

УДК 735.652

**РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С ПРИМЕНЕНИЕМ  
МЕТОДА ДЖЕНТРИФИКАЦИИ**

**Туманова Жайна Арайжановна**

*zhaina\_tuman@mail.ru*

Магистрант 1 курса кафедры «Дизайн и инженерная графика» Архитектурно-строительного факультета ЕНУ им. Л.Н. Гумилева, Астана, Казахстан

Научный руководитель – к.п.н., доцент Бегімбай К.М.

Джентрификация – это процесс преобразования рабочих или свободных городских зон в районы для среднего или высшего класса. Однако, по сути, этот феномен характеризует «проникновение» новых жителей в уже существующие не очень состоятельные городские районы с последующим постепенным выселением прежних жителей. Несмотря на то, что сейчас джентрификация позиционируется медиа и политиками как крайне удачное решение по развитию городской среды и привлечению инвестиций, это явление вызывало и продолжает вызывать споры у городских исследователей. Однозначно оценить, является ли джентрификация универсальным инструментом для городской политики, довольно трудно: его позитивные эффекты идут бок о бок с негативными последствиями – прежде всего, для «старожилов».

Одним из инструментов джентрификации является строительство нового жилья, бизнес и культурных центров для привлечения молодых, состоятельных и более активных жителей, что даёт толчок для развития бизнеса, связанного со сферой услуг. Строятся новые бизнес-центры, кафе, магазины и появляются новые маршруты общественного транспорта, что провоцирует повышение арендной платы и стоимости уже существующего жилья [1]. Повышается стоимость коммунальных и прочих услуг, что сильно бьёт «по карману» старожилов и вынуждает покидать этот район в поисках более доступного жилья.

Ярчайшим примером джентрификации в бедных районах является Рио-де-Жанейро. До объявления города хозяином Чемпионата мира по футболу 2014 года и столицей Летних Олимпийских игр 2016 года в жилых районах Рио размер арендной платы и цены на различные сервисы были относительно стабильным. Более того, они значительно различались в разных городских зонах, в зависимости от близости района к основным местам работы, уровня экологических и культурных ресурсов и, что немаловажно, они были основаны на различиях между легальным и «чёрным» рынками.



Рис.1 – Вид с благоустроенных домов в Рио-де-Жанейро

Однако с 2008 года ситуация начала ощутимо меняться. Цены на жильё в фавелах возросли в десятки раз, агентства по недвижимости открыли в них множество филиалов. Людям, живущим и работающим в центральных районах, из-за неподъёмных рент приходится уезжать на окраины, которые находятся под контролем местных преступных группировок. Районы «обновились» в целях извлечения коммерческой прибыли.

Так, в рамках проекта PortoMaravilha 5 миллионов в «портовой зоне» Рио были созданы два музея, две канатные дороги, большие парковочные комплексы, новый федеральный полицейский штаб, новый штаб BancodoBrasil, система скоростного трамвая и многочисленные офисные комплексы. Всё это предназначено как для заселяющих их представителей верхушки среднего и высшего класса, так и для интернациональных туристов и корпораций, чьё внимание привлечено к городу за счёт глобальных спортивных событий, которые в нём проводятся.

Хорошим примером джентрификации в промышленном районе можно назвать DominoPark в Нью-Йорке, который раскинулся на территории бывшего сахарного завода, закрытого в 2004 году.



Рис.2 – Ночной снимок парка Домино

Нью-Йорк быстро растущий и развивающийся город, для которого не приемлемо иметь на своей территории действующие производства, которые отрицательно влияют на экологию и визуально загрязняют городское пространство. Из города начали быстро убирать производства, а на их местах возводить жилые районы и парки. Отличительной особенностью Домино парка является то, что здание завода и производственные сооружения не были снесены, уничтожены или сданы на металлолом, а использованы как декоративные элементы, напоминающие гуляющим о том, что здесь когда-то был крупнейший Нью-Йоркский сахарный завод.

