

УДК 721.011.12

**ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПОД СПОРТИВНЫЕ И  
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ФУНКЦИИ****Селютин Семён Вадимович**Магистрант, кафедра архитектуры ГУЗ  
e-mail: semen1108@gmail.com**Быкова Галина Ивановна**Кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры ГУЗ  
e-mail: velenetcgalina@mail.ru**Аннотация**

В условиях постоянно меняющегося экономического ландшафта и эволюции потребительских предпочтений, торговые центры по всему миру сталкиваются с серьезными вызовами, которые требуют переосмысления их роли в современном городском пространстве. Данная статья посвящена перспективам наделения торговых центров дополнительными функциями за счёт перепрофилирования не востребуемых торговых площадей.

**Ключевые слова:** торговый центр, общественный центр, спорт, перепрофилирование, адаптация, реконструкция

**PROSPECTS FOR REDEVELOPMENT OF UNCLAIMED AREAS OF  
SHOPPING CENTERS FOR SPORTS AND RECREATIONAL FUNCTIONS****Semyon V. Selyutin**Master's student, GUZ department of architecture  
e-mail: semen1108@gmail.com**Galina I. Bykova**Ph.D., Associate Professor, GUZ department of architecture  
e-mail: velenetcgalina@mail.ru**ABSTRACT**

With the ever-changing economic landscape and evolving consumer preferences, shopping centers around the world are facing serious challenges that require rethinking their role in the modern urban space. This article is devoted to the prospects of endowing shopping centers with additional sport functions through the repurposing of unclaimed retail space.

**Keywords:** shopping center, community center, sports, repurposing, adaptation, reconstruction

К концу XX века западные архитекторы и градостроители активно критиковали типологию торгового центра. Основные проблемы зданий такого рода – их замкнутость и обособленность от сложившегося городского пространства. Появление торговых центров зачастую негативно влияло на жизнь города, так как не способствовало развитию отдельных торговых точек и активизации пешеходного движения горожан между ними. Расположение торговых центров часто вынуждало горожан использовать личный автомобиль, перегружая тем самым городские транспортные сети (в следствии чего множество Американских городов переставали быть доступной средой для пешехода). Наконец, торговые центры не стали “городом в городе”, так как их архитектура чаще всего была исключительно коммерциализированна – в ней не было места для дополнительных функций, работающих для широкого круга горожан.[1]

Развитие интернет-торговли и ряд экономических кризисов на рубеже веков стали решающими факторами, повлиявшими на потерю актуальности большого количества площадей торговых центров в США и Европе. Сегодня, с целью сохранить популярность среди горожан, множество торговых центров наделяются дополнительными функциями отличными от ретейла – открываются фитнес-залы, галереи, лектории и множество других функций, отличных от торговли. [2] Примером может служить открытый в 2019 году Funan Mall в Сингапуре, в котором появились коворкинги, центр скалолазания, крытая велодорожка внутри здания и эко-ферма на крыше (Рис.1). Становится очевидно, что горожанин больше не считает торговую функцию достаточно привлекательной, чтобы проводить досуг в традиционном торговом центре.

В отдельных случаях появляются примеры полного перепрофилирования существующих зданий торговых центров под иные функции, что преследует цель сохранить актуальность этих зданий для города, а также минимизировать затраты на снос и новое строительство. В 2019 году архитекторы Perkins Will представили проект реконструкции торгового центра в Колумбусе, предполагающий появление в составе здания фитнес студий, кафе и ресторанов, зон рекреации и других пространств, не имеющих отношения к торговле. В 2022 году был закончен проект ACC Highland Campus – перепрофилирование заброшенного торгового центра площадью 40000 м<sup>2</sup> в студенческий кампус. (Рис.2)

