

## СУЧАСНІ ГРОМАДСЬКІ ЦЕНТРИ – НОВИЙ НАПРЯМ РОЗБУДОВИ СФЕРИ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Коваль О.А.

Національний університет харчових технологій

В статті розглянуто сучасні заклади обслуговування об'єднані в торгівлі, торгово-розважальні центри (ТРЦ). ТРЦ представляють собою сукупність торгових підприємств, закладів ресторанного господарства, дозвіллевих, спортивних розваг, побутового обслуговування, культури, мистецтва, поєднаних єдиною територією, частіше під єдиним дахом. ТРЦ дозволяють поєднати різнопланові бажання членів сім'ї широкого вікового та різних соціальних сегментів населення для відпочинку, дозвілля, купівлі необхідних речей, отримання послуг харчування, побутових, покращення здоров'я, інтелектуального та духовного розвитку. Представлено вимоги до подальшого інноваційного розвитку крупноформатних багатофункціональних громадських центрів, подано переваги та недоліки при їх будівництві та експлуатації.

**Ключові слова:** публічні простори, торгово-розважальні центри, інноваційні функції.

**Постановка проблеми в загальному вигляді.** Установи і підприємства обслуговування визначаються генеральним планом розвитку міст, селищ, населених пунктів, виходячи з нормативних вимог. До складу закладів обслуговування входять: підприємства освіти; охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні, фізкультурно-оздоровчі, культури та мистецтва, торгівлі, харчування, побутового обслуговування. Крім того важливими в житті населення є розташування організацій державного управління та самоуправління, кредитно-фінансових закладів, пошти та зв'язку, установ житлово-комунального господарства тощо.

Сучасне розвинене суспільство вимагає будівництва багатофункціональних легкодоступних громадських комплексів, які мають складатись з житлової, суспільно-ділової, торгової, транспортної, спортивної, рекреаційної зон. На відміну від архітектурних рішень попереднього сторіччя, залежно від призначення, сучасні заклади обслуговування розміщують в різних планувально-структурних елементах міст: безпосередньо центральній зоні, центрах районів, в зонах житлових забудов, у передмісті, за межами міста.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Починаючи з 2000-х років архітектори пострадянського простору розробили нову концепцію забудови і перебудови міст. Зокрема І. Тищенко, координатор урбаністичних проєктів CEDOS, виконав аналітичні дослідження міського публічного простору [1], в перекладі книги К. Ліинч [2] представлена історія досконалого містобудування, аналіз сучасних об'єктів нерухомості подано в енциклопедії за редакцією Е.С. Озерова [3], в енциклопедії комерційної нерухомості класифіковано офісні, торгові центри, складські приміщення [4, 5, 6]. Сучасні теоретичні та практичні аспекти будови крупноформатних багатофункціональних комплексів представлено в доповіді Олега Співака, директора компанії «Бекар. Консалтинг» з досвідом будівництва та управління комерційної нерухомості [7]. Важливі аналітичні дослідження представлені в повідомленні Ганни Седих щодо зацікавленості населення у забудові міст новими типами житла у вигляді багатофункціональних житлових комплексів [8].

**Метою статті** є аналіз та уточнення вимог до подальшого інноваційного розвитку крупно-

форматних багатофункціональних громадських центрів, деталізація їх структур, аналіз переваг та недоліків.

**Викладення основного матеріалу.** Новим напрямом у містобудуванні є створення багатофункціональних торговельних комплексів з двома або більшою кількістю експлуатаційних призначень. Варіанти поєднань функцій наступні: торгово-розважальні, торгово-офісні, офісно-торгові бізнес-центри.

Одним із способів залучення відвідувачів в торговий центр є створення розважальної інфраструктури. Цей вид поєднання функцій вважається найбільш вдалим, причому бонуси отримують обидва напрямки. Якщо місце розташування та розмір торгового комплексу дозволяє облаштувати в ньому розважальну функцію, це підвищить конкурентоспроможність всього торгового комплексу та дозволить обом функціям підтримувати потоки відвідувачів за рахунок один одного. В основному структура багатопверхового комплексу представлена по поверхах наступним чином: перші два або три поверхи займає торгівля, розважальна функція виноситься на вищі поверхи, останні поверхи віддаються під кінотеатр, спортивні розваги, ресторани тощо, а відвідувачі зони розваг забезпечують потоки покупців до 2-го і 3-го торгових поверхів.

