XXXIV Неделя науки СПбГПУ. Материалы межвузовской научно-технической конференции.Ч.I:С.121, 2006.
© Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, 2006.

УДК 69.003

А.Д.Иванов (6 курс, каф. ТОЭС), Е.В.Кишиневская (3 курс, каф. ТОЭС)

ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВНОСТИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЗОН МИКРОРАЙОНА «ГРАЖДАНКА-СУЗДАЛЬСКИЙ»

Задача работы состояла в определении предполагаемого места расположения торгово-развлекательных зон с учетом их дальнейшего перспективного развития. Для решения поставленной задачи учитывались такие факторы как социальная среда (люди, живущие рядом, формирование общественного мнения людей, посещающих торгово-развлекательный комплекс), конкурентная среда (количество и степень привязанности к ним местных жителей), власть и законодательство (намерение развивать те или иные микрорайоны, выделение пятен под застройки), транспорт (расположение по отношению к выездам из города, наличие объездных путей и всевозможного вида общественного транспорта).

Была рассмотрена совокупность жилых микрорайонов общей площадью около 3,5 км^2, со средней плотностью населения 26500 чел/км^2. Учитывалось также наличие школ и других учебных заведений. Был принят во внимание достаток населения, который оценивался по наличию элитного жилья и таким показателям как процент евро-окон в неновых зданиях, наличие дорогих автомашин у подъездов.

В соответствии с расположением коммерческого объекта для транспортных средств были определены возможные варианты выезда из города, интенсивность движения в различное время суток, года, наличие объездных путей, пробок. Наличие общественного транспорта: метро (не далее 2-х остановок), маршрутное такси, возможность организации бесплатных маршрутных такси. Также было принято во внимание строительство кольцевой автодороги.

Конкурентная среда рассматривалась с точки зрения схожих по площади и назначению объектов, характеристики их месторасположения, радиуса их влияния и времени существования, агрессивности маркетинговой политики. Место под застройку выбиралось с учетом Генплана города по строительству, т.е. учитывалось наличие плановых площадей под застройку, возможность выделения в районе пятен под застройку, возможность сноса существующих сооружений.

Для оптимизации количества средств и сроков возведения нового комплекса был проведен технический анализ уже существующих (оценка материалов и технологии, конструктивные особенности, способ возведения). По данным результатам были выбраны наиболее целесообразные конструкции каркасов подобных зданий, технологии их возведения.

Выделив факторы, по которым производилась оценка потенциальных пятен под застройку, использовали метод экспертной оценки. Этот метод учитывает мнения экспертов в процентной зависимости от влияния каждого из факторов. В качестве экспертов выступили представители службы заказчика одной из ведущих девелоуперских компаний региона. В результате были определены те факторы, которые главным образом влияют на выбор места под застройку. В нашем случае это: высокая плотность населения района, наличие стабильных транспортных потоков, удобство сообщения городским общественным транспортом, соответствие потенциальных действий с планами развития района властями города. Были выявлены наиболее экономически выгодные места расположения зданий рекреационного и общественно-делового типа. Строительство объектов коммерческой недвижимости в этих местах будет, помимо прочего, способствовать развитию инфраструктуры и удовлетворению потребностей населения.