



---

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ/URBAN PLANNING,  
PLANNING OF RURAL LOCALITIES**

---

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7>

EDN: IUOZVF

**РЕНОВАЦИЯ ДЕГРАДИРУЮЩИХ ГОРОДСКИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ОСНОВА ИХ  
ПРЕОБРАЗОВАНИЯ**

Научная статья

**Веретенников Д.Б.<sup>1,\*</sup>**<sup>1</sup> ORCID : 0000-0001-9640-9369;<sup>1</sup> Самарский государственный технический университет, Самара, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (dbv3[at]yandex.ru)

Предложена: 28.03.2026; Принята: 19.05.2026; Опубликовано: 21.05.2026

**Аннотация**

В статье рассматривается актуальность реновации деградирующих производственных территорий, которая заключается в необходимости решения ряда современных проблем городского планирования и благоустройства. Многие производственные предприятия, особенно в исторических районах городов, были спроектированы и построены десятки, а то и сотни лет назад, когда условия жизни, транспортные потоки и плотность населения были другими. Сегодня в условиях возрастающей урбанизации городской среды, возрастания требований к ее качеству, приоритетной задачей становится оптимизация использования заброшенных или нерационально используемых производственных территорий направленная на повышение их функциональности и интеграции в городскую систему центров. Обосновывается, что процесс морального и физического устаревания таких территорий становится неизбежным и требует архитектурного и градостроительного переосмысления для адаптации под современные требования. Указывается, что создание общественных центров на таких территориях, например на территории самарского завода имени Тарасова, в рамках реновации его территории не только возможно, но и необходимо для включения этой площадки в развивающуюся систему центров города Самары. Указано, что новизна изложенного методологического подхода заключается в осознании того, что реновация территорий, подобных территории завода им. Тарасова, ГПЗ–4, завода им. Масленникова в Самаре ранее даже не рассматривалась с точки зрения возможности создания адаптивных общественных пространств.

**Ключевые слова:** реконструкция, реновация, общественный центр, общественное пространство, деградирующие территории.

**THE RENOVATION OF DETERIORATING URBAN INDUSTRIAL AREAS AS THE BASIS FOR THEIR  
TRANSFORMATION**

Research article

**Veretennikov D.B.<sup>1,\*</sup>**<sup>1</sup> ORCID : 0000-0001-9640-9369;<sup>1</sup> Samara State Technical University, Samara, Russian Federation

\* Corresponding author (dbv3[at]yandex.ru)

Suggested: 28.03.2026; Accepted: 19.05.2026; Published: 21.05.2026

**Abstract**

The article examines the relevance of renovating deteriorating industrial sites, which lies in the need to solve a number of contemporary urban planning and improvement problems. Many industrial facilities, particularly in historic urban districts, were designed and built decades or even centuries ago, when living conditions, traffic flows and population density were very different. Today, in the context of increasing urbanisation and rising expectations regarding the quality of the urban environment, the priority task is to optimise the use of abandoned or underutilised industrial sites, aimed at improving their functionality and integrating them into the urban system of centres. It is argued that the process of moral and physical deterioration of such areas is becoming inevitable and requires architectural and urban planning rethinking to adapt them to modern requirements. It is noted that the creation of public centres on such sites, for example on the site of the Tarasov Plant in Samara, as part of the renovation of its grounds, is not only possible but also necessary for the inclusion of this site in the developing system of centres in Samara. It is noted that the novelty of the proposed methodological approach lies in the realisation that the regeneration of sites such as the Tarasov Plant, GPZ-4 and the Maslennikov Plant in Samara had not previously even been considered from the perspective of creating adaptive public spaces.

