



УДК 728:721(65)

БУАРИУА Мохамед Анис, аспирант

ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ ГОРОДА КОНСТАНТИН В АЛЖИРЕ

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Россия, 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

Тел.: (812) 575-05-34 (общий отдел); факс: (812) 316-58-72;

эл. почта: mbuariua@gmail.com; rector@spbgasu.ru

Ключевые слова: джентрификация, преобразование жилых комплексов, жилые комплексы, пространственные модели, традиционная архитектура, колониальная архитектура, город Константин, городские районы.

Рассматриваются проблемы, связанные с внедрением процессов джентрификации в архитектуру жилых комплексов Алжира на примере города Константин. Эти проблемы связаны с вопросами, которые оставили периоды колонизации, что в последующем отразилось на социально-экономическом уровне и на особенностях развития городских территорий.

Введение. Порвав с колониальным прошлым, независимый, вдохновленный новой жизнью Алжир столкнулся с негативным наследием колониального периода, связанного с нехваткой продовольственных, сырьевых и энергетических ресурсов, возникшими социально-экономическими проблемами. Новые благоприятные условия по восстановлению Алжира в большей степени повлияли не только на экономику и политику, но и на архитектуру, в том числе и на жилые комплексы города Константин. Жилищный кризис стал серьезной проблемой, затронувшей все сферы жизни. Для ее решения были разработаны жилищные программы *Zhun (new urban housing areas)*, 1984, социальное жилье в новых районах *Ali Mendjeli*, 2000.

В первую очередь реализация жилищных программ столкнулась с проблемами организации проектов и строительных производств, компетентностью специалистов разработчиков, отсутствием необходимых рекомендаций, недостаточной поддержкой городской общественности. Опыт создания современных, восстановление и реконструкция старых жилых комплексов свидетельствует о том, что для их развития необходимо внедрение новых подходов, в том числе принципов джентрификации. Джентрификация – преобразование непрестижных городских территорий в районы для среднего и высшего класса с постепенным переселением местных жителей [1].

Новизна подходов по внедрению принципов джентрификации, представленных в работе, обусловлена тем, что в настоящее время в городе Константин нет специально разработанных программ для жилых территорий. Задачи, решаемые такими программами, направлены на проведение крупномасштабных мероприятий, предназначенных для преобразования жилых районов. Применительно к городу Константин эти проблемы усугубляются тем, что в городе сконцентрированы различные по архитектурно-типологической



организации жилые комплексы, которые относятся к определенному времени и разным стилям. Среди них необходимо выделить территории, с ограниченными возможностями развития жилых комплексов, которые в основном расположены в центральной части. Территории с частично ограниченными возможностями развития расположены за границами центральной части по периметру города и новыми районами с благоприятными возможностями развития, где создаются жилые кварталы по принципу городов-спутников.

Цель исследования – теоретически обосновать внедрение принципов джентрификации в преобразование и развитие жилых комплексов города Константин применительно к различным наиболее характерным территориям.

Особенность внедрения принципов джентрификации в жилые комплексы, состоящие из традиционного османского жилища (годы строительства: 1700 – 1830 гг.).

Для традиционного османского жилища отличительной особенностью является наличие патио, которое является неотъемлемой частью жилого комплекса [2].

Во всех перечисленных типах двор имел множество функций, выполнял важнейшие хозяйственные задачи, а также играл роль распределителя, соединяющего помещения жилища. С экологической точки зрения двор играл ключевую роль в освещении и вентиляции комнат жилища. В арабо-исламскую эпоху эффективное использование двора гарантировало выполнение религиозных требований.

Кроме компоновочных отличий, разница между четырьмя основными моделями дома заключалась в размерах двора, площадь которого колебалась от 50 до 1000 квадратных метров.

