

РЕКОМЕНДАЦІЙНІ КРИТЕРІЙ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ОПТОВОГО РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ

Ідеальна земельні ділянка для будівництва ОРСП повинна задовольняти такі вимоги:

1. Розташування знаходиться безпосередньо на перетині доріг – головних торгівельних шляхів регіону, країни з вільним доступом до основного пункту споживання (обласного центру).

Ідеальне місце розташування – це таке, що є видимим від головної транспортної магістралі, але яке має свій власний незалежний пункт доступу, що не пересікається із місцевим рухом.

2. Є добрими під'їзні шляхи до ділянки, або існує можливість для їх подальшого розширення для уникнення ускладнень дорожнього руху при великому потоці транспорту.

3. Якщо ділянка, розташована поряд з кільцевою дорогою навколо міста, то це дозволяє мати швидкий доступ в різні торгові пункти міста без заїзду в центр міста., не переміщаються через територію міста.

4. Ділянка є наближене за формою до правильного квадрата.

5. Ділянка є рівнинною.

6. У безпосередній близькості до ділянки знаходяться інженерні комунікації - водний колектор, колектор стічних вод, газовий трубопровід, лінії електропередач високої та середньої напруги. А їх потужність дозволяє задовольнити майбутні потреби ринку.

Віддаленість від мережі технічної інфраструктури значно підвищить вартість будівництва ОРСП за рахунок коштів на її підведення до ділянки під забудову. Однак необхідно переконатись, що безпосередньо на самій земельній ділянці були відсутні високовольтні лінії електропередач, газопроводи високого тиску, газорозподільні станції і т.ін. Їх наявність може створити значні перешкоди при плануванні споруд гуртового ринку з огляду на вимоги щодо створення санітарних чи захисних зон. Скоріш за все, прийдеться виносити їх за територію ОРСП, що призведе до значних фінансових та часових затрат.

7. Навколо ринку є вільна територія, яку можна використати для подальшого розвитку в наступні роки.

Гуртовий ринок повинен володіти площею, якої буде достатньо для майбутнього розширення ринку. Як тільки гуртовий ринок буде запущено

в експлуатацію, цінність земельної ділянки на прилягаючих територіях різко піде вгору. Перш за все ці площі будуть викуплені магазинами, гіпермаркетами, логістичними компаніями. Це буде зумовлено як вже наявною інфраструктурою, яка повстане завдяки зусиллям гуртового ринку, так і потужним центром торгівельних операцій платоспроможного населення. Без резервної площі, ринок при прекрасних економічних прогнозах і показниках діяльності не буде в стані розвиватись.

8. Поблизу не існує діючих ринків.

Бажано, щоб новостворений об'єкт перетинався з вже існуючими каналами, перехоплюючи і переорієнтовуючи на себе товарні потоки. Можлива опозиція з боку оптових торговців, роздрібних продавців і інших торговців. Традиції торгівлі є надзвичайно стійкими і повинні обов'язково бути враховані при розгляді місця розташування об'єкту.

9. Клієнти повинні мати змогу закупки продукції на ринку для своїх точок продажу до моменту їх відкриття. Загальним критерієм є максимальний час подорожі до 40 хвилин від меж міста.