

УДК 628.27

Р.Ю. ПРОСКУРИН

ассистент кафедры дизайна
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

РАЗВИТИЕ И ИНТЕГРАЦИЯ В ГОРОДСКУЮ СРЕДУ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ГОРОДА САМАРЫ

*DEVELOPMENT AND INTEGRATION IN THE URBAN ENVIRONMENT OF MULTIFUNCTIONAL SHOPPING
AND PUBLIC SPACES IN SAMARA*

Представлены результаты аналитического исследования развития торгово-общественных пространств в системе социальных и общественных связей города Самары в различных общественно политических формациях. Различный характер использования городских пространств в коммерческих целях позволяет опираться на мировой опыт градорегулирования. Понимание особенностей и закономерностей развития ритейла способствует более сбалансированному подходу к управлению муниципальными территориями.

Ключевые слова: градорегулирование, управление, молл, торговля, общество.

В современных условиях развития общества эволюция торгово-общественных пространств приобретает особое значение для градостроительного потенциала городских территорий. Являясь наиболее эффективно развивающейся функцией, торговля оказывает огромное влияние практически на все стороны жизни горожан. Изменение форм собственности, приватизация, возникновение крупных отечественных капиталов и иностранных инвестиций в начале 90-х гг., привели к радикальному изменению всей структуры торгово-бытового обслуживания населения. Малонасыщенный товарами рынок России стал стремительно наполняться широким ассортиментом товаров, что сделало торговлю наиболее прибыльной отраслью за счет высокой прибыли и быстрой оборачиваемости капитала. В условиях всеобщего дефицита повсеместно стали возникать неорганизованные торговые пространства, рынки, «толкучки» и т.д., что мгновенно привело к перекосам в работе городских транспортных коммуникаций, не рассчитанных на огромные пиковые нагрузки. Необходимо отметить, что территории, на которых размещались стихийные рынки, были закономерно обусловлены и отмечены в исследованиях крупнейших отечественных и зарубежных градостроителей

The results of analytical study of trade and public spaces in the system of social and public relations in Samara in different socio-political formations are presented. The different character of urban spaces for commercial purposes can be based on international town planning experience. Understanding of the features and patterns of retail development contributes to a more balanced approach to the management of municipal areas.

Keywords: city regulation, management, mall, commerce and society.

и, как правило, размещались в местах пересечения направлений транспортно — коммуникационного каркаса.

К примеру, в Самаре в начале 90-х гг. стихийно возникло множество таких торговых образований: в историческом ядре — рынок на пешеходной улице Ленинградская, «толкучка» в сквере между ЦУМ «Самара» и Губернским рынком, торговые ларьки на перекрестке ул. Самарская/Полевая, в срединной зоне — рынок в районе пересечения ул. Ново-Садовая/Челюскинцев, торговые палатки в районе ул. Мичурина/Клиническая, «толкучка» в Постниковом овраге, рынок на перекрестке Московского шоссе и ул. Революционная, на периферийных территориях — рынок на поляне им. Фрунзе, на станции метро Кировская, возле платформы пригородных электричек «Энергетик». Территориально совпадая с местами важнейших пересадок, конечных остановок общественного транспорта, наиболее загруженных перекрестков, такие торговые образования вызвали массу санитарно-бытовых, социальных, транспортных проблем. Несмотря на сравнительно низкий уровень автомобилизации населения в конце XX в., вблизи этих рынков стали возникать первые автомобильные проблемы и проблемы с парковкой транспортных средств.

Ослабление государственного градорегулирования, отсутствие градостроительного кадастра, хаос муниципального самоуправления, всеобщий дефицит товаров первой необходимости привели к стихийному возникновению новых торговых образований и перестройке всей системы торгово-бытового обслуживания.

