



ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ СУЧАСНИХ ТОРГОВЕЛЬНО-РОЗВАЖАЛЬНИХ ЦЕНТРІВ

Х. А. Бенай, О. І. Фетісов

Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державна, 2, м. Макіївка, Донецька область, Україна, 86123.
E-mail: mail@olegvetisov.com

Отримана 17 серпня 2010; прийнята 24 вересня 2010.

Анотація. Подана наукова робота розглядає питання функціонально-планувальної організації будівель сучасних торговельно-розважальних центрів. Відображене, що підвищення якості та рівня життя людей потребує кількісного і якісного розвитку будівель торговельно-розважальних центрів. Це стало причиною проведення досліджень у галузі функціонально-планувальних особливостей будівель цього типу. Обґрунтована актуальність проведення досліджень у галузі функціонально-планувальної організації будівель сучасних торговельно-розважальних центрів. Проведено аналіз априорної інформації. Сформульовано визначення сучасного торговельно-розважального центру. Визначено, що цей тип будівлі знаходиться на стадії становлення. Побудована модель функціональної структури торговельно-розважальних центрів. Визначені основні функціональні зони торговельно-розважальних центрів. Розглянуто особливості організації зон моделі функціональної структури торговельно-розважального центра. Виконано групування зон моделі функціональної структури відносно їх функціональних характеристик та параметрів (три групи). Визначено відсоткове відношення площин функціональних груп торговельно-розважального центра. Відмічені загальні параметри комбінування зон моделі функціональної структури торговельно-розважального центра. Ці дослідження та їх результати мають велике наукове значення у галузі архітектури та типології будівель і споруд торговельно-розважальної індустрії і стало причиною для подальших досліджень у цьому напрямку.

Ключові слова: торговельно-розважальний центр, функціонально-планувальна організація, поєднання торговельної і розважальної функції, функціональні зони.

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ

Х. А. Бенай, О. И. Фетисов

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Донецкая область, Украина, 86123.
E-mail: mail@olegvetisov.com

Получена 17 августа 2010; принята 24 сентября 2010.

Аннотация. Данная научная работа рассматривает вопросы функционально-планировочной организации зданий современных торгово-развлекательных центров. Показано, что повышение качества и уровня жизни людей требует количественного и качественного развития зданий торгово-развлекательных центров. Данный факт послужил проведению исследований в области функционально-планировочных особенностей зданий данного типа. Обоснована актуальность проведения исследований в области функционально-планировочной организации зданий современных торгово-развлекательных центров. Проведен анализ априорной информации. Сформулировано определение современного торгово-развлекательного центра. Определено, что данный тип зданий находится на стадии становления. Построена модель функциональной структуры торгово-развлекательных центров. Выявлены основные функциональные зоны торгово-развлекательных центров. Рассмотрены особенности организации

зон модели функциональной структуры торгово-развлекательного центра. Произведено группирование зон модели функциональной структуры относительно их функциональных характеристик и параметров (три группы). Определено процентное соотношение площадей функциональных групп торгово-развлекательного центра. Отмечены общие параметры комбинирования зон модели функциональной структуры торгово-развлекательного центра. Данные исследования и их результаты имеют большое научное значение в сфере архитектуры и типологии зданий и сооружений торгово-развлекательной индустрии что послужили основой для дальнейших исследований в данном направлении.

Ключевые слова: торгово-развлекательный центр, функционально-планировочная организация, совмещение торговой и развлекательной функции, функциональные зоны.

FUNCTIONAL AND DESIGNING ARRANGEMENT OF CONTEMPORARY SHOPPING AND ENTERTAINING CENTRES

Kh. A. Benai, O. I. Fetisov

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: mail@olegfeatsov.com

Received on August 17, 2010; accepted on September 24, 2010.

Abstract. The present paper deals with the problems of functional and designing arrangement of buildings of contemporary shopping and entertaining centres. It has been pointed out that the improvement of quality and standards of people's life require quantitative and qualitative progress of shopping and entertaining centres. The fact has provided the basis of carrying out the research in the field of functional and designing arrangement features of such type of buildings. The urgency of the research in the field of functional and designing arrangement of contemporary shopping and entertaining centres has been proved. The a priori information analysis has been conducted. The notion of contemporary shopping and entertaining centre has been given. The given type of buildings has been determined to be at a formation stage. A functional structure model of shopping and entertaining centres has been designed. The principle functional zones of the shopping and entertaining centres have been revealed. The zones arrangement features of shopping and entertaining centre functional model have been considered. Model zones classification of functional structure concerning their functional characteristics and parameters (three groups) has been made. The percentage ratio of functional group areas of a shopping and entertaining centre has been determined. The general parameters of functional structure model zones combination of a shopping and entertaining centre have been noted. The given research and its results are of great importance in the field of architecture and typology of buildings and constructions of the trade and entertainment industry and provide the basis for the further research in the line.