В начале 2000-х годов городские власти обязали жителей рассматриваемых районов переселиться в новые квартиры. В результате 90 % семей были переселены из традиционного старого центра в новые районы (хроуб). Основные особенности внедрения принципов джентрификации для этого типа жилых комплексов связаны с тем что, во-первых, центральный жилой квартал города Константин территориально ограничен естественным природным каньоном. Это не позволяет при реставрации и реконструкции жилых комплексов расширять границы квартала. Во-вторых, было выявлено что для организации жилых комплексов в существующих зданиях традиционного османского жилища целесообразно в большей части размещение апартаментов. Эта категория жилья более всего подходит для этих районов при реконструкции и реставрации зданий [3].

Особенность внедрения принципов джентрификации в жилые комплексы, состоящие из Коллективных жилищ (годы строительства: 1830 – 1962 гг.)

В начале 2000-х годов администрация города Константин обязала жителей этих районов переселиться в новые квартиры. В результате этого 45 % семей были переселены из жилых комплексов, состоящих из Коллективных жилищ, в новые районы (хроуб). Как и на территории старой исторической части, жители поначалу отказывались переселяться в новые районы. Однако в 2015 году было проведено много работ по реконструкции существующих зданий. Установлено, что эти работы не были доведены до конца по двум причинам: первая – это ограниченный бюджет, и вторая – это неквалифицированные специалисты по строительству и эксплуатации этих объектов. Было рекомендовано пригласить



команду квалифицированных специалистов из других стран для восстановления старых исторических фасадов колониальных зданий [4].

Первоначальная идея внедрения принципов джентрификации в этих районах состоит в том, чтобы разместить здесь как социальное жилье (созданное быстро и экономично благодаря новым производственным процессам). Кроме них планируется разместить объекты обслуживания, также магазины и коллективные объекты рядом с рабочими местами. В данном решении прекрасно выражены принципы Афинской хартии в части функционального обобщения потребностей человека, которые объединяются вокруг четырех основных составляющих функций: жить, работать, перемещаться, отдыхать. Основные направления принципов джентрификации в жилые комплексы, состоящие из Коллективных жилищ, связаны с реконструкцией и частичной реставрацией объектов под малый, средний и крупный бизнес. Возможность размещения малых предприятий рядом с жилыми комплексами дает возможность пешеходной доступности к рабочим местам.

Особенность внедрения принципов джентрификации в жилые комплексы, состоящие из Постколониального современного жилья (годы строительства: 1962 – 2022 гг.) [5].

Архитектурные корни формообразования **Постколониального современного** жилища в Алжире частично уходят в далекое прошлое, связанное с традиционным домом. Эти корни в Алжире связаны с историческим наследием Медины, которая была окружена крепостными стенами и служила образцом для формообразования объектов, в том числе города Константин. Особенно отчетливо они проявились в традиционном алжирском доме, который был огорожен глухими высокими стенами. Дом был организован вокруг традиционного двора, который служил центральным местом притяжения для всей семьи. Такой тип алжирского дома со временем претерпел изменения, которые преобразовали его основные характеристики. Он также подвергся модификации и формообразованию, в частности в создании интерьера и экстерьера жилища. Это проявлялось в раскрытии и расширении оконных и дверных проемов, выходящих на улицу. На протяжении всей истории он претерпевал значительную эволюцию вслед за изменениями в использовании жилья, которое тяготело ко всему современному.

Методы внедрения процесса джентрификации в градостроительство и социальные проблемы в городе Константин связаны с эволюционным развитием

В то время как в городе Константин увеличивалась потребность в жилье, увеличивалась необходимость решения экологических проблем, связанных с загрязнением районов. Выявились и другие проблемы, такие как рост населения и одновременно его отток в города из-за наводнений в сельской местности. При решении подобных проблем, внедрение принципов джентрификации для жилых комплексов становится более целесообразной, поэтому органы государственной власти приняли решение о крупномасштабном строительстве жилых комплексов в рамках общей стратегии урбанизации города Константин (PUD).

