



## Джентрификация\*

Владикавказ

-

-Редевелопмент пришедших в упадок исторических кварталов.

-Сохранение исторической застройки категорий S M L XL\* (аналитический разбор зданий именованные буквенными индексами основывается на теории из книги S M L XL архитектора и урбаниста Рема Колхаса)

-Благоустройство



Границы исторической застройки, выбранные для проекта-анализа

\*Джентрифика́ция (англ. gentrification) — [реконструкция \(ревитализация\) пришедших в упадок городских кварталов](#) путём благоустройства и последующего привлечения более состоятельных жителей<sup>[1][2]</sup>. В результате джентрификации происходит повышение среднего уровня доходов населения района за счёт замены жителей с низкими доходами на более состоятельных



### **Виды джентрификации:**

1. Супер джентрификация
2. Сельская джентрификация
3. Классическая джентрификация
4. Социальная джентрификация

*Используемый вид джентрификации-*

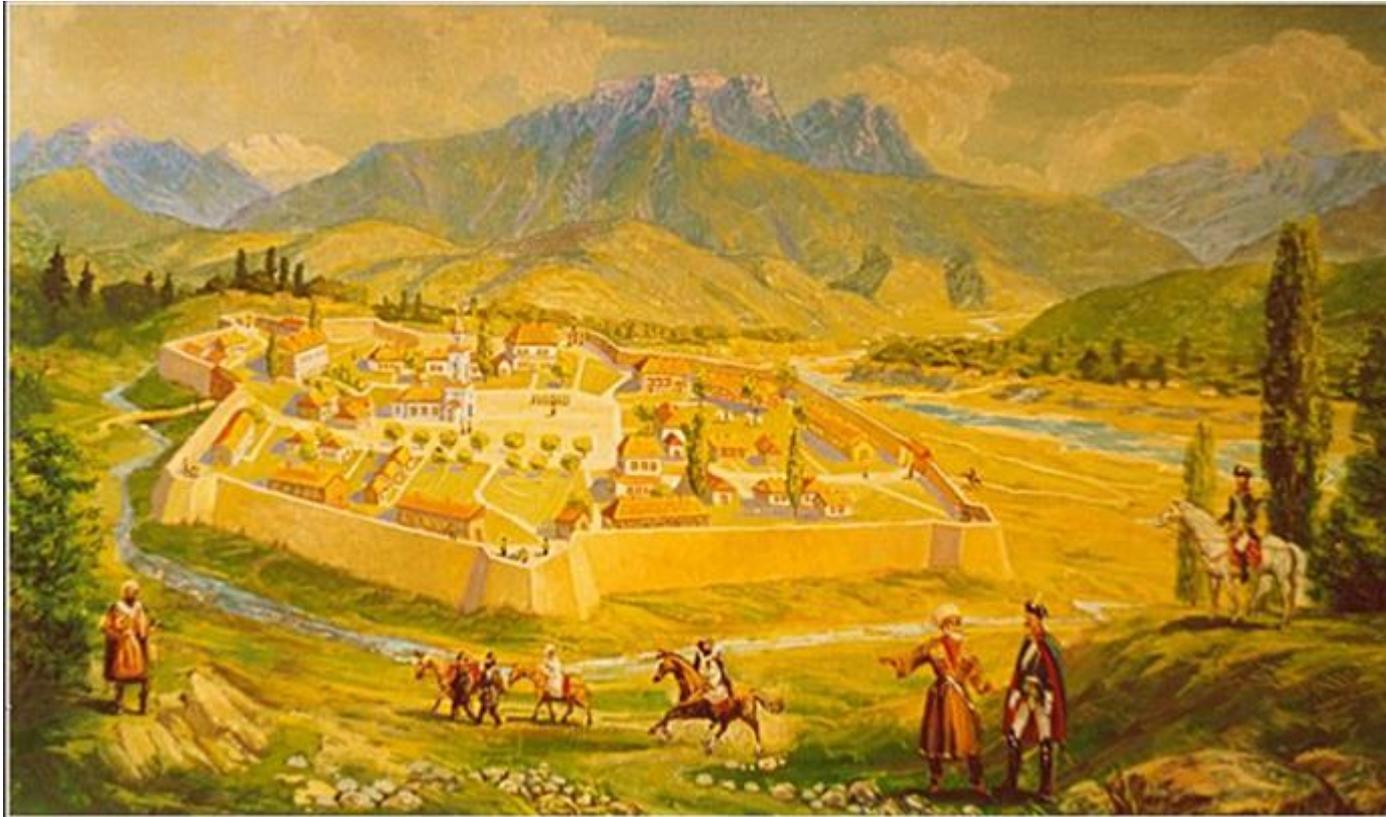
### **Социальная джентрификация**

Выявленный вид джентрификации в процессе исследования исторической застройки, ее внутридворовых пространств и сложившейся исторической системы расселения с ее социальными признаками. В концепции рассматривается возможность сохранения и развития Исторического центра, с помощью тактических решений рассматриваемого градостроительного приема.

