Природно-ландшафтные и функциональные зоны на территории города

1. Классическая концепция функционального зонирования

Экономическое значение отдельного здания или сооружения в конечном счете определяется теми функциями, которые выполняют или могут выполнять здание или отдельные помещения внутри здания. Существующее здание не всегда полностью соответствует той функции, для которой хотел бы предназначить его владелец, в таком случае в рамках рассматриваемого инвестиционного проекта возникает необходимость перестройки здания или его дооборудования, или даже полного сноса и последующего нового строительства. С аналогичными проблемами нового строительства сталкивается инвестор и при покупке незастроенного участка. Сама возможность выполнения строительных работ, дооборудование или переоборудование здания, а также структура и суммарный объем необходимых затрат, существенно зависят от природно-ландшафтных и инженерно-технических условий и от юридического статуса участка.

Проведение подобного экономического анализа инвестиционных проектов или проектов продажи участка городской земли или отдельного здания существенно облегчается при наличии разработанной классификации участков земли конкретного города. Для построения такой классификации целесообразно предварительно разработать более частные классификации по отдельным аспектам описания территорий. Важнейшим из них является функциональный аспект; выделение на карте города участков, выполняющих однотипные функции, порождает схему функционального зонирования территорий. Формальные особенности схем зонирования как особого типа геометрических моделей экономического пространственного анализа рассмотрены выше.

Такие схемы могут использоваться не только для описания существующего города, но и для проектного описания будущего города или новых районов. Подобные идеи градостроительного функционализма стали активно использоваться на практике с 30-х годов XX столетия. Существенным этапом в становлении этих концепций явилось провозглашение знаменитой Афинской хартии CIAM в 1933 году. Эти конгрессы сыграли огромную роль в формировании современной урбанистики, в частности, был выработан понятийный аппарат, позволяющий описывать социально-экономические проблемы городов и возможные пути их разрешения. На протяжении многих десятилетий практика планировочной организации города исходила из представления о четкой и последовательной дифференциации во времени и пространстве всех основных функциональных процессов, протекающих в городе, – труда, быта, отдыха. Это нашло свое отражение в широко распространенной методике функционального зонирования территорий при составлении градостроительных планов.

Специфическая роль жилых кварталов и участков территории, предназначенных для перемещения людей, грузов, потоков электроэнергии и информации, заставляет исследователей выделить эти два типа урбанистического обслуживания из общего списка услуг, предоставляемых в городе. Таким образом, в самом грубом приближении можно получить три основные типа функционирования территории: 1. Резидентный. 2. Инженерно-инфраструктурный. 3. Непосредственное производство товаров или услуг.

При этом, однако, по урбанистическим характеристикам предприятия, осуществляющие массовое промышленное производство, как правило, резко отличаются от предприятий обслуживания и мелких предприятий, производящих товары. Промышленное производство часто создает экологически неблагоприятные условия как на самой территории предприятия, так и в некотором его окружении. Это делает нецелесообразным размещение таких предприятий в жилых кварталах или в зонах обслуживания. Даже если отсутствуют отрицательные экологические эффекты, подобное размещение крупных промышленных предприятий часто оказывается невозможным по причинам экономического характера, так как для них необходимы слишком большие участки территории. Это заставляет перемещать их в периферийные зоны, где цена земли заметно ниже.

Соответственно для крупных городов характерно размещение подобных обширных предприятий и экологически грязных производств в особых промышленных зонах. Тем самым для нужд пространственного экономического анализа оказывается целесообразным выделить подобные виды деятельности в особый подтип внутри третьего типа. Ко второму подтипу можно отнести некоторые «пожирающие» пространство виды обслуживания, связанные с функцией рекреации. К третьему подтипу при этом будут отнесены все остальные виды производства.

К четвертому, дополняющему типу можно отнести резервные, неиспользуемые территории.

2. Дальнейшее развитие техники зонирования

Новый этап последовательного развития этого подхода связан с углублением детализации в описании функциональных зон, что потребовало разработки более четких и формальных процедур, позволяющих относить изучаемый участок к той или иной зоне. Наличие таких процедур дает возможность выполнять подобные работы с помощью компьютера. При изучении функционального взаимодействия участка с ближним и дальним территориальным окружением часто оказывается удобным укрупненное и обобщенное описание этого окружения, при котором стараются выделить достаточно большие однотипные куски территории города. Однако здесь возникает проблема мелких функциональных «вкраплений».