**Keywords:** reconstruction, renovation, community centre, public space, deteriorating areas.

**Введение**

Реновация депрессивных производственных территорий с созданием на них общественных центров является важной тенденцией современного градостроительства, направленной на решение комплексных проблем развития и трансформации городской среды. С ростом урбанизации, увеличением плотности застройки, ликвидацией или выводом за пределы города производственных предприятий, оказавшихся в окружении жилых районов внутри

городской ткани, такие производственные территории, теряют свою функциональную значимость, превращаясь в малоэффективные или заброшенные зоны, которые не вносят вклад в развитие городской среды и не отвечают изменяющимся потребностям жителей. В то же время, в районах с дефицитом инфраструктуры для досуга и социального общения, востребованы новые центры городской активности. Они должны стать пространствами для проведения лекций, выставок, фестивалей, занятий физкультурой, доступным массовым спортом, коворкинга и, отчасти, учебы, тем самым обеспечивая разнообразные возможности для взаимодействия и вовлеченности населения в жизнь города, влияя на качество городской среды. Процесс морального и физического устаревания депрессивных производственных территорий, включая их планировочные решения, становится неизбежным и требует архитектурного переосмысления для адаптации под современные требования [1], [2], [3].

### Основная часть

Многие производственные предприятия, особенно в исторических районах городов, были спроектированы и построены десятки, а то и сотни лет назад, когда условия жизни, транспортные потоки и плотность населения были иными. Современные вызовы, такие как рост автомобильного трафика, изменение потребностей в общественных пространствах и новые экологические стандарты, делают такие производственные предприятия неэффективными. Они вынуждены закрываться или перепрофилироваться с переездом на свободные загородные территории, так как их прежние оборудование, инфраструктура и планировочные решения не соответствуют современным требованиям. Однако многие здания и потенциальные общественные пространства в условиях сложившейся застройки могут обладать чрезмерно монолитной структурой, недостаточной гибкостью в использовании, что делает их малоприспособленными как к современным потребностям, так и к реконструкции. Например, крупные административно-бытовые корпуса старых промплощадок, построенные в начале и середине прошлого века, трудно адаптируемы под современные общественные функции и не имеют возможностей для реконфигурации под коворкинги, культурные пространства или современные торговые площади.

Подземные переходы, изначально являющиеся важными элементами транспортной инфраструктуры, продолжают играть значимую роль в улучшении транспортно-пешеходной сети современных городов. С ростом числа автомобилей и увеличением плотности городской застройки их значение возрастает благодаря разгрузке наземных транспортных узлов и обеспечению безопасности движения пешеходов. В то же время они имеют потенциал для развития по вертикали, что открывает новые возможности для их интеграции в городскую среду. В условиях переуплотненной застройки подземные переходы могут быть дополнены новыми уровнями (в том числе и надземными), объединяя новые функциональные зоны реновационных производственных площадок: торговые площади, общественные пространства, велосипедные маршруты или даже компактные транспортные хабы, такие как транспортно-пересадочные узлы. Вертикальное развитие позволяет не только эффективно использовать сложившиеся городские территории, но и создать многоуровневую транспортную систему, в которой пешеходные потоки распределяются максимально рационально [5].

Вместе с тем в городской среде возникает острая потребность в обновленных или полностью новых качественных общественных пространствах, которые аккумулируют культурные, социальные и рекреационные функции, удовлетворяя потребности жителей в локациях для общения, отдыха и досуга. Например, в исторических районах городов часто не хватает современных площадей для проведения культурных мероприятий, концертов и выставок. Старые промышленные зоны, такие как бывшие заводские территории и складские площади, могут быть преобразованы в культурные кластеры, парки или пешеходные зоны. В то же время, недостаток современных парков и скверов в густонаселенных районах создает дефицит комфортных зон для отдыха и занятий спортом на открытом воздухе, особенно для семей с детьми и пожилых людей. Проектирование парков и скверов на депрессивных территориях крупных мегаполисов способствует оздоровлению и разнообразию городской среды, где каждое свободное пространство может стать центром городской активности. В последние десятилетия концепция реновации городских территорий получила широкое распространение, став неотъемлемой частью стратегий устойчивого развития. Градостроительная реновация — это процесс комплексного обновления и преобразования существующих городских территорий с целью улучшения их функциональности, эстетики и устойчивости, адаптации под современные требования и нужды общества [6].

