

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^{[1][2]}. 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 лфота» - 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 айдентикой , 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 бывших 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 бывшего 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. Какое максимуму 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 оффлайн 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

+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/>

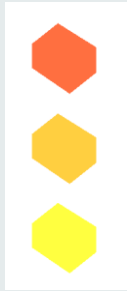
Историко-архитектурные памятники.

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

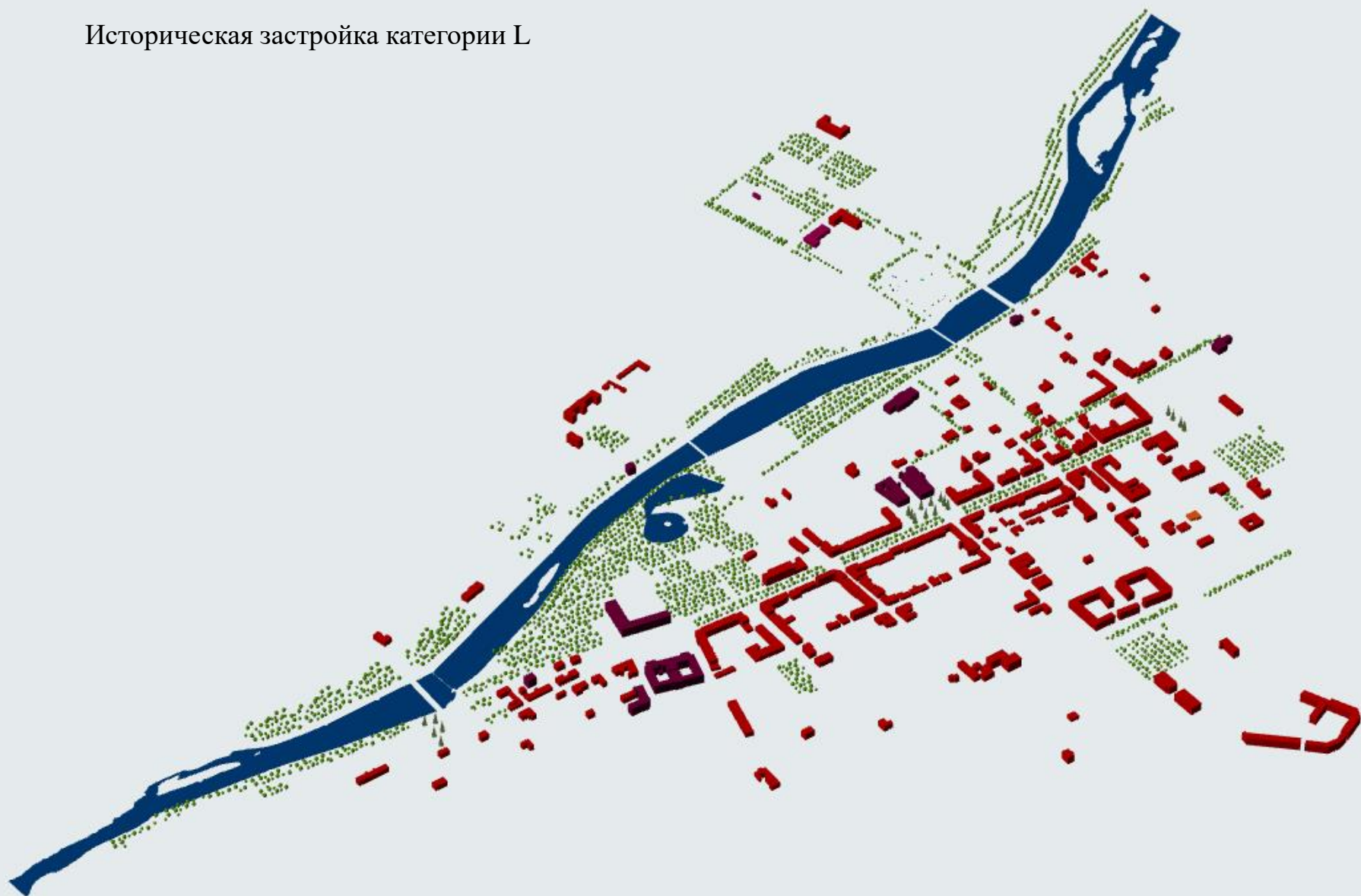
S

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



L

Историческая застройка категории L



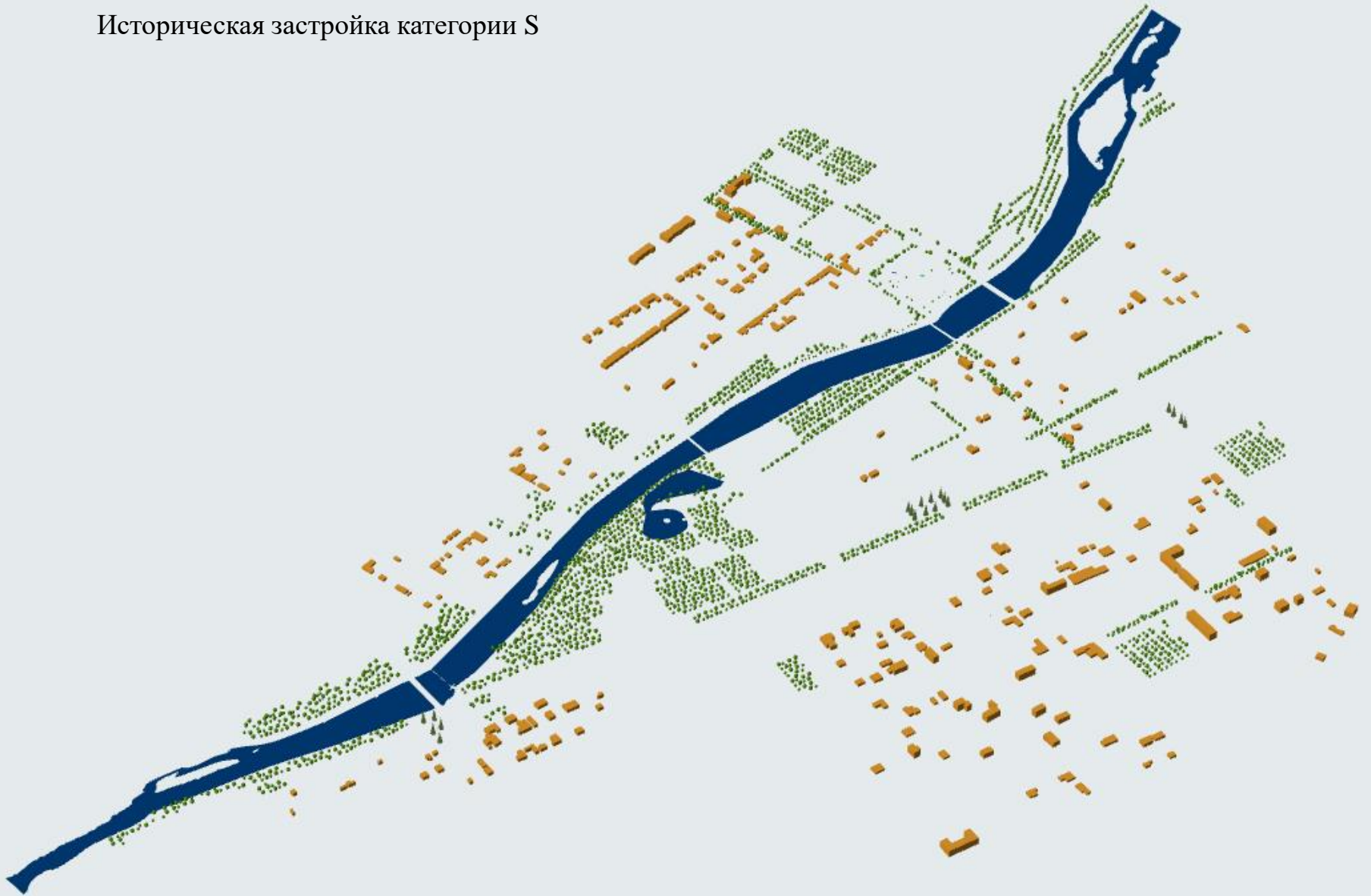
М

Историческая застройка категории Л



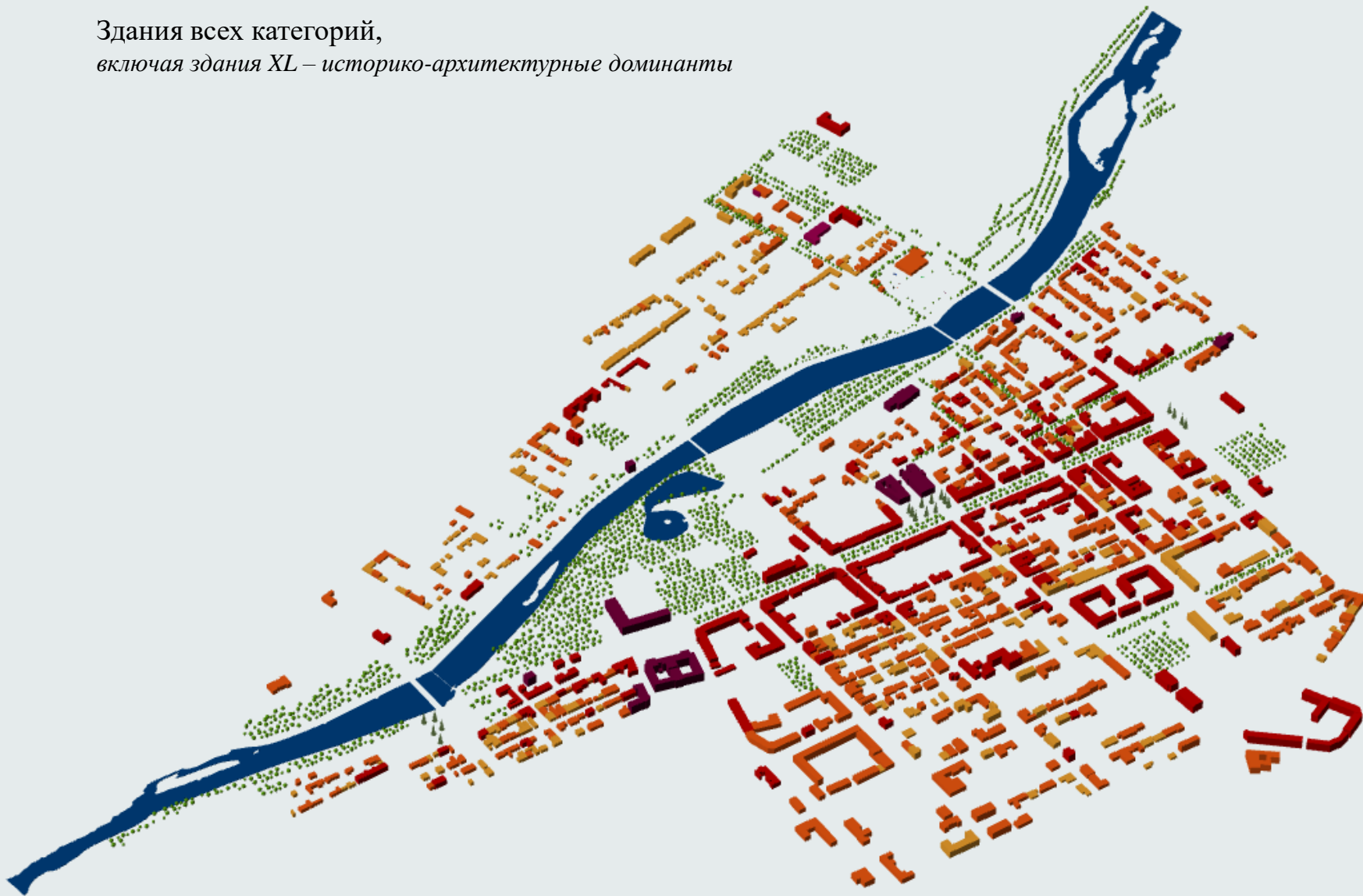
