

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ



УДК 711.4

### Исторические этапы формирования реновации промышленных территорий

О.С. Хмелевская, Д.В. Чеботарев

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

#### Аннотация

Рассмотрена проблема трансформации промышленных зон, сформированных без учета экологических и социальных последствий. Целью стало выявление эволюции стратегий их модернизации и актуальных направлений реновации. Проанализированы исторические этапы размещения производств: от совмещения жилья и мастерских до обособления заводских территорий, деиндустриализации и редевелопмента. Установлено, что современные подходы смещаются от сноса к сохранению архитектурного наследия и созданию multifunctional пространств. Сделан вывод, что реновация промышленных территорий становится инструментом устойчивого городского развития, улучшения качества среды и формирования новой городской идентичности, что определяет практическую значимость исследования.

**Ключевые слова:** реновация промышленных территорий, индустриализация, де-индустриализация, архитектурное наследие

**Для цитирования.** Хмелевская О.С., Чеботарев Д.В. Исторические этапы формирования реновации промышленных территорий. *Молодой исследователь Дона*. 2026;11(5):96–99.

### Historical Stages in the Evolvment of Industrial Area Renovation

Olga S. Khmelevskaya, Dmitry V. Chebotarev

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

#### Abstract

The article studies the problem of redeveloping the industrial areas, which had been originally developed without considering the environmental and social consequences. The article aims to reveal the evolution of the strategies for modernization of such areas and to identify up-to-date renovation trends. The stages in the history of allocating the industrial enterprises were analysed, starting from the period of integrating the workshops with the housing facilities to the periods of isolation of factory premises, deindustrialization, and redevelopment. Present-day approaches to renovation were found to shift from the objectives of demolishing towards the preservation of architectural heritage and creation of multifunctional spaces. The conclusion about practical significance of the present study was made, which is underpinned by the fact of industrial area renovation becoming a tool for sustainable urban development, improvement of the quality of the environment, and formation of the new urban identity.

**Keywords:** renovation of industrial areas, industrialization, deindustrialization, architectural heritage

**For Citation.** Khmelevskaya OS, Chebotarev DV. Historical Stages in the Evolvment of Industrial Area Renovation. *Young Researcher of Don*. 2026;11(5):96–99.

**Введение.** Промышленные зоны городов, изначально формировавшиеся как производственные центры и во многом определявшие хозяйственную динамику регионов, застраивались преимущественно в соответствии с функциональной логикой. При этом экологические и социальные последствия для окружающего пространства, как правило, не принимались в расчет, вследствие чего городская среда постепенно загрязнялась, а качество жизни населения заметно снижалось. В ходе длительной эволюции индустриальные территории прошли через многочисленные трансформации, и их роль в структуре городской ткани постепенно была переосмыслена.

Цель работы — проследить эволюцию стратегий модернизации промышленных зон и обозначить актуальные направления их обновления и реновации.

**Основная часть.** Доиндустриальная эпоха характеризовалась тесным переплетением производственных и жилых функций, поскольку мастерские размещались в домах, где проживали рабочие. Такая планировочная модель в полной мере игнорировала экологические ограничения и не учитывала возможные риски для окружающей среды. Индустриализация разрушила прежний уклад, при котором производство и жилье сосуществовали в одних зданиях. Это дало импульс развитию специализированных промышленных территорий, что, в свою очередь, способствовало экономическому росту городов. В XVIII веке предприятия начали перемещаться в сельские поселения и становились центрами новых рабочих поселков, которые, в отличие от традиционных деревень, характеризовались доминированием промышленной функции: фабричное здание размещалось в центре и окружалось жилыми домами.

С XIX века промышленное строительство стало массово развиваться в городах. Для обеспечения производительности требовалась устойчивая связь с транспортной системой и рабочей силой, что могло быть реализовано именно в городской структуре. Размещение таких территорий осуществлялось преимущественно в интересах производства, вследствие чего застройка формировалась хаотично: центральные районы занимали заводы и фабрики, а береговые линии и транспортные пути плотно застраивались жилыми домами [1].

На рубеже XIX–XX веков, после анализа фабричных территорий, санитарно-гигиенического состояния рекреационных зон и рек, было принято решение о создании и утверждении регламентов, способных на законодательном уровне регулировать размещение предприятий. Для России одним из основных документов стал «Строительный устав» 1832 года, в котором описывались архитектурные и градостроительные нормы, а также принципы государственного надзора [2].