Key words: shopping and entertaining centre, functional and designing arrangement, combination of trade and entertainment functions, functional zones.

Введение

Судя по подходу к вопросам проектирования и строительства торгово-развлекательных центров (ТРЦ), можно утверждать, что проектирование зданий данного типа находится на экспериментальном уровне. В настоящее время существует дефицит качественно новых торгово-развлекательных сооружений. Необходимо создавать современные и перспективные типы торгово-раз-

влекательных центров, отвечающие всем функциональным, экономическим и потребительским требованиям, а также схемам функционирования и региональным особенностям.

За последнее десятилетие в Украине произошел ряд серьезных экономических и социальных изменений, которые отразились на типологическом ряде всех без исключения зданий и сооружений. Следует отметить, что «торговые»

здания испытали воздействие в большей степени, чем какие-либо другие: «в связи с совершенствованием форм розничной и оптовой торговли, развитием строительных технологий, деловой и финансовой активности, ростом населения крупных городов и целым рядом социальных и экономических факторов учреждения торговли в настоящее время переживают период перемен и развития новых типов зданий и сооружений» [1, с. 172].

Украинские фирмы-застройщики в настоящее время имеют достаточный опыт в подсчете окупаемости торгово-развлекательного центра, подборе функций и арендаторов, когда в «оценке» функционально-планировочных параметров никаких разработок в стране на данный момент не существует. Как следствие, возникает потребность в проведении исследования аспекта функционально-планировочной организации торгово-развлекательных центров.

Население городов и населенных пунктов стали воспринимать торгово-развлекательный центр как архитектурный объект, предоставляющий единый комплекс различных необходимых услуг и организаций. Следовательно, в настоящее время проектирование и строительство крупных многофункциональных торговых и развлекательных зданий — торгово-развлекательных центров — является достаточно актуальным [1–3, 5].

Целью предложенной работы является формулирование определения понятия торгово-развлекательного центра, а также определение особенностей функционально-планировочной организации зданий данного типа.

Основной материал

Сформулировано определение понятия современного торгового центра — это градообразующий объект, общественное здание или сооружение, проектируемое для достижения коммерческого эффекта путем сочетания в себе различных функций: торговой, бытовой, функции общественного питания, зрелищной, отдыха и развлечений, кратковременного пребывания детей, хозяйственной и др. Как правило, здания данного типа функционируют ежедневно, в отдельных случаях — круглосуточно. В Украине этот тип архитектурного объекта находится в стадии становления [1, 4].

Разработана модель функциональной структуры зданий современных торгово-развлекательных центров (рис. 1), которая состоит из трех групп:

- первая группа соответствует организации основных функциональных процессов в информировании и распределении посетителей; зоны этой группы являются ядром пешеходного пространства;
- вторая — соответствует формированию попутных функций: торгового обслуживания посетителей, общественного питания, обеспечения кратковременного пребывания детей, организации отдыха, развлечений и зрелищ для посетителей; зоны этой группы являются преимущественно промежуточными звенями между предприятиями комплекса и основными функциональными зонами;
- третья — выполняет административные функции и решает хозяйственно-технические вопросы.

Информационная зона представляет собой пространство, предназначенное для широкого информирования посетителей в целях свободной ориентации в торговом центре, установления необходимых путей движения и получения справочных сведений. Характер зоны обуславливается количеством и качеством информационных сообщений, рекламы и др. Информационные сообщения касаются состава, режима работы и расположения объектов в структуре ТРЦ, указывают на возможные маршруты движения, формы и виды развлечений, организацию общественной жизни в окружающей городской среде и др. Реклама воздействует на посетителей и популяризует отдельные товары, различные виды досуга как в самом торгово-развлекательном центре, так и вне его [1, 5].