В данный период жилищное строительство вступило в управляемую сферу, в роли регулятора процесса стал выступать сектор для инвестиций, появились новые формы жилья. Кроме того, после переходного периода с 1988 по 2020 гг. политический подход и экономические данные были использованы в новой



стратегии по внедрению принципов джентрификации. Все здания были учтены, в итоге чего было выявлено, что не все из них имели собственника. Вторая проблема была связана с тем, что часть зданий старого фонда требует капитального ремонта и реконструкции. Этот период характеризовался довольно низкими темпами производства, большое внимание уделялось решению жилищной проблемы и демографическому взрыву. На рис. 1 представлена схема размещения территорий города Константин, выбранных для внедрения принципов джентрификации. На схеме выделены наиболее характерные территории с различными типами жилых комплексов.

Для построения современного и сильного государства Алжир выбрал активную политику, где первенство отдавалось жилищному сектору. Однако впоследствии он не оправдал ожиданий местного населения. Ситуация стала критичной, когда запущенные программы были выполнены только на 65 %, а технология индустриализации, которая должна была взять на себя половину программы, выполнила только 12 % своей квоты. Для удовлетворения растущих потребностей населения государство перешло к строительству крупных комплексов коллективного жилья.

На рис. 3 представлен алгоритм внедрения принципов джентрификации для жилых комплексов города Константин. Алгоритм раскрывает последовательность применяемых мер, необходимых для комплексной реализации проекта. Первое – это разработка направлений функциональной организации территории креативной направленности. Второе – создание и утверждение юридической организации по реорганизации жилого комплекса. Третье – поиск и привлечение инвесторов. Четвертое – создание программы и проекта джентрификации. Пятое – реализация проекта в условиях города Константин [6].

Основные выводы и рекомендации:

1. Необходимо выделить следующие особенности территорий города Константин, на которых целесообразно проводить джентрификацию:

- территории с ограниченными возможностями развития жилых комплексов, которые в основном расположены в центральной части;
- территории с частично ограниченными возможностями развития, расположенными за границами центральной части по периметру города;
- территории новых районов с благоприятными возможностями развития, где создаются жилые кварталы по принципу городов-спутников.

2. Особенности внедрения принципов джентрификации для жилых комплексов с традиционным османским жилищем с 1700 по 1830 гг. города Константин связаны:

- Во-первых, с ограничением территории естественным природным каньоном.
- Во-вторых, для организации жилых комплексов в существующих зданиях традиционного османского жилища целесообразно в большей части размещение апартаментов.
- В-третьих, кроме жилых функций, здесь уместно размещение музейных и выставочных объектов, клубов по интересам, ресторанов, кафе.



