

Безгодько Д.В.

студент-магистрант

2 курс, факультет «Архитектура»

Кафедра «Градостроительство»

СПбГАСу

Россия, г. Санкт-Петербург

РЕНОВАЦИЯ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЕГО ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ В СОВРЕМЕННОМ ГОРОДЕ

***Аннотация:** В статье будет рассматриваться мировой опыт по исследованию аналогичных территорий, так же основные причины, которые влияют на данные территории и по каким признакам поочередности принадлежат преобразованию. В первую очередь был проведен общий анализ по данной территории и все аспекты, которые влияют на данную территорию и какими могут стать главными причины для преобразования и стратегического развития территорий.*

***Ключевые слова:** преобразование, реконструкция, реставрация, квартал, общественная инфраструктура, коттеджная застройка, стратегическое развитие.*

Bezgodko D.V.
student-undergraduate
2 course, faculty "Architecture"
Gradostroitelstvo department
SPBGASU
Russia, Saint-Petersburg

RENOVATION OF COTTAGE BUILDINGS AND ITS MAIN REASONS IN THE MODERN CITY

***Annotation:** The article will consider the world experience in the study of similar territories, as well as the main reasons that affect these territories and what signs of alternation belong to the transformation. First of all, a General analysis of the territory and all aspects that affect this territory and what may be the main reasons for the transformation and strategic development of the territories was conducted.*

***Key words:** transformation, reconstruction, restoration, quarter, public infrastructure, cottage development, strategic devel*

В данной статье будут предлагаться критерии, по которым мы определяем причины реновации коттеджной застройки, нам необходимо не только комплексно исследовать рассматриваемую территорию, но и изучить мировой опыт архитектуры и градостроительства, которые имеют общие характеристики с нашей территорией, так же имеют общее составляющее. Наша исследуемая территория должна выявить все основные причины и факторы, оказывающие преобразование коттеджной застройки. Проведен подбор аналогов, который служит как преобразование рабочих или свободных городских зон в районы для среднего или высшего класса, который используется в городской политике для повышения физической, экономической и социальной перспективности городов.

В целях предложения проекта по преобразованию коттеджной застройки в аналогичных территориях и ее основные причины, которые влияют, проведем исследование в масштабе выбранной площадки для размещения и полностью характеризуем все критерии, по которой данная территория принадлежит преобразованию. Подбор критериев для поиска аналогов градостроительного уровня основан на результате исследования аналогичных территорий в центральной части города и его основные факторы для преобразования территории. Таким образом, были выявлены следующие критерии:

Так какие именно критерии попадают в этот список? Дело в том, что все эти факторы характеризуют «проникновение» новых жителей в уже в существующий, но не очень состоятельный городской район с последующим постепенным выселением прежних жителей. Несмотря на то, что сейчас преобразование коттеджной застройки в центральных частях города

позиционируется как крайне удачное решение по развитию городской среды и привлечению инвестиций, это комплексное изменение городской среды. Благодаря комплексному развитию территории в результате переселения состоятельных граждан в те районы города, которые ранее были либо заселены представителями низших классов, либо находились в состоянии упадка и представляли заброшенную промышленную зону. Чаще всего данный процесс сопровождается реконструкцией и обновлением старых построек. Именно благодаря таким методам можно описывать характерные территории как превращение грязного, неблагополучного и дешевого места в нарядное, модное и дорогое. Однако стоит отметить, что в отличие от западных стран, где старые промышленные здания перестраивают именно под жилые, в современном городе бывшие заводы и фабрики становятся преимущественно коммерческими помещениями или многофункциональными комплексами, которые включают в себя разные типы недвижимости. Так же именно по этим причинам в центральной части города организован масштабный конкурс на преобразование коттеджной застройки.

Какие основные причины преобразования коттеджной застройки в современном городе? Инвестирование в развитие городских кварталов для того, чтобы их преобразовать в пригодные для растущего «креативного класса» места для благоприятной жизнедеятельности.

Упадок традиционных промышленных зон и экономическая реконструкция городского пространства.

Необходимость «обновления» городских зон, так как расширяется сфера потребления и услуг, и город должен ей соответствовать. Кроме того, причиной может послужить событие извне (например, проведение Олимпиады).

Столичный статус города, в городах столицы в первую очередь — это эстетичная застройка, включающий в себя современные кварталы с рядом функций общего пользования с городскими доминантами полностью соответствует столичному статусу, так же формирует фронт застройки вдоль главных городских магистралей.

На основе причины по преобразованию коттеджной застройки в центральных частях города было предложено несколько решений.

С одной стороны, городу нужны «перемены», а приток новых жителей содействует улучшению экономической ситуации (в частности, развитию местного бизнеса), преобразению района за счёт вливания средств в недвижимость и благоустройству местности, оживлению сообщества. Облагораживаются скверы, обновляются дороги, заселяются прежде пустые здания. Кроме того, проекты по преобразованию коттеджной застройки зачастую привносит новые культурные паттерны.

Это проявляется, например, в типах архитектуры или способах создания общественных пространств. Изменение дизайна зданий может осуществляться даже за счёт витрин, открывающихся новых кафе или магазинов. Эти новые элементы транслируют информацию о классе, идентичности и принадлежности.

При этом необходимо отметить, что одним из больших минусов преобразования коттеджной застройки - неконтролируемое изменение архитектурного облика района, поэтому нужно учитывать сложившийся ситуацию города и все традиции, которые отражают архитектурный облик города. Эти районы реализуются с целью создания элитных жилых комплексов. Так, в процессе перестройки центральной части города Душанбе и по всему Таджикистану в целом, было разрушено большое количество

зданий, которые были в состоянии «рыхлого» жилья и существующие проекты замещались новыми постройками без какого-либо согласованного плана. Однако такие случаи в традиции восточного города по проекту преобразования коттеджной застройки в центральной части города случаются довольно редко: местные власти обычно уделяют значительное внимание облику «обновляемого» района. Создаются даже специальные фонды, которые следят за процессом перестройки и отстаивают ценные здания.

В общем можно сделать вывод, что после преобразования коттеджной застройки мы имеем современные кварталы со всеми необходимыми условиями для благоприятной жизни и привлекательной для гостей столицы. Так же квартал будет из себя представлять:

- Современную востребованную жилую среду, сохраняющую характерные черты восточного города.
- Современные кварталы с восточным обликом, которые полностью соответствуют столичному статусу.
- Эклектичные кварталы с рядом функций общего использования с городскими доминантами. Статья рассматривает аналогичные проблемы по всему городу.

Использованные источники:

1. Александр Акишин .Джентрификация Остоженки и ее последствия // <http://urbanurban.ru/blog/space/783/Dzhentrifikatsiya-Ostozhenki-i-ee-posledstviya>.
2. Antony Chum. The impact of gentrification on residential evictions // Urban Geography, 2015.Vol. 36, No. 7. P. 1083–1084.
3. Роберта Грац. Город в Америке: жители и власти. «Общество развития родной культуры», 2008. С. 87-100.
4. Richard Schaffer & Neil Smith. The Gentrification of Harlem? // Annals of the Association of American Geographers. P. 349.
5. О национальных особенностях восточного жилища <http://www.bookinguz.com/arkhitektura/137-o-nacionalnyh-osobennostjakh-vostochnogo-zhilischa>
6. Старкова Н. В., Грин И. Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий / Хабаровск, Россия / С.233-234