



ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ТОРГОВЕЛЬНО-ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ВЕЛИКИХ МІСТ

О. О. Прохорова

Київський національний університет будівництва та архітектури

Повітрянофлотський пр-т, 31, м. Київ, Україна.

E-mail: prochorova@bigmir.net

Отримана 10 листопада 2008, прийнята 21 листопада 2008

Анотація. В статті приведені принципи формування системи торговельно–громадського обслуговування населення на різних етапах, зазначені підходи до створення нової просторової системи розміщення об'єктів обслуговування в плані міста. Встановлені тенденції, що характерні для розвитку системи громадського обслуговування крупних міст в умовах ринкової економіки. Наводяться головні проблеми, які виникають при розташуванні об'єктів сфери торгівлі у центрах міст, та аргументи на користь перенесення об'єктів за межі міста. Розглянуто відповідність існуючих норм і нормативів у системі містобудування реальному стану забудови. Зроблені висновки щодо подальшої роботи у напрямку переходу принципів побудови системи торговельно-громадського обслуговування населення великих міст.

Ключові слова: торговельно-громадське обслуговування, потреби населення, система обслуговування, ступенева система, функціональна (фокусована) система, громадський центр, торговельний центр, регіональний центр обслуговування, моделі розміщення об'єктів обслуговування.

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

А. А. Прохорова

Киевский национальный университет строительства и архитектуры

Воздухофлотский пр-т, 31, г. Киев, Украина.

E-mail: prochorova@bigmir.net

Получена 10 ноября 2008, принята 21 ноября 2008

Аннотация. В статье приведенные принципы формирования системы торгово-общественного обслуживания населения на разных этапах, отмечены подходы к созданию новой пространственной системы размещения объектов обслуживания в плане города. Установлены тенденции, характерные для развития системы общественного обслуживания крупных городов в условиях рыночной экономики. Приводятся основные проблемы, возникающие при расположении объектов сферы торговли в центрах городов, и аргументы в пользу перенесения объектов за пределы города. Рассмотрено соответствие существующих норм и нормативов в системе градостроения реальному состоянию застройки. Сделаны выводы относительно последующей работы в направлении трансформации принципов построения системы торгово-общественного обслуживания населения больших городов.

Ключевые слова: Торгово-общественное обслуживание, потребности населения, система обслуживания, ступенчатая система, функциональная (фокусирующая) система, общественный центр, торговый центр, региональный центр обслуживания, модели размещения объектов обслуживания.

FORMING PRINCIPLES SYSTEM TRADE PUBLIC SERVICE IN LARGE CITIES

A. A. Prohorova

Kiev National University of Building and Architecture

The Vozduhoflotsky av., 31, Kiev, Ukraine.

E-mail: prochorova@bigmir.net

Received 10 November 2008, accepted 21 November 2008

Abstract. The principles of the system forming of population trade social service in approaches for the new spatial system creation of objects allocation service in the plan of the city have been marked. Tendencies have been established characterized for development of the public service system of large cities in the conditions of market economy. The basic problems are represented, arising while the objects location in the trade sphere in the cities centers and arguments in behalf of objects transference to the city outside. The accordance of existent norms and norms actives in the system of the town-planning as for the real state of building have been considered. Conclusions as for the subsequent work in the direction of principles transformation in the system construction of the trade social service for population of cities have been made.

Keywords: trade social service, necessities of population, system of service, step system, functional (focused) system, public center, shopping center, regional center of service, model of placing of objects of service.

Вступ

Поява в нашій країні нових торговельно-громадських об'єктів виявила цілий ряд проблем, що потребують негайного вирішення. Перш за все, це застарілі нормативи, що стосуються як архітектурно-планувальних особливостей об'єктів, так і доступності та зручності їх для відвідувачів. Ці нормативи потребують коректування з урахуванням сучасних умов, що склалися в сфері торговельно-громадського обслуговування населення. В складній містобудівній ситуації, яка характерна для більшості крупних міст нашої країни, зокрема Києва, потрібно оперативно реагувати на різноманітні труднощі, що можуть виникнути при проектуванні та будівництві нових центрів обслуговування населення.

Торгівля, що розвивається швидкими темпами, безперечно впливає на формування обличчя території, розвиток різних сфер господарювання, підвищення якості життя і функціонування суспільства в цілому. Зокрема, економічний прорив більшості великих міст Європи і Азії став можливим саме через їх географічне розташування, яке придатне для торгівлі і сприяє її розвитку та налагодженню зовнішньоекономічних відносин.

