

# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ



УДК 004:725.4

## Реорганизации заброшенных промышленных зон в условиях современного города

**Т.О. Кондратенко, Р.Ш. Морозов**

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

### Аннотация

Статья посвящена анализу современных подходов к реорганизации заброшенных промышленных зон в условиях городского развития. Цель исследования заключается в выявлении эффективных методов редевелопмента, реконструкции и рекультивации, а также в оценке их воздействия на экологическое, социальное и экономическое состояние городской среды. Объектом исследования выступают промышленные территории, утратившие своё первоначальное назначение. Рассматривается последовательность преобразований таких участков, включая примеры успешных проектов в Санкт-Петербурге и Москве. В работе отражена практическая значимость полученных результатов для градостроительной политики и развития комфортной городской среды.

**Ключевые слова:** реорганизация промышленных зон, редевелопмент, реконструкция, градостроительство, экология, устойчивое развитие

**Для цитирования.** Кондратенко Т.О., Морозов Р.Ш. Реорганизации заброшенных промышленных зон в условиях современного города. Молодой исследователь Дона. 2025;10(5):152–155.

## Redevelopment of Abandoned Industrial Areas in a Modern City

**Tatiana O. Kondratenko, Ruslan S. Morozov**

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

### Abstract

The article analyses modern approaches to redevelopment of the abandoned industrial areas in the context of urban development. The aim of the study is to identify efficient methods of redevelopment, renovation and reclamations, as well as to assess the impact of these methods on the environmental, social and economic conditions of the urban environment. The objects of the study were industrial areas no longer used for their original purpose. The transformation sequence for such areas was studied, along with the examples of successful projects implemented in St. Petersburg and Moscow. The article ascertains practical significance of the obtained results for the urban planning policy and for development of a comfortable urban environment.

**Keywords:** redevelopment of industrial areas, redevelopment, renovation, urban planning, ecology, sustainable development

**For Citation:** Kondratenko TO, Morozov RS. Redevelopment of Abandoned Industrial Areas in a Modern City. *Young Researcher of Don.* 2025;10(5):152–155.

**Введение.** Современные города сталкиваются с серьёзной проблемой заброшенных промышленных территорий, возникшей в результате технологического прогресса, экономических изменений и перехода к постиндустриальному обществу. В XX веке многие города активно развивались за счёт промышленных предприятий, однако в современном мире часть производств утратила свою актуальность, а их территории стали неиспользуемыми. Эти зоны нередко занимают значительные площади и оказывают негативное влияние на городскую среду — становятся источниками загрязнения, социальной деградации и снижения инвестиционной привлекательности. Тем не менее, такие участки представляют огромный потенциал для трансформации. Грамотная реорганизация данных территорий позволяет не только восстановить утраченные площади, но и создать новые общественные пространства, улучшить экологическую ситуацию, обеспечить сбалансированное развитие городской среды. Реорганизация промышленных зон — это возможность интеграции новых технологий, концепций устойчивого развития и современных градостроительных решений, что делает этот процесс одним из ключевых направлений развития мегаполисов XXI века.

Целью данного исследования является выявление эффективных методов реорганизации заброшенных промышленных территорий и оценка их влияния на социально-экономическое и экологическое состояние городской среды.

**Основная часть.** Рассмотрим теоретические основы редевелопмента промышленных территорий [1], зарубежный и отечественный опыт реорганизации заброшенных зон, а также подходы к преобразованию промышленных зон и рекомендации по их эффективному преображению с учётом концепций устойчивого развития, таких как «15-минутный город» и «многофункциональные районы».

Особое внимание следует уделить выявлению преимуществ и недостатков различных методов преобразования таких территорий, влиянию реорганизованных зон на социально-экономическую и экологическую ситуацию в городе, а также определению оптимальных подходов к их адаптации под современные городские нужды. Реорганизация промышленных зон — это концепция, направленная на создание сбалансированной и многофункциональной городской среды, включающей жилые, коммерческие, общественные и рекреационные пространства. Она предусматривает интеграцию заброшенных территорий в существующую городскую структуру, повышение их привлекательности для бизнеса и жителей, а также улучшение экологической обстановки и транспортной доступности.

