

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И УРБАНИСТИКА

Научная статья

УДК/UDC 711.554-165(470.45/.46+470.61)

DOI: 10.24412/1998-4839-2023-3-196-212

**Реновация промышленно-производственных территорий  
в структуре южных городов  
(Ростова-на-Дону, Волгограда, Астрахани)****Юлия Владимировна Андреева<sup>1</sup>**

Южный федеральный университет Академия архитектуры и искусств,

Ростов-на-Дону, Россия

an\_julia@list.ru

**Аннотация.** В статье раскрывается тема реновации промышленно-производственных территорий в структуре Ростова-на-Дону, Волгограда, Астрахани. Выявлены основные проблемы преобразования бывших промышленных территорий. На территориях городов идентифицированы и проанализированы основные площадки бывших предприятий, которые подходят под категории реновации. Выявлены основные особенности этих территорий и предложены направления градостроительного преобразования промышленно-производственных территорий в структуре Ростова-на-Дону, Волгограда, Астрахани.

**Ключевые слова:** промышленно-производственные территории, реновация, комплексное развитие, планировочная структура

**Для цитирования:** Андреева Ю.В. Реновация промышленно-производственных территорий в структуре южных городов (Ростова-на-Дону, Волгограда, Астрахани) //

Architecture and Modern Information Technologies. 2023. №3(64). С. 196–212. URL:

[https://marhi.ru/AMIT/2023/3kvart23/PDF/13\\_andreeva.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/3kvart23/PDF/13_andreeva.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-3-196-212

## TOWN-PLANNING AND URBAN DESIGN STUDIES

Original article

**The renovation of industrial and production areas in the structure  
of southern cities (Rostov-on-Don, Volgograd, Astrakhan)****Julia V. Andreeva<sup>1</sup>**

Southern Federal University, Academy of Architecture and Fine Arts, Rostov-on-Don, Russia

an\_julia@list.ru

**Abstract.** The article reveals the topic of renovation of industrial and production areas in the structure of Rostov-on-Don, Volgograd, Astrakhan. The main problems of transformation of the former industrial territories are revealed. On the territories of cities, the main sites of former enterprises that fit under the category of renovation have been identified and analyzed. The main features of these territories are revealed and the directions of urban planning transformation of industrial and production territories in the structure of Rostov-on-Don, Volgograd, Astrakhan are proposed.

**Keywords:** industrial and production areas, renovation, integrated development, planning structure

**For citation:** Andreeva J.V. The renovation of industrial and production areas in the structure of southern cities (Rostov-on-Don, Volgograd, Astrakhan). Architecture and Modern Information

---

<sup>1</sup> © Андреева Ю.В., 2023

Technologies, 2023, no.3(64), pp. 196–212. Available at:  
[https://marhi.ru/AMIT/2023/3kvart23/PDF/13\\_andreeva.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/3kvart23/PDF/13_andreeva.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-3-196-212

## **Введение**

В настоящее время в крупных и больших городах юга России наблюдаются функциональные и планировочные трансформации городской планировочной структуры. Некогда крупные промышленные центры развития, такие как Ростов-на-Дону, Волгоград, Астрахань, сегодня модернизируются под влиянием экономических и социальных процессов. Промышленно-производственные предприятия выносятся на периферию и формируют промышленно-производственные кластеры для последующего развития территорий города. Вследствие этого высвобождаются крупные бывшие промышленные площадки в структуре центральных районов города, которые нуждаются в качественном преобразовании.

Целью статьи является изучение вопросов реновации бывших промышленных площадок, выявление направлений их преобразования для эффективного развития городских территорий в структуре Волгограда, Астрахани, Ростова-на-Дону.

Предмет исследования – это градостроительные аспекты реновации производственно-промышленных территорий в Ростове-на-Дону, Волгограде, Астрахани.

При выполнении исследовательской работы были изучены теоретические труды специалистов в области промышленной архитектуры, градостроительства и территориального планирования. Среди них можно выделить работы В.И. Вершинина, В.А. Новикова, Н.Н. Ким, В.А. Рыгалова, В.Е. Масляева, А.С. Тарутина, С.С. Моисеенкова. Проблемы реновации промышленных территорий отражены в статьях А.Р. Гайдука, М.В. Кузовковой, Ю.М. Барановой, Т.О. Цитмана, П.В. Богатыревой, В.В. Зубаревой, В.М. Молчанова, К.Э. Молчановой, Ю.П. Балабановой, Н.М. Будкевич, Д.В. Буштец, М.Ю. Забрусковой, М.Е. Бассе. Интеграцию промышленных предприятий в современную среду изучали Я.И. Бессарабова, Н.М. Евтушенко-Мулукаева, М.А. Золотых, Р.А. Дрожжин.

## **Крупные города-центры в системе расселения южнороссийского региона**

Современный южнороссийский макрорегион отличается региональными особенностями. Изученные города расположены на территории ЮФО, который характеризуется неравномерным расселением с высоким уровнем урбанизации. По данным переписи населения на 2020 г. в округе проживает 16 746 442 человек, при этом уровень урбанизации составляет 63,2%<sup>2</sup>. В целом регион можно охарактеризовать как сельскохозяйственный с развитыми производственно-экономическими центрами – Ростовом-на-Дону, Волгоградом, Астраханью, Ставрополем и другими городами. В авторском исследовании «Градостроительное развитие агломераций в системе расселения Юга России» крупные города рассматриваются в качестве активно растущих агломерационных центров [1].

В отношении расселения на территории ЮФО установлено, что развитие крупных городов продиктовано их «узловым» расположением на пересечении ведущих транспортно-коммуникационных коридоров региона, где образовались в последующем крупные и большие промышленные центры, такие как Ростов-на-Дону, Волгоград, Астрахань и другие [2].

---

<sup>2</sup> Всероссийская перепись населения 2020 года. URL: <https://rosstat.gov.ru/vpn/2020> (дата обращения: 07.08.2023).

## Формирование и развитие промышленности на территории южных городов

На начальном этапе исследования был проведен историко-градостроительный анализ южных городов с позиции формирования и развития промышленно-производственных комплексов.