С усилением государственной власти и прошедшей приватизацией в России появляются крупные частные капиталы, которые наряду с рискованными иностранными инвестициями начинают вытеснять мелких торговцев. Происходит постепенное укрупнение торговых павильонов, связанное, прежде всего, с государственным регулированием сферы торговли. Уменьшение объема промышленного производства и банкротство предприятий, расположенных в центральной и срединной зоне, приводят к высвобождению больших площадей, идеально подходивших для нужд торговли. Возникают крупные торговые центры, такие как «Аквариум», «Караван», «Вавилон», «Континент», «Захар», «Струковский», «Победа», «Мегастрой», «Стройдом», «Скала», «Мягкофф». Необходимо отметить, что в силу того, что в условиях малонасыщенного, товароемкого и быстроразвивающегося рынка товаров и услуг прибыльность торговых операций была очень высока, поэтому открытие торговых комплексов происходило без каких-либо маркетинговых и социологических исследований в надежде на быструю окупаемость проекта. Однако впоследствии это вызвало перекося в организации системы обслуживания населения, вызвав подчас негативные ситуации перепрофилирования зданий кинотеатров, ресторанов, детских садов под объекты торговли. Стабилизация нормативной и законодательной базы государственного регулирования привлекала иностранные инвестиции и технологии организации торговли. Основываясь на многолетнем опыте и имея прагматичный подход к организации бизнеса, инвесторы стали проводить маркетинговые, демографические, социальные, транспортные исследования, необходимые для наиболее полной оценки градостроительной ситуации и возможных рисков. На свободных городских территориях срединной и периферийных зон возводятся крупные торговые комплексы: «Фрегат», «Русь на Волге», «Парк Хаус», «Империя», «Московский», «Метро», «Castorama», составляющие линейную торговую структуру, вдоль основной транспортной артерии города — Московского шоссе. Вдоль второй городской магистрали — ул. Ново-Садовой, для создания небольших торговых центров в центральной части города реконструиру-

ются производственные и административные здания и открываются новые торговые предприятия. Это торговые центры: «Вавилон», «Невский», «Центральный», «Захар», а также возводятся новые мегакомплессы: «Мега», «Апельсин», «Пирамида», «Май», «Матрица», «Поляна». Необходимо отметить, что градостроительный потенциал ул. Ново-Садовой не до конца исчерпан, так как во многом обусловлен наличием резервных городских территорий.

В связи с развитием системы торгово-бытового обслуживания в Самаре сложилась устойчивая линейно-узловая структура, расположенная вдоль основных транспортных магистралей города с полюсами притяжения в местах пересечения направлений транспортно-коммуникационного каркаса.

Дальнейшее развитие системы предполагается за счет резервных территорий, а также путем перефилирования части промышленных предприятий, создания функционально насыщенной среды вдоль основных пешеходных потоков и с помощью новых технологий организации торговли. Кроме этого, стоит отметить недостаточное развитие системы торгово-бытового обслуживания вдоль ул. Победы/Гагарина, охватывающее территорию крупного жилого района и лишь единично представленное в виде ТРЦ «Вива Лэнд» и филиалом ЦУМ «Самара». Несмотря на столь большой градостроительный потенциал для насыщения этой городской среды объектами торгово-бытового обслуживания, а также наличие метрополитена, развитие этих городских территорий сталкивается с отсутствием свободных площадей для застройки вблизи транспортной магистрали. В настоящее время этот вопрос решается путем перепрофилирования нижних жилых этажей зданий и организации торгово-обслуживающих предприятий. Надо отметить, что такие процессы более характерны для срединной зоны и территорий городского центра, где массовые пешеходные потоки проходят вдоль торговых и обслуживающих предприятий, расположенных на первых этажах жилых зданий и имеющих местами притяжения средние торговые предприятия и продовольственные рынки либо остановки общественного транспорта. Одним из примеров такой пространственной концентрации торгово-бытового обслуживания является район перекрестка ул. Ново-Садовой/Челюскинцев, где первые этажи близлежащих к ТЦ «Центральный» жилых домов повсеместно заняты предприятиями торговли и обслуживания. Административное регулирование и придание особого градостроительного