Основными принципами такой реорганизации являются: функциональная многообразность (совмещение различных типов застройки и деятельности) [2], экологическая устойчивость (очистка территорий, внедрение зелёных насаждений и энергоэффективных технологий), транспортная доступность (развитие общественного транспорта, велодорожек и пешеходных маршрутов), историческая преемственность (сохранение ценных архитектурных объектов и их адаптация под современные нужды) и экономическая эффективность (привлечение инвестиций и создание рабочих мест). Эти принципы позволяют превратить бывшие промышленные зоны в современные, удобные для жизни и работы районы, способствующие устойчивому развитию города.

Рассмотрев данную концепцию, можно выделить её положительные и негативные стороны и причины их возникновения (таблица 1).

Таблица 1

**Положительные и негативные стороны концепции**

№ п/п	Наименование	Обоснование
Положительные стороны		
1	Улучшение городской среды	Реорганизация промышленных зон создаёт новые общественные пространства, парки и жилые районы, повышая качество жизни горожан.
2	Экологическая устойчивость	Очистка загрязнённых территорий и внедрение зелёных насаждений способствуют улучшению экологии города.
3	Привлечение инвестиций	Развитие новых районов стимулирует экономический рост и создаёт новые рабочие места.
4	Развитие инфраструктуры	Преобразованные промышленные зоны становятся точками притяжения для бизнеса, культуры и инноваций.
Негативные стороны		
1	Высокие затраты	Реорганизация промышленных территорий требует значительных финансовых вложений.
2	Длительные сроки реализации	Перестройка промышленных зон занимает годы, а иногда и десятилетия.
3	Возможные экологические риски	Загрязнённые территории требуют тщательной очистки, что усложняет процесс реорганизации.
4	Рост цен на недвижимость	Повышение привлекательности районов может привести к вытеснению социально уязвимых групп населения.

В качестве примера успешной реализации концепции [3] можно рассмотреть Севкабель Порт в Санкт-Петербурге — реорганизацию промышленной территории бывшего кабельного завода в современное общественное пространство. Одной из главных задач проекта стало создание уникальной культурной и деловой площадки, которая объединяла бы индустриальную эстетику с современным функционалом. Особенно важно было сохранить историческую атмосферу места, преобразовав его в комфортное и доступное пространство для жителей города и туристов.

Важным направлением работы стала трансформация старых промышленных зданий в современные общественные и коммерческие пространства. Заводские цеха были адаптированы под офисы, коворкинги, мастерские, арт-галереи и концертные площадки. Это позволило привлечь малый и средний бизнес, творческие индустрии и предпринимателей. Кроме того, проект предусматривал благоустройство прилегающей территории и развитие набережной Финского залива, что дало возможность превратить бывший индустриальный объект в точку притяжения для горожан.

Одной из уникальных особенностей проекта «Севкабель Порт» стало сохранение индустриальной архитектуры — здания не были снесены, а тщательно реставрированы с максимальным уважением к историческому облику. Использование оригинальных материалов, металлических конструкций и кирпичной кладки позволило сохранить дух промышленного Петербурга, придавая пространству аутентичность. Также важным элементом стало создание гибкой инфраструктуры, которая адаптируется под различные форматы мероприятий и событий, от выставок и концертов до бизнес-форумов и образовательных программ.

Результаты реализации проекта затронули несколько ключевых сфер. В экономическом плане «Севкабель Порт» привлек значительное число инвесторов, стимулируя развитие креативных индустрий и малого бизнеса. В экологическом аспекте реновация территории позволила избежать промышленного загрязнения и улучшить состояние набережной. Социальная сфера получила новый многофункциональный объект, способствующий развитию городской культуры, а также увеличилась туристическая привлекательность города благодаря появлению уникального пространства для отдыха и досуга.

Проект «Севкабель Порт» демонстрирует, как индустриальное наследие можно сохранить и успешно интегрировать в современную городскую жизнь, создавая новые возможности для экономики, культуры и общественного взаимодействия. Территория бывшего завода «Севкабель» в Санкт-Петербурге была преобразована в современное общественное пространство с парками, кафе, концертными площадками и выставочными залами. Это пример успешного редевелопмента с акцентом на сохранение исторического облика промышленных зданий, адаптированных под новые функции. Севкабель Порт стал точкой притяжения как для горожан, так и для туристов, способствуя развитию культурной и креативной индустрии города.