Однако тенденция к размещению производственных площадок в центре города все еще сохранялась. Вместе с тем из-за интенсивной застройки этих территорий свободных пространств практически не оставалось, поэтому заводы начали перемещаться на окраины. В рамках такой стратегии строительство фабрик вновь изменило пространственную направленность: они стали не просто выделяться среди жилой застройки, а обособляться от нее. Впоследствии, в результате подобного функционального разделения, промышленные территории превратились в своеобразные «пятна» в планировочной структуре города — самостоятельные единицы, которые зачастую слабо взаимодействовали с другими городскими территориями [1].

В 1970–1980-х годах начался новый период в развитии промышленной сферы. Малые и средние предприятия получали значительные преимущества: более низкие производственные затраты, способность быстро адаптироваться к меняющимся условиям, а также существенно меньшая потребность в энергетических и иных ресурсах. Эти факторы делали крупные предприятия менее востребованными, однако полностью своего существования они не прекращали [3].

В разных странах мира постепенно начался процесс деиндустриализации. Перенос промышленности в развивающиеся страны позволил сократить затраты на производство и оплату труда, а автоматизация большинства процессов значительно уменьшила потребность в рабочей силе. Все это постепенно приводило к снижению доли населения, занятого в производственной сфере, и закрытию большого количества фабрик. Россию этот процесс затронул в 1991 году, после распада СССР и утраты лидирующих позиций в области промышленного производства [4].

Постепенное накопление морально и функционально устаревших промышленных территорий подтолкнуло к формированию первых идей реновации. Одной из первых стран, начавших менять визуальный облик подобных пространств, стала Германия, где были созданы парк и культурные центры на территории бывших угольных шахт. В 1994 году состоялось открытие ландшафтного парка «Дуйсбург-Норд» (рис. 1) [5].



Рис. 1. Парк доменной печи на территории Дуйсбург-Норд [5]

В России активное развитие началось в начале 2000-х годов. Попытки реновации зданий и территории носили исключительно адаптивный характер и ограничивались сохранением форм с минимальными внутренними изменениями. Таким примером является создание дизайнерского центра «ARTPLAY» в Москве на базе бывшего завода «Манометр» (рис. 2) [6].

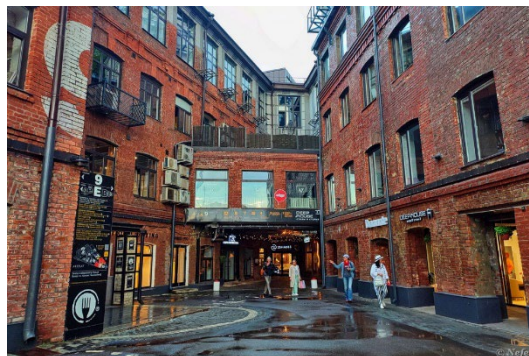


Рис. 2. ARTPLAY, Москва [6]

Следующим этапом было активное вмешательство в конструктивные и инженерные решения зданий. Проекты данной стадии предусматривают модернизацию зданий под офисные и жилые пространства с повышением комфортности и функциональной гибкости. При этом сохраняется архитектурный характер и внешний облик объектов, что обеспечивает визуальную связь с историей территории (рис. 3) [7].



Рис. 3. Бизнес квартал «Арма», Москва [8]

В 2010-е годы практика редевелопмента промышленных территорий преимущественно основывалась на сносе устаревших производственных объектов и последующем возведении на их месте жилых комплексов. Однако к концу десятилетия получил распространение иной подход, при котором композиционные доминанты новых ансамблей формировались с сохранением отдельных фрагментов заводской архитектуры, что придавало таким комплексам выраженное своеобразие [9].

Приоритетное значение приобрела реновация, ориентированная на сохранение историко-культурного и архитектурного наследия. В Севкабель-Порту дореволюционные корпуса и постройки советского периода были отреставрированы, а сама территория преобразована в многофункциональное городское пространство, включающее мастерские, офисы, кафе и площадки для проведения культурных событий. Индустриальная идентичность, подчеркнутая архитектурными деталями, формирует уникальный облик района и повышает его привлекательность для жителей (рис. 4) [10].