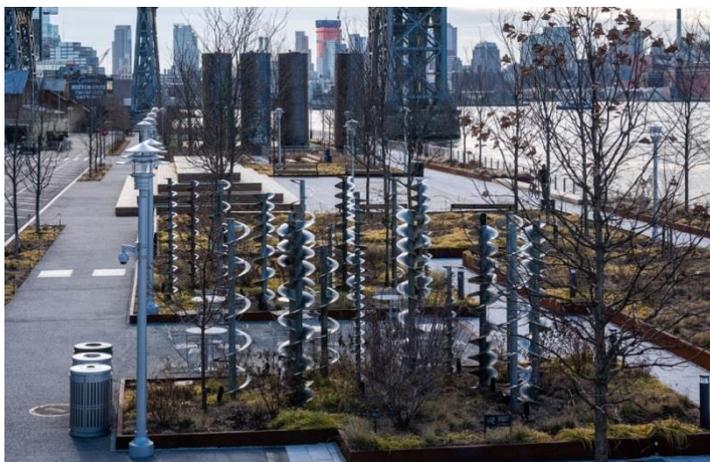


Рис.3 – Винтили ставшие декоративными элементами

В небольшом парке на берегу реки смогли уместить зону с пляжным волейболом, зону для выгула собак, детскую площадку, сухой фонтан, кафе под открытым небом и огромные террасы с подсветкой и розетками. Вот детская площадка, выполненная в стилистике завода.

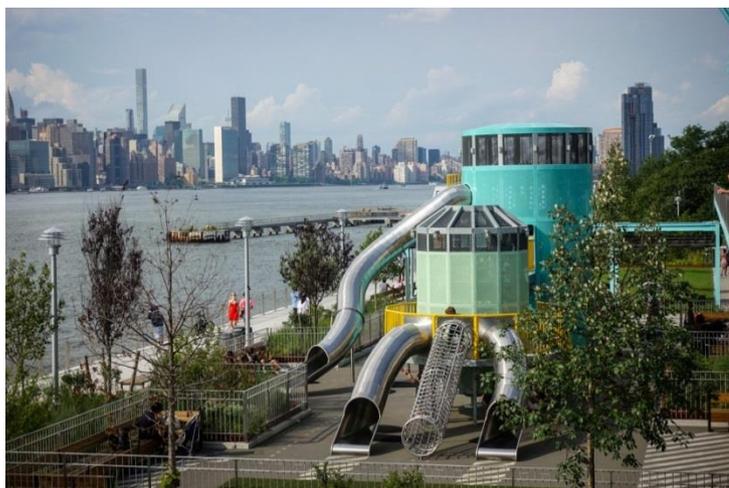


Рис.4 – Детская площадка на террасии парка

А вот площадка для выгула собак огороженная забором и имеющая на своей территории пару лавочек, большую урну, деревья, поилку и мусорные пакеты для уборки за животными.

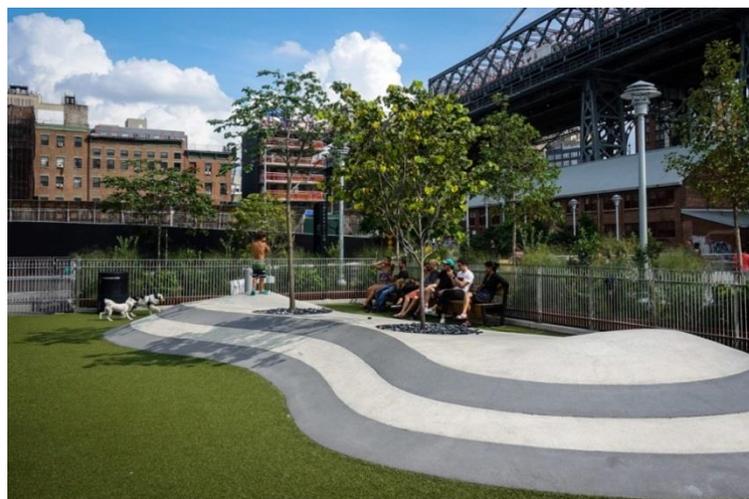


Рис.5 – Терраса для отдыха в тени деревьев

Ну и стоит отметить, что в парке много удобных лавочек с розетками и подсветкой, трёхуровневых питьевых фонтанчиков (для взрослых, детей и животных), и шезлонгов для отдыха.

Основное здание бывшей сахарной фабрики было внесено в список архитектурного наследия, поэтому его планируется отреставрировать, сохранив его первоначальный вид и открыть в нём общественные пространства, кафе и офисы. А на крыше под куполом разбить небольшой сад.

И все эти изменения внесли достаточно серьезные изменения в облик набережной. Тем самым создав центр культурного притяжения.