Распределительная зона является пространством, способствующим распределению и организации пешеходного движения посетителей в структуре торгового центра, а также объединению отдельных функций, элементов оборудования, благоустройства в «единый организм» с окружающей городской средой. Рентабельность ТРЦ напрямую зависит от интенсивности потока посетителей [5]. Характеристика распределительной зоны зависит от системы коммуникационных связей для пешеходов — горизонтальных и вертикальных коммуникаций, а также ме-

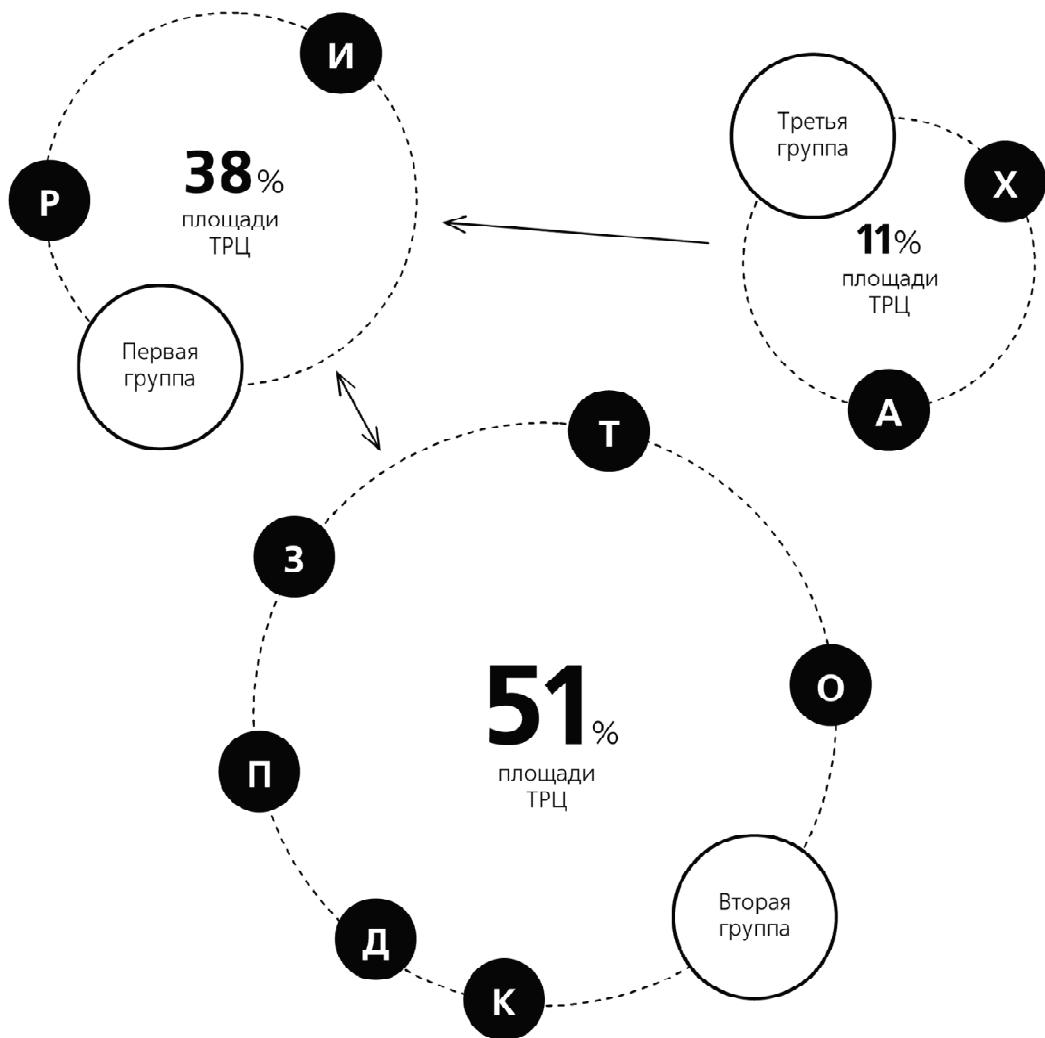


Рисунок 1. Модель функциональной структуры ТРЦ, где И – информационная зона, Р – распределительная зона, Т – торгово-бытовая зона, П – общественного питания, К – коммунального обслуживания, Д – кратковременного пребывания детей, О – отдыха и развлечений, З – зрелищная зона, А – административная зона, Х – хозяйственно-техническая зона.

хнических средств сообщения. Горизонтальные пешеходные коммуникации в распределительной зоне решают в виде коридоров, галереи, соединительных переходов и т. д.; наклонные применяют в виде лестниц, пандусов. Механические средства связи включают движущиеся тротуары, эскалаторы, лифты. Определение коммуникационных средств для пешеходов конкретной распределительной зоны должно обуславливаться, прежде всего, разделением пешеходных потоков на три типа: целевые (посещение предприятий и учреждений ТРЦ), транзитные (транзитное движение по территории центра) и рекреа-

ционные (посещение пешеходного пространства в торгово-развлекательном центре) [1, 6]. Существенное внимание при формировании системы коммуникационных связей в распределительной зоне должно уделяться также величине пешеходного потока, распределению его во времени. Это зависит от особенностей функционирования, режима работы услуг в ТРЦ.