Ростов-на-Дону в силу благоприятного геополитического и географического положения активно рос и развивался с 1749 г., когда была учреждена Темерницкая таможня, образован порт, возведена крепость Димитрия Ростовского. На всем своем историческом развитии расположение города способствовало развитию торговли и рыбного промысла. Промышленный этап развития города начинается с середины XIX века, в 1875 г. к городу была подведена железная дорога. В городе были построены Мукомольный завод П. Посохина; «Машиностроительное производство Грюнфельд и Кайлих», 1895 г. (радиаторный завод); табачная фабрика, 1857 г.; винно-водочный завод, 1900-е гг.; плодоовощной завод («Смычка»), 1914 г.; завод Аксай, 1891 г. («Красный Аксай»); Макаaronная фабрика [7]. При этом осваивались окраинные районы города. В XX веке промышленность переходит на индустриальный этап, строятся крупнейшие машиностроительные предприятия и заводы: ОАО «Десятый подшипниковый завод», 1955 г., ОАО «10-ГПЗ»; Часовой завод, 1950-е гг.; ПАО «Роствертол»; ООО «Комбайновый завод «Ростсельмаш» и другие [10]. Вокруг этих предприятий были возведены новые жилые районы, рабочие городки с развитой сетью объектов культурно-бытового обслуживания: школами, детскими садами, больницами, домами культуры [3].

Историю своего развития Волгоград (Царицын) берет с 1529 года, когда на берегу реки Волга была заложена Царицынская крепость. После постройки в 1862 году новой для региона железной дороги в городе появились промышленные предприятия [1]. Так, в Царицыне в 1875 году был построен металлообрабатывающий завод Барро, лесозавод братьев Максимовых в 1880 году. После революции с конца 1920-х годов было возведено тракторный и метизный заводы. Крупнейшими предприятиями города являются Волгоградский тракторный завод, металлургический завод «Красный Октябрь». Волгоград по праву считается крупнейшим промышленным центром Поволжья. Сегодня промышленный комплекс города формируют следующие предприятия: Волгоградский завод труб малого диаметра, Волгоградский завод «Северсталь-метиз» и Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей, Волгоградский завод буровой техники, завод имени Петрова (ОАО «Волгограднефтемаш»), Волгоградский судостроительный завод, тракторная компания «ВГТЗ» и другие.

Город Астрахань был основан в 1558 году при строительстве крепости. Ранее здесь располагался хазарский город Итиль, татарский Аштахан<sup>3</sup>. 1909 году к городу была проложена железная дорога, связавшая его с центральной Россией. Первые промышленные предприятия были связаны с переработкой рыбной и сельскохозяйственной продукции. В середине 1920-х годов были построены заводы имени 10-летней годовщины Октябрьской революции, судостроительный завод Имени В.И. Ленина, имени Третьего Интернационала. В те же годы были введены в действие бондарные заводы имени Калинина и имени Дзержинского, консервные заводы в Астрахани и в селах. Сегодня Астраханский производственный комплекс сформирован предприятиями энергопроизводственных циклов, рыбопромышленными и индустриально-аграрными, машиностроительными и газозергохимическими. Основные предприятия пищевой промышленности: ОАО «Комбинат хлебопродуктов»; ООО «Мясокомбинат «Астраханский»; консервный завод группы компаний «Пиканта»; ООО «Астсырпром»; кондитерская фабрика «Карон». В городе расположены судостроительные заводы: АО «АСПО Персонал»; судостроительно-судоремонтный завод им. А.П. Гужвина; Астраханский тепловозоремонтный завод. Есть предприятия химической

<sup>3</sup> История Астраханского края // Монография. Астрахань: Изд-во Астраханского гос. пед. ун-та, 2000. 122 с. URL: <http://astinform.ru/istoriya-astrahanskogo-kraya-monografiya.html> (дата обращения 09.08.2023).

промышленности: «Астраханское стекловолокно»; «Астраханьстекло»; Астраханский завод резиновых технических изделий; Астраханская фабрика тары и упаковки; Балластные трубопроводы «Свап» [6].

### Особенности планировочной структуры южных городов

Рассмотрим планировочную структуру изучаемых городов и концепции их территориально-пространственного развития.

Ростов-на-Дону имеет компактную форму с радиально-лучевой планировочной структурой. Сегодня он рассматривается в качестве города-центра Ростовской агломерации. Основой его природного каркаса является река Дон. В планировочной структуре Ростова выделены Центральный, Восточный, Северный, Западный и Южный районы. В центральном историческом районе сосредоточен центр деловой жизни, а также зона исторического центра с уникальными историческими зданиями. Особенность Ростова-на-Дону – через город протекает река Темерник, формирующая основу его водно-зеленого диаметра. Эта территория сегодня активно благоустраивается. Согласно материалам генерального плана, в Ростове наблюдается дефицит зеленых насаждений [8]. Особенностью города является то, что более 50% жилой территории занимает малоэтажная застройка, которая в генеральном плане обозначена как площадки основного градостроительного освоения<sup>4</sup>. Центральный планировочный район Ростова отделен от остальных территорий кольцом железной дороги, вдоль которой сконцентрирована так называемая буферная зона с производственными предприятиями и складскими объектами. Сегодня происходит вытеснение этих предприятий и формирование здесь жилых комплексов с развитой системой обслуживания населения. К недостаткам можно отнести высокую плотность застройки повышенной этажности с недостаточной площадью озеленения (что недопустимо для южных городов).

Уникальность Волгограда заключается в его линейной планировочной структуре. На всем протяжении своего исторического развития город развивался вдоль правого берега реки Волги. Промышленные предприятия города расположены вдоль основной транспортной оси и тянутся с севера на юг, формируя крупные промышленно-производственные районы. В концепции градостроительного развития Волгограда предложена моноцентрическая агломерационная модель с выделенными основными направлениями – лучами развития и формирования природно-экологического каркаса, опоясывающего город. Город нуждается в совершенствовании транспортной инфраструктуры и создании развитой системы инфраструктурных объектов<sup>5</sup>. Одна из главных задач – сделать линейность планировки не ее недостатком, а достоинством.

Астрахань расположена в дельте реки Волги и имеет расчлененную руслами и рукавами радиально-лучевую планировочную структуру, расходящуюся от центральной исторической части города. Согласно концепции развития Астрахань предлагается рассматривать в качестве агломерационного научно-культурного регионального центра с развитой системой поселений-спутников, расположенных вокруг центрального города. Одна из важных задач – улучшение их транспортной доступности и связности этих поселений с главным городом<sup>6</sup>. Промышленно-производственные районы Астрахани формировались последовательно, занимая периферийные и приречные территории

<sup>4</sup> Генеральный план Ростова-на-Дону. URL: <https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/daig/action/01-grado-01-genplan/> (дата обращения 30.08.2023).