### **Содержание:**

1. *SMLXL*
2. *«Мусорные пространства»*
3. *Гигантизм и проблемы масштаба*
4. *Легенда*
5. *Этапы джентрификации*
6. *Экспериментальная площадка*
7. *Провокация благоустройства*

## Крепость Владикавказ 1784.



*Указ императрицы [Екатерины II](#) 1784 года: «У подножья гор повелеваю я основать город, на назначенном по обозрению моему месте, под именем Владикавказ».*

## Социальная джентрификация .Пояснительная записка.

Джентрификация в совокупности является изобретением экономическим и архитектурно-градостроительным. Это реновация интересных районов не только с исторической точки зрения, а еще и с точки зрения экологии, с последующей реструктуризацией начинки внутреннего - экономическая география городов. Начиная с определенной градостроительной ситуации историческая застройка приобретает качества способные вовлечь экономические виды джентрификации. Провокационную суть джентрификации лучше всего могут раскрыть горожане, которые стремятся проводить время в исторической среде, и в ее внутренних пространствах – «потому что эта застройка существует». Джентрификация – это развитие города в точке ее завершения, непрерывная смена функциональных запросов -это стабильность гигантского объекта города. Такой манифест превращает город в маркетинговые загадки- но всегда получишь от города то что видишь. Нравственная архитектура с качественным воздействием на стороне добра. Общегородская ткань

перестает быть ею и превращается в экономический каркас - таким контекстом способна наделить характер ценной недвижимости, с искусственным или естественным падением цен на нее - Джентрификация Независимо от того произойдет джентрификация или не произойдет , бедные секторы в исторической активной зоне медленно но переселяются, но потребности городской рециркуляции гарантированно не принимаются в расчет, это слишком узкое занятие для городов «неуверенных в себе» Пространства «Платонического лфта» - это интеллектуальное воздействие. Упразднение понятия отдельного исторического здания, а принятие его как нечто целого – пространственного урбанизма. Поколение «старого бизнеса» информировано о возможности , но корректно травмировано спиртовым катаклизмом... Производит искреннее стремление к усвоению опыта о нюансах развитии городов, демонстрируя уверенность. Но все это оглушается провалом из за собственной нечувствительности к конкретному – сохранить местные

сообщества и вид расселения, пока обладающий национальным бытом, которые формируют социальное единство и добрососедские отношения. Процессы джентрификации это проблемы людей, на которых возложена тяжесть сохранности столь творческой и возвышенной архитектуры, с большим трудом способные ее отстаивать от вмешательств непреодолимых восприятию пространств –главная проблема джентрификации - потеря идентичности, ее лучших качеств здесь и сейчас. Естественное падение цен – это вынужденная мера – нужно съезжать с проблемного района. Вот она , злая сторона джентрификации- деформация сообществ, вида расселения с национальной идентичкой , социальное единство и добрососедские отношения. Частная структура собственности, неурегулированные цены рассматриваемой недвижимости – идеальная среда для джентрификации, ее симптомы бывают очевидными. Это большой шанс арендодателям и администрации муниципалитета, которое думает о снижении социальных проблем и притоке туристов, путем реставрации.

Джентрификация вредна – вредна местным жителям в утопической теории «платонического лофта» от него не хочется уходить и покидать его, разрывать сложившиеся социальные связи, пусть даже в таком запущенном виде и неконтролируемом направлении развития/разрушения.

Вывести процесс из пока еще не начавшейся социальной критики, но уже набирающей обороты, означает не затронуть осознание людьми того, что происходит. А происходит вкroppление апартаментов на месте былых лачуг, обладающие пока еще уютным бытом, но уже все более приобретающие вид промышленности и дряблости в архитектуре, скрытые сложно-качественным кирпичным товаром.

Парадоксально подойти к концу невозврата возможностей, опередив фактическое исчезновение оболочек для дорогой, «платонической» начинки – иначе это бы была симуляция былого могущества и возможностей с припоминанием зачинателей разрушения этого могущества

оставленного прошедшим интеллектуальным вкладом в романтику кирпичного созерцания.

### **Освоение мегамасштабами.**

Неспособность отреагировать на экономический запрос, возможно кроется в архитектурной профессии, эффективный ответ на который мог бы помочь восстановить существенно пошатнувшийся престиж, престиж разрушаемый социальными катаклизмами, создаваемые в разногласиях и мнимой безвыходности. Какого максимума способно достичь дедуктивное осмысление мегамасштабами? Без теории джентрификации, лоты рассматриваемой застройки остаются дискредитированными, в силу ее отсутствия мы не знаем что с ними делать, к чему и как приложиться, как направить и как планировать, единственной связью с джентрификацией остаются одни ошибки – теряющие важность лота за лотом. Это подлинная проблема в теперешней ситуации на фоне разобщенности, расщепления.

Перспективу реконструкции Целого и Реального, переоткрытию коллективного, возвращения архитектуре максимума ее возможностей в освоении мегамасштабами, попав в такую же исторически мегамасштабную среду, сохранив свой непрерывный и замкнутый лот-лот сохранивший свои показатели, даже если извлечь несколько звеньев (зданий), освободиться от устаревших идеологических установок и формализма, и в итоге снова став эффективным орудием модернизации. Прежние стратегические позиции архитектуры это нахождение в трудном положении, производя невротические попытки загородиться от трудностей. Мегамасштабы, гигантизм и мегаструктуры разрушают, но так же обретают заново, это способность заново соединить части разобщенной архитектуры в новом порядке – генерация непредсказуемости.