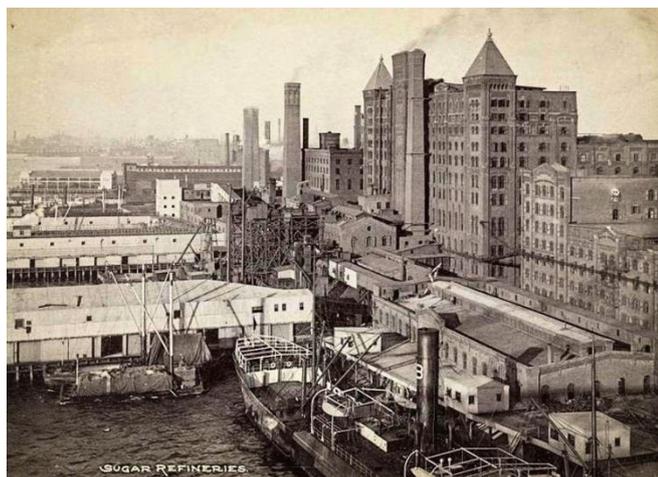


Рис.6 – Фотографии сахарного завода

И теперь, этот район Нью-Йорка стал более привлекательным для более состоятельных жителей города, которые переезжают в недавно построенные дома, тем самым повышая общий уровень достатка жителей района, а это приводит к улучшению положения бизнеса. Появляются новые рестораны, кафе, учебные учреждения и пр., что ещё более выгодно влияет на архитектурный вид района делая его неузнаваемым и более пригодным для хорошей жизни людей[2].

К сожалению, на территории СНГ сложно найти примеры удачной Джентрификации. И в основном процесс был инициирован коммерческими организациями в целях получения дохода. Так в Перми несколько старых производственных зданий, которым более ста лет, были переделаны в жилые комплексы и офисные помещения без сохранения каких-либо исторических элементов. Удачным, можно считать зданию Хлебозавода №9 в г. Москва.



Рис.7 – Здание хлебозавода в Москве

Завод стал четвёртым по счёту среди московских хлебозаводов, использовавших кольцевую технологию хлебопечения разработки инженера Георгия Марсакова, воплощение которой нашло отражение в характерной цилиндрической форме корпуса. В проектировании завода принимал участие селекционер Пётр Лисицын, посетивший в 1930 году США с целью изучения опыта современных хлебозаводов и мелькомбинатов. Пусковая мощность – 190 тонн хлебопродукции в сутки, специализация – крупноразвесный пшеничный хлеб. Уровень

автоматизации производства считался стопроцентным, за счёт этого предприятие относилось к классу так называемых хлебозаводов-автоматов.

Концепция реорганизации завода предполагает создание открытой публичной территории, которая свяжет пешеходные пути от станции метро Дмитровская до дизайн-завода «Флакон» и прилегающие территории[3].

Для благоустройства будет использовано мощение плиткой, организованы велосипедные дорожки, установлены малые архитектурные формы. Для отдыха посетителей будут использованы специальные площадки для проведения маркетов, выставок и других активностей. Будут сохранены все ценные деревья. Площадь озеленения будет максимально увеличена. На некоторых кровлях обустраивают вертикальное озеленение. Из старого шедевра конструктивизма был создан огромный выставочный центр, который сохранил своё прежнее названия и частично сохранивший свой внешний вид завод.

Так в течении полутора года из заброшенного и умирающего завода, который когда-то выпускал по 190 тонн хлеба в сутки, создали центр культурного притяжения молодёжи и социально активных людей. Открылись спортивные площадки, шоурумы, кафе, бары, современные магазины и бутики, некоторые из которых не имеют других филиалов по всему СНГ.



Рис.8 – Парк на территории бывшего хлебозавода

Подводя итог вышеизложенному, хочется отметить, что джентрификацией называется процесс преобразования промышленных или еще неосвоенных городских зон в благоустроенные районы с хорошей инфраструктурой. Выяснилось в ходе исследования, что этот метод преобразования городской среды несет наряду с положительным эффектом и встречает сопротивления со стороны прежних жителей, которым из-за низкого финансового положения не могут приобрести новое жилье[4]. Но, несмотря на возникающим проблемам в ходе обновления старых районов города, нужно решать их, находя компромисс между жителями и городской администрацией. Также было выявлено более «безболезненный» метод джентрификации, который позволяет решать проблему путем строительства новых жилых районов и других необходимых объектов инфраструктуры, не касаясь острых социальных вопросов. Считаем, что в нашем городе данная проблема решается медленно и в ближайшее время благодаря применению зарубежного передового опыта, добьемся положительных результатов, в чем и будет наш вклад.

#### Список использованной литературы:

1. Шимко В., Рецензии на книгу «Архитектурно-дизайнерское проектирование. Основы теории (средовой подход)». – Москва, «Архитектура-С», 2008 год.
2. Эргономический раздел: Конструктивный раздел [Электронный ресурс]: многопредмет. науч. журн. режим доступа <https://studbooks.net>, свободный.
3. Рунге В.Ф., Манусевич Ю.П., Эргономика в дизайн среде. – Москва, «Архитектура-С», 2008 год.

4. Бегимбай К.М. Эргономика в дизайне. Учебно-методическое указание. –Алматы, Эверо. 2012 г. 104 с.