

УДК У9(2Рос)32

ОСОБЕННОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КЕМЕРОВО ДЛЯ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА

Е.А. Жуковская, студент гр. ГКб-111, IV курс

Научный руководитель: А.Н. Соловицкий, к.т.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Современный торговый комплекс изначально планируется и строится с учетом того, что на его территории разместится большое число торговых предприятий, которые будут предлагать самый широкий ассортимент товаров, услуг и соседствовать между собой [1]. Место для его строительства обычно выбирается фирмой-застройщиком с целью обеспечить постоянный приток покупателей со всего района. Выбор места расположения очень важен в конкурентной борьбе, и во многом определяет концепцию и ценовую политику предприятия, а также при правильном выборе увеличивает шансы на дальнейшую успешную работу. Однако, выбор местоположения определяется не только перечисленными требованиями, но градостроительными и землеустроительными [1, 2]. Эти особенности рассмотрим на примере торгового комплекса «Радуга».

Этот земельный участок имеет кадастровый номер 42:24:0401014:875, его площадь составляет 7011 кв. м, что характеризует первую особенность.

Вторая особенность - это соответствие Правилам землепользования и застройки г. Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 года №75, рассматриваемый земельный участок расположен в общественно-деловой зоне – О1 (рис. 1). Земельный участок торгового комплекса «Радуга» находится на территории планировочного центра Рудничного района. Градостроительным регламентом такой вид использования земельного участка определен как основной.

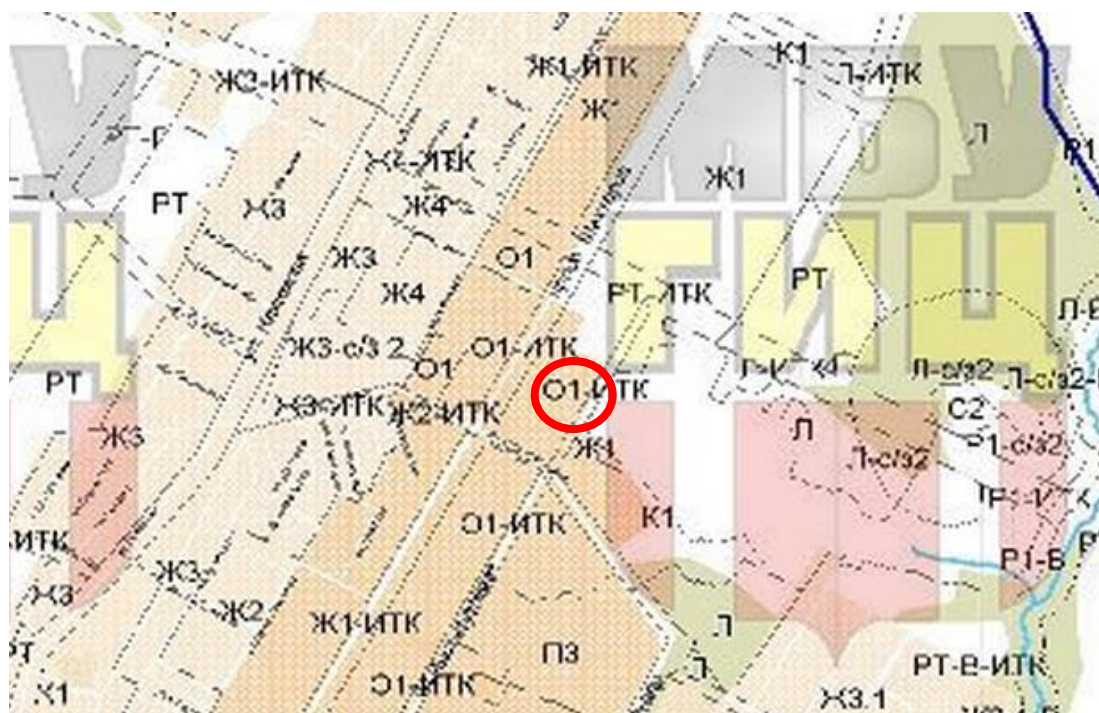


Рисунок 1- Расположение торгового комплекса

Земельный участок торгового комплекса «Радуга» находится на территории микрорайона МЖК. На востоке – расположены 2 административных здания: по проспекту Шахтеров, 54а и улице Институтская, 28а, на севере – строящееся административное здание, межквартальный проезд, перспективная застройка микрорайона № 12 Рудничного района (жилые дома жилого комплекса «Сибирская станица» и «Серебряный бор на Радуге»), на западе – проезжая часть проспекта Шахтеров, на юге – застроенная территория, в частности рядом находится здание Кемеровского горнотехнического техникума.

