

Технологічний аудит та резерви виробництва. – 2014. – № 3/5 (17). – С. 45–47.

5. Капліна Т. В. Аспекти наукового пізнання готельного господарства / Т. В. Капліна, В. М. Столярчук // Туризм і гостинність: вчора, сьогодні, завтра : матер. III Міжнародної науково-практичної конференції (12–13 жовтня 2016 р., м. Черкаси). – Черкаси: Видавець О.М. Третяков, 2016. – С. 19–21.

6. Капліна Т.В. Особливості формування якості послуг готельно-ресторанного господарства / Т. В. Капліна, В. М. Столярчук // Туристичний та готельно-ресторанний бізнес в Україні: проблеми розвитку та регулювання : матер. VIII Міжнародної науково-практичної конференції (23–24 березня 2017 р., м. Черкаси) – Черкаси: Видавець Ю.А. Чабаненко, 2017. – С. 28–31.

7. Сорока К. О. Основи теорії систем і системного аналізу: навч. посібник / К. О. Сорока. – 2-ге вид. перероб. та випр. – Х. : Тимченко, 2005. – 288 с.

**О.А. Коваль**, канд. техн. наук, доц. (*НУХТ, Київ*)

## **СУЧАСНІ ГРОМАДСЬКІ ЦЕНТРИ – БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ КОМПЛЕКСИ**

Починаючи з 2000-х років архітектори розробляли нову концепцію забудови і перебудови міст, цій темі присвячено багато робіт. Зокрема І. Тищенко, координатор урбаністичних проєктів CEDOS, виконав аналітичні дослідження міського публічного простору [1], в перекладі книги К. Линч [2] представлена історія досконалого містобудування, аналіз сучасних об'єктів нерухомості подано в енциклопедії за редакцією Е.С. Озерова [4], в енциклопедії комерційної нерухомості класифіковано офісні, торгові центри, складські приміщення [5–7]. Сучасні теоретичні та практичні аспекти будови крупноформатних багатофункціональних комплексів представлено в доповіді Олега Співака директора компанії «Бекар. Консалтинг» з досвідом будівництва та управління комерційною нерухомістю [8]. Важливі аналітичні дослідження представлені в повідомленні Ганни Седих щодо зацікавленості населення у забудові міст новими типами житла у вигляді багатофункціональних житлових комплексів [9].

Установи і підприємства обслуговування визначаються генеральним планом розвитку міста, виходячи з нормативних вимог. До складу підприємств обслуговування: мають бути передбачені підприємства освіти; охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні, фізкультурно-оздоровчі, культури та мистецтва, торгівлі, харчування, побутового обслуговування; організації державного управління та самоуправління,

кредитно-фінансові, пошти та зв'язку, установи житлово-комунального господарства тощо.

Сучасне розвинене суспільство вимагає будівництва легкодоступних багатофункціональних громадських комплексів, які за функціональним призначенням повинні складатись з житлової, суспільно-ділової, торгової, транспортної, спортивної, рекреаційної функцій. Установи підприємств обслуговування розміщують у різних планувально-структурних елементах міста: безпосередньо центральній зоні міста, центрах районів, в зонах житлових забудов, у передмісті, за межами міста.

Загальні принципи та напрями функціонально-територіальної оптимізації структури центрів останнім часом суттєво змінилися. Одним з напрямів є поліфункціоналізація території центрів.

Функції об'єктів громадського призначення з точки зору містобудування наступні:

- забезпечення обслуговування різноманітних потреб населення міста, розміщення місць праці для людей, що працювали на території цих об'єктів.

- 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, щільність фондів, підвищення поверховості, забезпечення мінімізації витрат часу на доступність об'єктів, урізноманітнення міського простору, створення повноцінного міського середовища).

- укрупнення центрів різного функціонального типу, 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 в передмістя, так і за межі міста, допомагає розвитку системи громадського транспорту.

Багатофункціональні комплекси. Новим напрямом у містобудуванні є створення багатофункціональних торговельних комплексів з двома або більшою кількістю експлуатаційних призначень. Варіанти поєднань функцій в багатофункціональних торгових комплексах наступні:

- торгово-розважальні,
- торгово-офісні,
- офісно-торгові бізнес-центри.

