

УДК 711.55

Ю. О. ЛАТЫПОВА

ГООУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЛОКАЛЬНЫХ ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

Аннотация. Статья посвящена вопросам градостроительного обоснования организации локальных торгово-общественных центров. Особое внимание уделено проблемам размещения данных объектов в структуре квартальной застройки города Донецка. В данной статье рассматривается классификация данных объектов, набор документации, устанавливающей и обосновывающей градостроительные, экологические и архитектурно-художественные требования к проектированию, строительству и реконструкции.

Ключевые слова: торгово-общественный центр, градостроительное обоснование, досуг, общественное обслуживание.

АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ

В условиях современного мира торгово-общественные центры являются неотъемлемой частью социально-экономической и городской структуры, однако большинство жилых кварталов города Донецка имеют устаревшую застройку, которая не отвечает ряду требований, а именно: размещение объектов на едином участке; легкодоступное расположение внутри торговой зоны; достаточное количество парковочных мест; возможность беспрепятственной доставки товаров на склад, а также на места продажи товаров; инфраструктура среды вокруг ТОЦ; атмосфера, способствующая совершению покупок.

Необходимость градостроительного обоснования организации локальных торгово-общественных центров в соответствии с данными требованиями определяют актуальность темы.

ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

На сегодняшний день проектирование и строительство данных объектов играет важную роль на градостроительном и архитектурно-планировочном уровне города. Проблема заключается:

- 1) в полном отсутствии данных объектов в периферийных частях города;
- 2) в устаревших нормах проектирования и реконструкции объектов общественного типа.

ЦЕЛЬ

Исследовать особенности градостроительной организации локальных торгово-общественных центров в городе Донецке, которые могут быть сформированы на базе существующих объектов архитектуры общественного назначения.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Появление в нашем регионе новых торгово-общественных объектов привело к возникновению целого ряда проблем, требующих немедленного решения. Прежде всего это устаревшие нормативы, касающиеся как архитектурно-планировочных особенностей объектов ТОЦ, так и доступности и удобства их для посетителей. Эти нормативы требуют корректировки с учетом современных условий, в сфере торгово-общественного обслуживания населения [1, 2].

Чтобы понять, что такое локальный торгово-общественный центр, сначала дадим определение торговому центру.

Торговый центр (ТЦ) – группа архитектурно объединенных торговых предприятий, выстроенных на специально спланированном участке, и управляемых как единое целое. При этом размеры и тип магазинов точно соответствуют обслуживаемой торговой зоне и обеспечены парковочными местами на прилегающем участке в строгом соответствии с типом торгового центра [3].

Существует целый ряд торговых центров согласно Европейской классификации:

- микрорайонный;
- районный;
- окружной;
- суперокружной;
- региональный;
- суперрегиональный.

Локальный торгово-общественный центр соответствует микрорайонному торговому центру.

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости, а также предлагает услуги повседневного пользования. Главным является то, что данный центр должен располагаться в зоне пешеходной доступности (5–10 мин пешим ходом). Максимальное доступное количество покупателей не должно превышать 10 000 тыс. чел. Данный объект должен состоять минимум из трех магазинов и может включать в себя следующие структурные элементы: аптека, ремонт, прачечная, отделение банка, рестораны быстрого питания. Основным арендатором является минимаркет. В отечественном опыте примером такого центра могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины.

За последние десятилетия произошли серьезные социально-экономические изменения, которые затрагивают весь спектр проектирования зданий и сооружений торгового и общественного назначения. Эти изменения в большей степени отразились на торгово-общественных центрах в структуре квартальной застройки.

Градостроительное обоснование организации локальных торгово-общественных центров определяет комплекс условий и ограничений, а также оптимальные габариты данного объекта строительства, который может быть размещен на определенном земельном участке, в т. ч. обосновывает возможность внесения изменений в градостроительную документацию при размещении проектируемого объекта.

В Донецком регионе существует изобилие мест, которые нуждаются в данных объектах, некоторые из них представлены на рисунке.

Анализ современного опыта проектирования отечественных ТЦ выявил отсутствие нормативной документации, что существенно затрудняет процесс их проектирования и согласования.

Городской центр играет важную роль в создании и восприятии панорамы города, однако не менее важно развитие въездных зон и сохранение композиционной целостности и масштабности [4]. Одним из приоритетных направлений развития города Донецка является усиление внутреннего каркаса города, а именно квартальной застройки. Данные объекты являются важными социально-экономическими звеньями городской структуры, и положительно влияют на инфраструктуру города. Также являются доминантой периферийных частей города. Развитие торгово-общественных центров предусматривает:

1) функциональное наполнение каркаса города, формирование на его основе пространственно-разветвленной системы ТОЦ и зон городского значения;

2) развитие торговых и общественных функций на территориях вдоль главных улиц города.