S

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—

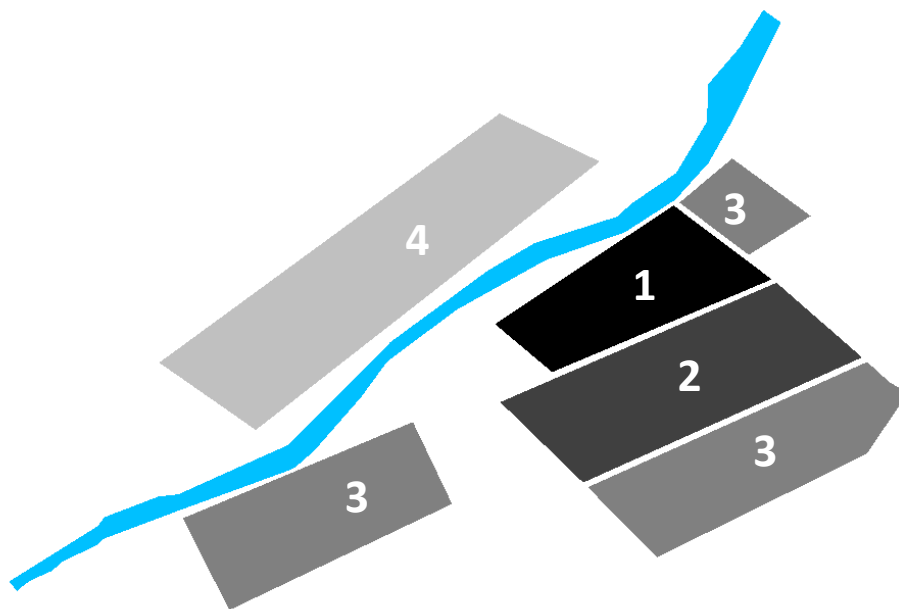
65га

Гибридных пространств:

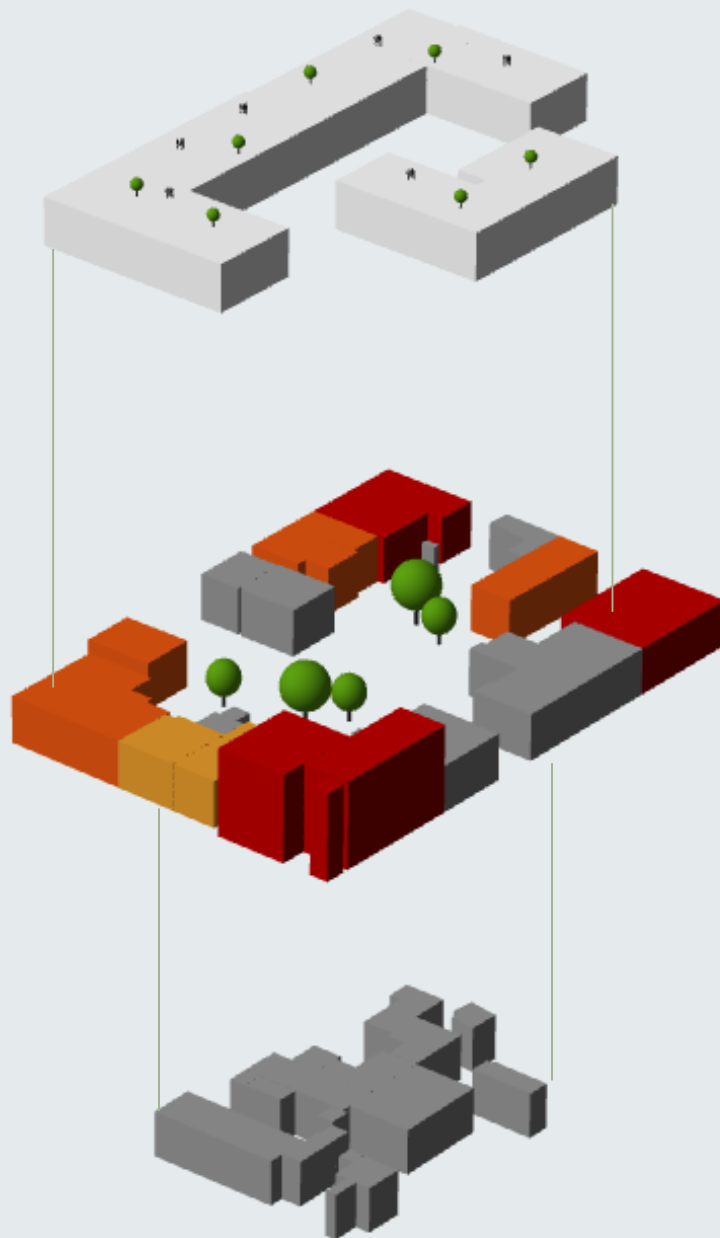
- Жилье
- Культурные кластеры
- Общественные и открытые пространства
внутридворовых территорий
- Торговля
- Развлечения
- Центры деловой активности