Одною з найбільш популярних і затребуваних розважальних послуг є створення та функціонування багатозальних кінотеатрів, мультиплексів, більшість з них створені як кінотеатри для сімейного перегляду, що визначає їх репертуар і спектр додаткових послуг. Хорошим якорем для торгового центру вважаються боулінг, фітнес-клуби. У перспективі йдеться про створення культурно-дозвіллевих закладів, поєднуючи клуби, будинки культури, будинки народної творчості, установи соціокультурної сфери у вигляді бібліотек, музеїв, кінотеатрів, філармоній, концертних залів, позашкільних закладів (палаці дитячої та юнацької творчості), клубів за місцем проживання та інтересами з парковими комплексами, стадіонами, басейнами як спортивними, так і розважальними, спортивними майданчиками.

Новим світовим трендом є створення закритих цілорічних пляжів-басейнів з розгалуженим комплексом надання послуг оздоровлення. Прикладом осередку сімейного відпочинку є «Хан

Шатир», збудований в новій столиці Казахстану загальною площею 127 тисяч квадратних метрів з закладами роздрібною торгівлі, кінотеатрами, ігровим парком, спортивними залами, фітнес-центрами, чисельними кафе, барами, ресторанами як місцевої так і європейської кухні, бізнес-центрами. Особливою родзинкою є пляжний курорт з цілорічним підтриманням температури повітря в межах 35° С, тропічними рослинами, аквапарком з штучним пляжем, басейнами для дорослих та дітей. Особлива архітектурна споруда виконана під керівництвом британського архітектора Нормана Фостера. (Офіційний сайт «Хан Шатир» <http://khanshatyr.com/ru/>).

Поєднання торгівлі у більш ніж 630 міжнародних магазинах від ювелірних прикрас до меблів та їжі, з більше ніж 100 ресторанами та кафе, з культурним центром, що складається з Дубайського театру, центру мистецтв, найбільшого на Близькому Сході кінотеатру з 24 екранами, з спортивним відпочинком представлено в рукотворному першому критому гірськолижному курорті зі сніговим парком розваг Ski Dubai. Під дахом з площею близько 22,5 тис. кв. м. може знаходитись 1,5 тисячі відвідувачів одночасно. Сніговий парк має 60-метрову висоту підйому з 5 схилами різної крутизни та складності, 90-метровою доріжкою для сноубордистів, санні траси, крижану печеру і кінотеатр, у ньому підтримується температура в межах 1-6° С нижче нуля. Перший в світі торговий курортний комплекс відкрито в 2005 році, має два 5-зіркові готелі, що примикають до торгового центру. (Офіційний сайт торгового комплексу «Mall of the Emirates» <http://www.malloftheemirates.com/>).

Перші ТРЦ виникли в Києві у 2001 році в центрі міста в процесі реконструкції окремих площ, вулиць. Першими було введено в експлуатацію ТРЦ «Глобус» та «Метроград». Крім торгових підприємств в основному у вигляді butikів, у них є розгалужена мережа закладів ресторанного господарства. Найбільшу кількість ТРЦ у Києві було відкрито у 2003 році – 7 та 10 – у 2004 році, зокрема, «Караван», «Магеллан», «Ритм», «Україна».

На даний час будівництво ТЦ відбувається не в центральних районах міста, в кожному районі столиці є кілька ТЦ або ТРЦ. Така тенденція пов'язана з великою кількістю людей, які там проживають, працюють поблизу об'єкта і які є його потенційними відвідувачами.

Крім місця будівництва суттєво змінилися загальні принципи та напрямки функціонально-територіальної оптимізації структури громадських центрів. Одним з напрямів є поліфункціоналізація громадських центрів. Функції об'єктів громадського призначення, добре проаналізовані вченими-архітекторами. З точки зору містобудування наступні:

- розширення функцій громадських центрів за рахунок виконання відпочинкових, розважальних (кіноконцертні зали, кафе, бари, ресторани, боулінг-клуби тощо), а також дрібно-оптової торгівлі, підприємницької діяльності, підвищення територіальної компактності центрів, щільність забудови, підвищення поверховості, забезпечення мінімізації витрат часу на доступність об'єктів, урізноманітнення міського простору, створення повноцінного міського середовища;

- укрупнення центрів, що обумовлюється безперервним зростанням виробництва предметів масового споживання, розширенням асортименту товарів, збільшенням торговельних площ, зменшенням експлуатаційних витрат на одиницю товару, зниженням роздрібних цін;

- скорочення частоти відвідувань об'єктів обслуговування до тижня, зростання автомобілізації населення що дозволяє легко добратися як до передмістя, так і за межі міста, значний розвиток системи громадського транспорту.