На сегодняшний день покупатели понимают, что крупный торговый центр удовлетворяет не все потребности, что такой объект не подходит для ежедневных мелких покупок. Таким образом, с учетом социальной потребности необходимость в развитии формата локальных (микрорайонных) ТОЦ весьма высока. С учетом экономической выгоды срок окупаемости данного локального торгово-общественного центра будет гораздо меньшим, чем более крупного торгового комплекса, и соответственно проект будет более привлекателен для инвестирования, особенно в условиях нестабильной внешней среды. И одновременно с учетом архитектурных и градостроительных требований, данный объект будет являться доминантой квартала.

Приемлемый по своим параметрам торгово-общественный центр микрорайонного масштаба – это двухэтажное здание с надземным паркингом, расположенной в центре жилого микрорайона около транспортной развязки.

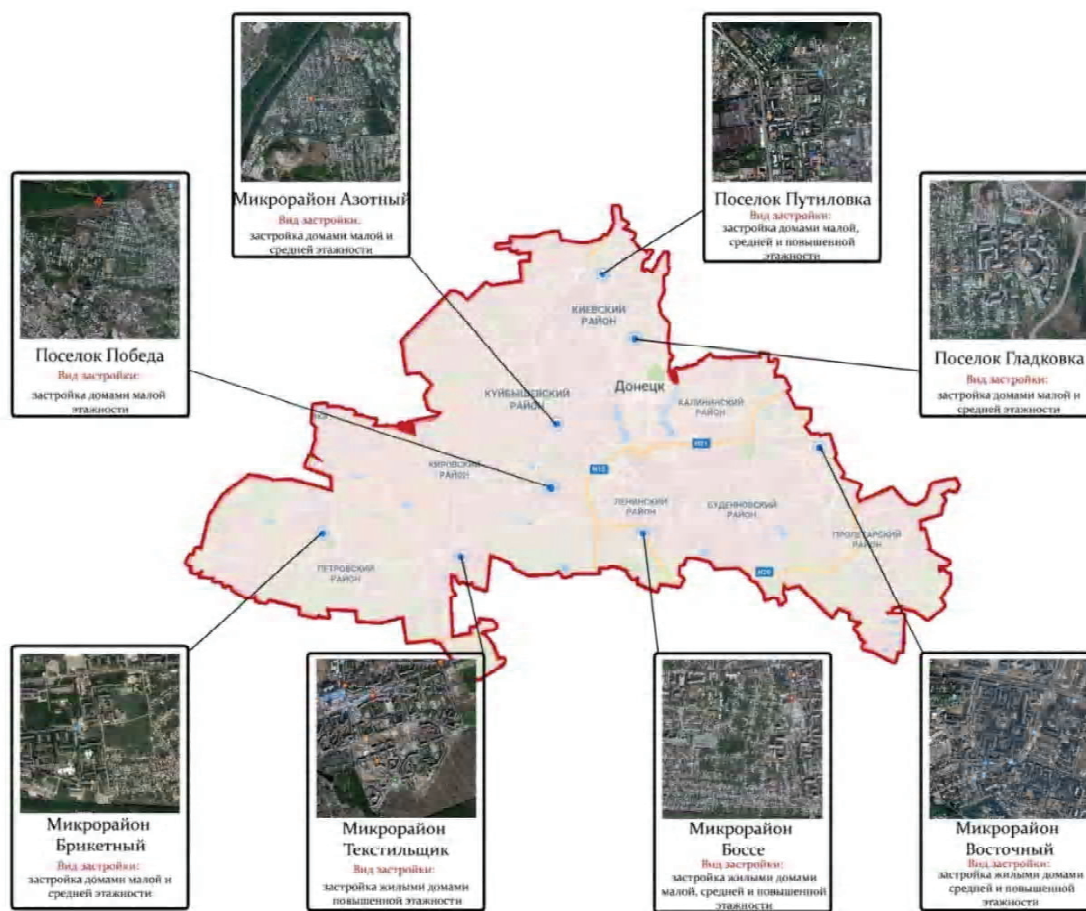


Рисунок – Карта Донецка с выявлением участков с дефицитом объектов торгово-общественных центров в структуре квартальной застройки.

Локальный торгово-общественный центр в первую очередь предназначен для удовлетворения ежедневных потребностей жителей близлежащих кварталов, отсюда следует и ценовая категория формата, все зависит от места расположения ТОЦ.

Значительное количество микрорайонных ТОЦ отличаются архитектурно-планировочной концепцией, не удовлетворяющей минимальным потребностям населения. В основном данными проектами занимаются несетевые предприниматели, что вполне объяснимо, так как данный объект занимает небольшую площадь и требует вполне подъемных инвестиций [5].