В широком смысле процесс реновации направлен на решение актуальных задач по улучшению и гуманизации качества городской среды, модернизации инженерной и транспортной инфраструктуры, уплотнению или разуплотнению застройки, оптимизации использования территории, а также на создание комфортных и многофункциональных общественных пространств, адаптированных под современные потребности городского сообщества. Реновация может предусматривать снос устаревших жилых комплексов, которые не отвечают требованиям энергоэффективности и комфорта, с заменой их на здания с озелененными эксплуатируемыми кровлями и энергоэффективными фасадами. Перетрассировка инженерных коммуникаций и реорганизация дорожного движения в центральных районах исторических городов позволяет разместить велосипедные дорожки, расширенные пешеходные тротуары с зонами отдыха, создавая пешеходно ориентированную экологичную городскую среду нового типа. В данном контексте, на территориях заброшенных или вынесенных производственных предприятий можно создать очаги социокультурной активности: новые парки и культурные кластеры с общественными центрами, как это было реализовано на примерах бывшего завода «Флакон» (Рис. 1) и бывшего газового завода «Арма» — сегодня знаменитый клуб «Газгольдер» (Рис. 2) в Москве, где старые промышленные корпуса были переоборудованы под художественные галереи, коворкинги и пространства для общественных мероприятий.



Рисунок 1 - Дизайн-завод Флаконт  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.1>

*Примечание: Россия, г. Москва*



Рисунок 2 - Реновация завода «Арма»  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.2>

*Примечание: клуб «Газгольдер»*

Внедрение современных технологий — от умного освещения до систем мониторинга экологических параметров — может быть интегрировано в новые и обновленные пространства, повышая их безопасность и комфорт для посетителей. В более широком смысле градостроительная реновация — это не просто обновление или ремонт старых объектов. Это комплексный подход к обновлению функционала городских территорий, включающий градостроительные, архитектурные, инженерные, социальные и экологические аспекты. В этом случае реновация направлена на преобразование и модернизацию заброшенных или малоиспользуемых территорий с целью их включения в обновленную городскую среду и создания комфортных условий для жизни, работы и отдыха населения. Особое внимание уделяется созданию общественных центров, которые становятся важным элементом социальной инфраструктуры, способствуют развитию культурного и общественного взаимодействия, а также служат улучшению общей атмосферы городской среды и удовлетворению потребностей современного общества.

Мировой и отечественный опыт подобной реновации достаточно широк. Можно привести множество примеров в качестве усиления аргументации универсальности рассматриваемого подхода к преобразованию депрессивных производственных территорий. Однако в рамках данной статьи это не представляется целесообразным, так как заслуживает отдельных развернутых публикаций.

В качестве примеров заброшенных и деградирующих производственных площадок, требующих неотложной градостроительной реновации, можно привести ряд расположенных в Самаре территорий: ликвидированные ГПЗ-4 (ООО «Четвертый подшипниковый завод») (Рис. 3) и АО «НПП ЗИМ» (Акционерное общество «Научно-производственное предприятие Завод имени Масленникова») (Рис. 4), а также практически неработающий ПАО «ЗИТ» (Публичное акционерное общество «Завод имени А.М. Тарасова») (Рис. 5).



Рисунок 3 - Территория бывшего ГПЗ-4 в г. Самаре. Современное состояние  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.3>



Рисунок 4 - Территория бывшего завода ЗИМ в г. Самаре. Современное состояние  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.4>

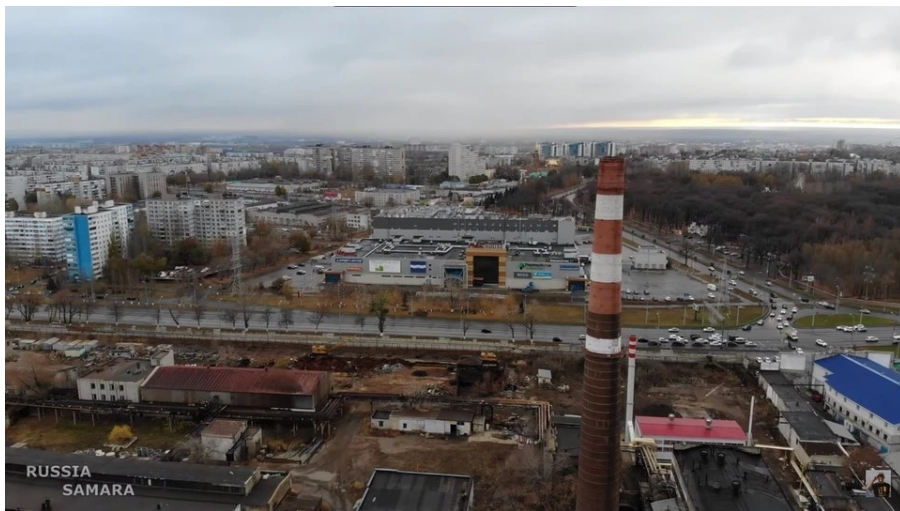


Рисунок 5 - Территория завода им. А.М. Тарасова в г. Самаре. Современное состояние  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.5>