### **Краткое описание проекта:**

1. Целевая аудитория проекта - жители и владельцы недвижимости джентрифицируемого исторического центра, горожане заинтересованные в сохранности исторического фонда, как памяти; бизнес площадки и инвесторы в области недвижимости;
2. Лекция и презентация темы на общественном уровне, далее обсуждение проблем и решения; периодические слушания; открытые двери в специализированном заведении для внесения предложений или сотрудничества; основная задача создание интерактивного открытого приложения с интеграцией данных продажи и аренды уникальной недвижимости и возможностью анализировать рынок, выявляя нужный ресурс.
3. а) доработка проекта, общественное представление и разработка приложения; б) экспериментальная площадка – анализ и разработка проекта лота, строительство; в) начало масштабной джентрификации
4. Экономический рост города за счет полной модернизации исторической части (330га городской застройки обладает данными для реализации проекта) улучшение качества жизни людей среднего и низкого класса, благоустроенная и здоровая экологичная среда, развитие улично-дорожной сети исторического центра.
5. а) Разработка приложения на основе базы данной презентации(PDF) в офлайн режиме – февраль 2020г; тестирование и официальная презентация городу, жителям, АМС города, бизнесу – март 2020; б) Экспериментальная площадка – старт проекта апрель 2020г; презентация и строительство - июнь 2020г; в) разработка систем парцелл/лотов, состоящие в единой градостроительной конгломерации – 2021г
6. а) Запуск автоматизированных процессов, интеллектуального развития джентрификации 2 000 000 000 рублей (два миллиарда рублей инвестиций); б) Экспериментальная площадка - 45 000 000 рублей (сорок пять миллионов рублей); в) Разработка приложения и проведение общественных мероприятий - 500 000 рублей

### **Проблема:**

1. Стремительное разрушение выявленных исторических сооружений
2. Отсутствие пилотных территорий для формирования общественных пространств (благоустройство, рекреация)
3. Жилой фонд элитного класса - пентхаусы и апартаменты
4. Жилой фонд среднего класса – городские таунхаусы

### **Регион:**

Республика Северная Осетия Алания

### **Город:**

Владикавказ

### **Контактное лицо проекта:**

[industrialesarch@gmail.com](mailto:industrialesarch@gmail.com)

+7 915 457 90 60

+7 918 702 65 99

Заур Бугулов Альбертович

### **Ссылки на веб-сайт и группы в социальных сетях**

<https://www.instagram.com/shinchantaisha/>

# Историко-архитектурные памятники.

Хронология строительства рассматриваемых сооружений 1885-1918г.  
Аксонометрия.

При анализе памятников архитектуры учитывались:

- монументальность и габариты,
- художественное отображение фасадов,
- плотность расположения зданий друг с другом
- индивидуальные особенности

Статус зданий:



L

M

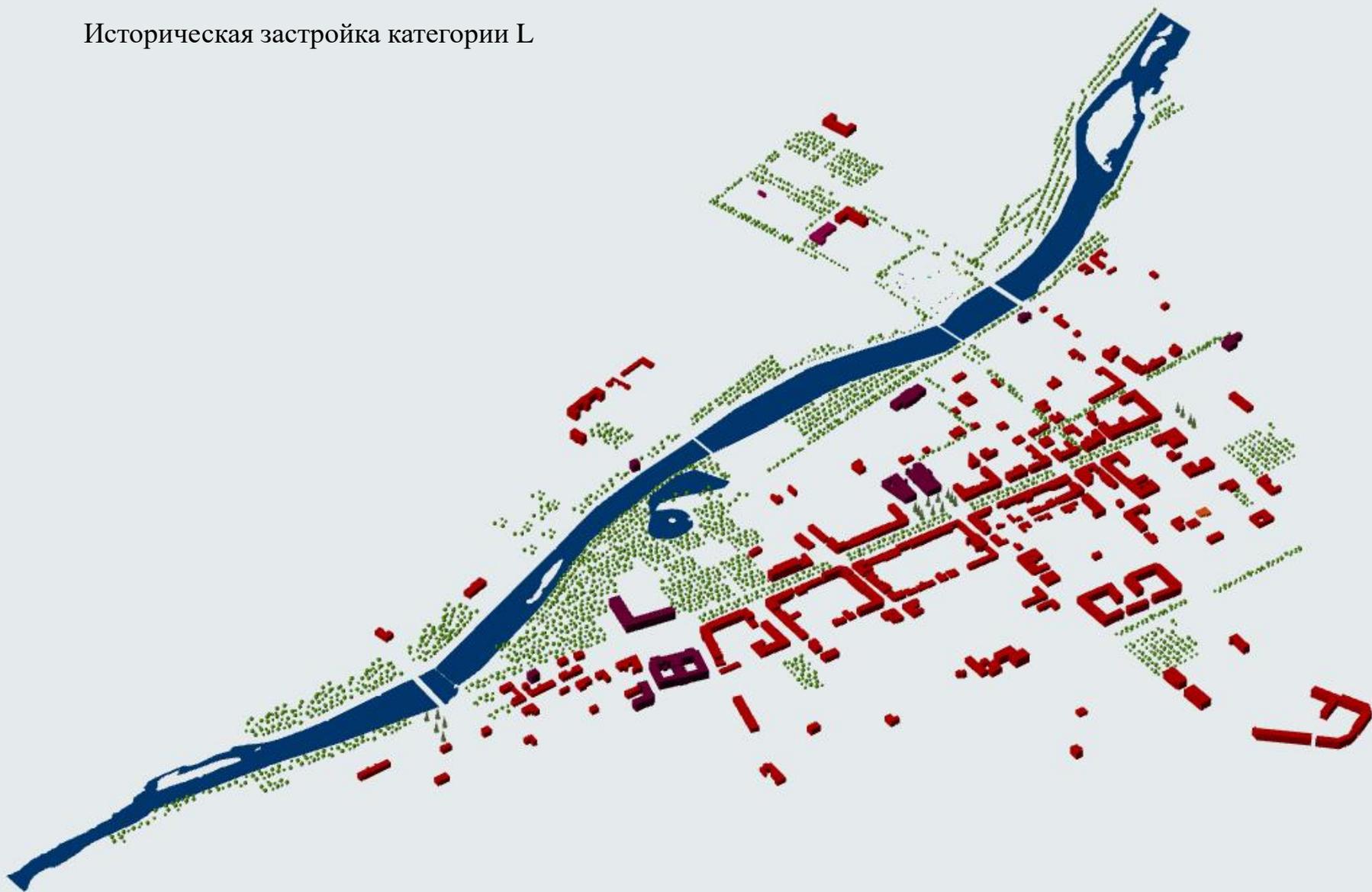
S

Анализ-исследование проводилось  
на основе теории урбаниста  
Рема Колхаса из книги  
S M L XL