Торгово-розважальні комплекси. Одним із способів залучення відвідувачів в торговий центр є створення розважальної інфраструктури. Цей

вид поєднання функцій вважається найбільш вдалим, причому бонуси отримують обидва напрями.

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. При цьому структура багатоповерхового 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. За рахунок того, що відвідувачі зони розваг піднімаються на вищі поверхи торгового комплексу, забезпечуються 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 створені як кінотеатри для сімейного перегляду, що визначає їх репертуар і спектр додаткових послуг. Хорошим якорем для торгового центру вважаються боулінг, фітнес-клуби. Бажано створювати можливості легкого доступу відвідувачів, залучати широкі верстви населення у культурно-дозвіллі заклади, поєднуючи клуби, будинки культури, будинки народної творчості, установи соціокультурної сфери у вигляді бібліотек, музеїв, кінотеатрів, філармоній, концертних залів, позашкільних закладів, таких як палаци дитячої та юнацької творчості, клуби за місцем проживання з парковими комплексами, стадіонами, басейнами як спортивними, так і розважальними, спортивними майданчиками.

Новим світовим напрямом 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.

Поєднання торгівлі з більш ніж 630 міжнародних магазинів від ювелірних прикрас до меблів та їжі, більше 100 ресторанів та кафе, культурного центру, що складається Дубайського театру, центру мистецтв, найбільшого на Близькому Сході кінотеатру з 24 екранами, спортивного відпочинку 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. Сніговий парк має 60-метрову висоту підйому з 5 схилами різної крутизни та складності, 90-метрову

доріжку для сноубордистів, санні траси, крижану печеру і кінотеатр, підтримується температура в межах 1–6 °С нижче нуля. Перший в світі торговий курортний комплекс відкрито в 2005 року, крім вищезазначеного має два 5-зіркових готелі, що примикають до торгового центру.

Н.Р. Іванченко виконала маркетинговий аналіз працюючих ТРЦ в Україні та надала практичні маркетингові рекомендації щодо подальшого розвитку об'єднаної індустрії торгівлі та розваг [10]. В роботі проаналізовано 162 торгово-розважальних комплекси України, що за її даними відповідає стану на 10.01.2014, показала, що з торговельних послуг найбільш поширені є послуги з продажу продуктів харчування 85% та ресторанних послуг, що є у всіх, крім 8 ТРЦ, друге місце займає продаж одягу, взуття – 95%, побутової техніки, електротехніки – 61%, найменша кількість магазинів з продажу меблів та аксесуарів для дому – 23%. Побутові та банківські послуги в роботі не представлено.

Структура розваг, порівняно з торгівлею, є досить однорідною, адже 76% складає дитяча ігрова зона, 57% – кінотеатри, 47% – боулінг та більярд, льодові ковзанки складають 23%, картинг – 4%, 4 аквапарки – 2%. Деякі мають океанаріум, тренажери для занять спортом у вигляді скеледрома, занять лижним та гірськолижним спортом, катання на роликах.

Узагальнюючи проведені дослідження, послуги, що надаються ТРЦ, можна згрупувати в торгові, банківські, побутові, окрему групу складають:

- видовищно-розважальні, до яких відносять шоу-програми, кінопокази, концерти, виставки, дискотеки;
- спортивно-ігрові, фітнес-тренувальні, у тому числі боулінг, картинг, ковзани, тренажерні зони;
- оздоровчі, в тому числі релаксаційні, водні, термальні тощо.

Розвивається клубний відпочинок спортивного, видовищно-розважального, навіть оздоровчого напрямку.

Актуальність створення торговельно-розважальних закладів в Україні підтверджується перспективою проектування комплексів не тільки в центрах міст та районів, але і в вузлах транспортних розв'язок, зокрема в приміщеннях вокзалів, на зупинках швидкісного трамваю (в Києві).

Кількість відкритих торгово-розважальних центрів в Україні складає 162, в Києві – 43 станом на початок 2014 року. З загальної кількості 287 торгових центрів Києва тільки 23% складають торгово-розважальні. Впродовж 2013–2016 років 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 «КП», Ocean Mall і River Mall.