Этапы проведения джентрификации



Экспериментальная
Площадка



Социальная
Джентрификация
Новое

S M L XL
Сохраняемое

Мусорное пространство*
Сносимое



Форэскизное предложение

Площадь строения 900кв.м.

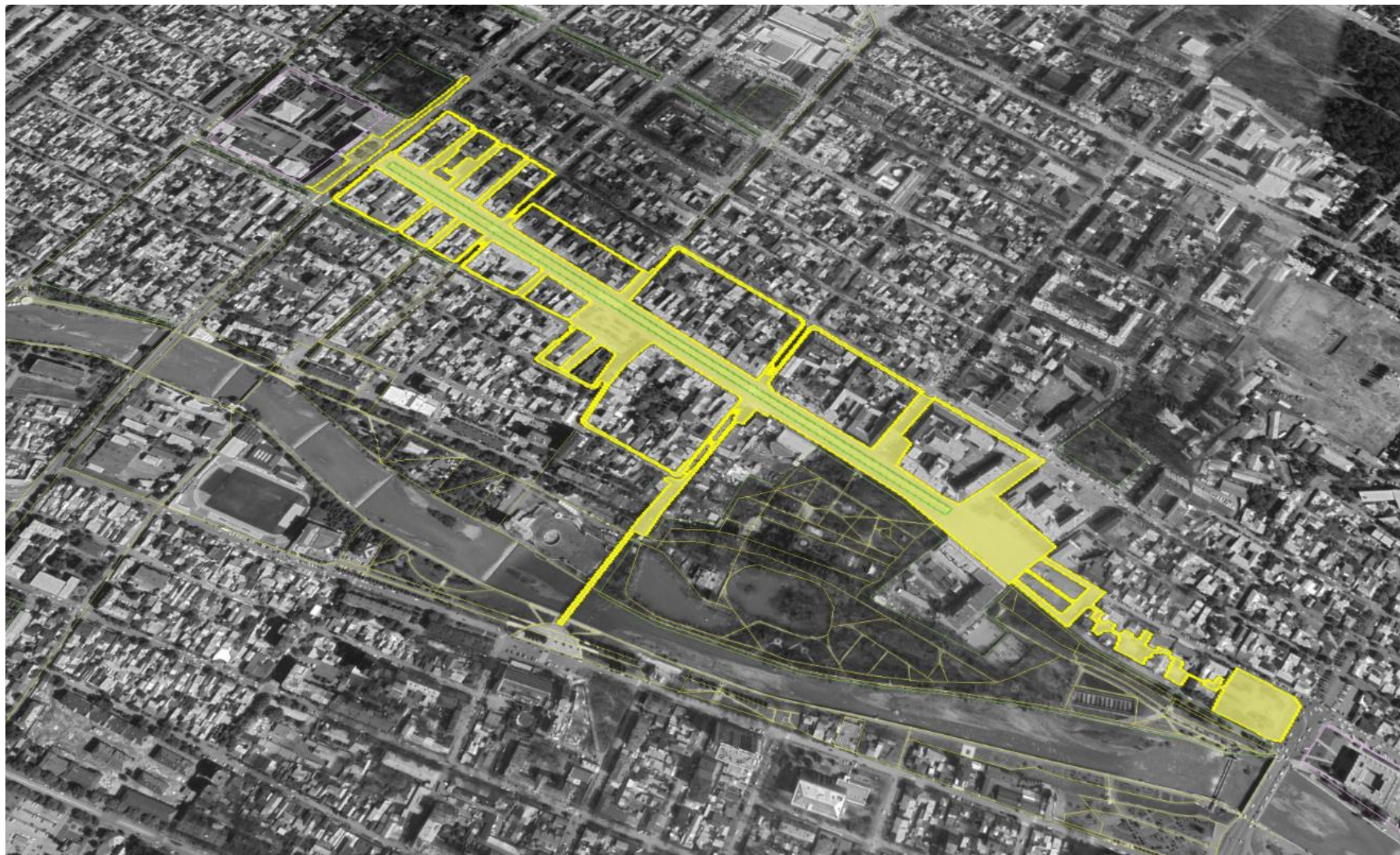
Предварительный подсчет
окупаемости :