L

Историческая застройка категории L



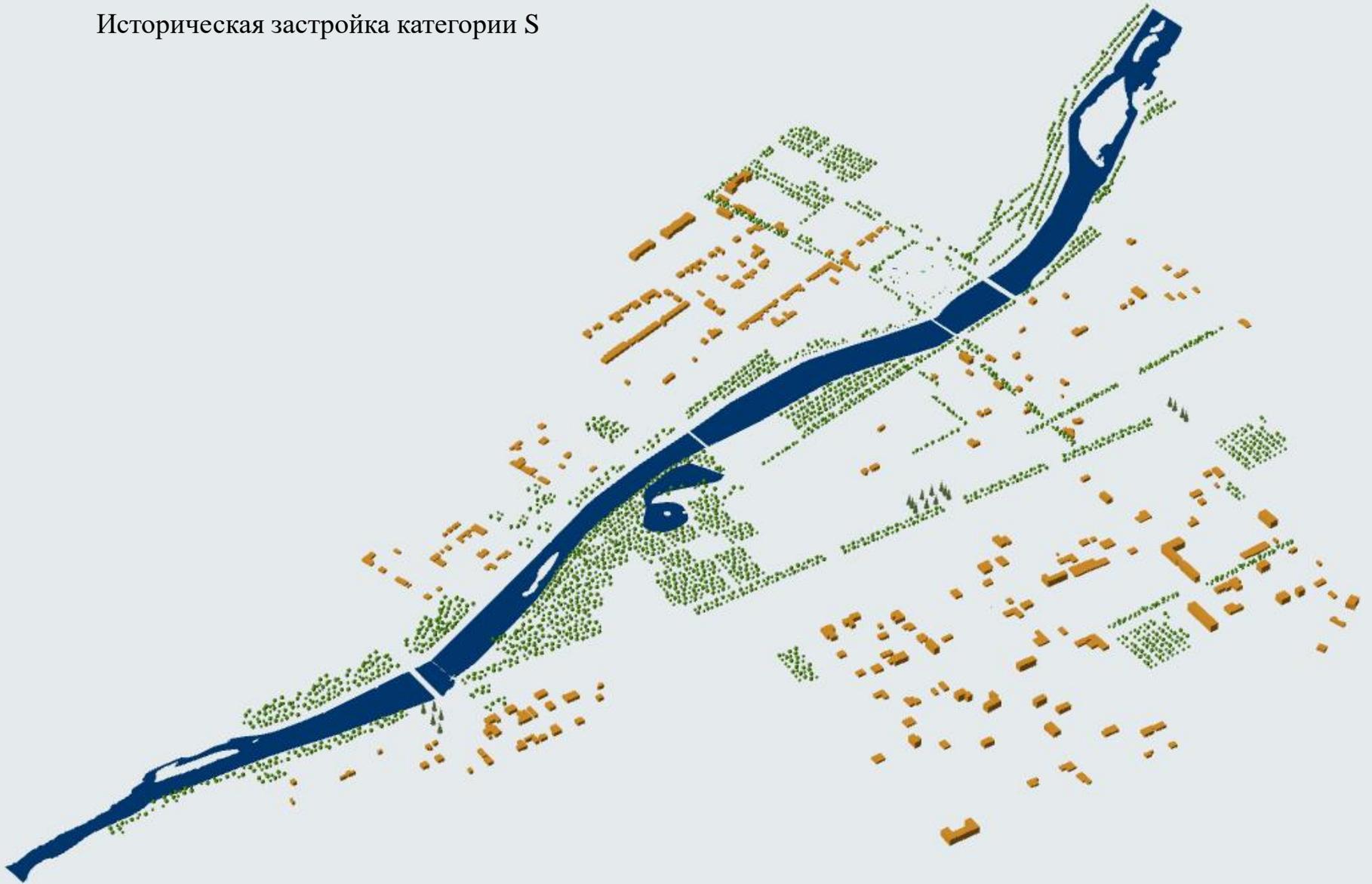
М

Историческая застройка категории Л



S

Историческая застройка категории S



# S M L XL

Здания всех категорий,  
включая здания XL – историко-архитектурные доминанты



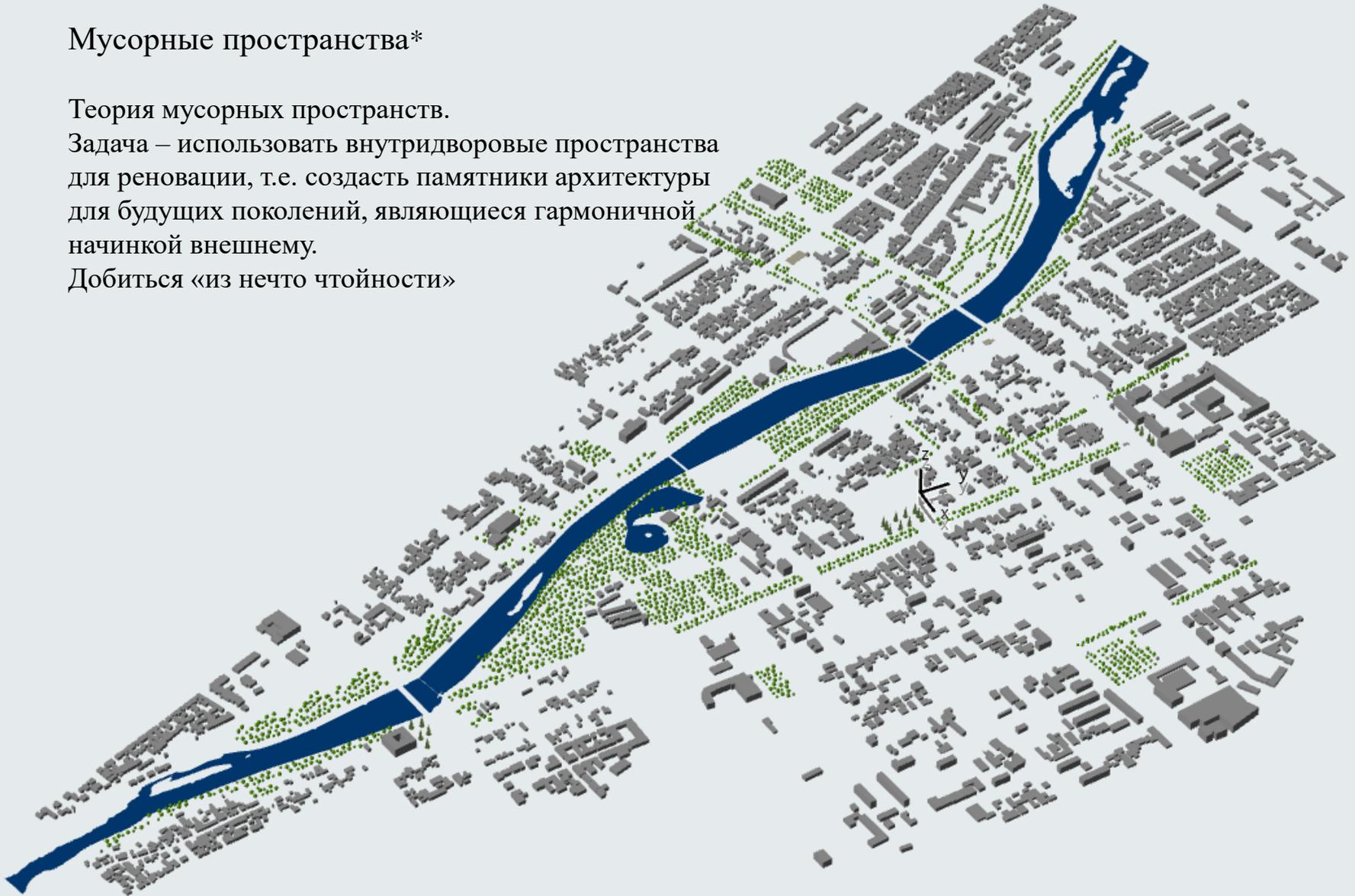
# Остаток

## Мусорные пространства\*

Теория мусорных пространств.

Задача – использовать внутридворовые пространства для реновации, т.е. создать памятники архитектуры для будущих поколений, являющиеся гармоничной начинкой внешнему.

Добиться «из нечего чуждыности»



# Гигантизм

## Проблемы масштаба

Разрушение исторической застройки западного берега Терека на стадии невозврата, возможность джентрифицировать район отсутствует, Джентрификация проявилась в разрушительном для города, и характерном для многих городов России виде, просто снос и точечная застройка, за счет более гибкой системе рынка последних 10 лет.



# L

Здания категории L  
как единый непрерывный фасад



Здания с индексом XL являются в среде исторической застройки мегамасштабными памятниками архитектуры и никогда не рассматриваются для джентрификации, а так же не меняют функционального назначения за редкими случаями

# М

Здания категории М

Как единый непрерывный фасад, Каждый из лотов(кварталов) имеет от 1 до 5 снесенных объектов, что сохраняет ценность лота



# S

## Здания категории S

Как единый непрерывный фасад, Каждый из лотов(кварталов) имеет от 1 до 5 снесенных объектов, что сохраняет ценность лота. В едином составе фасадной линейки зданий категории M, присваивается соответствующий статус.