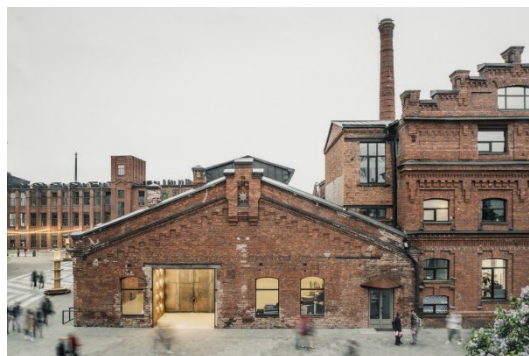


Рис. 4. Севкабель-Порт, Санкт-Петербург [10]

**Заключение.** Переход от индустриальной экономики к постиндустриальной модели городского развития сопровождается трансформацией бывших промышленных зон. Этот процесс определяет векторы территориального развития, способствует решению актуальных урбанистических задач и позволяет рассматривать реновацию как значимый инструмент преобразования городской среды. Она обеспечивает сохранение архитектурного наследия, поддерживает устойчивое развитие территории и способствует созданию полифункциональных городских пространств.

#### Список литературы

1. Морозова Е.Б. Историческая эволюция взаимосвязи «город-производство»: пространственный аспект. В: *Сборник научных трудов «Архитектура»*. Минск: БНТУ; 2019. С. 182–186.
2. *Устав строительный, измененный по продолжениям 1876 и 1879 гг., с разъяснениями по решениям Уголовного кассационного департамента Правительствующего сената и приложением циркуляров Министерства внутренних дел и позднейших узаконений*. Санкт-Петербург: тип. К.К. Ретгера. URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003545695](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003545695) (дата обращения: 19.03.2026).
3. Стародубровская И., Лободанова Д., Борисова Л., Филюшина А. Стратегии развития старопромышленных городов: международный опыт и перспективы в России. В: *Научные труды Фонда «Институт экономической политики им. Е. Т. Гайдара»*. Москва: Институт Гайдара; 2011. 248 с.
4. *Деиндустриализация и ее примеры*. URL: [https://spravochnick.ru/ekonomika/deindustrializaciya\\_i\\_ee\\_primery](https://spravochnick.ru/ekonomika/deindustrializaciya_i_ee_primery) (дата обращения: 19.03.2026).
5. *Landschaftspark Duisburg Nord*. URL: <https://landezine.com/post-industrial-landscape-architecture-latz-partner> (дата обращения: 20.03.2026).
6. *Креативный кластер ARTPLAY: детали и объекты, на которые стоит обратить внимание*. URL: <https://dzen.ru/a/ZJHic88uUALVpwmM> (дата обращения: 20.03.2026).
7. *Редевелопмент промышленных территорий в России: история, тенденции и вызовы*. URL: <https://arrowcapital.ru/blogs/redevelopment-promyshlennykh-territoriy-v-rossii-istoriya-tendentsii-i-vyzovy/> (дата обращения: 20.03.2026).
8. *Аренда площадей в БЦ "АРМА"*. URL: <https://armazavod.ru> (дата обращения: 21.03.2026).
9. Бессарабова Я.И., Евтушенко-Мулукаева Н.М. Реновация и интеграция промышленных предприятий в современную городскую среду. *Международный научно-исследовательский журнал*. 2019;(3(81)):169–171 <https://doi.org/10.23670/IRJ.2019.81.3.035>
10. *Реконструкция комплекса Севкабель в Санкт-Петербурге*. URL: <https://sdelanounas.ru/blogs/135770> (дата обращения: 21.03.2026).

#### Об авторах:

**Ольга Сергеевна Хмелевская**, магистрант кафедры «Градостроительство и проектирование зданий» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [hmelevskaya.olechka@yandex.ru](mailto:hmelevskaya.olechka@yandex.ru)

**Дмитрий Викторович Чеботарев**, доцент кафедры «Градостроительство и проектирование зданий» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [chebotarev5@yandex.ru](mailto:chebotarev5@yandex.ru)

**Конфликт интересов:** авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

**Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.**

#### About the Authors:

**Olga S. Khmelevskaya**, Master's Degree Student of the Urban Planning and Building Design Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [hmelevskaya.olechka@yandex.ru](mailto:hmelevskaya.olechka@yandex.ru)

**Dmitry V. Chebotarev**, Associate Professor of the Urban Planning and Building Design Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [chebotarev5@yandex.ru](mailto:chebotarev5@yandex.ru)

**Conflict of Interest Statement:** the authors declare no conflict of interest.

**All authors have read and approved the final manuscript.**