<sup>5</sup> Генеральный план Волгограда. URL: <https://www.volgadmin.ru/d/branches/grad/citybuilding/genplan> (дата обращения 30.08.2023).

<sup>6</sup> Решение № 57 «О внесении изменений в Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82». URL: <https://duma-astrakhan.ru/reshenie-57-o-vnesenii-izmenenij-v-generalnyj-plan-razvitiya-goroda-astraxani-do-2025-goda-utverzhdenyj-resheniem-gorodskoj-dumy-municipalnogo-obrazovaniya-gorod-astraxan-ot-19-07-2007-82/> (дата обращения 30.08.2023).

города. В итоге город представлен чересполосицей промышленно-производственных и селитебных территорий. Основная часть города имеет малоэтажную застройку с узкими улицами, сохранившими историческую идентичность южного города. Однако такая его особенность является препятствием в развитии города и его транспортной инфраструктуры.

Определено, что планировочная структура изученных городов на рубеже XX–XXI веков отличается чередованием жилой и промышленной застройки, обусловленным поэтапным разрастанием территории городов от центральных районов к периферии. При этом многие промышленные предприятия оказались окружены селитебной застройкой. В городах появились территории с некачественной жилой средой рядом с промышленными предприятиями. Это привело к усугублению экологических и транспортных проблем.

### **Анализ промышленно-производственных предприятий в структуре Ростова-на-Дону, Волгограда, Астрахани**

Для исследования были выявлены территории предприятий, нуждающихся в реновации, расположенных в структуре изучаемых городов.

На территории Ростова-на-Дону были изучены градостроительные условия расположения следующих предприятий: бывший Ростовский аэропорт (ул. Шолохова); Ростовский гипсовый завод; Ростовский мукомольный завод «Ковш»; Консервный завод «Смычка»; ОАО «Ростовский опытный завод автозаправочных станций»; ЗАО «Ростовский завод специнструмента техоснастки»; ООО «Ростовский завод цветного литья»; Ростовский мукомольный завод; Ростовский завод «КОМАТ»; ОАО «РИКОС» Ростовская инженерная компания по производству смазочных материалов» ОАО «ЭЛЕКТРОАППАРАТ» (рис. 1а,б, рис. 2, табл. 1).



а)



б)

Рис. 1. Промышленные предприятия Ростова-на-Дону, идущие под реновацию: а) Завод «Рубин»; б) Ростовский вино-водочный завод

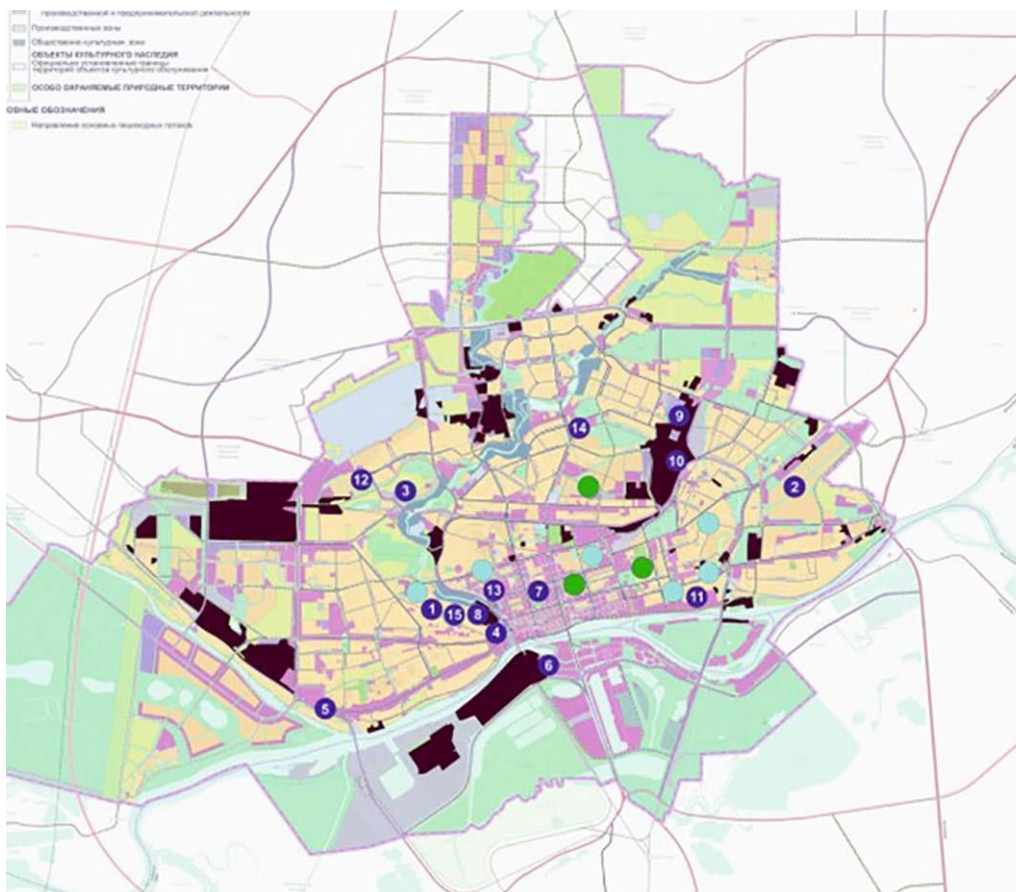


Рис. 2. Карта-схема города Ростов-на-Дону с промышленными предприятиями

Таблица 1. Градостроительная характеристика площадок промышленных территорий под реновацию в Ростове-на-Дону (предложения автора)

№	Предприятие	Класс вредности	S участка, га	Местоположение, плюсы и минусы территории, окружение, территориальная зона по ПЗЗ	Предложение по развитию (авторское)
1	Ростовский аэропорт (ул. Шолохова)	I	265.3	«+» соседствует с зелеными массивами «-» расположение периферийное «+» значительные по площади территории «+» наличие инженерных сетей	Территории под многофункциональную застройку: - жилую, - общественно-деловую, - производственную, - рекреационную, - спортивную и др.
2	ОАО «ЭЛЕКТРОАППАРАТ»	I	36.8	«+» имеются зеленые насаждения «-» расположен в структуре малоэтажной жилой застройки	Туристско-рекреационный центр
3	ЗАО РПЗ Ростовский подшипниковый завод	IV	0.91	«+» соседствует с зелеными массивами, имеется водоем «-» отсутствует СЗЗ	Многофункциональный общественно-деловой центр
4	Ростовский гипсовый завод	II	1.2	«+» развитая инфраструктура «-» расположение в зоне малоэтажной жилой застройки	Туристско-рекреационный центр