## Дворовые территории

Область внутридворовых  
джентрифицируемых территорий—

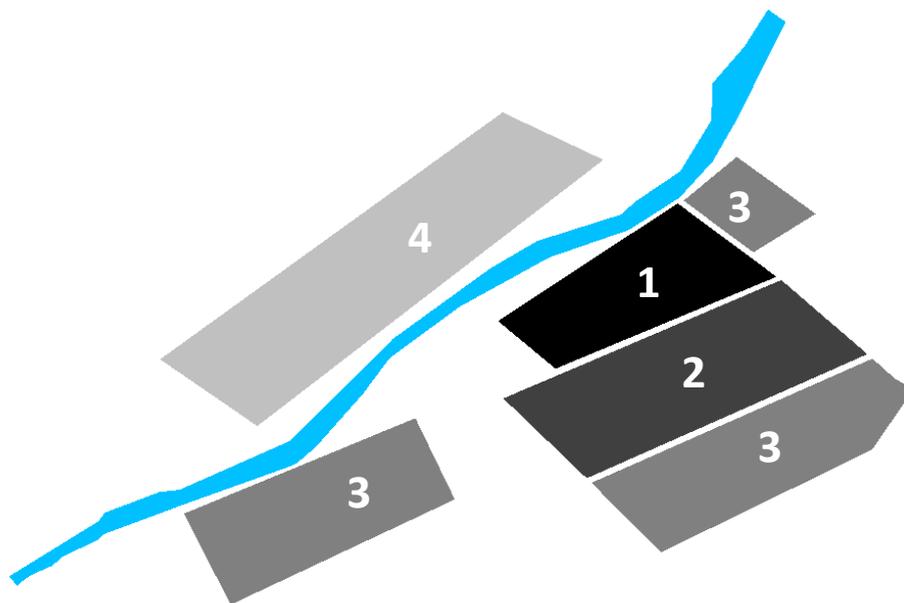
65га

Гибридных пространств:

- Жилье
- Культурные кластеры
- Общественные и открытые пространства  
внутридворовых территорий
- Торговля
- Развлечения
- Центры деловой активности

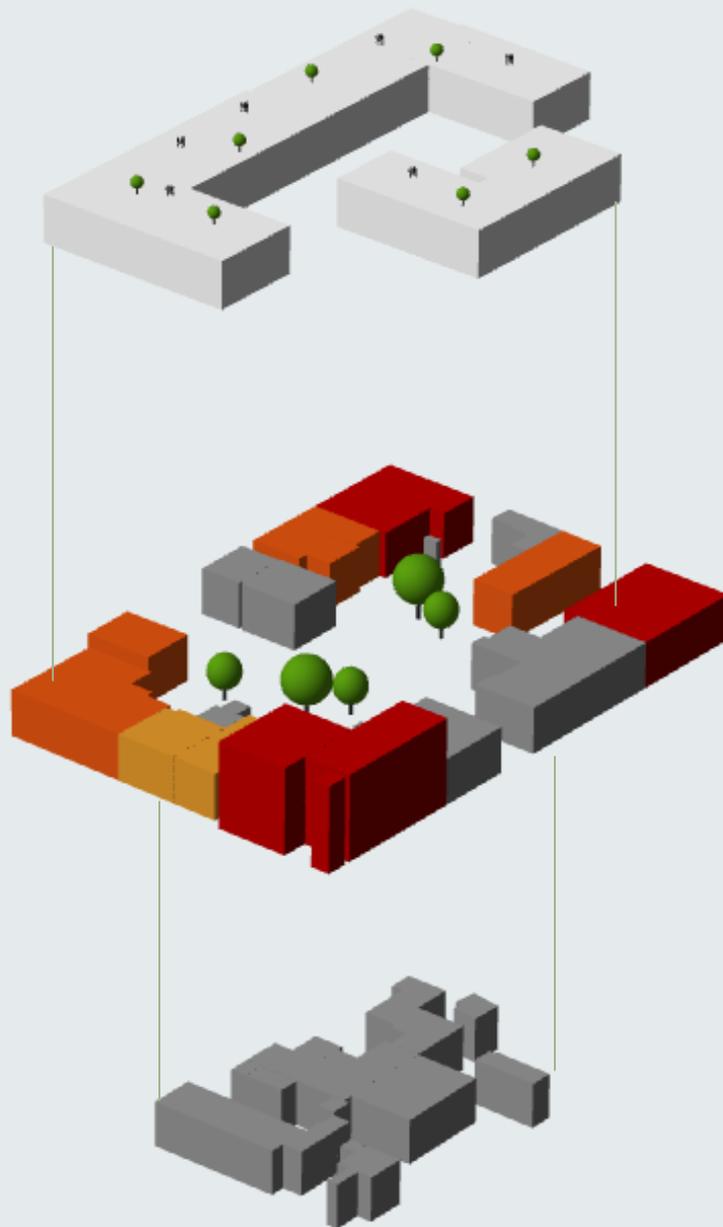


# Этапы проведения джентрификации





# Экспериментальная Площадка



Социальная  
Джентрификация  
*Новое*

S M L XL  
*Сохраняемое*

Мусорное пространство\*  
*Сносимое*



### Форэскизное предложение

Площадь строения 900кв.м.