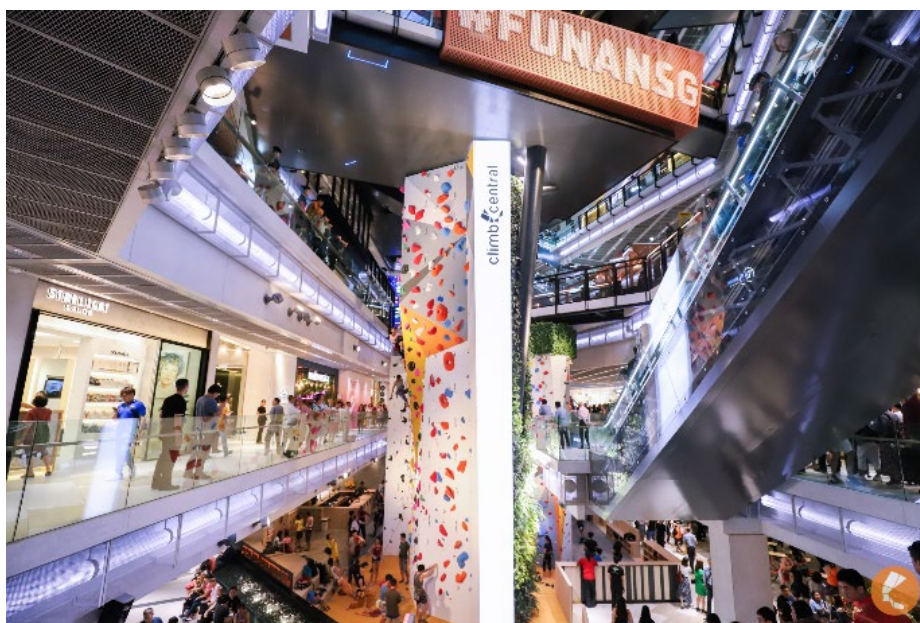


Рис.1 Скалодром в торговом центре Funan Mall, Сингапур 2019. [3]

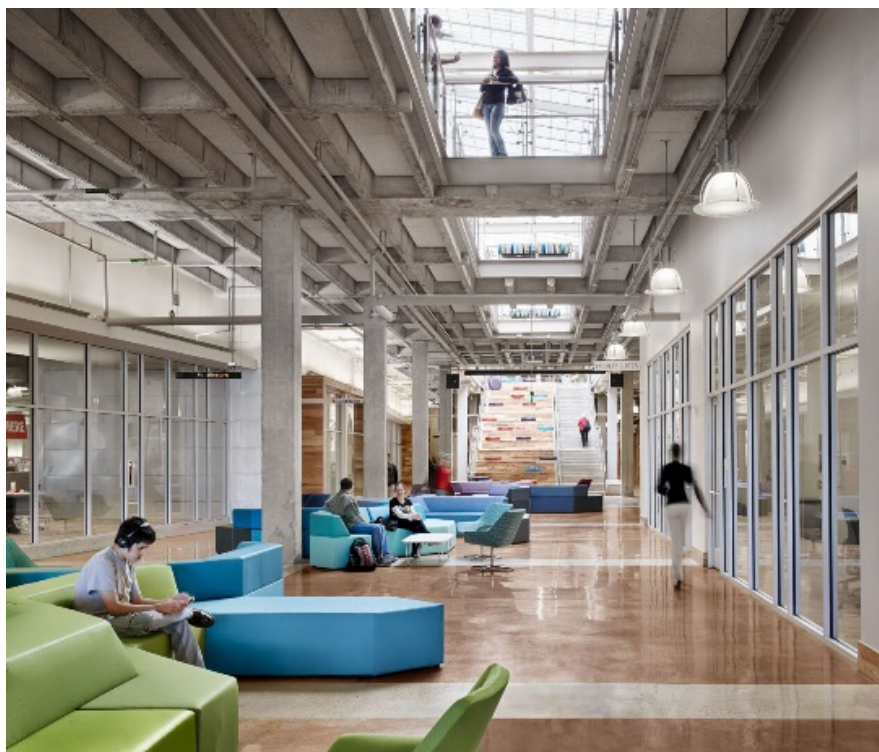


Рис.2 Интерьер учебного кампуса, созданного на базе заброшенного торгового центра, Остин, Техас 2022. [4]