5	Ростовский мукомольный завод «Ковш»	III	6.2	«+» близость к реке «-» отсутствие СЗЗ «ПКТ» - коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона	Научно-производственный центр
6	Консервный завод	IV-V	0.1	«+» имеется выход к реке «-» высокая плотность района, малоэтажная застройка вокруг	Рекреационный центр
7	ОАО «Ростовский опытный завод автозаправочных станций»	II	1.0	«+» хорошая инфраструктура, центр города «-» высокая плотность застройки	Парк
8	ЗАО «Ростовский завод специнструмента, техоснастки»	I	4.1	«+» имеются зеленые массивы, значительная площадь «-» территория заброшенная, неухоженная	Научно-производственный центр
9	ООО «Ростовский завод цветного литья»	IV	1.1	«+» хорошая транспортная инфраструктура «-» территория неухоженная	Научно-производственный центр
10	Ростовский мукомольный завод	III	2.0	«+» имеется выход к реке «-» территория неухоженная, рядом с малоэтажной жилой застройкой	Научно-производственный центр
11	Ростовский завод «КОМАТ»	IV	6.0	«+» имеются зеленые насаждения «-» значительные территории	Научно-производственный центр
12	ОАО «РИКОС» Ростовская инженерная компания по производству смазочных материалов	III	0.7	«+» хорошая инфраструктура района, центральный район «-» высокая плотность населения	Общественно-деловой центр
13	Фабрика имени Микояна	IV	4	«+» развитая транспортная инфраструктура, центральное местоположение в городе «-» отсутствует благоустройство	Культурный образовательный центр

Проведенный картографический анализ подтверждает процесс вытеснения промышленно-производственных комплексов из города, связанный с экономическими и социальными трансформациями. Изучение правовой документации, в частности ПЗЗ г. Ростова-на-Дону, подтверждает, что рассматриваемые «площадки» входят в состав территориальных зон ПКТ – коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона, ПО – перспективное освоение. Однако многие предприятия в городе рассматриваются в качестве площадок под строительство МЖК. В городе на месте бывших промышленных территориях были построены ЖК «Красный Аксай», ЖК «Смычка», ЖК «Белый Ангел». Также в центре, в здании Табачной фабрики сегодня находятся офисы, коворкинги, рестораны и кафе. На территории бывшего аэропорта уже в 2024 году развернется строительство нового ЖК, а вдоль ул. Шолохова в здании аэропорта будет построен новый автовокзал. На территории бывшего ОАО «ЭЛЕКТРОАППАРАТ» будет возведен ЖК «Новый Горизонт», на территории вино-водочного завода предполагается возвести многофункциональный жилой и торгово-развлекательный комплексы.

В городе Волгограде на сегодня насчитывается более двадцати промышленных площадок. Среди них для изучения были выделены территории следующих предприятий: Молочный комбинат «Волгоградский»; Завод Волгоградские промышленные металлоконструкции; Волгоградская фармацевтическая фабрика; Волгоградский трубный завод; Волгоградский

инструментальный завод; Волгоградский лакокрасочный завод; Волгоградский комбикормовый завод; Волгоградский моторный завод; Волгоградский консервный завод; Красноармейский судоремонтный завод; Волгоградский завод ЖБИ; Организация ЛК ЗАО «Завод ЖБИ-2-производство»; Волгоградский завод медицинского оборудования («Медея»); ЗАО Волгоградский завод транспортного машиностроения (ВЗТМ); Тракторная компания ВГТЗ (рис. 3, 4, табл. 2).



а)



б)

Рис. 3. Промышленные предприятия Волгограда под реновацию: а) Волгоградский металлургический завод «Красный Октябрь»; б) Волгоградский тракторный завод

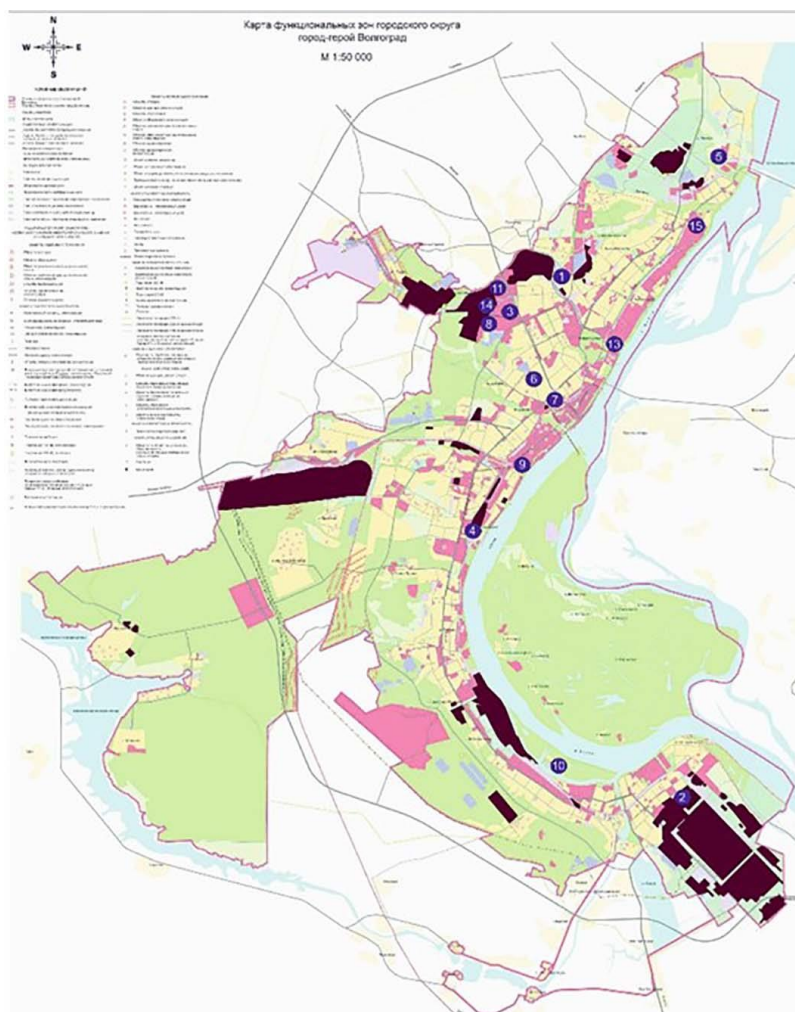


Рис. 4. Карта-схема города Волгограда с промышленными предприятиями



Таблица 2. Градостроительная характеристика площадок промышленных территорий под реновацию в Волгограде (предложения автора)