В останні десятиріччя і в Україні поширюється увага до сімейного відпочинку, поєднання його з потребами закупки продуктів, одягу, взуття тощо. Н.Р. Іванченко представила маркетинговий аналіз працюючих ТРЦ в Україні, надала практичні маркетингові рекомендації щодо подальшого розвитку об'єднаної індустрії торгівлі та розваг [9]. В роботі проаналізовано послуги ТРЦ України. На рис. 1, 2 представлено структури послуг торгівлі та розваг в ТРЦ, що поширені в Україні.

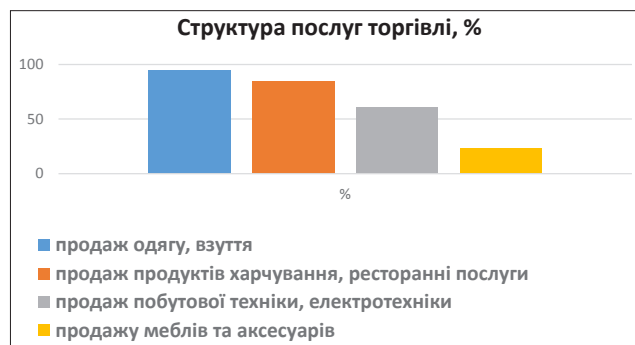


Рис. 1. Структура послуг торгівлі

Побутові та банківські послуги в роботі не проаналізовано. Деякі ТРЦ мають океанаріум, тренажери для занять спортом у вигляді скелетдрома, занять лижним та гірськолижним спортом, площадки для катання на роликах.

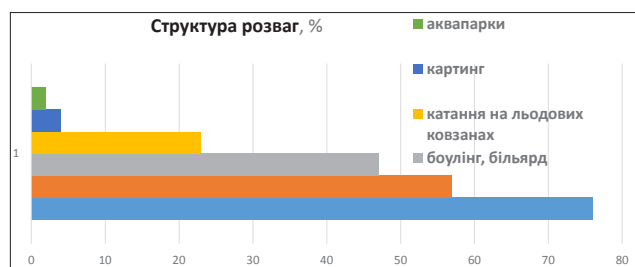


Рис. 2. Структура розваг

Аналіз послуг ТРЦ України показує, що їх можна згрупувати в торгові, банківські, побутові, окрему групу складають: видовищно-розважальні – шоу-програми, кінопокази, концерти, виставки, дискотеки; спортивно-ігрові, фітнес-тренувальні; оздоровчі, в тому числі релаксаційні, водні, термальні тощо. Розвивається клубний відпочинок спортивного, видовищно-розважального, навіть оздоровчого напрямку. Все більшої уваги населення звертає підтримці здоров'я, а в свою чергу вимагає будівництва спортивно-тренувальних закладів.

З загальної кількості 287 торгових центрів Києва тільки 23% – ТРЦ. Впродовж 2013-2016 ро-

ків значно скоротились темпи будівництва ТРЦ. Із заявлених 5 об'єктів у 2014 році в Києві відкрились ТРЦ «Атмосфера» та ТРЦ «Проспект». У 2016 році в Києві з'явилося майже 170 000 кв. м нових торгових площ, більшу частину нової пропозиції забезпечили відкриті ТРЦ Lavina Mall, ЦУМ і New Way. Розважальна зона Lavina Mall представлена сімейним розважальним парком (14,758 тис. кв. м.), аквапарком (7,5 тис. кв. м.), 12-зальним кінотеатром, боулінгом і катком. До відкриття на 2017 рік в Києві були заявлені такі об'єкти як ТРЦ Kideal і AuchanRetailPark, ТРЦ Retroville, Blockbuster Mall, торгові центри Smart Plaza на Оболоні і біля метро КПІ, Ocean Mall і River Mall, але відкриття їх перенесено в основному на другу половину 2018 року.