В процессе реконструкции центров многих крупных городов предлагаются, а в некоторых случаях и реализуются, планы строительства в составе общегородских и районных центров многофункциональных комплексов, в которых обслуживающие и деловые учреждения, конторы, магазины, транспортные устройства совмещаются с жильем. Поэтому оказывается удобным отойти от чистой модели зонирования и наряду с классическими зонами рассматривать также точечные фокусы экономической активности и «линейные зоны». Им соответствуют на карте города, например, участки транспортных магистралей, при этом грузовые терминалы или пассажирские станции морфологически выделяются как особые функциональные фокусы.

В реальных исследованиях при изучении крупных городов на рассматриваемых участках весьма детально различаются типы застройки различного функционального назначения. Таким образом, для предварительного первичного описания участков производят расчет по нескольким сотням показателей. Так, например, в одном из исследований при описании территории Москвы учитывались следующие виды и подвиды территорий и объектов.

1. Баланс территории:

1) жилая застройка – 7 подвидов; 2) производственная застройка – 2; 3) центрообразующие места приложения труда – 9; 4) объекты обслуживания – 8; 5) коммунально-складские предприятия – 11; 6) озелененные территории – 17; 7) дороги – 14.

1. Характеристики мест приложения труда и обслуживания:

8) центрообразующие места приложения труда – 4; 9) промышленность – 16; 10) склады; 11) инженерно-технические объекты – 6; 12) объекты обслуживания – 17;

III. Характеристика жилой застройки:

13) здания высотой 1–3 этажа; 14) здания высотой 4–6 этажей; 15) здания высотой 7–9 этажей; 16) здания высотой 10–12 этажей; 17) здания высотой 13–15 этажей; 18) здания высотой 16–18 этажей; 19) здания высотой 19–21 этаж; 20) здания высотой 22–24 этажа; 21) здания высотой 25 этажей и выше.

Наряду с наземными необходимо учитывать и подземные объекты городских функциональных систем. Например, станции метро необходимо рассматривать как фокусы транспортной активности на участках территории селитебной зоны, а линии метро – как линейные зоны транспортной активности внутри соответствующих плоскостных зональных участков.

3. Проблемы описания центра и концепция каркаса города

При выделении монофункциональных зон особую трудность представляют центральные участки города. Специфика общегородского центра заключается не в том, какие именно функции входят в его состав, и не в частоте посещения его объектов, а в максимальной для данного города плотности размещения функций в сочетании с достигнутым на территории центра функциональным разнообразием. С учетом этой специфики типичные участки центра, для которых характерно указанное разнообразие, выделяют в особую зону, соответствующую «функции центра».

Соответствующие фирмы считают целесообразным размещение в такой зоне несмотря на высокий уровень арендной платы, порожденной конкуренцией. Следует отметить высокий уровень зависимости экономических параметров этих видов деятельности от вариантов размещения. Речь идет в основном о финансовых услугах, многочисленных специализированных услугах посреднического характера, торговле предметами роскоши, отелях, некоторых видах обслуживания, связанных с культурой и досугом. Для всех этих фирм особенно важны доступность и престижность, которые обеспечиваются юридическим адресом в главном деловом квартале.

В то же время, из центральной зоны мегаполисов были выведены предприятия легкой промышленности. В последние десятилетия происходит и резкая депопуляция центра под давлением роста цен и вреда от различных неблагоприятных воздействий. Данный процесс особенно характерен для престижных кварталов, которые превратились в фокусы деловой жизни. Здесь мы видим типичное проявление эксурбанизации многих функций, ранее типичных для центрального города в системе мегаполиса.

В частности, это характерно и для некоторых видов услуг, при этом, однако, в большинстве случаев услуги перемещаются в малые города ближнего пригорода. В дальний пригород перемещаются лишь те виды, которые требуют достаточно больших производственных площадей. Нередко туда перемещаются также университеты и крупные школы, большие больницы, комплексы отелей, особенно ориентированные на автомобилистов, крупные центры досуга.

Помимо отмеченного выше фактора цены существенными также оказываются следующие причины: низкое качество зданий; ограниченность или отсутствие резервных производственных площадей, необходимых для расширения предприятия; деградация условий городской жизни на прилегающей территории; ограничения на землепользование, вытекающие из новых решений муниципальных властей. При этом высшие функции услуг, относимые к четвертичному сектору, весьма редко выносятся даже в ближнюю пригородную зону.