№	Предприятие	Класс вредности	S участка, га	Местоположение, плюсы и минусы территории, окружение	Предложение по развитию, приоритетность (авторское)
1	Завод Волгоградские промышленные металлоконструкции	I	55.6	«+» выдержаны СЗЗ «-» территория деградирует	Научно-производственный центр, технопарк
2	Волгоградский моторный завод	II-III	60.1	«+» имеются зеленые массивы, выдержаны СЗЗ «-» территория заброшенная, неухоженная	
3	Тракторная компания ВГТЗ	II-III	123.1	«+» хорошая инфраструктура, окружен малоэтажной жилой застройкой «-» отсутствует выход к реке	Территории под многофункциональную застройку: - жилую, - общественно-деловую, - рекреационную, - спортивную и др.
4	Красноармейский судоремонтный завод	II-III	126	«+» имеется выход к реке «-» территория неухоженная	
5	Волгоградский завод ЖБИ	II-III	36.1	«+» соблюдены СЗЗ «-» значительные территории, нерациональное использование	
6	Организация ЛК ЗАО «Завод ЖБИ-2-производство»	II-III	28.3	«+» соблюдены СЗЗ «-» значительные территории, нерациональное использование	
7	Молочный комбинат «Волгоградский»	IV-V	6.3	«+» соседствует с зелеными массивами «-» отсутствует СЗЗ, рядом кладбище	Многофункциональный образовательный (досуговый) центр
8	Волгоградская фармацевтическая фабрика	I	3.1	«+» хорошая транспортная доступность «-» соседствует с жилой застройкой «-» территория деградирует	Многофункциональный образовательный (досуговый, торговый) центр
9	Волгоградский трубный завод	I	7.4	«+» локация в прибрежной зоне «-» выход к реке отсутствует	Туристско-рекреационный центр (аквапарк)
10	Волгоградский инструментальный завод	I	11.6	«+» зеленые массивы «-» территория заброшенная, неухоженная	Торгово-развлекательный (досуговый) центр
11	Волгоградский лакокрасочный завод	II-III	0.04	«+» хорошая инфраструктура «-» расположение в малоэтажной жилой застройке, отсутствует СЗЗ	Торгово-развлекательный (досуговый) центр
12	Волгоградский комбикормовый завод	I	0.8	«+» хорошая инфраструктура «-» расположение в малоэтажной жилой застройке, отсутствует СЗЗ	Многофункциональный торговый центр, парк, жилой комплекс
13	Волгоградский консервный завод	II-III	13.8	«+» имеется выход к реке «-» территория неухоженная	Рекреационный центр (лодочная станция, аквапарк)

14	Волгоградский завод медицинского оборудования (Медея)	II-III	0.4	«+» развитая инфраструктура, достаточное озеленение	Общественно-деловой центр
15	ЗАО Волгоградский завод транспортного машиностроения (ВЗТМ)	II-III	8.2	«+» развитая транспортная инфраструктура «-» территория неухоженная	Общественно-деловой центр

Проведенный картографический анализ подтверждает, что промышленные территории города нуждаются в реновации, для многих предприятий актуальным остается вывод их из города. Промышленные площадки, в соответствии с ПЗЗ, расположены в территориальных зонах: ПКТ – коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона; ПО – перспективное освоение. В центральном районе города не функционируют хлебозавод №6, маслосырбаза, маргариновый завод. В соответствии с генеральным планом эти территории отведены под общественно-деловую и жилую застройку. Завод ОА «Волгомясомолторг» еще продолжает работать. Сегодня на территории города возводятся новые МЖК, однако их строительство проводится бессистемно, точечно, без учета вопросов комплексного развития территории. На территории завода и предприятий строятся ЖК «Новый», ЖК «Цех», ЖК «Царица», ЖК «Берег Волги», ЖК DOLCE VITA. Все эти комплексы возводятся локально на неиспользуемых территориях промышленных зон, приближенных к историческому центральному району города. При этом ведущими отраслями в промышленности Волгоградской области остаются машиностроение и металлообработка, топливная и нефтеперерабатывающая промышленность, химическая и нефтехимическая промышленность [9, 13]. Большинство предприятий тяжелой промышленности, расположенных в приречной зоне города, сегодня невозможно вывести на периферию города.

На территории Астрахани были изучены градостроительные условия расположения следующих предприятий: Астраханский ликеро-водочный завод; Астраханский завод резинотехнических изделий (РТИ); Астраханский комбинат железобетонных изделий; Астраханский комбинат крупнопанельного домостроения; Астраханский комбинат хлебопродуктов; ПАО Астраханское стекловолокно; Астраханский лакокрасочный завод; Астраханский целлюлозно-картонный комбинат; НПО «Астрахань-машокраска»; Астраханский авторемонтный завод; Астраханский завод «Октябрь»; Астраханское ПО «Облшвейбыт» (рис. 5, 6, табл. 3).



а)



б)

Рис. 5. Промышленные предприятия Астрахани под реновацию: а) Астраханский целлюлозно-картонный комбинат (АЦКК); б) Астраханский завод резино-технических изделий