Торгово-бытовая зона представляет собой пространство, предназначенное для торговли сопутствующими промышленными и продовольственными товарами, оказания посетителям различных мелких бытовых услуг. Существенную роль в фор-

мировании зоны играет ее оборудование. В зависимости от формы торговли и характера развлечений в данной зоне устанавливают оборудование, возле которого необходимо постоянное присутствие обслуживающего персонала, и оборудование для самообслуживания посетителей. Существенное влияние на решение торгово-бытовой зоны оказывает степень ее взаимосвязи с развлекательными залами, учреждениями, подсобными и складскими помещениями комплекса [1, 4].

Зона общественного питания является пространством, используемым для организации ресторанных и экспресс-питания посетителей, находящихся в торгово-развлекательном центре. На сегодня достаточно распространен такой вид экспресс-питания, как фудкорт. В формировании этой зоны значительную роль играет оборудование для продажи продуктов питания с помощью продавцов либо методом самообслуживания. На выбор и размещение оборудования влияет характер взаимосвязи зоны общественного питания с другими функциями комплекса [1].

Зона коммунального обслуживания посетителей является пространством, способствующим попутному обслуживанию населения в структуре торгового центра. Выбирать и размещать оборудование в конкретной зоне коммунального обслуживания необходимо в зависимости от мощности ТРЦ и особенностей размещения различных функций. Для небольших центров характерно незначительное количество типов оборудования и размещение их, как правило, на периферии. Для центров, обслуживающих свыше 30 000 посетителей, свойственно применение различных типов оборудования и размещение их в зависимости от специфики предоставляемых посетителям услуг. Например, камеры хранения, гардеробы желательно формировать в одном месте — в начале основных пешеходных проходов [4].

Зона кратковременного пребывания детей представляет собой пространство, где посетители могут оставить детей преимущественно дошкольного возраста на время посещения торгово-развлекательного центра либо находиться вместе с ними. Обязательным условием формирования зоны кратковременного пребывания детей является размещение в ней игрового оборудования (качели, карусели, каталочные горки, песочницы и др.) и вспомогательного (стеллажи, стенки, ограждения, столы, стулья для детей

и взрослых). Анализируя степень взаимосвязи зоны кратковременного пребывания детей с основными и попутными функциональными зонами, развлекательными учреждениями, можно утверждать, что ей свойственна определенная изоляция в структуре комплекса. Этого достигают размещением зоны на периферии, ограничивая ее озеленением, малыми архитектурными формами, перегородками и пр.

Зона отдыха и развлечений предназначена для организации пассивного и активного кратковременного отдыха, а также развлечений посетителей в торгово-развлекательном центре [4]. При формировании мест пассивного отдыха необходимо существенное обеспечение комфортных условий пребывания и изоляции людей от шума, визуальных раздражителей. Для этого используют оборудование для отдыха, ожидания, настольных игр (скамьи, стулья, беседки, шахматные столы и др.), ограждения (перегородки, подпорные стенки и т. п.), озеленение и обводнение территории (сады, газоны, цветники, декоративные водоемы, фонтаны и др.), элементы прикладного и монументального искусства (скульптура, панно и т. д.). При организации мест активного отдыха и развлечений посетителей важную роль выполняют площадки для развлекательных и спортивных игр, аттракционов. Площадки для аттракционов и развлекательных игр оборудуют игровыми автоматами, качелями, каруселями. Необходимо предусмотреть защитные ограждения и специальное игровое спортивное оборудование. Учитывая специфику функциональной организации зоны отдыха и развлечений, необходимо рекомендовать ее размещение преимущественно на периферии, вдали от шумных транспортных коммуникаций, торгово-бытовой зоны, хозяйственного двора комплекса. Желательно предусмотреть удобную связь мест активного отдыха, особенно игровых площадок, со спортивными учреждениями, а мест тихого отдыха — с культурно-просветительными объектами и озелененными участками территории торгово-развлекательного центра [1, 4, 5].

Зрелищная зона связана с проведением кратковременных концертов, тематических выступлений, лекций, встреч, показов мод, кино- и телепрограмм, праздничных массовых мероприятий [1].

Административная зона представляет собой блок, содержащий в себе управляющие структу-

ры (руководство), различные финансовые службы (бухгалтерия, отдел менеджмента и маркетинга и т. д.) и прочие службы [4].

