

УДК 711.4(045)

О.С. Васильченко,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ІСТОРИЧНІ ВИМОГИ ДО МІСТОБУДІВНОГО ФОРМУВАННЯ ЗОН ДІЛОВОЇ АКТИВНОСТІ КРУПНІШИХ МІСТ

У роботі розглянуто фактори, що склалися протягом історичного розвитку містобудування і які створюють вагомий вплив на формування та існування зон ділової активності. У результаті також визначено основні історичні вимоги до формування місць реалізації ділової функції крупніших міст.

Ділова функція міста призначена для забезпечення всіх економічних процесів, що в ньому відбувається. Ділова активність міста – це діяльність з реалізації його ділової функції за рахунок створення, переробки, видачі та отримання інформації, яка надалі може бути використана у будь-яких сферах діяльності людини. Виділення зони ділової активності в місті допомагає у формуванні його містобудівної структури, визначенні її основних містобудівних зв'язків з іншими зонами крупніших міст.

Зонування території міста полягає у виділенні окремих зон за певними критеріями – функцією, візуальним потенціалом, історичною цінністю та іншими. Такий метод дозволяє створити комплексний аналіз певних територій міста, з можливістю створення подальших рекомендацій щодо їх оптимального використання. При цьому використовуються два поняття – планувальної та функціональної структури міста. Перша є багатофункціональною у кожній своїй частині, характеризується декількома рівнозначними особливостями. Друга відображає певні території, виокремлені за одним критерієм. Таким чином, головні функціональні зони можуть не збігатися з головними планувальними зонами міста.

1925 року Е.Берджессом, одним з найбільш авторитетних авторів Чикагської школи, була запропонована теорія концентричних зон. Згідно з нею, місто розподілялося на зони, що були населені представниками одного класу. Центром міста в цьому аналізі ставав центральний діловий район (Central business district – CBD – дане поняття використовується до сьогодні). Цей район оточувався зоною переходу – внутрішнім містом – що переходила до зони резиденцій вищого класу і надалі – до пригородної зони. Однак, при подальшому розвитку і зростанні міста відбувалося вторгнення нехарактерних соціальних груп у визначені зони, і ті соціальні групи, що на них проживають,

змушені відступити далі від центру міста – таким чином створюються нові зони.

П.А.Шомбар де Лова разом зі своїми колегами у післявоєнні роки здійснив зонування Парижу з передмістям – територію було поділено на сім зон. Дане територіальне зонування визначало не лише існуючий стан містобудівної системи – також складався і прогноз її подальшого розвитку.

Секторальна теорія Г.Хойта визначала основні тенденції розвитку міста. Після проведення досліджень, автор виділяє певні характерні ознаки окремих зон міста. Так, наприклад, характерним є розвиток житлових районів для людей середнього класу навколо центрального ділового району. Однак, розвиток міста в цілому відбувається не навколо зазначеного району, а вздовж річок, залізничних та транспортних шляхів. Також вздовж деяких транспортних шляхів відбувається формування житлових зон для груп населення з високим прибутком.

Для міста Києва А.І.Косаревський виділяє дванадцять екологічних зон, кожна з яких є окремим ландшафтно-планувальним утворенням. До того ж, при розгляді міста Києва разом з оточуючими територіями автором виділяється три крупних природно-паркових зони з п'ятьма напрямками їх розвитку.

При проектуванні нових елементів у структурі міста слід визначати зв'язки, які вони створюватимуть між собою та вже існуючими об'єктами. Ці зв'язки, за характером введення, можливо розділити на три групи:

- можливі – ті, що можуть бути повністю реалізованими, не здійснюючи деструктивного впливу на оточення;
- планувально неможливі – ті, що повинні бути здійснені задля потреб функціонального вузла, але не можуть бути реалізовані внаслідок планувальних перешкод;
- функціонально неможливі - ті, що повинні бути здійснені задля потреб функціонального вузла, але не можуть бути реалізовані внаслідок функціональних перешкод.

З огляду на його місце в структурі міста, діловий центр - бізнес-центр - являє собою окрему будівлю чи їх групу, і концентрує в собі ділову функцію міста. Ще 1971 року Г.Хойт, говорячи про нові ділові центри, виділяє проблему містобудівної та функціональної організації таких багатфункціональних комплексів - частіш за все комплекси розташовувались у місцях пересічення основних автомобільних магістралей та інших шляхопроводів.

Зони ділової активності сучасних міст, ядром яких є спеціалізовані ділові установи, є досить розосередженими, потребують комплексного дослідження та створення умов для їх вірного у містобудівному контексті формування

Комплексне вивчення сучасного стану розвитку містобудування ділових установ здійснюється у двох напрямках:

- вивчення теоретичної бази, тобто існуючих досліджень закордонних та вітчизняних з даної проблеми.
- вивчення практичного досвіду з проектування та будівництва ділових установ та їх комплексів.

Вивчення практичного досвіду також можливо підрозділити на дві групи:

- вивчення вже існуючих ділових установ;
- вивчення тенденцій останніх років у проектуванні ділових установ.