статуса таким территориям позволит наиболее полно раскрыть их потенциал и обеспечит устойчивое развитие территорий всего района. Основываясь на европейском опыте реконструкции центральных исторических районов городов, можно выявить некоторые проблемы организации торгово-бытового обслуживания. К одной из них можно отнести сложности размещения парковок при создании или реконструкции торговых центров. Создание подземных паркингов в условиях сохранения исторической застройки представляется проблематичным, однако при комплексной реконструкции возведение внутри квартала многоярусных подземных паркингов представляется необходимым. В условиях стесненности городской застройки выход возможен при правильной организации дорожного движения путем создания регламентов интенсивности, изменения приоритета и направления, а также частичного или полного запрета на транзитное перемещение транспортных средств.

С точки зрения привлекательности территории городского центра необходимо регламентировать размещение новых крупных торговых предприятий, путем вывода части массовых функций за пределы городского ядра. В центральном историческом районе целесообразно сконцентрировать лишь уникальные торговые функции, такие как: бутики известных торговых брендов, художественные галереи, ювелирные магазины, рестораны, ремесленные мастерские и т.д., расположенные в местах наиболее ценной городской застройки. При этом необходимо создавать пешеходно-туристические маршруты движения в виде системы взаимодополняющих друг друга зон, полностью закрытых для автомобильного движения, однако удобно связанных с остановками общественного транспорта. Для удовлетворения повседневных потребностей жителей центрального района необходима система торгово-бытового обслуживания, расположенная в рамках пешеходной доступности и учитывающая плотность населения той или иной части исторического города. Примером такой объемно-пространственной организации могут стать так называемые «магазины на углу», характерные для Англии.

Сама по себе европейская модель организации торгово-общественных пространств основывалась на образовании групп пешеходных улиц «моллов», в которых находились зоны концентрации торговли, так называемые «присинкты», окруженные прилегающими автостоянками. Одним из первых крупномасштаб-

ных проектов по созданию такой торгово-пешеходной зоны был проект реконструкции «Стрэгета» в Копенгагене, включавший организацию пяти закрытых для транспорта улиц, образующих непрерывную благоустроенную пешеходную зону от Ратушной площади до Королевского театра. Такие *торгово-пешеходные улицы* были организованы в Дрездене, Росток, Бад-Пирмонте, Штутгарте, Мюнхене и других городах, создавая многофункциональную общественную среду, дополненную музеями, выставочными галереями, кинотеатрами, концертными залами и являющуюся не только местом постоянного притяжения для отдыха и общения, но и площадкой для новых форм деятельности: камерные концерты на открытом воздухе, книжные базары, *фестивали моды, летние праздники и т.д.*

Развитие торговых зон серединной части города необходимо направить в русло дополнения и функционального насыщения сложившейся структуры обслуживания. Кроме этого, именно в серединной зоне находятся слабо функционирующие промышленные предприятия, при реконструкции которых возможно получение необходимой многофункциональной среды. Примером такой реорганизации промышленных территорий может служить проект «Самара Центр», который представляет собой комплексное освоение территории общей площадью около 40 га, в настоящее время занимаемой 4 ГПЗ. На этой территории предполагается строительство жилого микрорайона с многофункциональной застройкой, полностью обеспеченной необходимой инфраструктурой и парковочными местами на 8 тыс. машино-мест при заявленной численности населения 11 тыс. чел. Рассматриваются предложения по освоению территории завода им. Масленникова, имеющей огромный градостроительный и рекреационный потенциал в рамках развития новой очереди набережной реки Волги. Размещение на территориях серединной зоны крупных многофункциональных торгово-развлекательных комплексов позволит частично разгрузить напряжение центрального исторического района, дополнит существующую структуру обслуживания и позволит более эффективно использовать городское пространство.