Еще одним примером реализации концепции редевелопмента является один из самых масштабных градостроительных проектов в Москве — реорганизация территории бывшего завода имени Лихачёва (ЗИЛ). Основной задачей проекта было преобразование территории, ранее использовавшейся для промышленного производства, в современный многофункциональный район, сочетающий жилые комплексы, деловые центры, культурные объекты и зоны отдыха. Создание концепции «город в городе», которая предполагает автономность района за счёт развитой инфраструктуры, стало одним из ключевых направлений развития.

В рамках проекта были запланированы и построены жилые кварталы, школы, детские сады, медицинские учреждения, спортивные комплексы и деловые центры. Благоустройство набережной Москвы-реки позволило создать комфортные общественные пространства и улучшить экологическую обстановку в районе. Уникальной особенностью проекта также стало сохранение исторического наследия ЗИЛа: некоторые здания завода были реконструированы и получили новое назначение, включая культурные и спортивные учреждения, такие как ледовый дворец и выставочные пространства.

Результаты проекта отразились в нескольких ключевых сферах. В экономическом плане реорганизация ЗИЛа привлекла инвестиции и способствовала росту цен на недвижимость в районе, сделав его одним из самых перспективных в Москве. Социальная сфера проекта обогатила горожан новыми рабочими местами, образовательными учреждениями и культурными площадками, улучшив качество жизни в районе. В транспортном аспекте была значительно улучшена доступность территории благодаря строительству новых дорог, мостов и станции Московского центрального кольца (МЦК). В экологическом плане благоустройство набережной и озеленение территории способствовали снижению уровня загрязнения воздуха и созданию комфортных зон отдыха для жителей.

Таким образом, проект реорганизации территории ЗИЛа стал успешным примером трансформации бывших промышленных зон в современные, удобные для жизни и работы городские районы. Он объединяет историческое наследие, современные технологии и концепцию устойчивого развития, сделав бывший завод точкой притяжения для бизнеса, культуры и отдыха. Завод имени Лихачёва (ЗИЛ) — это один из крупнейших промышленных объектов Москвы, преобразованных в жилой и коммерческий район. В рамках проекта на месте бывшего автомобильного завода были построены жилые кварталы, офисные центры, спортивные и культурные объекты. Реорганизация акцентировала внимание на интеграции зелёных зон и благоустройстве набережной Москвы-реки. Проект ориентирован на концепцию «город в городе», где жители могут удовлетворять основные потребности без необходимости частых поездок в другие районы.

**Заключение.** Приведенные примеры показывают, что реорганизация промышленных зон является важным инструментом развития городов, позволяя эффективно использовать заброшенные территории. Такие проекты способствуют улучшению городской среды, повышению её экономической привлекательности и созданию комфортных условий для жизни. Для успешной реализации подобных проектов необходимо учитывать комплексные градостроительные, экономические и экологические факторы. Государственная поддержка, механизмы партнёрства с частными инвесторами, а также применение передовых технологий в архитектуре и строительстве играют важную роль. Успешные примеры преобразования бывших промышленных объектов демонстрируют, что при грамотном подходе можно создать комфортную, экологически устойчивую и экономически эффективную среду.

**Список литературы**

1. Голованов Е.Б., Киселева В.А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий. *Вестник ЮУрГУ*. 2013;7(3):12–16.
2. Золотых М.А. Реновация промышленных зон в современных условиях города. *Вестник Казанского государственного архитектурно-строительного университета*. 2021;(2(64)):126–134.
3. Дмитриева А.Д., Инциквели Н. Реновация промышленных зон в современных условиях городов России. В: *Труды международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки»*. Екатеринбург, 22–24 апреля 2021 года. Екатеринбург: УрФУ; 2021. С. 781–786.

**Об авторах:**

**Татьяна Олеговна Кондратенко**, кандидат технических наук, доцент кафедры «Строительство уникальных зданий и сооружений» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [tkondratenko@donstu.ru](mailto:tkondratenko@donstu.ru)

**Руслан Ширваниевич Морозов**, магистрант кафедры «Строительство уникальных зданий и сооружений» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [ruslan06082009ise@mail.ru](mailto:ruslan06082009ise@mail.ru)

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

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

**About the Authors:**

**Tatiana O. Kondratenko**, Cand.Sci. (Engineering), Associate Professor of the Construction of Unique Buildings and Structures Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [tkondratenko@donstu.ru](mailto:tkondratenko@donstu.ru)

**Ruslan S. Morozov**, Master's Degree Student of the Construction of Unique Buildings and Structures Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [ruslan06082009ise@mail.ru](mailto:ruslan06082009ise@mail.ru)

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

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