Відповідно до нових концепцій містобудування було спроектовано житловий комплекс Respublika для 28 тисяч осіб, які стануть постійними відвідувачами однойменного торгово-розважального комплексу. Він має складати з понад 450 butikів, галереї дитячих товарів з великим супермаркетом, гіпермаркетів продуктового, меблевого, побутової техніки і електроніки, галереї товарів для відпочинку і спорту. За заявою проєктантів розважальна зона ТРЦ Respublika не має аналогів не тільки в Україні, але і в ближньому зарубіжжі. Вона має включати найбільші за протяжністю в Східній Європі криті американські гірки, величезне колесо огляду; унікальний атракціон «Вежа обертання і падіння», аеродинамічну трубу, фітнес-центр Спорт Лайф, льодовий каток, роллердром, 12-зальний кінотеатр Мультиплекс, боулінг-центр тощо.

Новим напрямом є будівництво ТРЦ на станціях швидкісного трамвая з тоннелями для трамваїв. На проспекті Леся Курбаса ТРЦ вже будується, проєктується будівництво на станціях «Гната Юри», «Ромена Роллана», «Польовій».

До цього часу в Україні навіть не розроблені терміни, що визначають поєнані структури торгівлі та розваг. Так в ДСТУ 4303:2004 «Роздрібна та оптова торгівля. Терміни та визначення понять», є універсам, супермаркет, гіпермаркет, універмаг, торговий центр. Вимоги часу потребують у науковців визначень сучасних понять комплексу торгових підприємств, моллу як багатофункціонального торгово-розважального центру.

Аналіз річної відвідуваності найбільшого торгового майданчика розваг Києва Lavina Mall показав суттєвий ріст з 15000 до 40000 людей. Якщо уявити, що кожний 5 відвідувач з 40000 потребує ресторанних послуг, то виходить 8000 відвідувачів потребують ресторанних послуг, а це, в свою чергу, за умови погіршення матеріального стану

більшості сімей, вимагає особливих підходів до концепції харчування, а саме отримання недорогого за вартістю повноцінного триразового сімейного харчування. А це у свою чергу має підвищувати увагу науковців з харчування до розробок нових технологій.

**Висновки.** Будівництво та експлуатація ТРЦ вимагає конгломерату знань з проєктування, експлуатації ресторанних, торговельних, видовищних, спортивних, офісних, а у деяких випадках – готельних закладів, аналізу переваг та недоліків проєктування, експлуатації як самих будівель, так і устаткування та технологій що забезпечують їх роботу.

До переваг будівництва слід віднести інвестиційні аспекти привабливості будівництва:

1. Економія земельних, енергетичних матеріальних ресурсів завдяки максимально ефективному використанню земельної ділянки під будову, підведення мереж, раціонального виконання проєктування, будівництва.

2. Адаптивне багаторазове використання, створення нових центрів забудови змішаного типу.

3. Розширення цільової аудиторії, забезпечення синергетичного ефекту взаємодоповнюваності потоків відвідувачів.

4. Зменшення ризиків за рахунок вкладання одночасно в різні види нерухомості в одному місці.

До можливих недоліків та складнощів проєктування, будівництва та експлуатації можна віднести: складність при плануванні, зонуванні, прокладанні інженерних мереж, реалізації проєктів, розстановці акцентів; дороговизна і складність експлуатації та управління об'єктом, неввірно вибрані концепції і зонування можуть призвести до невідповідності плану реальному функціонуванню об'єкта, важкість в плануванні потоків відвідувачів.

Розширення функцій публічних просторів не дозволяє простим перенесенням наукових засад з проєктування, експлуатації, підбору та розробки устаткування, технологій для окремих закладів обслуговування, отримати позитивні напрацювання для уникнення недоліків при проєктуванні багатофункціональних. Тому як в архітектурі, де представлено науковий аналіз існуючих ТЦ та ТРЦ, так і в обслуговуючих напрямках слід розробити науково обгрунтовані технології, методології для поєднання обслуговуючих установок.

Навчальним закладам слід більше уваги приділяти підготовці спеціалістів нового напрямку з проєктування, оснащення, обслуговування ТРЦ, що створюються в єдиній концепції публічних просторів для максимального задоволення потреб населення.