Вложения 45млн руб.

Окупаемость 70млн руб

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

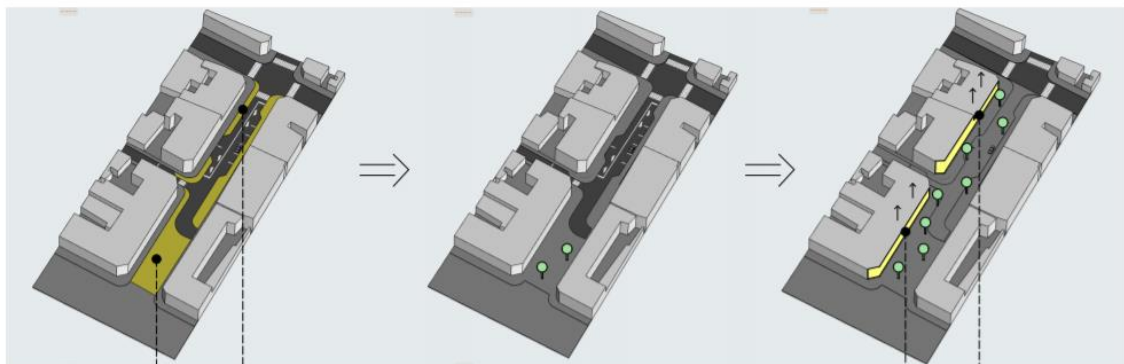
Границы благоустройства 1го этапа джентрифицируемого района.
Проспект Мира и прилегающие кварталы – (прибл. стоим. 8га - 0,6млн руб- 1,3 млрд руб)



1 этап.

2 этап.

3 этап.