Рис. 1. Примеры жилых комплексов территорий города Константин 2016

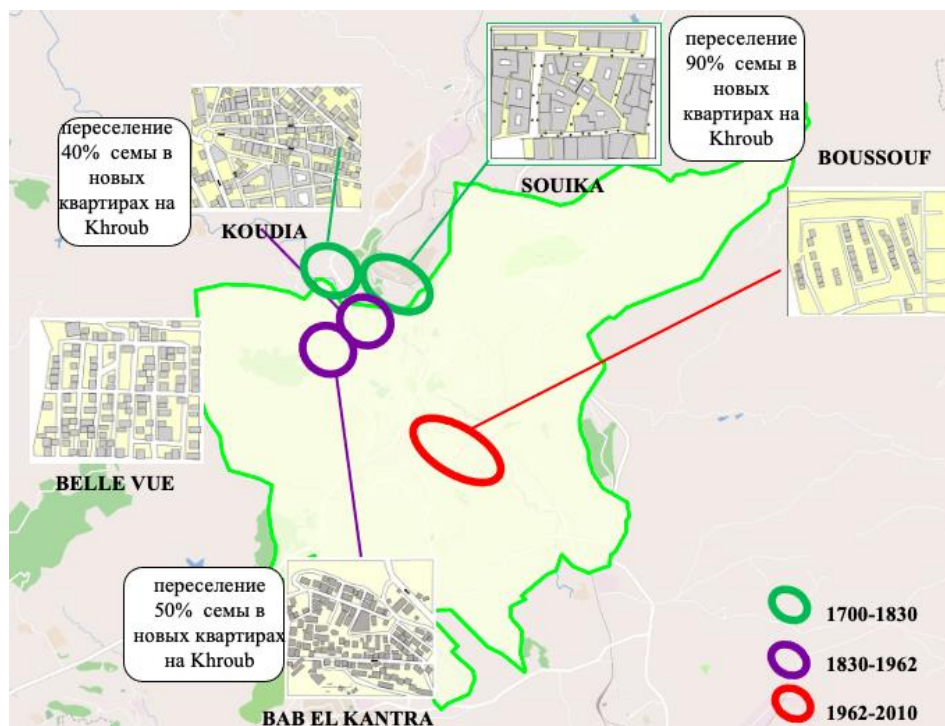


Рис. 2. Схема размещения территорий города Константин, выбранных для внедрения принципов джентрификации с различными типами жилых комплексов [7]



Рис. 3. Алгоритм внедрения принципов джентрификации для жилых комплексов города Константин



3. Особенности внедрения принципов джентрификации для **Коллективных жилищ (годы строительства: 1830 – 1962 гг.)**

Внедрение принципов джентрификации в этих районах состоит в том, чтобы разместить здесь социальное жилье (созданное быстро и экономично благодаря новым производственным процессам). Кроме него планируется разместить объекты обслуживания, магазины и коллективные объекты рядом с рабочими местами. Основные направления принципов джентрификации в жилые комплексы, состоящие из Коллективных жилищ, связаны с реконструкцией и частичной реставрацией объектов под малый, средний и крупный бизнес.

4. Особенности внедрения принципов джентрификации для **Постколониального современного жилья (годы строительства: 1962–2022 гг.)**

Основные отличительные принципы внедрения джентрификации для этих районов обусловлены изменениями и преобразованиями жилых комплексов с учетом современных технологий и направлений в архитектуре. В качестве рекомендуемых функций для размещения на данных территориях целесообразно выделить элитные жилые комплексы, жилые комплексы с апартаментами. Уместно рассмотрение размещения музейных, выставочных функций, объектов народных промыслов с кварталами ремесленников. Рядом с ними можно рекомендовать создание туристических отелей и торгово-развлекательных объектов.

Заключение. Внедрение принципов джентрификации для города Константин позволяют администрации города особое внимание уделить улучшению качества территорий в центральных застроенных районах. Архитектурное преобразование объектов в результате такого планирования окажет положительное влияние на алжирское консервативное общество. Противостояние этих двух образов жизни породило среду, которая становится значимой в алжирском городе. Главным условием внедрения принципов джентрификации является разработка и утверждение объектов жилого комплекса без увеличения арендной платы. Внедрение современных типологических элементов жилых комплексов в традиционную градостроительную систему, которая основана на общинной жизни, идентичности, близости отношений с природой, ведет к взаимопроникновению двух антагонистических субкультур. Последние разрушают стереотипы, приводят к дисбалансу в обществе, конфликтам и дисфункции на коллективном уровне, которые впоследствии отражаются на личности.

Однако сегодня наша роль заключается в консолидации и примирении. С помощью этого исследования мы пытаемся найти адекватные решения проблем, от которых наше общество страдает в течение нескольких лет на архитектурном городском уровне. Это примирение между современной архитектурой и близостью консерватизму может быть достигнуто только в том случае, если каждый выполнит свою часть работы, а наши лидеры выберут лучшие варианты в будущем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Абдельkrim, Эрау. Эволюция жилищной политики в Алжире : диссертация на получение диплома магистра / Эрау Абдельkrim ; Университет Ферхат Абас Сетифа. – Сетиф, – 2012. – 30 с. – Текст : непосредственный.