В умовах ринкової економіки в нашій країні з'являються нові типи комерційних структур в торгівлі і відповідно виникає потреба в об'єктах, що раніше в Україні не будувалися. До них можна віднести комерційні центри, до складу яких входять біржі, банки, інвестиційні компанії; розважальні центри; нові торговельні комплекси; спортивні центри тощо. Однак розміщення цих об'єктів здійснюється переважно в старій планувальній структурі міст, яка не відповідає їх функціональному призначенню. Це призводить до утворення заздалегідь дискомфортного середовища. Тому більш доцільним є стимулювання інвесторів до розміщення великих об'єктів торгівлі не в центрі міст, а переважно на території периферійних районів, що сприятиме також розвитку їх інфраструктури.

Аналіз досліджень і публікацій

При написанні даної статті використана навчальна та наукова література, що присвячена загальним питанням формування системи громадського обслуговування населення на різних етапах розвитку міст [1], історії розвитку торгівлі, основним напрямкам формування різних систем обслуговування та сучасної

організації системи торговельних комплексів [2,3]. Слід зазначити, що існує потреба у подальшому обґрунтуванні торговельно-громадських центрів не як окремих об'єктів, а як частини системи обслуговування населення.

Мета дослідження - проаналізувати основні напрямки формування системи торговельно-громадських центрів на сучасному етапі, сформулювати принципи побудови системи торговельно-громадського обслуговування населення великих міст.

Основна частина

В зв'язку зі зміною економічної ситуації в Україні, змінилася соціальна структура населення, а відповідно і структура потреб і попиту. Зміна попиту призвела до появи нових видів діяльності, які почали динамічно розвиватися. В таких умовах з метою задоволення потреб населення доцільним є створення нових центрів обслуговування.

В свою чергу, щорічне зростання показників роздрібного товарообороту, зростання зацікавленості зарубіжних інвесторів до українського ринку, призвели до появи більш удосконалених форм торгівлі, таких як торговельні центри.

За даними маркетингових досліджень, за три роки значущість відкритих ринків в Україні знизилася з 27% до 20%, в той час як частка супермаркетів та гіпермаркетів у річному товарообороті зросла з 23% до 30%. У 2008 році порівняно з минулим кількістю супермаркетів та гіпермаркетів зросла на 20%, а кількість кіосків та відкритих ринків скоротилася відповідно на 4% і 5% [1].

На вітчизняному ринку сьогодні намітилася тенденція, коли в якості інвесторів будівництва нових торговельних об'єктів виступають українські організації, для яких такий напрямок є новим, непрофільним і, перш за все, служить інструментом для отримання додаткових прибутків. Через це грошові кошти вкладаються переважно в об'єкти, які розташовані в центральній частині міст або в місцях перетину крупних транспортних магістралей. В той же час периферійним районам більшості міст не вистачає сучасних центрів торговельно-громадського обслуговування. Це пов'язано з тим, що основним ресурсом під час будівництва є земля. В центральних районах міста є можливість більш

ефективного використання земельного ресурсу через його обмеженість. Крім цього, в центрі міста не потрібно вкладати великі гроші у розвиток інфраструктури, що також приваблює інвесторів. Тому основне навантаження з точки зору громадського обслуговування приходить саме на центр міст. Виникає потреба у розвитку нових просторових зв'язків в місті, відповідно до підвищення зацікавленості інвесторів до системи громадського обслуговування більш віддалених районів міст як об'єктів інвестування.

Негативною, на нашу думку, є тенденція щодо виникнення у центрах великих міст замість продовольчих магазинів, які забезпечували населення товарами першої необхідності, магазинів непродовольчої групи товарів (бутиків одягу, взуття, аксесуарів тощо). Вважаємо це порушенням нормативів громадського обслуговування населення, особливо в плані задоволення первинних і повсякденних потреб.

Таким чином, можна виділити наступні тенденції та проблеми у розвитку системи торговельно-громадського обслуговування населення великих міст, які потребують вирішення:

- витискування об'єктів культурно-побутового обслуговування місцевого рівня з історичної частини міст;
- недостатня забезпеченість віддалених районів міст об'єктами громадського обслуговування;
- поглинання функцій дрібних об'єктів обслуговування крупними торговельними центрами;
- невідповідність планувальної структури міст новим вимогам до торговельно-громадських центрів.

Для вивчення змін, які відбуваються в системі обслуговування населення та визначення напрямку її подальшого розвитку, важливо проаналізувати основні принципи формування системи торговельно-громадських центрів на сучасному етапі; структуру системи торговельно-громадських центрів; процеси розміщення і функціональної спеціалізації сучасних центрів. Відповідно основними задачами в цьому напрямку є наступні:

- аналіз нормативно-методичних матеріалів з питань громадського обслуговування населення;

- огляд принципів організації торговельно-громадського обслуговування населення крупних міст;
- розгляд існуючих моделей розміщення торговельно-громадських центрів в плані міст і їх планувальної структури з метою розробки сучасної моделі організації торговельно-громадського обслуговування населення.