Ділова функція міста починає свій розвиток ще від часів Стародавньої Греції. Особливим, діловим районом міста була агора, де відбувалися всі ділові зустрічі та здійснювалися необхідні операції.

У часи Середньовіччя ділова функція на території Західної Європи здійснюється при монастирях та храмах. Виконуючі банківські та інші функції, вони формують особливий центр закритого типу. Надалі, поблизу від храмів формується відкрита ринкова площа, до якої переміщуються ділові відносини. За своїм містобудівним вирішенням, ділові заклади є підкореними храму і, таким чином, невирізненими на фоні міста.

У розвитку російських ділових закладів важливе значення мало положення імперії між Європою та Азією. Вздовж берегів Волги сформувався центр ярмарочної торгівлі, перші спогади про який відносяться ще до IX сторіччя. Для ярмарок характерною рисою було суміщення багатьох функцій разом, і, внаслідок цього, суміщення головних планувальних та функціональних вісей, із виділенням головного центру. При подальшому розвитку індустрії, ярмарки починають витіснятися залізницями та іншими комунікаціями. Втім, характерною рисою, що вноситься до ділового центру ще з тих часів, є саме поліфункціональність.

Наприкінці XVIII сторіччя будівлями правління, «присутніх місць», казенних палат та канцелярій формується діловий центр міста. Внаслідок розвиненої централізації країни в цілому, культурні відносини зводяться до ділових, більшість громадських закладів орієнтовані на можливе використання задля конторської праці. Ділові будівлі будувалися за єдиним каноном, у тому числі каноном ордерним. Таким чином, починає створюватися образ ділового центру як особливої будівлі – ті будинки, що розташовувалися на головній площі будинку управління, мали просту та чітку функціональну схему, двокоридорну та анфіладно-кільцеву схему розташування приміщень, сприймалися зовні як скриті за «єдиним фасадом».

У наступному сторіччі ділові відносини формуються за умов наступаючої епохи вільного підприємництва. Для цього часу характерним є деякий занепад

містобудівної культури в цілому та появою окремих типів будівель, що вбирають в себе конкретні життєздатні функції, - таких, як банки, біржа, торговельний дім, конторська будівля. Ці будівлі займають окреме місце у структурі капіталістичного міста.

Із розвитком капіталізму, широкого розповсюдження набувають такі типи ділових закладів, як доходні та торговельні будинки.

Нові типи ділових закладів XVIII-XIX сторіччя привносять до загальної схеми ділової установи такі риси:

- зальна схема планування приміщень;
- використання модулю у компактній композиційній схемі;
- зальний принцип компонування приміщень;
- виявлення функції при загальному образному вирішенні будівлі біржі чи банку;
- відсутність конкретного активного образу при вирішенні конторських будівель, торговельних та доходних будинків.

Важливою характеристикою ділової функції міста є її постійний розвиток. Внаслідок цього, постійно змінюються і вимоги до ділових установ. Таким чином, важливим є можливість внесення змін до загальної організації будинку, у якому розміщуються ділові установи.

З другої чверті XIX сторіччя біржа стає одним з найбільш актуальних видів громадських будівель. Усі біржі тих часів мали однакову планувальну структуру: центральний зальний простір оточувався галереями. Велике значення мало функціональне зонування, завдяки якому створювалося вертикальне членування будівлі – торговельні лавки на першому поверсі, біржевий зал та кабінети маклерів – на другому. До кінця сторіччя ця будівля стає поліфункціональною, поєднуючи в собі біржеву, торговельну, управлінську та адміністративну діяльність.

У цей же час відбувається формування такого нового типу ділової будівлі, як банк. Визначаються його основні функціональні блоки та особливості, що мають важливий вплив на типологічне планувальне вирішення. Головною такою особливістю є суміщення «відкритої» та «закритої» функції – тобто, в узагальненому вигляді, функції обслуговування клієнтів та зберігання цінностей. Такий розподіл призводить до появи певних планувальних особливостей – будівля повинна одночасно і мати презентабельний, привабливий вигляд, і обмежувати доступ сторонніх осіб. Таким чином, визначаються основні типологічні риси банківських установ: представницькі та такі, що легко впізнати, з вираженим об'ємом чи порталом головного входу до будівлі, з виявленням операційного залу на фасаді і підпорядкуванням інших частин будинку.

Наприкінці XIX сторіччя починається активний розвиток будівництва ділових установ – таких, як контори, акціонерні товариства, промислові підприємства, торговельні заклади. Конторська функція набуває самостійного значення, і потребує реалізації у спеціалізованих будинках. Характерним для них є компактність, раціональність планування та зовнішнього вигляду.

Поява великих корпорацій, що потребували особливого типу будинків, стимулювала розвиток будівництва. Використання нових технологій дозволило створити висотну будівлю – хмарочос. Після появи у США, висотні будівлі стали символом не успадкованого, а власноруч створеного капіталу, і повністю втілили конторську (офісну) функцію.