Для средних городов весьма типична общая полифункциональность центральной зоны. Исторически подобная зона в большинстве городов занимала весьма компактную территорию, на которой была сконцентрирована деловая жизнь города. Подобную зону в теории экономики города принято называть центральным деловым районом. В то же время, в мегаполисах существенно усложняется общая форма центральной зоны. В них обычно наблюдается весьма сложная пространственно-функциональная структура центра, где на отдельных участках территории явно доминируют некоторые группы функций. Это дает весьма значительный эффект экономии, обусловленной агломерацией, даже если речь идет о вариантах размещения в пределах зоны в несколько квадратных километров. Особенно чувствительны к этим эффектам финансовые учреждения. Как было отмечено выше, подобная концентрация офисов одного профиля способствует сокращению неопределенности, что обусловлено особым значением личных контактов при заключении масштабных сделок.

В мировых городах центром финансового фокуса является операционный зал фондовой биржи. Соответственно офисы работающих там брокеров должны быть размещены в непосредственной близости от здания биржи. Близость к зданию операционного зала фондовой биржи весьма существенна и для работающих на мировом рынке дилеров, осуществляющих операции валютного обмена. Успешное ведение этого бизнеса во многом связано с конкурентными преимуществами быстрой реакции на малые колебания обменных курсов. При этом международный масштаб операций достигается благодаря использованию современных средств дальней связи при доминировании переговоров по телефону. Столь высокая значимость размещения вблизи финансового центра создает мощную конкуренцию покупателей и арендаторов офисных помещений в этом месте, что является причиной крайне высоких цен на производственные помещения и на земельные участки.

Такое мощное давление издержек размещения заставляет фирмы выводить из центрального офиса рутинные функции в тех случаях, когда необходимость в повседневных контактах с высшими руководителями относительно невелика. Так например, регистрационные департаменты многих банков, осуществляющие обслуживание акционерных компаний, нередко размещаются даже за пределами того мегаполиса, в котором расположен головной офис банка. При этом жесткая территориальная конкуренция приводит к формированию весьма тонкоорганизованной пространственной структуры даже в пределах очень компактных зон, специализирующихся на финансовых функциях.

В частности, пространственный анализ территории финансовых рынков Нью-Йорка, проведенный еще в конце 50-х годов, позволил выявить ядро этой финансовой зоны, где осуществлялась торговля ценными бумагами и некоторые другие операции. Вокруг этого ядра сложилось относительно тонкое кольцо офисных помещений, занятых инвестиционными отделами страховых компаний и теми отделами различных банков, которые занимаются вопросами ссуд и инвестиций. Вокруг этого внутреннего кольца сформировалось следующее, внешнее кольцо, представленное помещениями банков и страховых компаний, офисами брокеров и дилеров, работающих с ценными бумагами и прочими офисами финансового сектора. Аналогичное исследование было проведено в конце 60-х годов по территории лондонского Сити, где также в рамках финансовой зоны было выявлено специализированное ядро и окружающее его кольцо.

Подобным образом головные и региональные офисы торговых фирм и предприятий обрабатывающей промышленности получают конкурентные преимущества в случае их размещения в центральной зоне города. Как и в случае финансового сектора это достигается благодаря сокращению неопределенности при личных контактах руководителей различных предприятий. При этом исследователи подчеркивают особое значение подобных контактов именно для финансового сектора. Давление издержек размещения и в этом случае стимулирует выделение заднего офиса с перемещением его в деловые центры дальнего пригорода или даже в другие города.

Само понятие центральности является основополагающей концепцией морфологии экономического пространства города. При этом действие центробежных тенденций, обусловленное прежде всего ростом цен на землю и производственные помещения, привело к формированию отдельных зон в срединной и даже периферийной части мегаполисов, в которых сконцентрированы многие виды функций, ранее представленные лишь в центральной части города. Однако в экономической жизни города такие зоны играют ту же роль, что и соответствующие участки в центральной зоне. Ярким примером такого делового центра, размещенного в пригородной зоне, является Дефанс. Поэтому функции, осуществляемые подобными предприятиями и учреждениями, продолжают называть центральными.