Розвиток та удосконалення системи громадського обслуговування населення відбувався на протязі століть. Запорукою цього процесу було збільшення міського населення, розвиток дорожньо-транспортної мережі, зростання потреб населення.

Етапи розвитку міста в цілому можна поділити на етапи розвитку його основних складових: сельбищної території, транспортної системи, виробничих зон, а також системи торговельно-громадського обслуговування населення.

Найпростіша форма системи обслуговування представлена єдиним загальноміським (загальнопоселенським) центром. Це насамперед, характерно для первинного етапу формування міста незалежно від періоду його виникнення. В усі часи в центрі міста були сконцентровані торговельні об'єкти загальноміського значення. На первинних етапах розвитку це були різноманітні ярмарки та базари.

На наступних етапах розвитку міста відбувається зростання кількості його мешканців і розмірів, якісне збагачення функціональної соціальної структури міста, посилення його значення в системі прилеглих територій тощо. Відповідно планувальна модель структури мережі центрів змінюється за рахунок виникнення підцентрів або функціонально самостійних центрів на певній віддаленості від загальноміського центру.

Починаючи з середини ХХ століття, система обслуговування в нашій країні формувалася у вигляді ступеневої системи, основними принципами якої були: поділ всіх підприємств і установ обслуговування за частотою попиту або періодичністю відвідування (повсякденне, періодичне, епізодичне); дотримання пов'язаних із цим поділом радіусів пішохідної доступності підприємств першого і другого ступеня; прив'язка ступенів обслуговування до територіально-планувальних утворень сельбищної

території (житловий квартал або мікрорайон, житловий район, сельбищний район і місто в цілому); розміщення всіх об'єктів громадського обслуговування в цих планувальних утвореннях.

Посилаючись на зарубіжний досвід, варто відмітити велике поширення у Великобританії ступеневої системи обслуговування (її також називають «класичною англійською системою»). Вперше організацію торговельно-громадського обслуговування саме за ступеневою системою було застосовано в містах-супутниках Лондона. Характерна риса ступеневої системи полягає в тому, що кожен центр вище розташованого рівня перекриває функції, які виконуються нижче розташованими торговими центрами.

Така система мала певні переваги, зважаючи на чітку ієрархічну структурованість, яка дозволяла повністю враховувати всі різновиди потреб населення і забезпечувати їх реалізацію повним переліком відповідних об'єктів. Проте, ступенева система мала значну кількість недоліків, як, наприклад, нівелювання різноманітних уподобань і запитів людей, суворого прив'язка можливості їх реалізації до місця проживання тощо.

Істотним недоліком цієї системи, що жорстко регламентує зону дії магазинів першого ступеня (повсякденного) обслуговування планувальними границями мікрорайонів, є подібність магазинів. Обов'язковий при ступеневій системі принцип розташування магазину в границях мікрорайону (в ідеальній схемі - у його центрі) тільки на перший погляд здається зручним, а фактично веде до нераціональної витрати часу на спеціальне відвідування магазину.

Поступово ступеневу систему замінила функціональна (фокусована) система обслуговування, яка передбачає зміщення центрів обслуговування населення різного рівня, як правило, з геометричного центру планувального елемента до фокусів тяжіння населення у вигляді перехрестя магістральних вулиць, зупинок міського швидкісного транспорту, крупних місць концентрації підприємств і організацій тощо.

Для цієї системи характерне рівномірне розміщення магазинів на території міста і поділ

міської території на райони житлової забудови з радіусом дії магазину в межах пішохідної доступності (приблизно 500 м, час руху до магазину становить 5-10 хвилин). Вона будується на взаємодії двох груп підприємств: місцевого значення («стандартного» обслуговування) і міського («вибіркового» обслуговування) - відповідно до функцій, які вони виконують у процесі обслуговування населення. Формування асортименту обумовлюється частотою купівлі окремих товарів.

Нині істотно збагачується структура системи громадських центрів, їх просторова диференціація за цілою низкою соціально-функціональних факторів, в тому числі і у зв'язку з посиленням ролі територіальних громад.

Так, на протязі багатьох років система громадських центрів спиралася на обслуговування населення поблизу місця проживання. Перевага надавалася блокам первинного обслуговування, які пропонували мінімально необхідну кількість послуг, та центрам мікрорайонів.