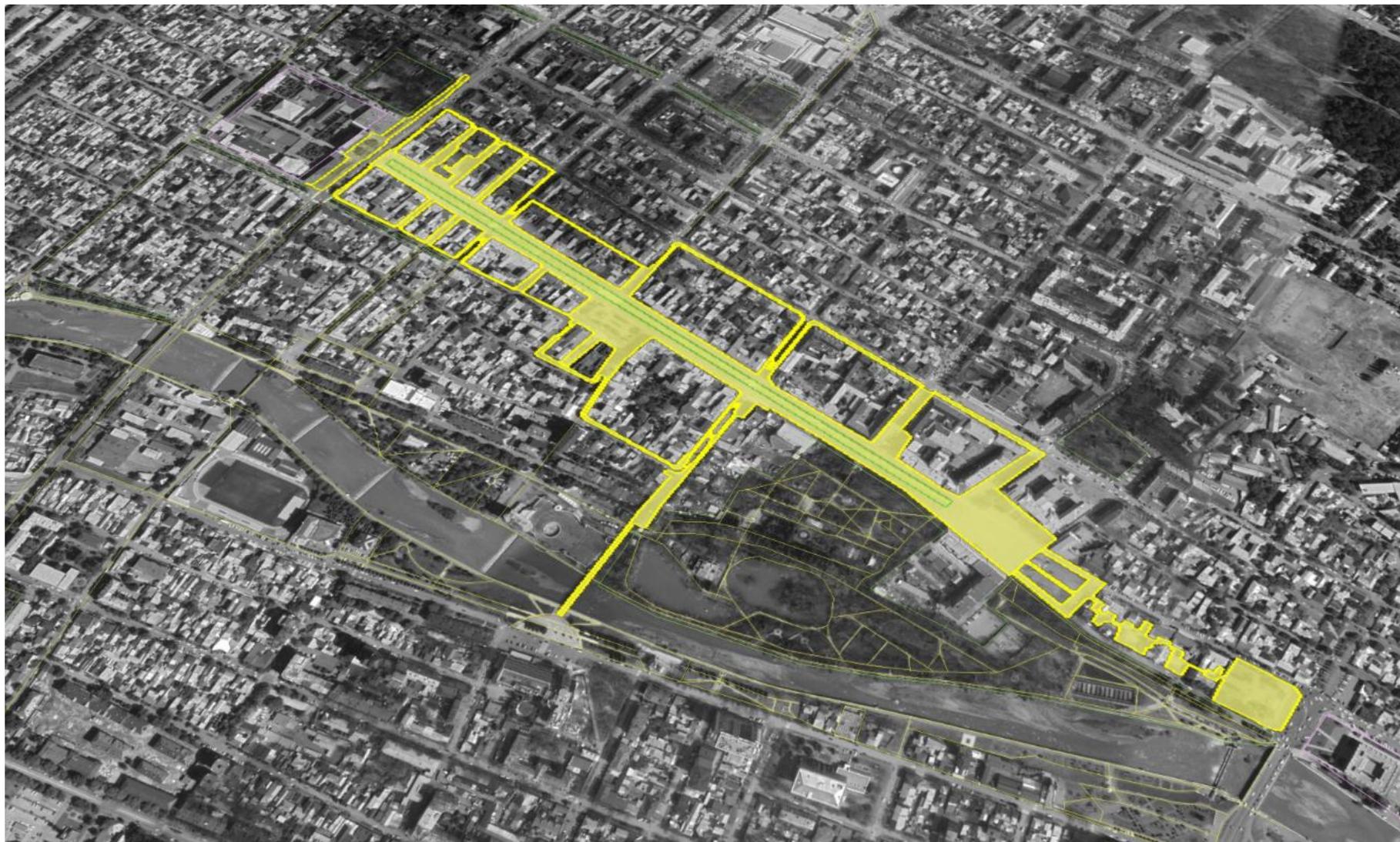
Предварительный подсчет  
окупаемости :

Вложения 45млн руб.

Окупаемость 70млн руб

→  $S_{\text{сохраняемая}}$   
Структура  
(здание категории S)

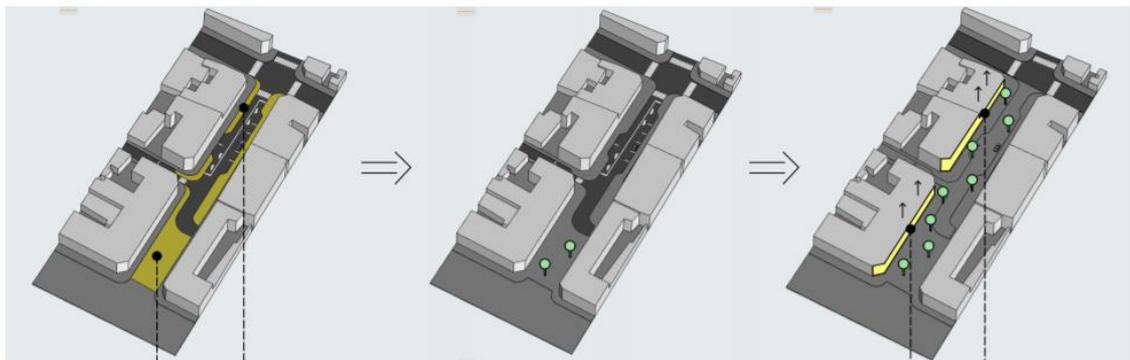
Границы благоустройства 1го этапа джентрифицируемого района.  
Проспект Мира и прилегающие кварталы – (прибл. стоим. 8га - 0,6млн руб- 1,3 млрд руб)



1 этап.