Возникает определенное терминологическое расхождение между этим названием и буквальным пониманием центральности, которая связана с представлением об относительно малой части территории города, расположенной вблизи геометрического центра. Этот терминологический кризис преодолевается благодаря расширению понятийного аппарата пространственного анализа территории города. Для этой цели используется термин «каркас города», который является аналогом понятия каркаса, рассмотренного нами выше при изучении систем городов в главах 8 и 9. Здесь в полной мере проявляется методологическое значение использования при анализе мегаполисов теоретического аппарата систем городов.

В последние десятилетия в экономической жизни города прослеживается устойчивая тенденция к резкому возрастанию роли видов деятельности, относящихся к четвертичному сектору. Для них особенно существенна пространственная концентрация, среда интенсивных деловых и культурных контактов. Они во многом определяют все возрастающее значение общегородского центра. Усиление неоднородности пространства современного города привело к значительной концентрации экономической активности именно в его центральной зоне. Уже в 1970-е годы в подобных зонах крупнейших городов мирового каркаса было сосредоточено 25–30% рабочих мест соответствующих городов, где в расчете на 1 гектар территории городского центра количество рабочих мест достигало 200–400. Тенденция к изменению функциональной структуры не приводит к уменьшению занятости в городских центрах.

Соответственно, архитектурно-пространственная организация центра должна отражать его функциональную ориентацию, обеспечивать возможность его заполнения интенсивными пешеходными потоками. Некоторые крупные города демонстрируют парадоксальную неэффективность схемы землепользования в центральных зонах: гигантские пустующие площади в центральной части таких городов функционально выпадают из общей ориентации окружающей территории. О социально-экономической полноценности центра свидетельствует высокий уровень концентрации различных видов деятельности, что весьма характерно для старых городов Европы. Полифункциональность делает центр значимым для всех, предоставляя свободу выбора для каждого. Таким образом, в качестве морфологических признаков центральности можно назвать активный режим функционирования и высокую посещаемость участка территории, которые свидетельствуют о выполнении им типичного набора функций. Естественным следствием высокого уровня экономической активности участков города, для которой характерны непосредственные контакты с клиентурой, является их многолюдность.

4. Природно-ландшафтное зонирование

Аналогичным образом составляются схемы природно-ландшафтного зонирования. В частности, на карте города резко выделяются акватории. Потенциально на акваториях возможно строительство зданий. Так, например, один из проектов развития Токио предусматривал создание серии искусственных островов в Токийском заливе и строительство на них высотных зданий. Широко известно также осушение больших участков мелководья в Нидерландах. В рамках комплексного ландшафтного анализа территории производится, в частности, анализ рельефа, по результатам анализа крутизны территория города зонируется по степени ее пригодности для различных видов функционального использования. С помощью нормативных показателей выделяют площадки с различными условиями освоения для каждой из возможных функций. При застройке территории существенна не только крутизна, но и ориентация склонов, в реальных исследованиях ориентацию подразделяют по восьми румбам. С учетом ориентации также группируют участки по степени благоприятности для различных видов функционального использования.

При строительстве или реконструкции очень важно исследовать состояние грунта на достаточно большую глубину. Во многих крупных городах большую опасность для надежной эксплуатации высоких зданий представляет карстовый тип грунта; в частности, в Москве в пределах МКАД более четверти территории относится к этому типу, особенно опасны участки вдоль русел Москвы-реки и Яузы. Широко известны тяжелые экономические последствия строительства станции метро «Боровицкая», проведенного при недостаточно детальном инженерно-геологическом обследовании участка; внутренние обрушения карстового грунта вызвали аварийные трещины весьма ценных для города зданий. Большой ущерб могут приносить водоносные песчаные слои, что характерно, например, для Санкт-Петербурга.

Выше мы упомянули проблемы загрязнения среды обитания, типичные для большинства мегаполисов. Во второй половине XX столетия начинается систематическое изучение экологического состояния различных участков городской территории, составляются экологические схемы зонирования. Эти схемы позволяют учесть относительную привлекательность участков при анализе потребительского спроса на жилье или на услуги отелей. На подобных схемах в первую очередь бросаются в глаза точечные источники загрязнения и связанные с ними зоны загрязнения. Однако в большинстве мегаполисов основной источник воздушного загрязнения – автомобильный транспорт, который представлен на схеме линейными источниками вдоль магистралей и лентовидными зонами загрязнения, также фиксирующими преобладающие направления ветров. Известно, что в Европе преобладают ветры с запада, поэтому в европейских крупных городах традиционно считаются престижными западные районы и западные пригороды. Именно в таких районах сконцентрированы особняки элиты и дорогие отели, эта закономерность прослеживается в Лондоне, Москве, Париже и др. К пространственно распределенным источникам можно отнести промышленные зоны города, городские свалки и т.п.