Третья особенность – обеспечение доступности. Он расположен на магистрали общегородского значения проспекте Шахтеров. Эта магистраль является связующим звеном с междугородней трассой Новосибирск-Кемерово-Красноярск. Земельный участок находится в наиболее динамично развивающемся районе города, в непосредственной близости идет застройка жилого массива современными комфортными многоэтажными жилыми домами. Развитие этого района курирует лично губернатор Кемеровской области. Также необходимо отметить, что торговый комплекс «Радуга» расположен близко к строящемуся городу-спутнику Кемерово – Лесная Поляна, где построено более 800 тысяч кв. метров жилья (более 6 тысяч квартир).

Четвертая особенность – его обоснованность с позиций развития территории [1, 2]. Прилегающая к нему часть города активно застраивается - в настоящее время в районе ведется строительство многоквартирных современных домов, в непосредственной близости идет возведение жилых домов в микрорайоне № 12, в результате чего планируется увеличение численности населения района на 5 тысяч человек. В пределах 5-ти минут

езды от участка проживает порядка 15 000 человек. На сегодняшний день на территории микрорайона МЖК функционирует всего 2 крупных торговых центра «Радуга» и «Север», а в условиях увеличения численности района и постоянно растущих доходов населения, размещение крупных торговых комплексов на данной территории является актуальным.

Приближенность земельного участка к магистралям общегородского значения – проспект Шахтеров и остановкам общественного транспорта создает хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Расположение торгового комплекса характеризуется наличием активного автомобильного и пешеходного потока, так как он расположен в сложившейся торговой зоне района (рядом с продуктовым рынком) и в центре жилого района.

Пятая особенность – экологические и санитарные требования.

Господствующее направление ветра – юго-западное.

Наличие в зоне размещения объекта источников загрязнения атмосферного воздуха, почвы, водоемов, физических факторов: отсутствуют.

С учетом класса объекта по санитарной классификации, размеры санитарно-защитной зоны по СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и классификация предприятий, сооружений и иных объектов» составляет 50 м.

Шестая особенность – обеспечение парковками. Парковка торгового комплекса «Радуга» рассчитана на 300 машиномест и соответствует нормативам, так как согласно приложению № 9 СНиП 2.07.01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 № 78 предусмотрены нормы расчета стоянок автомобилей для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 кв. м. из расчета на 100 кв. м. торговой площади 5-7 автомобилей.

Седьмая особенность – инженерное оборудование. На прилегающей к участку для строительства торгово-рыночного комплекса, территории проложены сети водопровода, подземной теплотрассы, бытовой канализации, электрический кабель, кабель связи. Планировочные ограничения: существующие инженерные коммуникации: с северо-запада – «красной» линией магистрали городского значения – проспекта Шахтеров, с северо-востока – «красной» линией Рудничного района, с юго-запада – границей земельного участка Кемеровского горнотехнического техникума.

Восьмая особенность – архитектура фасадов. Учитывая градостроительную ситуацию, здание выходит на «красную» линию проспекта Шахтеров, кроме того, здание формирует площадь общественного центра Рудничного района – то предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочным решениям, цветовому решению и качеству отделки фасадов.

На основании выполненных исследований сделан следующий вывод.

Размещение земельного участка на территории города для торгового комплекса определяется не только с позиций конкурентных преимуществ, но и целого ряда особенностей, учитывающих градостроительные и землеустроительные требования.

Список литературы:

1. Соловицкий, А.Н. Эффективность использования территории города Белово на примере торгово-рыночного комплекса МАХСУТ [Текст] // ГЕО-СИБИРЬ-2011: Материалы Международного научного конгресса, 25-29 апреля 2011 г. – Новосибирск: СГГА, 2011. – С.15–16.
2. Соловицкий, А.Н. О региональных особенностях управления недвижимостью [Текст] / А.Н. Соловицкий, И. И. Золотарев// Проблемы строительного производства и управления недвижимости: Материалы 1-ой Международной научно-практической конференции. – Кемерово, 2010. – С. 185–187.