Отличительная особенность локальных ТОЦ – это высокая адаптивность к потребностям целевой аудитории. Данные объекты имеют больше возможностей для общения с аудиторией их охват меньше, чем у крупных объектов, но покупки жителями совершаются регулярно, чтобы удовлетворить целый спектр своих потребностей, таких как:

1. Приобретение товаров и услуг в одном месте и в удобное время.
2. Получение развлекательных услуг для всех возрастов и интересов, а также услуг предприятий сферы питания.
3. Удовлетворение эстетических и социально-коммуникационных потребностей.
4. Информационное насыщение, так как рынки и ярмарки во все времена служили источником новостей.

Говоря о перспективах дальнейшего развития данного формата торговли, необходимо отметить, что локальный ТОЦ становится центром социальной и культурной активности населения.

ВЫВОДЫ

Обобщая вышеизложенное, можно сказать, что в крупных городах сегодня происходит функциональное и планировочное преобразование структуры системы обслуживания населения, в основу

которого положено повышение разнообразия потребностей населения. Рост уровня автомобилизации населения крупных городов, стремление населения к минимизации затрат времени на удовлетворение своих потребностей приводит к появлению локальных ТОЦ. Однако строительство таких центров в структуре квартальной застройки создает целый ряд проблем в системе градостроительства и требует пересмотра существующих норм и требований.

При написании данной публикации были выявлены участки с дефицитом объектов торгово-общественных центров в структуре квартальной застройки г. Донецка по ряду изложенных критериев. Установлены и обоснованы градостроительные, экологические, и архитектурно-художественные требования к проектированию, строительству и реконструкции локальных торгово-общественных центров.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. ДБН 360-92** Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст]. – Взамен ДБН 360-92* ; введ. 2002-04-19. – Киев : НИПИ градостроительства. – М. : Изд-во стандартов, 2002. – 91 с.
2. ДБН В.2.2-23:2009 Предприятия торговли [Текст]. – Взамен ВСН 54-87 ; введ. 2009-07-01. – К. : Минрегионстрой Украины, 2009. – 49 с.
3. Прохорова, А. А. Принципы формирования системы торгово-общественного обслуживания населения крупных городов. [Текст] / А. А. Прохорова // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2005. – Т. 4, № 4. – С. 191–196.
4. Шолух, Н. В. Анализ региональных условий и факторов, влияющих на формирования визуальной среды города (на примере города Донецка) [Текст] / Н. В. Шолух, А. В. Алтухова // Вестник Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. – 2010. – Вып. 2010-2(82) : Проблемы градостроительства и архитектуры. – С. 42–47.
5. Бенаи, Х. А. Динамическое преобразование объектов типовой застройки в условиях реконструкции. [Текст] / Х. А. Бенаи, И. Г. Балюба, Т. В. Радионов // Современное промышленное и гражданское строительство. – 2016. – Т. 12, № 1. – С. 5–12.

Получено 18.02.2019

Ю. О. ЛАТИПОВА

МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ЛОКАЛЬНИХ
ТОРГОВО-ГРОМАДСЬКИХ ЦЕНТРІВ

ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»

Анотація. Статтю присвячено питанням містобудівного обґрунтування організації локальних торгово-громадських центрів. Особливу увагу приділено проблемам розміщення даних об'єктів в структурі квартальної забудови міста Донецька. У даній статті розглядається класифікація даних об'єктів, набір документації, що встановлює і обґрунтовує містобудівні, екологічні та архітектурно-будівельні вимоги до проектування, будівництва та реконструкції.

Ключові слова: торгово-громадський центр, містобудівне обґрунтування, дозволя, громадське обслуговування.

JULIA LATYPOVA

URBAN PLANNING RATIONALE FOR THE ORGANIZATION OF LOCAL TRADE
AND COMMUNITY CENTERS

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

Abstract. The article is devoted to the issues of town planning substantiation of the organization of local trade and public centers. Particular attention is paid to the problems of placing these objects in the structure of the quarterly development of the city of Donetsk. This article discusses the list of classification of these objects, a set of documentation that establishes and justifies the urban planning, environmental and architectural and construction requirements for design, construction and reconstruction.

Key words: shopping and community center, urban planning study, leisure, public services.

Латыпова Юлия Олеговна – магистрант кафедры архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: исследование проблем проектирования торгово-общественных центров в структуре квартальной застройки.

Латипова Юлія Олегівна – магістрант кафедри архітектурного проектування і дизайну архітектурного середовища ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: дослідження проблем проектування торгово-громадських центрів в структурі квартальної забудови.

Latypova Julia – Master's student, Architectural Planning Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the study of the design problems of shopping and community centers in the structure of quarterly development.