Преобразования данных территорий не только улучшат внешний облик города, но и укрепят социальные связи жителей, создавая условия для различных форм общественного взаимодействия, усилят вовлечённость горожан в жизнь Самары. В результате сформируется устойчивая городская среда, где жители активнее взаимодействуют, участвуют в общественных инициативах и ощущают принадлежность к общей городской культуре.

Территория завода им. А.М. Тарасова тем более может стать такой зоной активности, так как она расположена в окружении селитебных территорий и является единственной производственной площадкой в этой части Самары. Кроме того, создание общественного центра на месте завода им. А.М. Тарасова в рамках реновации его территории не только возможно, но и необходимо для включения его территории в развивающуюся систему центров города Самары (Рис. 6), что приведет к улучшению качества жилой среды в окружающих его районах.

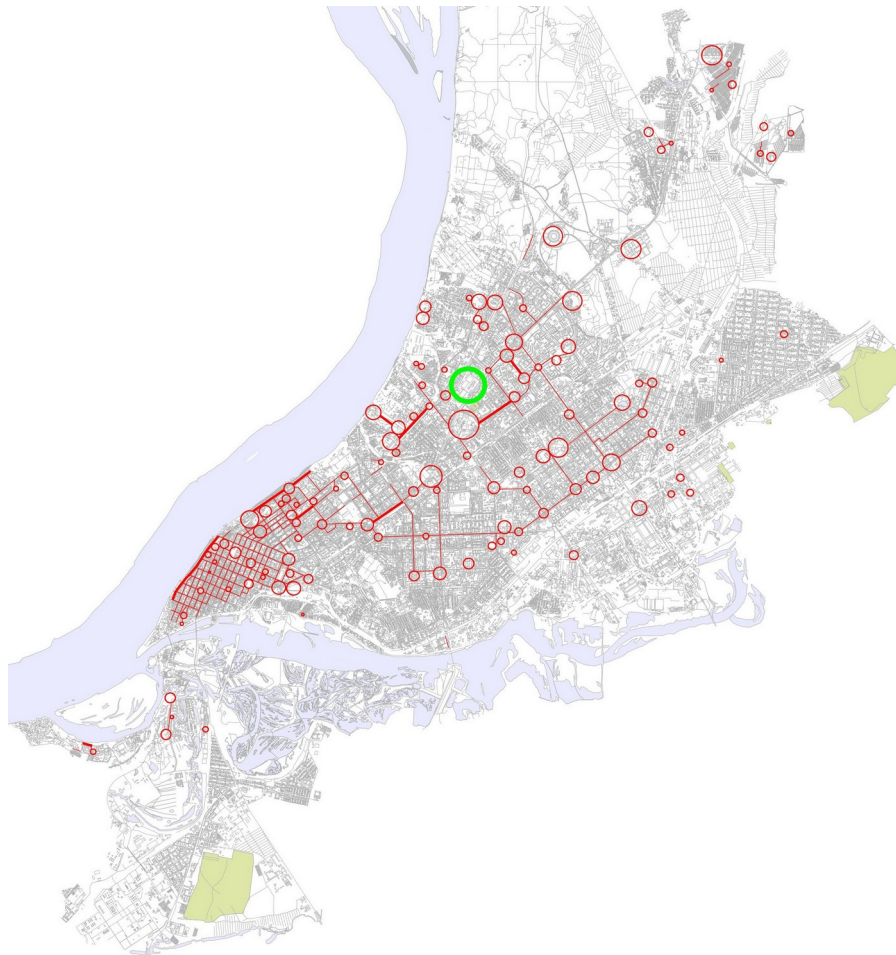


Рисунок 6 - Положение площадки завода им. А.М. Тарасова в системе центров Самары  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.6>

*Примечание: по материалам исследований Д.Б. Веретенникова*

Этот промышленный объект представляет собой важную часть городской ткани и является примером устаревших промышленных территорий, требующих комплексного подхода к реновации.

