

Н. О. Дмитрик

ФОРМИРОВАНИЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА ОСНОВЕ ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

В сложившихся условиях дефицита земляных ресурсов, особенно в крупнейших городах, перенос промышленных зон за границы городов позволяет высвободить для общественных нужд огромные территории.

При изучении современных украинского и российского рынков недвижимости, связанных с остановленными промышленными предприятиями и сооружениями, следует отметить, что большинство покупателей перепрофилируют их под торговые центры разных типов.

Например, в Киеве планируется открытие торгово-развлекательного центра на территории Редукторного завода, который в 2004 году был перенесен на территорию Полтавской области. Общая площадь торгово-развлекательного центра составляет более 45 тыс. м², на которой будут располагаться паркинг на 100 машино-мест, зона торговли непродовольственными товарами, предприятия общественного питания, кинотеатр, боулинг-клуб. Следующим этапом освоения брошенной территории станет строительство продуктового супермаркета.

В Петербурге здание мануфактуры Гука, расположенное на Васильевском острове, превращено в крупный супермаркет.

На сегодняшний день становятся популярными так называемые “стоковые центры”, которые предлагают брэндовые товары прошлогодних коллекций по сниженным ценам. Примером такого торгового центра в Киеве является “Макрос”, сформировавшийся в условиях перепрофилирования недостроенного промышленного здания. В Москве примером подобных объектов служат магазины “Пятый сезон”, “Сток-центр”, “Фамилия”, также расположенные в бывших промышленных зданиях.

На Саввинской набережной в Москве, в помещениях бывшей ткацкой фабрики располагается элитный торговый “Дисконт-центр”. Продукция, которую здесь реализуют, и политика, проводимая руководством управляющей компании, сформировала благоприятный имидж и вдохнула новую жизнь в этот район. При знакомстве с этим объектом, приятно отметить, что сохранен оригинальный облик промышленных зданий.

Что же привлекает инвесторов?

Перепрофилирование уже существующих промышленных объектов под торговые центры имеет большие преимущества.

Исходя из отечественного опыта, для строительства нового торгового центра требуется площадка от 2 до 5 га. Площадь может быть уменьшена при строительстве многоэтажного паркинга или увеличена в загородных условиях. Площадь застройки такого торгового комплекса составит 1-4 га. Общая площадь 8 000-100 000 м², в том числе торговая — 5 000-45 000 м². Размер стоянки автомобилей определяется из расчета 5-7 машино-мест на 100 м² торговой площади. В объемно-планировочном решении выделяются три принципиальные схемы. Первая — одноэтажное большепролетное здание, иногда с антресолюю, автостоянка для посетителей решается открытой. Вторая — многоэтажное здание с многоуровневой или открытой стоянкой. Третья — сложносоставное здание-комплекс.

Типологическое многообразие производственных зданий позволяет выделить схожие объемно-планировочные схемы и увязать их с современными требованиями к торговым центрам. Например, постройки 70-80-х годов. Это, как правило, большепролетные, каркасные здания, предполагающие гибкость перепланировки, надстройку этажей. Такие здания имеют большую площадь остекления, хорошее энергоснабжение, наличие действующих инженерных коммуникаций. Корпуса этих заводов и фабрик наделены исключительно функциональными свойствами и не представляют, как правило, архитектурной ценности, что позволяет при разработке фасадов использовать современные архитектурные приемы.

Практически все эти объекты расположены в зоне хорошей транспортной доступности. Удастся решить такие насущные проблемы для торговых центров, как парковка, непересечение пешеходных и транспортных потоков, используя уже сложившиеся условия генерального плана.

Перепрофилирование промышленных зданий, относящихся к памятникам архитектуры и являющихся частью культурного наследия, придают больше интереса и имиджа новому объекту, располагающемуся в старых стенах. К тому же, подобные объекты часто имеют выгодное месторасположение.

В условиях высокой плотности современной городской застройки особое зна-

чение приобретают исследования в области адаптации промышленных зданий под новые функции, в частности под торговые центры.

Внедрение новой функции в пустующие здания и территории становится экономически выгодным, помогает сохранить и улучшить уже сложившиеся черты городских пространств.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Мамлеев О. Реновация исторических производственных зданий и их адаптация в городской среде // АСД 01 (23) 2001. — С. 21-27.
2. Каплина А. Второе рождение. Промышленная недвижимость Украины — один из наиболее перспективных сегментов рынка // Недвижимость. — №83 (336). — 24.10.2005.