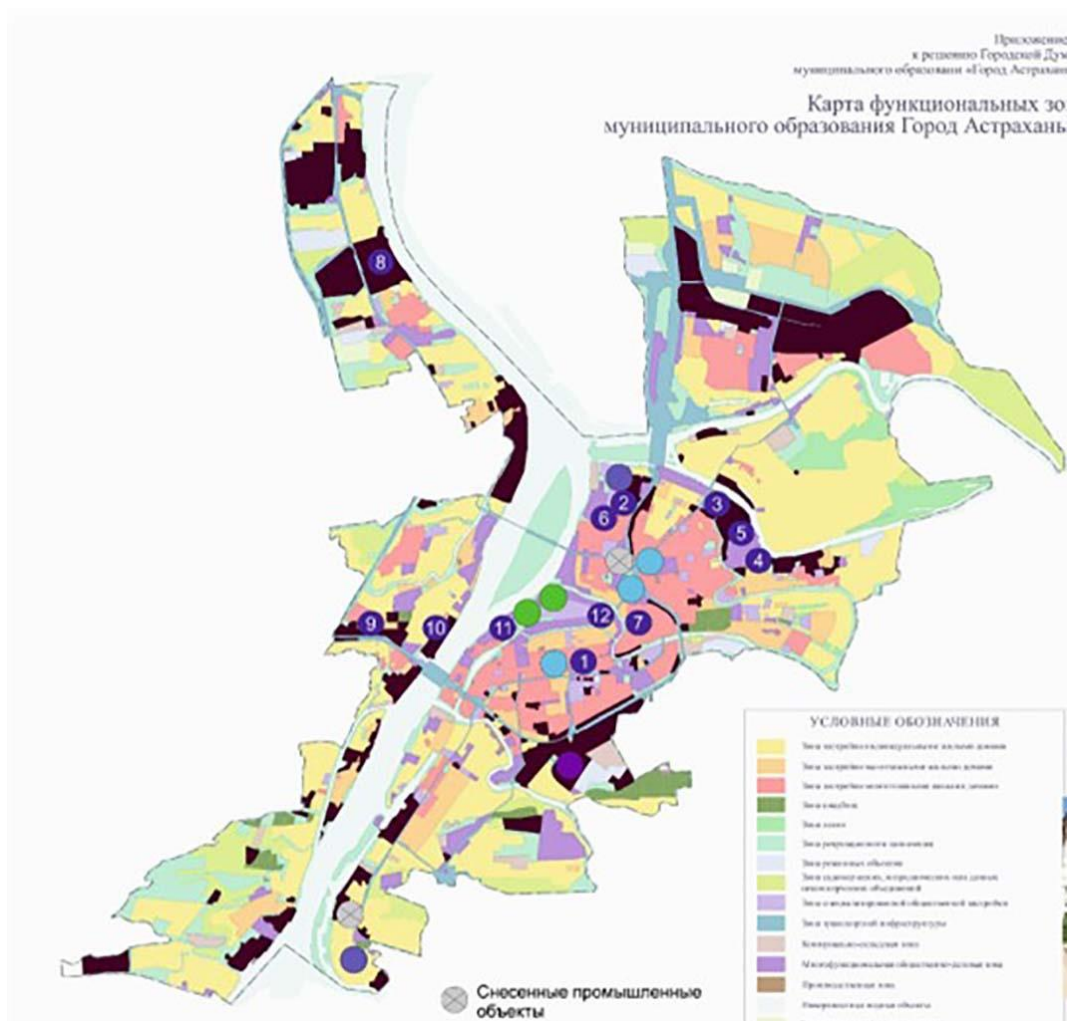


Рис. 6. Карта-схема города Астрахани с промышленными предприятиями

Таблица 3. Градостроительная характеристика площадок промышленных территорий под реновацию в Астрахани (предложения автора)

№	Предприятие	Класс вредности	S участка, га	Местоположение, плюсы и минусы территории, окружение	Предложение по развитию (авторское)
1	Астраханский ликеро-водочный завод	II–III	2.63	«+» соседствует с зелеными массивами, развитая транспортная инфраструктура «-» отсутствует СЗЗ	Торгово-развлекательный, образовательный (досуговый) центр с зелеными территориями
2	Астраханский завод резино-технических изделий РТИ	I	10.5	«+» соседствует с зелеными массивами, развитая транспортная инфраструктура «-» близость с железной дорогой	Торговый (досуговый, спортивный) центр
3	Астраханский комбинат железобетонных изделий	I	20.8	«+» близость к реке «-» отсутствие СЗЗ	Парк

4	Астраханский комбинат крупнопанельного домостроения	I	15.1	«+» близость к реке «-» отсутствие СЗЗ, близость к малоэтажной жилой застройке	Общественно-деловой центр
5	Астраханский комбинат хлебопродуктов	IV-V	14.6	«+» близость к реке, развитая инфраструктура «-» отсутствие СЗЗ	Общественно-деловой центр, торгово-развлекательный центр
6	ПАО Астраханское стекловолокно	I	17.9	«+» значительная по площади зеленая территория «-» отсутствие СЗЗ	Общественно-деловой центр, торгово-развлекательный центр, объекты КБО, парк
7	Астраханский лакокрасочный завод	II-III	2.2	«+» значительная по площади зеленая территория, близость к реке «-» отсутствие СЗЗ	Парк, торгово-развлекательный центр
8	Астраханский целлюлозно-картонный комбинат	I	1.8	«+» значительная по площади зеленая территория, близость к реке «-» отсутствие объектов КБО в шаговой доступности	Образовательный (досуговый, спортивный) комплекс, объекты КБО
9	НПО «Астрахань-машокраска»	I	0.9	«+» развитая транспортная инфраструктура «-» отсутствие объектов КБО в шаговой доступности	Парковка
10	Астраханский авторемонтный завод	II-III	0.3	«+» невысокая плотность застройки «-» отсутствие объектов КБО в шаговой доступности, расположение в малоэтажной жилой застройке, близость к кладбищу	Объекты КБО
11	Астраханский завод «Октябрь»	II-III	0.52	«+» значительная по площади зеленая территория, близость к реке «-» отсутствие свободные резервные территории	Лодочная станция, набережная, объекты пляжного отдыха
12	Астраханское ПО «Облшвейбыт»	II-III	0.1	«+» значительная по площади зеленая территория, близость к реке «-» отсутствие свободные резервные территории	Парк, туристическая база

В Астрахани нуждаются в реновации постройки и территория целлюлозно-картонного комбината, который может превратиться в культурно-рекреационный городской центр [12]. Сегодня на территории центральной части города подверглись реновации многие малые предприятия, они были перепрофилированы в административные и офисные здания, жилые комплексы. Астраханская табачная фабрика и Астраханский рыбоконсервно-холодильный комбинат подверглись сносу. В городе также наблюдается строительства МЖК, среди последних можно выделить ЖК «Атмосфера», ЖК «Центральный», ЖК «Лотос-парк» и другие.

Согласно исследованиям Р.Р. Мавлютова, М.В. Лукьяница, Л.Н. Чижова, работе «Трансформация промышленных территорий крупного города как ключевой фактор его социально-экономического развития (на примере г. Волгограда)» были выделены следующие методы реновации промышленных территорий: разукрупнение комплексного производства; вынос, ликвидация производства; модернизация производства; упорядочение планировки; упорядочение застройки; вынос экологически вредных производств; радикальное уменьшение выбросов; повышение архитектурно-эстетических

качеств застройки; организация внутренней среды, благоустройство; упорядочение транспортной структуры [11]. Развитие новых наукоемких производств влияет на модернизацию и трансформацию городской структуры, вокруг городов формируются зоны промышленно-производственных предприятий с наукоемким производством (технопарками) [5].