2. Жоан Сальват-Папасеит. Выдержка из Патио-дом, дом во дворе, дом летом-зимой, среди дома-земноморского использования / Жоан Сальват-Папасеит. – Текст : непосредственный // Традиционная средиземноморская архитектура : программа MEDA Европейского Союза. – 2001.

3. FOURA, урожденная BOUCHAIR Yasmina: Типирование, стандартизация и гомогенизация жилья и жилищных комплексов: влияние на постоянство, культурные модели и образ жизни : государственная докторская диссертация. – Константин, 2007.

4. Дахмани, Кримо. Логика захвата коллективного проживания в рамках международного городского проекта : диссертация на соискание докторской степени / Кримо Дахмани ; Университет Мохаммеда Хидера. – Бискра, 2016. – 13 с. – Текст : непосредственный.

5. Чаби Надя. Человек. Окружающая среда, урбанизм : докторская диссертация / Чаби Надя ; Университет Ментури. – Константин. – 288 с. – Текст : непосредственный.

6. Джентрификация и творческая промышленность в Берлине. Опыт выживания / Д. Смирнов, Н. Снегирева, Л. Воронкова, О. Паченков. – Текст непосредственный // Проект International. – Москва, 2017. – № 44.

Mohamed Anis BOUARIOUA, postgraduate student

GENTRIFICATION OF RESIDENTIAL COMPLEXES OF THE CITY OF CONSTANTINE IN ALGERIA

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering

4, 2-ya Krasnoarmeyskaya St., St. Petersburg, 190005, Russia. Tel.: +7 (812) 575-05-34, fax: +7(812) 316-58-724; e-mail: rector@spbgasu.ru, mbuariua@gmail.com

Key words: gentrification, transformation of living complexes, residential complexes, space-use behaviours, traditional architecture, colonial architecture, town of Constantine, urban areas.

The paper deals with the problems associated with the introduction of gentrification processes in the architecture of residential complexes in Algeria by the example of the city of Constantine. These problems are related to issues that left the periods of colonization, which subsequently affected the socio-economic level and the development of urban areas.

REFERENCES

1. Abdelkrim Eraou. Evolyutsiya zhilishnoy politiki v Alzhire [The evolution of housing policy in Algeria] : diss. na poluchenie diploma magistra, Ferhat Abas Setif un-t, 2012, 30 p.

2. Joan Salvat-Papasseit. Vyderzhka iz Patio-dom, dom vo dvore, dom letom-zimoy, sredi doma zemnomorskogo ispolzovaniya [Extract from "Patio-house, house in the yard, house in summer-winter, among the house-terrestrial use]. Traditsionnaya credizemnomorskaya arkhitektura [Traditional Mediterranean Architecture] : programma MEDA Evropeyskogo Soyuza, 2001.

3. FOURA, née BOUCHAIR Yasmina. Tipirovanie, standartizatsiya i gomogenizatsiya zhilya i zhilishnykh kompleksov: vliyanie na postoyanstvo, kulturnye modeli i obraz zhizni [Typing, standardization and homogenization of housing and housing estates: impact on permanence, cultural patterns and lifestyles] : gos. doctor. diss.; Constantine, 2007.

4. Dahmani Krimo. Logika zakhvata kollektivnogo prozhivaniya v ramkakh mezhdunarodnogo gorodskogo proekta [The logic of capturing collective living in an international urban project] : diss. ... dok. nauk. Mohammed Hydera un-t. Biskra, 2016, 13 p.

5. Chabi Nadia. Chelovek. Okruzhyuschaya sreda, urbanizm [Man, Environment, Urbanism] : doctor. diss., Mentouri un-t. Constantine, 288 p.



6. Smirnov D., Snegiryova N., Voronkova L., Pachenkov O. Dzhentifikatsiya i tvorcheskaya promyshlennost v Berline. Opyt vyzhivaniya [Gentrification and creative industry in Berlin. Survival experience]. Proekt Internanional. Moscow, 2017. – № 44.

© **М. А. Буарнуа, 2023**

Получено: 22.05.2023 г.