Хозяйственно-техническая зона представляет собой совокупность инженерно-коммунальных служб: котельная, телекоммуникационный узел, ряд технических служб, обслуживающий персонал и т. д. [4].

Перечисленные выше функциональные зоны не всегда сочетаются все в ТРЦ. Их количество и параметры определяются в зависимости от месторасположения и типа торгово-развлекательного центра.

Следует учесть, что в малых комплексах (например, микрорайонного значения) ТРЦ ограничивается несколькими функциями: развлекательной, зоной отдыха, информационной и распределительной. Кроме того, функциональные зоны могут совмещаться, накладываться и дополнять одна другую. Для средних и, особенно, крупных торгово-развлекательных центров более характерны рассредоточенность попутных зон и автономность их работы. Попутные зоны могут стремиться к соответствующим предприятиям или размещаться на значительном расстоянии от них.

Выводы

1. Установлено, что в настоящее время проектирование и строительство современных торгово-развлекательных центров является актуальным.
2. Сформулировано определение понятия современного торгового центра — это сложный механизм, сочетающий в себе различные функции: информационную, распределитель-

ную, торгово-бытовую, функцию общественного питания, отдыха и развлечений и т. д.

3. Разработана модель функциональной структуры ТРЦ, состоящая из десяти зон, распределенных по трем группам. Рассмотрены особенности организации зон модели функциональной структуры торгово-развлекательного центра.

Литература

1. Гельфонд А. Л. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений : учебное пособие / А. Л. Гельфонд. — М. : Архитектура–С, 2007. — 280 с, ил. — рус.
2. International Council of Shopping Centers [Электронный ресурс] : the global trade association of the shopping center industry. — Электрон. дан. — U.S., Canada. — Режим доступа : <http://www.icsc.org/>. — Загл. с титул. экрана.
3. Real Estate Solutions (RES) [Электронный ресурс] : исследования в сфере жилой и коммерческой недвижимости. — Электрон. дан. — Киев. — Режим доступа : <http://www.retail.com.ua/>. — Загл. с титул. экрана.
4. Бенаи Х. А. Анализ функционально-планировочных особенностей торгово-развлекательных центров / Х. А. Бенаи О. И. Фетисов // Вісник ДонНАБА. Серія: Проблеми архітектури і місто-будування. — 2010. — № 2(82). — С. 25–31.
5. Цайдлер Б. Многофункциональная архитектура/ Цайдлер Б.; [пер. с англ. А. Ю. Бочаровой под ред. И. Р. Федосеевой]. — М. : Стройиздат, 1988. ... с: ил. — рус. — Перевод изд. : Multi-use architecture / E. H. Zeidler. — Karl Kramer Verlag Stuttgart.
6. Фомина В. Ф. Конструкции общественных зданий : учебное пособие / В. Ф. Фомина, Н. В. Сидоров. — Ульяновск : УлГТУ, — 2005. — 85 с. — рус.

Бенай Хафізула Амінулович – декан архітектурного факультету, завідувач кафедри архітектурного проектування Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Професор, доктор архітектури. Наукові інтереси: дослідження проблем розвитку житлової архітектури Донбасу, дослідження проблем розвитку містобудування і архітектури Донбаського регіону.

Фетісов Олег Ігоревич – аспірант кафедри архітектурного проектування Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: принципи та засоби формування екологічно чистого житла, особливості сучасних торговельно-розважальних центрів, архітектура для маломобільних груп населення, дослідження регіональних особливостей архітектури Донбасу, візуальні комунікації.

Бенай Хафізула Амінулович – декан архітектурного факультету, заведуючий кафедрою архітектурного проектирования Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Профессор, доктор архитектуры. Научные интересы: исследование проблем развития жилищной архитектуры Донбасса, исследование проблем развития градостроительства и архитектуры Донбасского региона

Фетісов Олег Ігоревич – аспирант кафедры архитектурного проектирования Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: принципы и приемы формирования экологически чистого жилья, особенности современных торгово-развлекательных центров, архитектура для маломобильных групп населения, исследование региональных особенностей архитектуры Донбасса, визуальные коммуникации.

Benai Hafizula Aminulovych, D. Arch. – a Professor, the Dean of the Department of Architecture, the Chair of the Architectural Design Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: investigation of the problems of domestic architecture development of Donbas, the problems of town planning and construction and architecture development of the Donbas Region.

Fetisov Oleg Igorevich – a postgraduate of the Architectural Designing Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: principles and methods of environmentally friendly dwelling formation, special features of contemporary shopping and entertaining centres, architecture for immobile groups of population, investigation of regional features of Donbas architecture, visual communications.