На территории России торговые центры начали активно возводиться во время экономического бума на рубеже 1990-2000 годов. Здания различного масштаба появлялись как на окраинах городов, так и включались в существующую структуру центральных и спальных районов. Экономический спад 2014 года, пандемия коронавируса и геополитические потрясения 2022 года привели к тому, что на январь 2024 года более 12% площадей в торговых центрах по всей России остаются невостребованными. Из-за падения покупательской способности населения и ухода зарубежных компаний, наследие строительного бума 1990-2010 годов либо используется неэффективно, либо простаивает. Несмотря на положительную динамику и спад объёма неиспользуемых площадей, нельзя говорить о возвращении прежней популярности торговых центров – потребители сделали выбор в пользу магазинов традиционного формата и интернет-торговли, а местом культурного досуга всё чаще выбирают спортивные комплексы, музеи и рекреационные зоны. В крупных торговых центрах невостребованные площади уже начинают заполняться новыми дополнительными функциями, призванными привлечь посетителей. В средних и малых торговых центрах, чаще всего расположенных в небольших городах или спальных районах, такой тенденции не наблюдается.

Возможный отказ от традиционной модели торгового центра в пользу многофункциональности может стать решением сразу ряда градостроительных и актуальных коммерческих проблем. Перепрофилирование невостребованных площадей под спортивные и рекреационные функции вновь вернёт невостребованные здания в жизнь города, а также привлечёт в них горожан, тем самым увеличив выручку с оставшихся торговых площадей. Существующие здания торговых центров среднего и малого масштаба чаще всего располагаются в центре района и имеют хорошую пешеходную и транспортную доступность. Перепрофилированные торговые центры станут решением проблемы нехватки культурно-спортивных центров районного масштаба. На базе новых районных центров возможно развитие некоммерческих инициатив, кружков и секций, таких как “Московское долголетие”.

Конструктивные особенности (каркасная система, высокие пролёты этажей и т.п.) позволяют приспособить невостребованные торговые площади зданий под новую программу, в том числе спортивную и рекреационную. Возможно объединение отдельных конструктивных модулей в единые зальные пространства, а также удаление перекрытий для обеспечения достаточной высоты новых помещений. В научной диссертации Быковой Г.И. «Сооружения для физкультурно-оздоровительных занятий в составе городских физкультурно-спортивных центров» [5] представлен атлас помещений с соответствующими габаритами, приспособленными под тот или иной вид спорта. Руководствуясь данной, либо аналогичной работой, возможно провести анализ конструктивной системы здания и оценить перспективность перепрофилирования его пространств под спортивные функции. Так же, возможно появление дополнительных открытых спортивных зон на кровле, либо на месте невостребованных автомобильных парковок, принадлежащих торговому центру.

С экологической точки зрения, реконструкция и перепрофилирование невостребованных зданий торговых центров является оптимальным подходом, позволяющим минимизировать загрязнение окружающей среды в следствии сноса существующего здания и последующего нового строительства.

#### Список литературы:

1. Гослинг Д., Мейтленд Б. Проектирование торговых комплексов. / Гослинг Д., Мейтленд Б./ Москва, «Стройиздат», 1979
2. К.Л. Зорин История развития торговых центров. / К.Л. Зорин./ Москва, Московский архитектурный институт (государственная академия), 2012
3. <https://www.climbcentral.sg/> (дата обращения: 15.05.2024)
4. <https://www.mckennagreer.com/interiordesign/acc-highland/> (дата обращения: 15.05.2024)
5. Быкова Г.И. Сооружения для физкультурно-оздоровительных занятий в составе городских физкультурно-спортивных центров. / Быкова Г.И./ М.: ЦНИИЭП им. Б.С. Мезенцева, 1988

#### References:

1. Gosling D., Maitland B. Design of shopping centers. / Gosling D., Maitland B./ Moscow, "Stroyizdat", 1979.
2. K.L. Zorin History of shopping centers development. / K.L. Zorin./ Moscow, Moscow Architectural Institute (State Academy), 2012
3. <https://www.climbcentral.sg/> (requested: 15.05.2024)
4. <https://www.mckennagreer.com/interiordesign/acc-highland/> (requested: 15.05.2024)
5. Bykova, G.I.: Structures for physical training and recreational activities as a part of urban physical training and sports centers. / Bykova G.I./ M.: ЦНИИЭП named after B.S. Mezentseva. B.S. Mezentsev, 1988.