2 этап.

3 этап.



## Участок 1. Форэскиз

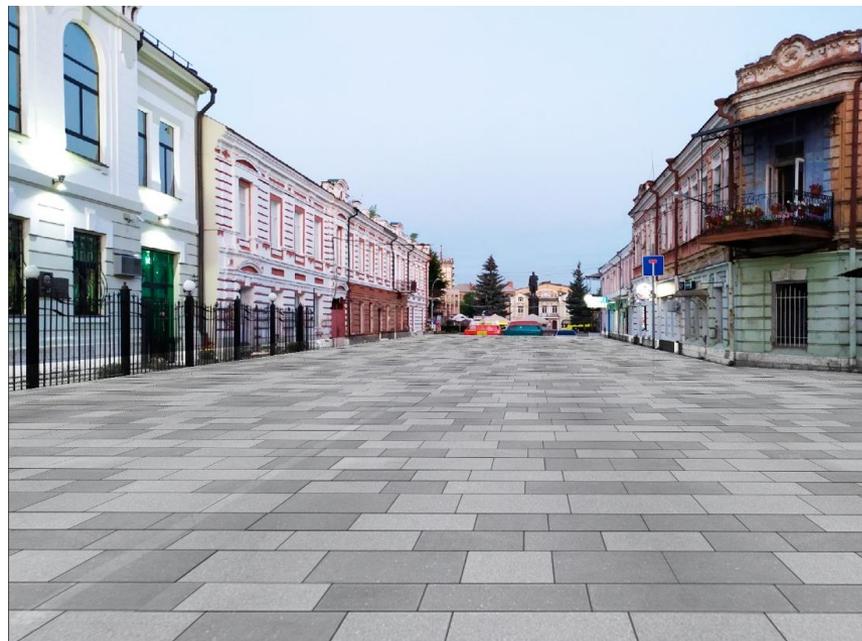
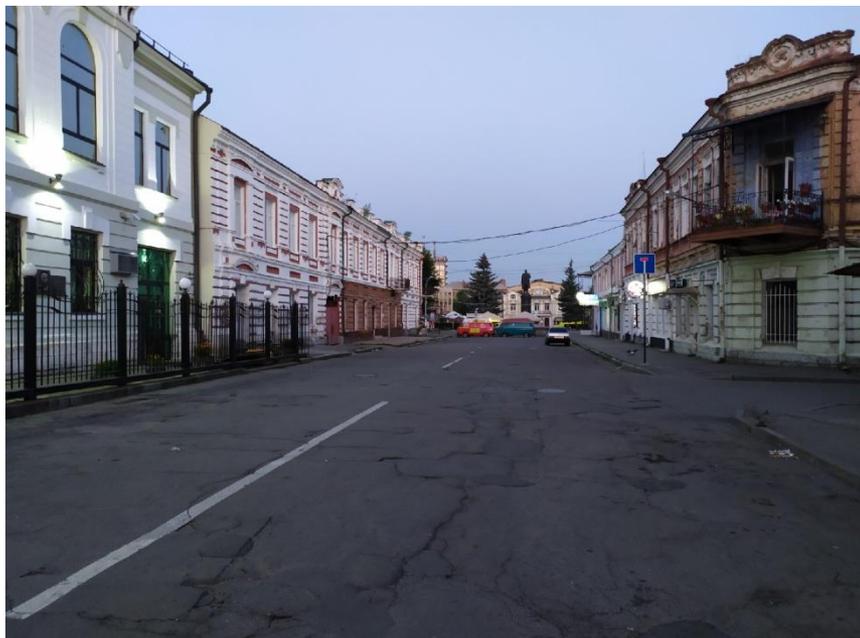
Участок ул. Куйбышева

От Проспекта Мира до ул Ленина

1 этап. Tактический урбанизм

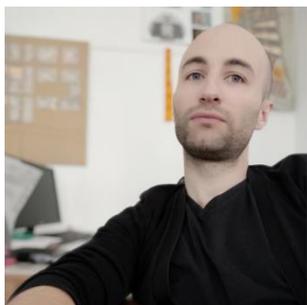
2 этап. Уменьшение дорожного полотна на основе тактического урбанизма, выявление достоинств и недостатков

3 этап. Проезд технического транспорта и владельцев недвижимости



## Состав команды проекта:

Органы  
Государственной  
власти:



Автор проекта,  
при участии комитета  
архитектуры и  
градостроительства



Цаллагов Александр  
Комитет архитектуры  
и градостроительства



Керцева Галина  
Комитет охраны  
памятников

Городские  
активисты:

Бугулов  
Заур  
Альбертович

*Архитектор-  
градостроитель,  
урбанист  
Выпускник  
Московского  
архитектурного  
института  
Кафедра  
градостроительств  
а*



Rrajdian\_  
urbanica  
Алик Пухаев



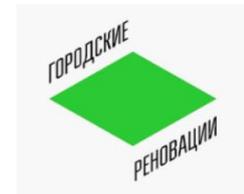
Общественный  
совет при  
комитете по  
туризму РСО-А  
Мадина Сланова



ОНФ  
Марина  
Ткачева



"Том Соьер  
Фест"  
« фестиваль  
восстановления  
исторической  
среды



Городские  
реновации.  
Обще-  
российская  
организация

Представители  
бизнеса:



Стартап - акселератор  
AxelRose



Мастерская  
архитектора  
Аликова