По итогам анализа реновации промышленных предприятий в градостроительстве изученных городов определено, что основным методом реновации промтерриторий остается полная рефункционализация, перенос профильного промышленного предприятия на новые площадки (чаще всего на периферию) и последующее новое жилое строительство на освободившихся территориях: в Ростове-на-Дону – до 90%, в Волгограде – более 75% территории бывших предприятий, в Астрахани – около 80%. Большинство остальных промышленных объектов реконструируются и перепрофилируются в административно-офисные и торговые объекты (от 15 до 20% территорий). Особенно это актуально для центральных исторических районов Астрахани. Не выявлены территории промышленных объектов, отданных под рекреационные функции.

В той или иной степени в экономике выделенных городов наблюдаются изменения – переход от «индустриального» этапа развития агломерации к этапу ее «трансформации» [4]. При этом прослеживается возникновение центростремительных маятниковых миграций, а также единого емкого рынка труда. Экономическое развитие городов связано с переходом от производственной индустриальной к непроизводственной модели развития, основанной на развитии сферы услуг, административно-управленческих функций, культурно-бытовом обслуживании, здравоохранении, образовании и других подобных сфер деятельности. Эти трансформации отслеживаются и в изменении городских территорий.

Важно отметить, что для оптимизации и улучшения качества городской среды Ростова, Волгограда и Астрахани необходимо проводить мероприятия по реновации промышленных территорий не локально, а комплексно с учетом потребностей местных жителей. Необходимо использовать эти территории помимо строительства МЖК для создания рекреационных зон, многофункциональных образовательных и досуговых комплексов, центров бытового обслуживания и других функций, поскольку эти территории остаются важнейшими резервами для развития городской среды (рис. 7).



а)



б)

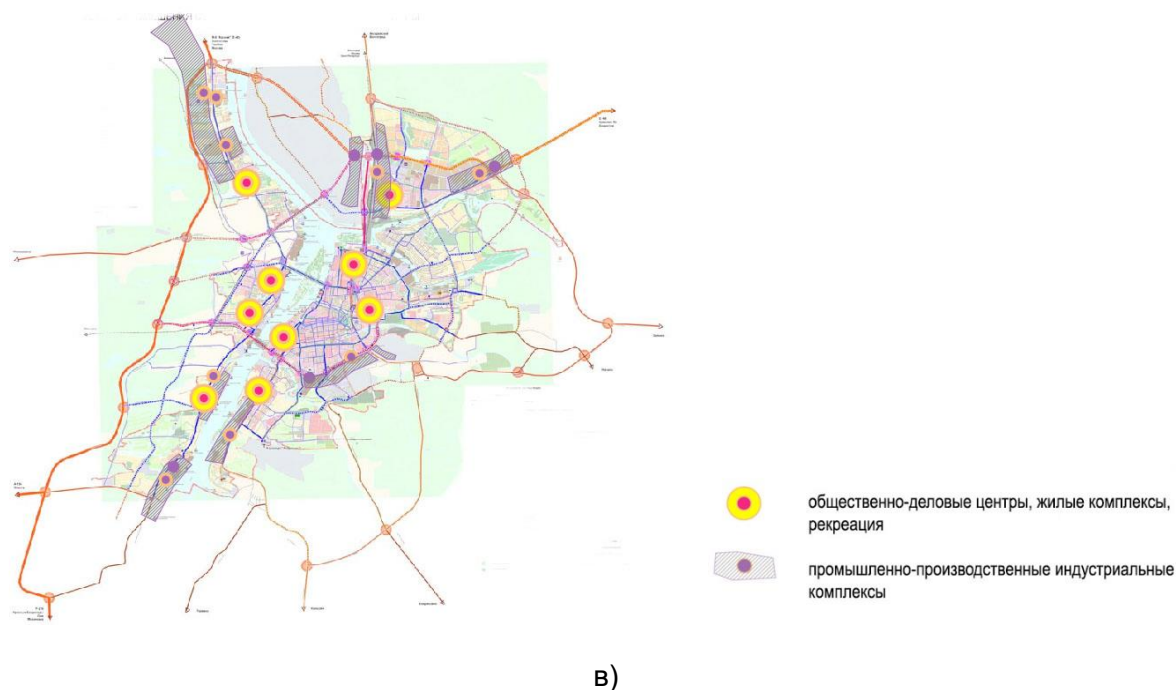


Рис. 7. Схема предложений по реновации промышленных предприятий в структуре городов: а) Ростова-на-Дону, б) Волгограда, в) Астрахани (предложения автора)

## Выводы

1. Реновация промышленно-производственных территорий в южных городах – важнейшее направление эффективного развития городской среды. Сегодня вопрос преобразования промышленных территорий в городе является одним из актуальнейших вопросов в развитии как малых производств, так и бывших промышленных гигантов.
2. История развития южных городов связана с развитием промышленно-производственной сферы экономики советского периода XX века, базирующейся на индустриализации, массовом поточном производстве, создании масштабных по площади промышленных предприятий-комплексов (ТПК), кооперации производств.
3. Анализ современного состояния промышленных территорий в структуре города свидетельствует о нерациональном территориальном их использовании, не функционируют более 50% территорий предприятий в изученных городах.
4. Среди основных методов реновации городов юга России выделены следующие: перепрофилирование зданий предприятий в общественные административно-офисные и торговые функции; полный вынос предприятий и последующее новое строительство на освободившейся территории, чаще всего – МЖК.
5. На сегодняшний день в южных городах наблюдаются агломерационные тенденции, активно развиваются и застраиваются периферийные территории. Также наблюдается «лоскутная» бессистемная застройка свободных городских территорий, в том числе и промышленных. На указанных территориях активно строятся МЖК с объектами культурно-бытового обслуживания. Документы ПЗЗ позволяют застройщику эффективно развивать строительную отрасль и возводить тысячи квадратных метров жилья. При этом процесс застройки городских территорий, в том числе и промышленных, осуществляется точно, без увязки с планировочной структурой города. В документах территориального планирования городов не отражены стратегические решения по реновации промышленно-производственных территорий в изученных городах с учетом агломерационных тенденций.

6. В настоящее время Ростов-на-Дону, Волгоград и Астрахань необходимо рассматривать в качестве центров агломераций, концентрирующих важнейшие экономические и социальные ресурсы близлежащих поселений и городов. Комплексный агломерационный подход в развитии и преобразовании городов позволит эффективно решать вопросы реновации промышленно-производственных территорий.