У період між двома світовими війнами вирішення ділової будівлі дещо змінюється – від компактного баштового типу до більш витягнутого пластинчатого. Таке вирішення дозволяє надати більшу кількість природнього освітлення.

З часом починається поява хмарочосів і в Європі. Більшість особливостей європейських хмарочосів є запозиченими з Америки – принцип вільного планування, простір офісу вирішується у вигляді великої зали, що розділена невеликими перегородками. У цей самий час починається містобудівне формування ділових районів міст – таких, як Лондонський Сіті. Деякі будівлі починають використовуватися у якості поліфункціональних.

Архітектура часів становлення Радянського Союзу на його просторах демонструє широкі можливості використання нових досягнень у будівництві. Будівлі ділового призначення формуються у якості символу нового устрою. Характерним типом будівлі стає Будинок Рад, у якому комбінуються різноманітні функції: адміністративна, політична, просвітницька, розважальна, громадська та інші. Важливою особливістю цих будівель, яка стає характерною для всіх ділових, є відокремлення ділової та громадської частин одна від одної.

У післявоєнні роки новий тип конторської будівлі стає для Європи символом оновлення економіки. Висотні будівлі починають визначати образ міст в цілому, починається їх масове будівництво, зумовлене багатьма факторами, що є актуальними і сьогодні: великою вартістю землі, дефіцитом зручних площ для забудови у місті, появою нових технологічних можливостей, необхідністю відображення статусу корпорації у зовнішньому вигляді будівлі. Однак, з початку другої половини XX сторіччя характерною особливістю розвитку ділових установ стає невпинне стремління догори при обмеженому розвитку комунікацій.

Першим кроком до масового будівництва ділових установ стає поява Чикагської школи, що виникла у м. Чикаго у 70-х роках XIX сторіччя. Архітектори цієї школи, такі, як Салівен, Дженні, Рут, Бернхем та інші,

вирішували задачі проектування та будівництва у тісному зв'язку з досягненнями науки та інженерії того часу. Їхній внесок у справу створення спеціалізованих ділових установ полягав у впровадженні «комерційного стилю». Також будівлі, створені у цьому стилі, називали «комерційними будівлями». Поштовхом до впровадження Чикагської школи стала пожежа 1871 року. Саме вона призвела до необхідності швидкої відбудови міста і надала можливість впровадження нових ідей. Ця школа була домінуючою до 90-х років, надалі вона втрачає провідну роль.

Протягом ХХ сторіччя ділова функція розвивається одразу у трьох напрямках: управлінської діяльності, підприємництва та координації ділового процесу. Одночасно, задля більшої економічної вигоди від будівництва, досить часто у ділових будівлях реалізуються і інші функції міста. Тому центр ділової активності сьогодення являє собою багатофункціональний вузол міської структури, у якому актуальні та потенційні ділові функції розкриваються залежно від низки соціально-економічних та архітектурно-містобудівних факторів.

Проведений аналіз історії розвитку ділових будівель і споруд дозволяє визначити основні історичні вимоги до формування об'єктів ділової активності:

- функціональна незалежність, тобто можливість гнучкої трансформації функцій;
- функціональна, композиційна та планувальна орієнтованість на клієнта «відкритого» набору функцій;
- автономізація «закритих» функцій;
- антропометрична єдність – організація просторів за універсальною моделлю.

Висновки

Формування зон ділової активності відбувається на основі власного розвитку та розвитку інфраструктури ділових установ. В останні часи розпочалося дослідження цього процесу для подальшого керування ним. Необхідним стає дослідження історичних передумов створення зон ділової активності та світового досвіду їх формування. Аналіз цих двох факторів дозволяє визначити основні історичні вимоги до формування установ, де реалізується ділова функція крупніших міст: функціональна незалежність, окрема реалізація «відкритих» та «закритих» функцій та антропометрична єдність.

Література

1. Шимко В.Т. Архитектурно-дизайнерское проектирование. Основы теории. – М.: Архитектура-С. –2004, 296 с.
2. Ромм А.П. Комплексная оценка и функциональное зонирование территории в градостроительном проектировании: дис. докт. архитектуры // А.П. Ромм. - М.: МАРХИ, 2002. - 48 с.
3. Общественно-административные центры крупных городов: обзор // Л.М. Алабян, Т.А. Туканова ; Гос. ком. по гражд. стр-ву и архитектуре при Госстрое СССР. ЦНТИ по гражд. стр-ву и архитектуре. - М.: 1976. - 48 с.: ил.
4. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства. – М.: Стройиздат, 1984. – 256 с.

Аннотация

В работе рассмотрены факторы, которые сложились в течение исторического развития градостроения и которые создают весомое влияние на формирование и существование зон деловой активности. В итоге также определено основные исторические требования до формирования мест реализации деловой функции более крупных городов.

Annotation

In the work the factors that were emerged during the historical development of urban and which create a significant impact on the formation and existence of areas of business activity are considered. As a result, also the basic requirements to historical places of business functions of larger cities are identified.