Такое пространственное наполнение характерно для американской модели развития торговой сети, где сложились три основных типа торговых центров: *региональный* (обслуживающий 150-400 тыс. чел.), *районный* (40-150 тыс. чел.) и *местный* (5-30 тыс. чел.). В условиях нехватки свободных площадей именно в Америке появляется модель многоуровневого вер-

тикального торгово-общественного пространства в сложившейся городской застройке. Примером такой многофункциональной структуры является здание «Рокфеллер-центра» в Нью-Йорке, где была создана благоприятная, комфортная и безопасная среда передвижения внутри здания и присутствовало обилие различных функций, что было своеобразным возвратом к старой проверенной структуре пешеходного центра средневекового города и давало необходимую свободу выбора внутри этой системы. Интересные решения применяются в США при реконструкции устаревших промышленных зданий, к примеру, фабрики по производству шоколада в Сан-Франциско, где был устроен четырехэтажный подземный паркинг с благоустроенной площадкой наверху, вокруг которой группировались реконструированные кирпичные здания, в которых размещены магазины, кафе и конторы суммарной площадью 5050 м².

Отдельное место в городской структуре занимают территории набережной реки Самары. Исторически занятые «грязными» промышленными производствами, они в настоящее время находятся в запустении и упадке и лишь частично заняты оптово-розничными складскими предприятиями и автосалонами, такими как «Киамоторс», «Opel». Толчком к развитию этих территорий может служить автомагистраль, проложенная в полосе отчуждения железной дороги и связывающая жилые районы Безымянки с центральным историческим ядром города. Включение многофункциональных комплексов в торгово-оптовую среду вдоль этой магистрали позволит оживить и разнообразить монотонность архитектурной среды этого района и не только оттянет часть транзитных пассажиропотоков, движущихся в центр, но и привлечет жителей близлежащих районов.

Пространственная концентрация предприятий торгово-бытового обслуживания в периферийных районах г. Самары достаточно велика, однако представляет собой плохо организованную систему размещения различных торговых предприятий на «вылетных» направлениях движения. Одной из самых первых и в настоящее время наиболее застроенных площадок является 18 км. Московского шоссе, где располагается комплекс зданий многофункционального назначения включающий в себя несколько крупных торговых моллов, аквапарк,

оптово-розничный гипермаркет. Включение в эту среду крупной сетевой гостиницы не только насытит территорию дополнительными функциями, но и придаст импульс к развитию жилой функции данного района, имеющего для этого территориальные резервы. Кроме того, ввод в эксплуатацию такого крупного межрегионального центра, как «ИКЕА» и «Leroy Merlin», привлечет посетителей не только из других районов области, но и других городов. Возможность организации размещения крупных многофункциональных комплексов на выходе из города по ул. Ново-Садовой заложена проектом генплана города, однако на этом направлении, окруженном лесами, сравнительно немного свободной площади для застройки. Большой потенциал для размещения гипермаркетов имеет направление по проспекту Карла Маркса, где наличие свободных площадей способствует быстрому возведению зданий, а наличие жилых районов типа поселка Петра Дубравы, пос. Козелки и др. обеспечит наполняемость этих центров. В целом юго-восточное направление имеет большие перспективы для размещения внегородских торговых центров и оптово-розничной торговли, так как в настоящее время, несмотря на большой трафик, не имеет вообще никаких торговых центров. Юго-западное направление вдоль Южного шоссе представлено крупными автосалонами известных мировых брендов и рознично-оптовым рынком, развитие которых предполагает обслуживание проектируемого жилого района «Самарское Заречье». Хорошие возможности для активного развития системы торгово-бытового обслуживания имеет западное направление, однако недостаточная пропускная способность старого моста через р. Самару сдерживает развитие, несмотря на активную застройку территории жилыми домами.

Таким образом, в структуре организации торгово-бытового обслуживания города Самары присутствуют элементы европейской и американской модели размещения многофункциональных торговых предприятий и пешеходных торговых зон и имеются возможности для системной реорганизации и регулирования территории общегородского обслуживания, необходимой для более рационального использования городской территории.

© Проскурин Р.Ю., 2011