Відповідно до нових концепцій містобудування було спроектовано житловий комплекс Respublika, де буде проживати близько 28 тисяч осіб, які стануть постійними відвідувачами одноіменного торгово-розважального комплексу. Торговий центр складає понад 450 butikів, є галерея дитячих товарів з великим супермаркетом, на великих торгових площах представлені величезний якірний продуктовий гіпермаркет, меблевий гіпермаркет, гіпермаркет побутової техніки і електроніки, галерея 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 включає найбільші за протяжністю в Східній Європі криті американські гірки, величезне колесо огляду, унікальний атракціон «Вежа обертання і падіння», аеродинамічна труба, фітнес-центр «Спорт Лайф», льодовий каток, роллердром, 12-зальний кінотеатр «Мультиплекс», боулінг-центр тощо.

Переваги багатофункціональних комплексів. До переваг будівництва слід віднести інвестиційні аспекти привабливості будівництва:

1. Економія земельних, енергетичних матеріальних ресурсів завдяки максимально ефективному використанню земельної ділянки під забудову, підведення мереж, раціонально виконане проєктування, будівництва, ширші можливості в енергозбереженні.

2. Забудови змішаного типу представляють можливості для адаптивного багаторазового використання, створення нових центрів.

3. Кілька функцій в одному комплексі розширює цільову аудиторію, забезпечує синергетичний ефект – взаємодоповнюваність потоків відвідувачів.

4. Зменшення ризиків за рахунок вкладання одночасно в різні види нерухомості, в одному місці, що особливо важливе при збільшенні конкуренції на ринку.

До можливих недоліків та складнощів проєктування, будівництва та експлуатації багатофункціональних комплексів можна віднести:

1. Складність при плануванні, зонуванні, прокладанні інженерних мереж, реалізації проєкту в просуванні об'єкта при розстановці акцентів.

3. Погана концепція і зонування можуть привести до невідповідного функціонування об'єкта

4. Більш дорога і складна експлуатація та управління об'єктом

5. Складнощі в одержанні «класності» будівлі, законодавчі обмеження по зонуванню відповідно до будівельних норм.

Проєктування ТРЦ вимагає конгломерату знань з проєктування ресторанних, торговельних, видовищних, спортивних, офісних, а у деяких випадках і готельних закладів. Для кращої підготовки спеціалістів з

обслуговування подібними комплексами в НУХТІ на кафедрі технології ресторанного та готельного бізнесу автором розроблено програму, лекційні, методичні матеріали, дистанційний курс навчальної дисципліни «Обладнання готельно-ресторанних комплексів».

### Список джерел інформації

1. Тищенко І. Що таке міський публічний простір [Електронний ресурс] / Тищенко І. – Режим доступу: <http://mistosite.org.ua/>
2. Линч К. Совершенная форма в градостроительстве / К. Линч; [пер. с англ. В. Л. Глазичев]. – М.: Стройиздат, 1986. – 264 с.
3. Голубев Г. Е. Подземная урбанистика и город / Г. Е. Голубев. – М.: ИПЦ МИКХиС, 2005. – 124 с.
4. Управление недвижимостью. Энциклопедия; за ред. Е.С. Озеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://megaredmet.ru/1-48537.html>
5. Классификация торговых центров. Энциклопедия коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.bmetr.ru/press/>
6. Классификация нежилых помещений по целевому назначению и виду деятельности арендатора. Энциклопедия коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya\\_kommercheskoi\\_nevizhimosti/](http://www.bmetr.ru/press/entsiklopediya_kommercheskoi_nevizhimosti/)
7. Многофункциональные комплексы. Классификации объектов коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://megaredmet.ru/1-48537.html>
8. Спивак О. Многофункциональные торговые комплексы / О. Спивак // Торговые центры в России : докл. II-ой ежегодной конференции, 18.11.05. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vesco-consulting.ru/>.
9. Седих Г. Переваги і недоліки різних видів багатофункціональних житлових комплексів [Електронний ресурс] / Г. Седих. – Режим доступу: <http://www.creativez.org/nedvijimost/>.
10. Іванечко Н. Р. Маркетингові стратегії підприємств на ринку торговельно-розважальних послуг : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04 / Іванечко Неля Ростиславівна; Терноп. нац. екон. ун-т. – Тернопіль, 2015. – 204 с.