5. Правовое зонирование

Рынки объектов городской недвижимости относятся к наиболее регулируемым рынкам. Реконструкция, новое строительство и даже смена доминирующей функции участка городской земли, здания, производственных площадей в соответствующей части здания находятся под жестким контролем городской администрации, а иногда полностью запрещены. Большую роль в экономике города играет политика землепользования, формируемая муниципальными органами, и, в частности, ее аспекты, связанные с разработкой и применением достаточно детально оформленных режимов землепользования. Они определяют допустимую форму и степень изменений, т.е. градостроительного вмешательства в социально-экономическую ситуацию, связанную с рассматриваемым участком или зданием. Проблемы землепользования тесно связаны со спецификой размещения на территории города различных видов деятельности.

В данном подразделе важно лишь обратить внимание на соответствующие схемы правового зонирования территории, на которой к одной зоне отнесены участки с примерно равными правами владельцев на их эксплуатацию и на возможные инвестиционные проекты, связанные с изменением существующего на этих участках положения.

Укрупненно в правовом аспекте можно выделить три группы землепользователей: 1) частные собственники. Их специфические особенности, например, способ приобретения прав собственности, оказывают заметное влияние на типы освоения экономического пространства города; 2) жильцы-арендаторы и другие платные пользователи пространства; 3) общественные собственники участков земли, представленные органами государственной власти различного уровня. Например, муниципалитет, владеющий территорией улично-дорожной сети, участками земли, на которых располагаются различные городские объекты коллективного бесплатного обслуживания, общественными скверами, парками и т.п.

Неопытные инвесторы нередко несут значительные убытки при покупке объектов недвижимости, если при подготовке инвестиционного проекта не были тщательно проработаны правовые условия его реализации.

6. Кризис классического функционального подхода

Таким образом, итоговая классификация участков территории получается перекрестным наложением многих схем зонирования, при этом может быть построена классификация, ориентированная либо на существующее положение, либо на один из возможных или желательных, с точки зрения городской администрации, вариантов будущего положения территорий, например, могут изучаться экономические последствия осуществления возможных муниципальных инвестиционных проектов при сопоставлении соответствующих проектных схем зонирования в рамках задачи оценки и выбора вариантов политики развития крупного города.

При этом решающее значение придается схемам функционального зонирования. Однако градостроительная практика 60–70 гг. показала, что реальный процесс функционирования крупных развивающихся городов порой не укладывается в чересчур жесткие рамки «классического» функционального зонирования. Весьма существенные изменения претерпевает в последние десятилетия характер мест активного трудового тяготения. Уже сейчас наблюдается, а в будущем ожидается еще более резкое увеличение занятости в сфере управления и обслуживания, то есть как раз в тех учреждениях, которые по условиям своего размещения в городе больше тяготеют к центру, чем к обособленным производственным зонам.

Так, например, за треть века в Москве процент занятых в науке и научном обслуживании вырос в 4 раза, при этом доля занятых в промышленном производства сократилась более чем в 1,5 раза. Поэтому становится все труднее локализовать участки заметной концентрации рабочих мест в какой-либо определенной зоне города, она охватывает и промышленные территории и общегородской центр, и жилые районы города; в частности, по данным ассоциации регионального плана Нью-Йорка уже в середине 70‑х годов в центральной деловой части города было сосредоточено свыше половины населения, занятого работой в офисах. Отмечается, что именно в центральной зоне Нью-Йорка создается около 3/4 новых офисных помещений.

Наблюдается существенное развитие индустрии отдыха и новых видов общественного обслуживания, которые не локализованы на территории традиционных производственных зон города и нередко выходят даже на рекреационные территории. Именно эти участки, а также жилые кварталы быстро насыщаются сетью учреждений обслуживания.