Критериями оценки потенциала реновации данной промплощадки являются такие, как: положение территории относительно системы городских центров Самары; площадь её территории; насыщенность центрообразующими функциями окружающих селитебных территорий; степень износа застройки и основных производственных фондов; возможности выноса оставшихся производственных мощностей в периферийные промзоны Самары и наличие в них соответствующих резервов, как территориальных, так и технологических. При этом методы сбора и обработки соответствующих данных достаточно подробно изучены в российской градостроительной науке [7], [9], [10], [11] и выходят за рамки статьи.

Таким образом, градостроительный и архитектурный потенциал площадки завода им. А.М. Тарасова заключается в возможности её трансформации под общественные многофункциональные пространства, что позволит интегрировать её в сложившуюся систему центров Самары, учитывая потребности жителей и современные градостроительные тенденции. Такая интеграция должна осуществляться методами и приёмами градостроительной реконструкции и архитектурно-планировочной реорганизации, приёмами формирования многофункциональных общественных центров с соблюдением их инклюзивности, доступности и социальной интеграции (Рис. 6, 7, 8).

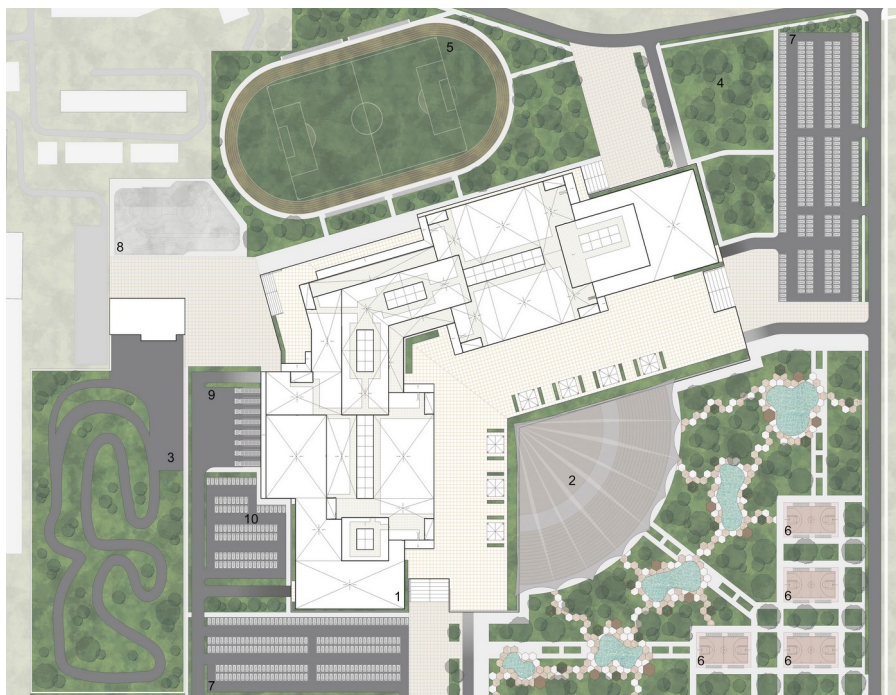


Рисунок 7 - Экспериментальный проект реконструкции фрагмента территории завода им. А.М. Тарасова, выполненный под руководством Веретенникова Д.Б.  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.7>



Рисунок 8 - Экспериментальный проект реконструкции фрагмента территории завода им. А.М. Тарасова, выполненный под руководством Веретенникова Д.Б.  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.8>



Рисунок 9 - Экспериментальный проект реконструкции фрагмента территории завода им. А.М. Тарасова, выполненный под руководством Веретенникова Д.Б.  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.7.9>

В то же время нельзя отрицать возможные препятствия реновации, например, экономические (стоимость реконструкции), юридические (права собственности, нормативные ограничения), социальные (возможное сопротивление местных жителей). Все они заслуживают тщательного междисциплинарного изучения и включения в общую стратегию реновации заброшенных и деградирующих производственных площадок, которая, безусловно, не сводится только лишь к градостроительным и архитектурным методам и приёмам преобразования.

