів знаходиться в стадії розробки.

Перш ніж приступати до проектування ТРЦ необхідно враховувати безліч місцевих факторів. (клімат, рельєф, демографію ...), а також проаналізувати містобудівну ситуацію і визначитись з типом ТРЦ. На це впливають наступні фактори:

1. число, розміри і розташування існуючих магазинів основного напрямку торгівлі;
2. розподіл, число і розміри стандартних магазинів, їх взаємозв'язок з магазинами основного напрямку торгівлі та їх вимоги, пов'язані з обслуговуванням;
3. додаткові елементи доступності і зручності;
4. входи і виходи об'єкту, пов'язують його з громадським транспортом, автостоянками, і шляхами руху покупців;
5. розмір і розташування автостоянок;
6. можливості орендарів впливати на проектування.

Цілий ряд спеціальних проблем торгових центрів відноситься головним чином до критих центрів.

На самій початковій стадії необхідно вирішити питання про те, яким буде центр - однорівневим або багаторівневим. Число поверхів залежати від розміру ділянки з урахуванням планувальних і економічних чинників. Багаторівнева організація торгово-розважального центру може бути викликана потребою в площі, що забезпечує економічну ефективність капітальних вкладень. Вибір ділянки, проводиться за участю архітектора, визначається ретельним економічним розрахунком.

Для забезпечення успіху багаторівневого торгово-розважального центру (а залучити покупців на верхні поверхи нелегко) необхідне не тільки мистецтво архітектора, але і великі витрати.

Роздрібні торговці усвідомлюють цей факт і неохоче орендують приміщення на верхніх поверхах. Нижні галереї мають бути досить широкі для того, щоб вмістити центральні сходові клітини, що йдуть на всю висоту будівлі, так, щоб балкон по периметру "колодязя" сходові дозволив бачити верхні поверхи і вітрини магазинів на вищих рівнях. Нижні криті галереї можуть, через певні інтервали виходити у відкриті двори. Це дозволяє оглянути всю висоту будівлі, включаючи верхні поверхи. Такі елементи можуть бути елементом несподіванки, підкріпленим привабливим розташуванням ескалаторів і сходові, ліфтів, які запрошують покупців піднятися на інші поверхи. Ділянка будівництва з рельєфом може полегшити завдання архітектора, якщо зробити входи на верхньому рівні. У будь-якому разі, багаторівневі торгово-розважальні центри повинні забезпечити привабливий огляд всіх рівнів, бути обладнаними доступними відкритими ескалаторами або пасажирськими ліфтами, обслуговуючими всі поверхи і мати вихід безпосередньо до автостоянок.

Ділянка, відведена під будівництво ТРЦ повинна мати жорстку організацію. Не допускається перетин господарської зони і зони відвідувачів щоб уникнути різних неприємних і небезпечних ситуацій (Рис. 2).

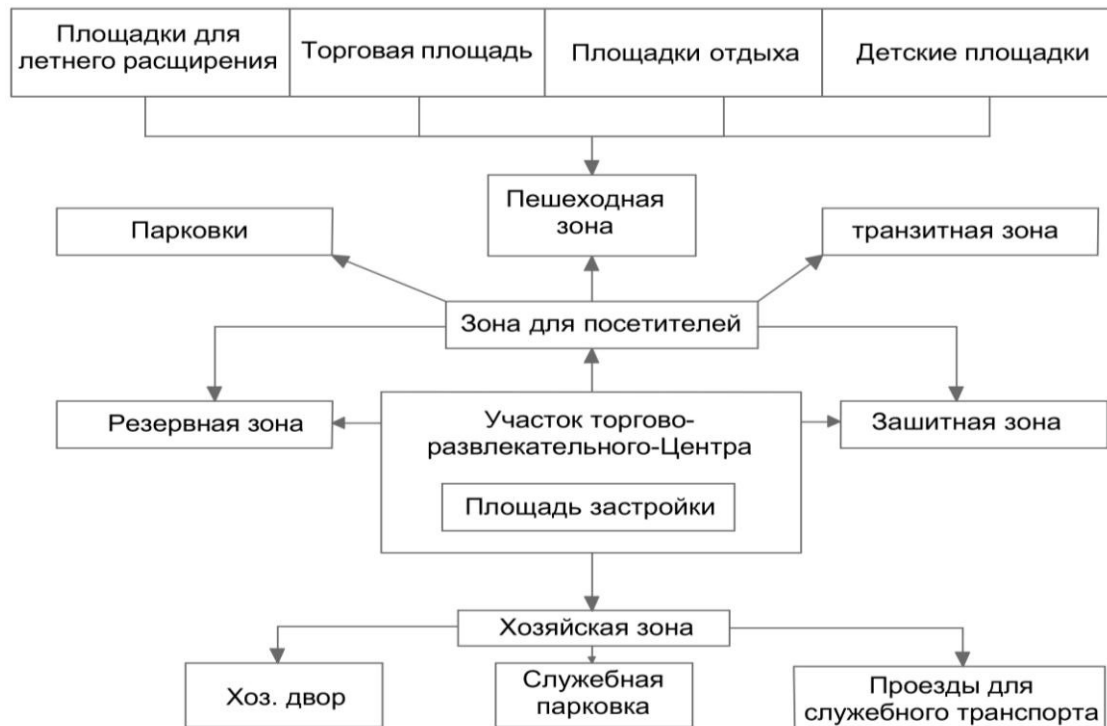


Рис.2. Схема організації ділянки відведеної під ТРЦ.

Архітектурно-планувальні і конструктивні рішення ТРЦ, повинні сприяти можливості розширення торгової площі за рахунок неторгових і підсобних приміщень шляхом застосування гнучкого планування і сучасної технології (тари-обладнання, комплексної механізації і автоматизації торговельних і виробничих процесів за умови дотримання вимог пожежної безпеки).

#### Литература

1. Аттавна Башар / Архитектурно-планировочная организация торгово-развлекательных комплексов в странах Ближнего Востока // Тезисы докладов научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов КНУСА. – К.: КНУСА, 18 марта 2010 г. – С. 28
2. Аттавна Башар / Функциональная структура и архитектурно-планировочная организация торгово-развлекательных комплексов в странах Ближнего Востока // Будівництво України: Науково-виробничий журнал. - 2010. - № 4. - С. 22-30
3. Праслова Валентина Олександрівна //Архітектурно-планувальна організація підземних торговельно-розважальних комплексів / автореф. дис. канд. архітектури : 18.00.02 / ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К., 2010. - 20 с.
4. Токмачева О.С. Методологические особенности управления эффективностью торговых центров// Актуальные проблемы экономики и права. – 2013- №2 (26) – С 108-112.

#### Аннотация

В статье дана краткая историческая справка относительно Республики Конго, названы основные типы торгово-развлекательных центров и изложена схема организации участка строительства.

Ключевые слова: торгово-развлекательные центры, участок строительства, торговое здание, магазины.

#### Annotation

In the article a brief background of the Congo Republic history is presented. Main types of shopping and entertainment centers are identified. The layout of the construction site organization is described.

Keywords: Shopping and entertainment centers, construction site, commercial building, shops.

Haraborska YO, Sedel O.M.

**Problems of design & construction of shopping and entertainment centers in congo republic**