В целом приходится зафиксировать необратимую тенденцию к пространственному распространению фирм-работодателей по всему городу. Как было отмечено выше, многие функции центра активно вторгаются в зоны рекреации и жилые кварталы. Более того, они фактически проникают и на территорию промышленных зон и активно распространяются по всей коммуникативно-транспортной системе города по дороге на работу и домой). Поэтому пересадочные узлы и остановочные пункты городского транспорта вблизи сосредоточения рабочих мест все чаще определяют выбор площадок для размещения крупных торговых и общественных сооружений.

В то же время специалисты обнаружили отрицательную реакцию населения обособленных жилых кварталов современных мегаполисов на замкнутость жилых образований, их оторванность от наиболее посещаемых и интенсивно функционирующих мест в структуре современного города. Возникает встречное направление в градостроительной политике – возвращение жилья в пределы центров городов. Однако это жилье совсем другого уровня значимости: на смену стагнирующим гетто города-центра многих мегаполисов мира идут кварталы престижной застройки, ориентированной на спрос наиболее богатого слоя потребителей. В частности, представляется весьма перспективной инициатива правительства Москвы по возрождению традиционной функциональной ориентации кварталов исторической части города в рамках программы реконструкции центральной зоны. В этих встречных тенденциях современной политики землепользования явно обозначаются процессы возрастающей интеграции в пространстве основных функций городской жизни как проявление процессов внутренней реорганизации городов, связанное с их количественным ростом.

Проблемы городских гетто в современных крупнейших городах и социально-экономические последствия бегства среднего класса в престижные пригороды были рассмотрены выше, в частности, мы упомянули парадокс стагнирующих кварталов Гарлема в самом центре Нью-Йорка. Здесь нам важно зафиксировать явный кризис жесткого функционализма, некогда явившегося новаторским прорывом к пониманию города как целостной социально-экономической системы, но застывшего на протяжении многих десятилетий и превратившегося в омертвелый свод методических предписаний и стандартизированных инструкций. Заметные исследователям-градостроителям признаки критического отношения к незыблемым ранее принципам функционального зонирования появились уже в 60-е годы.

Непререкаемая установка градостроительных канонов на последовательную дифференциацию различных функциональных зон города и построение его функциональной структуры на основе однозначно фиксированной в пространстве схемы «труд – быт – отдых» представляется многим специалистам недопустимым анахронизмом; подобное, жестко качественно разграничивающее зоны, схематизированное описание всего многообразия процессов функционирования современного города представляется особенно неадекватным при изучении экономической жизни на территории мегаполисов, где преимущественно и локализована доминирующая часть всей мировой экономики.

7. Современный этап функционального зонирования

Многие теоретики, изучающие вопросы описания территории города, видят выход из этого методологического тупика в резком расширении инструментария самого исследования, в переходе от чисто качественных описаний, характерных для ранней стадии развития многих наук, к количественным замерам значений тех важнейших показателей, которые позволяют выявить важнейшие для муниципальных властей и частных инвесторов территориальные особенности, не выразимые в терминах «чистого» функционального зонирования, например, явные различия между жилыми кварталами Ясенево и кварталами в районе развилки Ленинградского и Волоколамского шоссе у станции метро «Сокол», или отличие кварталов Монмартра от кварталов парижского района Бельвиль.

Таким образом, речь идет об очередном возрастном кризисе прикладных разделов теории экономики города. Переход к численным технико-экономическим показателям позволяет существенно конкретизировать исследование и выйти на выявление не очевидных, но экономически крайне важных качественных различий, которые в самом кратком виде могут быть зафиксированы понятийной оппозицией «каркас – ткань». Этот понятийный аппарат, характеризующий высокий теоретический уровень, достигнутый в исходно эмпирических исследованиях территории города, в наиболее законченной форме сложился в работах школы Алексея Гутнова. Они являются завершением многолетних исследований французских, американских и многих других ученых, известных как трудами по теории экономики города, так и работами в сфере эмпирических урбанистических исследований.

Сама возможность перехода к обработке огромных массивов территориальной информации несомненно является результатом компьютерной революции, однако формирование адекватной системы числовых показателей является теоретическим достижением современной урбанистики. Отказ от функционального зонирования территории общегородского центра и четкого определения границ функциональных зон, переход к созданию многофункциональных комплексов, которые несут все функции, присущие городу, является одной из основных тенденций ее развития.