## Список літератури:

1. Тищенко І. Що таке міський публічний простір [Електронний ресурс] / Тищенко І. – Режим доступу: <http://mistosite.org.ua/uk/articles/shho-take-m%D1%96skiyj-publ%D1%96chnyj-prost%D1%96r>.
2. Линч К. Совершенная форма в градостроительстве / К. Линч; [пер. с англ. В. Л. Глазичев]. – М.: Стройиздат, 1986. – 264 с. 9. Голубев Г. Е. Подземная урбанистика и город / Г. Е. Голубев. – М.: ИПЦ МИКХиС, 2005. – 124 с.
3. Управление недвижимостью. Энциклопедия, ред. Озеров Е. С., изд. «Бонниер Бизнес Пресс», СПб. 2007. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://megapredmet.ru/1-48537.html>.
4. Классификация торговых центров / Энциклопедия коммерческой недвижимости. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya\\_kommercheskoi\\_nevzhimosti/klassifikatsiya\\_torgovyh\\_tsentrov/](http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya_kommercheskoi_nevzhimosti/klassifikatsiya_torgovyh_tsentrov/).
5. Классификация жилых помещений по целевому назначению и виду деятельности арендатора // Энциклопедия коммерческой недвижимости. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:



- [http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya\\_kommercheskoi\\_nevzhimosti/klassifikatsiya\\_nezhilyh\\_pomesheniy\\_po\\_tselevomu\\_naznacheniyu\\_i\\_vidu\\_deyatelnosti\\_arendatora/](http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya_kommercheskoi_nevzhimosti/klassifikatsiya_nezhilyh_pomesheniy_po_tselevomu_naznacheniyu_i_vidu_deyatelnosti_arendatora/).
6. Многофункциональные комплексы. Классификации объектов коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://megapredmet.ru/1-48537.html>.
  7. Спивак О. Многофункциональные торговые комплексы. Доклад на II-ой ежегодной конференции «Торговые центры в России», 18.11.05. [Электронный ресурс] / О. Спивак – Режим доступа: <http://vesco-consulting.ru/analytics/mnogofunktsionalnye-torgovye-kompleksy>.
  8. Седих Г. Переваги і недоліки різних видів багатофункціональних житлових комплексів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.cre8tivez.org/nedvijimost/perevagi-i-nedoliki-riznih-vidiv-bagatofunktsionalnih-zhitlovih-kompleksiv/>.
  9. Іванечко Н. Р. Маркетингові стратегії підприємств на ринку торговельно-розважальних послуг [Текст]: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Іванечко Нелія Ростиславівна; Терноп. нац. екон. ун-т. – Тернопіль, 2015. – 204 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://dspace.tneu.edu.ua/bitstream/316497/1691/1/%D0%94%D0%B8%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F\\_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%81%D1%82.pdf](http://dspace.tneu.edu.ua/bitstream/316497/1691/1/%D0%94%D0%B8%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%81%D1%82.pdf).

**Коваль О.А.**

Национальный университет пищевых технологий

## СОВРЕМЕННЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ – НОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ

### Аннотация

В статье рассмотрены современные учреждения обслуживания объединены в торговые, торгово-развлекательные центры. Торгово-развлекательные центры (ТРЦ) представляют совокупность торговых предприятий, учреждений ресторанного хозяйства, досуга, спортивных развлечений, бытового обслуживания, культуры, искусства, объединенных единой территорией, чаще под одной крышей. ТРЦ позволяют совместить разноплановые желания членов семьи широкого возрастного и социальных сегментов населения для отдыха, досуга, покупки необходимых вещей, получения услуг питания, бытовых, оздоровительных, интеллектуального и духовного развития. Представлены требования к дальнейшему инновационному развитию крупноформатных многофункциональных общественных центров, преимущества и недостатки при их строительстве и эксплуатации.

**Ключевые слова:** публичные пространства, торгово-развлекательные центры, инновационные функции.

**Koval O.A.**

National University of Food Technologies

## MODERN PUBLIC CENTERS – NEW DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF SERVICE SPHERES

### Summary

In the article, modern service facilities are combined into trade, shopping and entertainment centers (SEC). SEC represent a set of trade enterprises, institutions of restaurant industry, leisure, sports entertainment, consumer services, culture, art, united by a single territory, often under one roof. SEC are a set of trade enterprises, restaurants, leisure, sports entertainment, consumer services, culture, art, united by a single territory, often under one roof. SEC allow you to combine the diverse desires of family members of a wide age and different social segments of the population for recreation, leisure, purchase of necessary things, obtaining food, household services, improving health, intellectual and spiritual development. The requirements for further innovative development of large-format multi-functional public centers, advantages and disadvantages in their construction and operation are presented.

**Keywords:** public spaces, shopping and entertainment centers, innovative functions.