### Заключение

Новизна изложенного методологического подхода заключается в осознании того, что реновация территорий, подобных территории завода им. А.М. Тарасова, ГПЗ-4, завода им. Масленникова в Самаре, ранее даже не рассматривалась с точки зрения возможности создания адаптивных общественных пространств. Концепция формирования общественного центра на территории завода им. А.М.Тарасова может стать пилотным проектом в данной области градостроительства Самары, основанным на интеграции таких урбанистических подходов, как многофункциональное использование пространства, озеленение, транспортные и пешеходные коммуникации, также связанные с концепцией "зелёной инфраструктуры", сочетающей природные и антропогенные компоненты для улучшения экологического состояния окружающих селитебных территорий.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

### Список литературы / References

1. Афанасьев К.С. Джентрификация и реиндустриализация в развитии городской территории / К.С. Афанасьев // Вестник Ленинградского государственного университета им. А.С. Пушкина. — Санкт-Петербург, 2014. — № 2. — С. 48–60.
2. Веретенников Д.Б. Реновация открытых общественных пространств как способ преобразования исторических центров городов / Д.Б. Веретенников, Д.С. Баскаков // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Градостроительство. Сборник статей / АСИ СамГТУ. — Самара, 2018. — С. 157–163.
3. Веретенников Д.Б. Возрождение старых промышленных городских кварталов в контексте процессов джентрификации / Д.Б. Веретенников, И.В. Кузнецов // Международный научно-исследовательский журнал=International research journal. — Екатеринбург, 2020. — № 8. — Ч. 2. — С. 6–12.
4. Veretennikov D.B. Features of development and adaptation for modern use of territories of former industrial enterprises / D.B. Veretennikov // Materials of the International Conference "Scientific research of the SCO countries: synergy and integration". — Beijing, 2024. — Pt. 4. — P. 181–189.