Останнім часом помітний відход від дрібних центрів обслуговування та перехід до крупних торговельно-громадських центрів, розташованих, як правило, ближче до периферійних районів міста.

Традиційна структура обслуговування населення крупних міст доповнюється такими видами центрів, як: міжселенні центри, центри планувальних зон і планувальних (або сельбищних) районів, центри житлових районів, спеціалізовані центри (торговельні, розважально-видовищні, спортивні, виставкові тощо).

Аналіз закордонного досвіду свідчить про те, що торговельний центр є результатом природної трансформації сукупності торговельних об'єктів. Як правило, він утворюється з групи шести-восьми близько розташованих невеликих закладів торгівлі. Обов'язковою умовою існування такої групи є наявність автомобільних паркувань перед входом у магазини та зручний з'їзд з основної магістралі і виїзд на неї. У торговельні центри ці групи перетворилися після того, як відбувся, так званий, «переворот»: магазини розгорнулися фасадами один до другого, відвернувшись від автостоянки, у результаті чого утворилося кільце з торговельних точок, оточених паркуваннями. Трохи пізніше відбулося об'єднання всіх магазинів під одним дахом.

На сьогоднішній день має місце природне тяжіння центрів обслуговування до магістралей містоформуючого значення та створення лінійно подовжених центрів, які закріплюють осьову планувальну структуру міста. Крім того, останнім часом почали з'являтися потужні центри обслуговування, які розташовуються за межами великих міст. Це пов'язано зі стрімким зростанням автомобілізації населення та розвитком громадського транспорту. Відстань до об'єкту обслуговування вже не відіграє принципової ролі. Більш істотним фактором стає час, витрачений на досягнення мети у вигляді торговельного об'єкту. Разом з цим, все більше людей бажають задовольнити свої потреби в одному місті, не витрачаючи багато часу на переміщення від одного об'єкту обслуговування до іншого. Це є головним фактором появи крупних регіональних торговельно-громадських центрів.

Водночас, збільшення потужності таких центрів супроводжується виникненням ряду складностей, пов'язаних із організацією паркування та облаштуванням під'їздів до таких центрів. Особливо це стосується торговельних центрів, що створюються у сформованій планувальній структурі міста. Так, згідно з ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», нормативна кількість машино-місць для обслуговування торговельних об'єктів складає від 8 до 12 на 100 м² площі об'єкту. Однак вітчизняні торговельні центри дуже рідко відповідають встановленим нормативам. Особливо це стосується об'єктів, що розташовані в найкрупніших містах України.

У якості висновку можна стверджувати про необхідність розробки нової моделі торговельно-громадського обслуговування населення, яка б стала компромісом між зростаючими потребами населення та можливостями планувальної структури великих міст.

Висновки

Підсумовуючи викладене вище, можна відзначити, що в крупних містах сьогодні відбувається функціональне і планувальне перетворення структури системи обслуговування населення, в основу якого покладене підвищення різноманіття потреб населення. Зростання рівня автомобілізації населення крупних міст, прагнення

населення до мінімізації витрат часу на задоволення своїх потреб призводить до появи потужних торговельно-громадських центрів, для розміщення яких потрібні території великих земельних площ, в тому числі для паркування автомобілей. Однак будівництво таких великих центрів обслуговування в межах старої планувальної структури міст створює цілий ряд проблем у системі містобудування, що потребує перегляду існуючих норм і нормативів та підвищення вимог до роботи забудовників.

Література

1. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. – К.: Інститут Урабаністики, 2005. – 190 с.
2. Федосеева И.Р., Токмаджян А.Г., Васильева И.П. Торговые центры. – М.: Стройиздат, 1988. – 192с.
3. Кира Канаян, Рубен Канаян, Армен Канаян. Проектирование магазинов и торговых центров. – М.: Юнион–Стандарт Консалтинг, 2005. – 416 с.
4. Ciegis, R.; Gineitiene, D. Participatory aspects of strategic sustainable development planning in local communities: experience of lithuania// Technological and Economic Development of Economy (2008), v.14, no.2, p. 107-117.

Прохорова Александра Александрівна – асистент кафедри міського господарства КНУБА. Наукові інтереси: розробка просторової моделі організації системи торговельно-громадських центрів.

Прохорова Александра Александровна – асистент кафедри городского хозяйства КНУСА. Научные интересы: разработка пространственной модели организации торгово-общественных центров.

Prohorova Alexandra Alexandrovna – assistant of department of «Municipal economy» KNUBA. Scientific researches: elaboration of spatial model organization of shopping-population centres.