Участок 1. Форэскиз

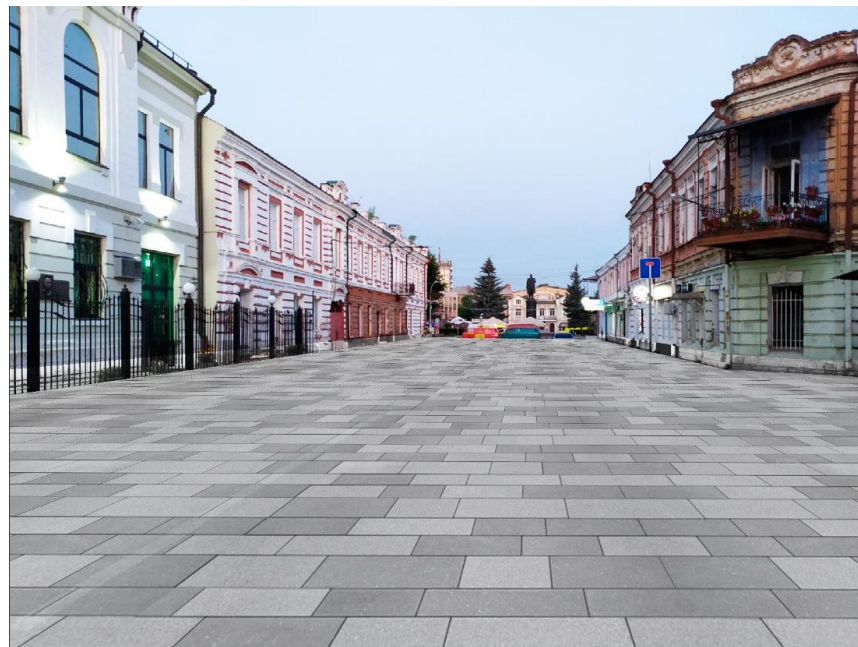
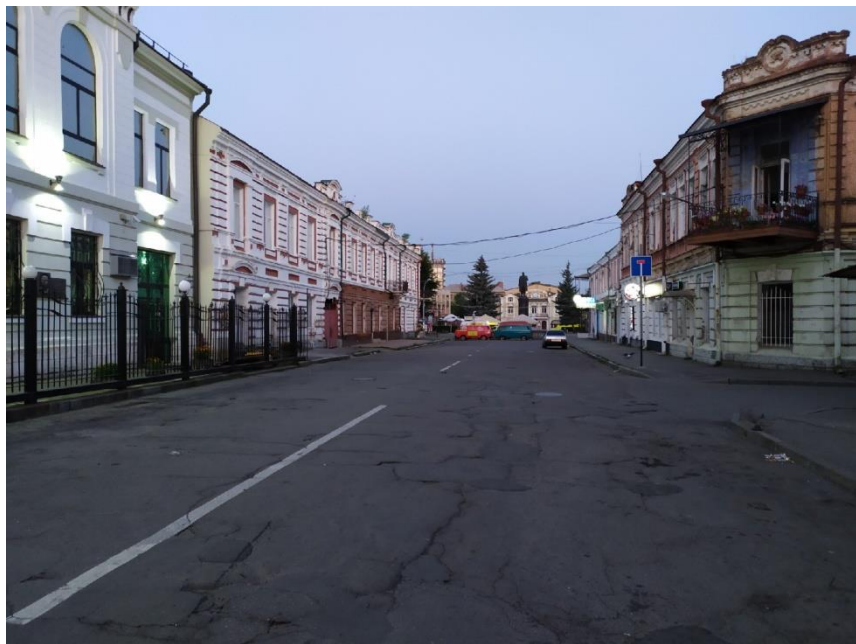
Участок ул. Куйбышева

От Проспекта Мира до ул Ленина

1 этап. Тактический урбанизм

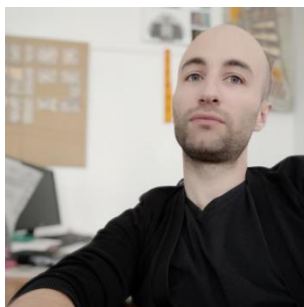
2 этап. Уменьшение дорожного полотна на основе тактического урбанизма, выявление достоинств и недостатков

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

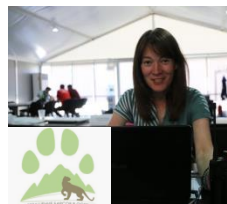
Городские
активисты:

Бугулов
Заур
Альбертович

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



Rrajdian_
urbanica
Алик Пухаев



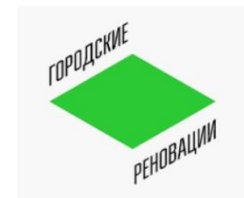
Общественный
совет при
комитете по
туризму РСО-А
Мадина Сланова



ОНФ
Марина
Ткачева



"Том Соьер
Фест»
« фестиваль
восстановления
исторической
среды



Городские
реновации.
Обще-
российская
организация

Представители
бизнеса:



Стартап - акселератор
AxelRose



Мастерская
архитектора
Аликова