5. Veretennikov D.B. Vertical city as the basis of the concept of Vertical Dynamic Urbanism / D.B. Veretennikov // Materials of the International Conference “Scientific research of the SCO countries: synergy and integration”. — Beijing, 2023. — Pt. 3. — P. 200–206.
6. Гончаренко У.Н. Современные тенденции реновации промышленных территорий / У.Н. Гончаренко, В.А. Савостенко // Архитектура и дизайн: история, теория, инновации / ДФУ. — Владивосток, 2017. — № 2. — С. 74–80.
7. Зайцева А.И. Анализ опыта сохранения и редевелопмента объектов индустриального наследия / А.И. Зайцева, О.А. Брель, Ф.Ю. Кайзер // Общество. Среда. Развитие. — 2018. — № 4 (49). — С. 77–82.
8. Каледина А.С. Эстетические факторы влияния заброшенных зданий на человека / А.С. Каледина // Наука, образование и экспериментальное проектирование. — 2021. — № 1. — С. 362–364.
9. Котенко И.А. Реновация бывших промышленных территорий / И.А. Котенко, В.А. Токарева // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. — 2015 — № 3 (20). — С. 47–52.
10. Мавлютов Р.Р. Трансформация промышленных территорий крупного города как ключевой фактор его социально-экономического развития (на примере г. Волгограда) / Р.Р. Мавлютов, М.В. Лукьяница, Л.Н. Чижо; М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. — Волгоград: ВолГАСУ, 2014.
11. Рыбакова Д.С. Рефункционализация как один из главных аспектов реабилитации городских территорий, нарушенных промышленной деятельностью / Д.С. Рыбакова, А.С. Федотов // Градостроительство и архитектура. — 2019 — Т. 9. — № 3. — С. 143–150.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. Afanasyev K.S. Dzhentrifikatsiya i reindustrializatsiya v razvitiі gorodskoi territorii [Gentrification and Reindustrialization in the Development of Urban Territories] / K.S. Afanasyev // Vestnik Leningradskogo gosudarstvennogo universiteta im. A.S. Pushkina [Bulletin of the Leningrad State University named after A.S. Pushkin]. — St. Petersburg, 2014. — № 2. — P. 48–60. [in Russian]
2. Veretennikov D.B. Renovatsiya otkritikh obshchestvennykh prostranstv kak sposob preobrazovaniya istoricheskikh tsentrov gorodov [Renovation of Open Public Spaces as a Way to Transform Historical City Centers / D.B. Veretennikov, D.S. Baskakov // Traditsii i innovatsii v stroitelstve i arkhitekture. Gradostroitelstvo. Sbornik statei [Traditions and Innovations in Construction and Architecture. Urban Planning. Collection of Articles] / ASI Samara State Technical University. — Samara, 2018. — P. 157–163. [in Russian]
3. Veretennikov D.B. Vozrozhdenie starikh promishlennikh gorodskikh kvartalov v kontekste protsessov dzhentrifikatsii [Revival of Old Industrial Urban Neighborhoods in the Context of Gentrification Processes] / D.B. Veretennikov, I.V. Kuznetsov // Mezhdunarodnii nauchno-issledovatel'skii zhurnal=International research journal [International Research Journal]. — Yekaterinburg, 2020. — № 8. — Pt. 2. — P. 6–12. [in Russian]
4. Veretennikov D.B. Features of development and adaptation for modern use of territories of former industrial enterprises / D.B. Veretennikov // Materials of the International Conference “Scientific research of the SCO countries: synergy and integration”. — Beijing, 2024. — Pt. 4. — P. 181–189.
5. Veretennikov D.B. Vertical city as the basis of the concept of Vertical Dynamic Urbanism / D.B. Veretennikov // Materials of the International Conference “Scientific research of the SCO countries: synergy and integration”. — Beijing, 2023. — Pt. 3. — P. 200–206.
6. Goncharenko U.N. Sovremennye tendentsii renovatsii promishlennikh territorii [Modern trends in the renovation of industrial territories] / U.N. Goncharenko, V.A. Savostenko // Arkhitektura i dizain: istoriya, teoriya, innovatsii [Architecture and design: history, theory, innovation] / DFU. — Vladivostok, 2017. — № 2. — P. 74–80. [in Russian]
7. Zaitseva A.I. Analiz opita sokhraneniya i redevelopmenta obektov industrialnogo naslediya [Analysis of the experience of preserving and redeveloping industrial heritage sites] / A.I. Zaitseva, O.A. Brel, F.Yu. Kaizer // Obshchestvo. Sreda. Razvitie [Society. Environment. Development]. — 2018. — № 4 (49). — P. 77–82. [in Russian]
8. Kaledina A.S. Esteticheskie faktori vliyaniya zabroshennikh zdaniy na cheloveka [Aesthetic factors of the influence of abandoned buildings on people] / A.S. Kaledina // Nauka, obrazovanie i eksperimentalnoe proektirovanie [Science, education and experimental design]. — 2021. — № 1. — P. 362–364. [in Russian]
9. Kotenko I.A. Renovatsiya bivshikh promishlennikh territorii [Renovation of former industrial territories] / I.A. Kotenko, V.A. Tokareva // Vestnik SGASU. Gradostroitelstvo i arkhitektura [Bulletin of SGASU. Urban development and architecture]. — 2015 — № 3 (20). — P. 47–52. [in Russian]
10. Mavlyutov R.R. Transformatsiya promishlennikh territorii krupnogo goroda kak klyuchevoi faktor yego sotsialno-ekonomicheskogo razvitiya (na primere g. Volgograda) [Transformation of industrial territories of a large city as a key factor in its socio-economic development (using Volgograd as an example)] / R.R. Mavlyutov, M.V. Lukyanitsa, L.N. Chizho; Ministry of Education and Science of the Russian Federation, Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. — Volgograd: VolGASU, 2014. [in Russian]
11. Ribakova D.S. Refunktsionalizatsiya kak odin iz glavnikh aspektov reabilitatsii gorodskikh territorii, narushennikh promishlennoi deyatelnostyu [Refunctionalization as one of the main aspects of rehabilitation of urban territories damaged by industrial activity] / D.S. Ribakova, A.S. Fedotov // Gradostroitelstvo i arkhitektura [Urban development and architecture]. — 2019 — Vol. 9. — № 3. — P. 143–150. [in Russian]