#### Источники иллюстраций

Рис. 1а. Завод «Рубин». URL: <https://urban3p.ru/object27370> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 1б. Ростовский винно-водочный завод. URL: <https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise/multiformatnyy-tsentr-na-territorii-rostovskogo-vinno-vodochnogo-zavoda-rostov-na-donu-rossiya/> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 2. Схема автора.

Рис. 3а. URL: <https://regnum.ru/news/3393364> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 3б. Фото: Геннадий Гуляев. Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3984694> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 4. Схема автора.

Рис. 5а. URL: <https://ru-abandoned.livejournal.com/1002445.html> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 5б. URL: <https://urban3p.ru/object20217> (дата обращения 07.08.2023).

Рис. 6, 7а,б,в. Схемы автора.

#### Список источников

1. Андреева Ю.В. Градостроительное развитие агломераций в системе расселения Юга России: дисс. кан. арх.: 05.23.22 / Андреева Юлия Владимировна. Санкт-Петербург, 2019. 315 с.
2. Андреева Ю.В. Градостроительное формирование и развитие территории промышленности в структуре города Ростова-на-Дону // Architecture and Modern Information Technologies. 2023. № 1(62). С. 287–296. URL: [https://marhi.ru/AMIT/2023/1kvart23/PDF/18\\_andreeva.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/1kvart23/PDF/18_andreeva.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-1-287-296
3. Бредихин А.В. Ростовская агломерация: интеграционные приоритеты развития // Вопросы территориального развития. 2016. № 4(34). С.1–14.
4. Бозе Э. Городская агломерация: старое название – новое содержание // Российское экспертное обозрение. 2007. №4–5(22). С. 13–16.
5. Вершинин В.И. Эволюция промышленной архитектуры: учеб. пособие. Москва: Архитектура-С, 2007. 176 с.
6. Етеревская И.Н. Особенности ландшафтно-градостроительной реабилитации прибрежных территорий центра города (на примере Астрахани) / И.Н. Етеревская, Д.А. Мацигор // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2022. Вып. 2(87). С. 233–248.
7. Кукушин В.С. История архитектуры Нижнего Дона и Приазовья. Ростов-на-Дону: Изд-во «ГинГо». 1996. 276 с.
8. Садковская О.Е. Основные направления развития «Большого Ростова» // Architecture and Modern Information Technologies. 2020. №4(53). С. 281–299. URL:

[https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/17\\_sadkovskaya.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/17_sadkovskaya.pdf) DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15317

9. Специфика оценки и планирования развития производственных территорий поселений в структуре региональных систем расселения / Н.Г. Юшкова, Д.Г. Донцов, Д.Н. Никифорова, Т.П. Овчарова, Е.Д. Донцов // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2023. Вып. 1(90). С. 298–312.
10. Токарев А.Г. Градостроительное развитие Ростова-на-Дону в XIX – начале XX в. // Вестник ТГАСУ. 2011. №3. С. 41–48. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitelnoe-razvitie-rostova-na-donu-v-xix-nachale-xx-v> (дата обращения: 11.01.2023).
11. 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: ВолгГАСУ, 2014. URL: [https://vgasu.ru/attachments/oi\\_mavlutov-01.pdf](https://vgasu.ru/attachments/oi_mavlutov-01.pdf) (дата обращения: 07.08.2023).
12. Феофанова С.А. Реновация промышленных территорий как одно из актуальных направлений развития Астрахани // Экономика строительства. 2023. №4. С. 259–257. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-promyshlennyh-territoriy-kak-odno-iz-aktualnyh-napravleniy-razvitiya-astrahani> (дата обращения: 07.08.2023).
13. Фролов С.С. Градостроительная реконструкция прибрежных промышленных территорий крупнейших городов: на примере г. Волгограда: дисс. кан. арх.: 18.00.04 / Фролов Сергей Сергеевич. Санкт-Петербург, 2005. 186 с.

## References

1. Andreeva Y.V. *Gradostroitelnoe razvitie aglomeracij v sisteme rasseleniya Yuga Rossii* [The urban development of agglomerations in the settlement system of the South of Russia (Cand. Dis)]. Saint Petersburg, 2019, 315 p.
2. Andreeva J.V. The urban planning formation and development of the territory of industry in the structure of the city of Rostov-on-Don. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2023, no. 1(62), pp. 287–296. Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2023/1kvart23/PDF/18\\_andreeva.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/1kvart23/PDF/18_andreeva.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-1-287-296
3. Bredikhin A.V. *Rostovskaya aglomeraciya: integracionnye prioriteti razvitiya* [Rostov agglomeration: integration development priorities]. *Voprosy territorialnogo razvitiya*, 2016, no.4(34), pp. 1–14
4. Boze E. *Gorodskaya aglomeraciya: staroe nazvanie – novoe sodержanie* [The urban agglomeration: old name – new content]. *Rossijskoe ekspertnoe obozrenie*. 2007, no. 4–5(22), pp. 13-16.
5. Vershinin V.I. *Evoljucija promishlennoj arhitekturi ucheb. Posobie* [The evolution of industrial architecture]. Moscow, 2007, p. 176.
6. Eterevsкая I.N., Macigor D.A. *Osobennosti landshaftno-gradostroitelnoj rehabilitacii pribrezhnyh territorij centra goroda (na primere Astrahani)* [The peculiarities of Landscape and Urban Rehabilitation of the Coastal Territories of the City Center (on the Example of Astrakhan)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitelstvo i arhitektura*, 2022, no.2(87). pp. 233–248.



7. Kukushin V.S. *Istoriya arhitektury Nizhnego Dona i Priazovya* [The history of architecture of the Lower Don and the Sea of Azov]. Rostov-on-Don, 1996, 276 p.
8. Sadkovskaya O. The Main Directions of Development of «Big Rostov». Artistic and Stylistic Features. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2020, no. 4(53), pp. 281–299. Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvar20/PDF/17\\_sadkovskaya.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvar20/PDF/17_sadkovskaya.pdf) DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15317
9. Yushkova N.G., Doncov D.G., Nikiforova D.N., Ovcharova T.P., Doncov E.D. *Specifika ocenki i planirovaniya razvitiya proizvodstvennih territorii poselenii v strukture regionalnih sistem rasseleniya* [The specifics of assessing and planning the development of industrial territories of settlements in the structure of regional settlement systems]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno\_stroitel'nogo universiteta*. Series: Construction and architecture. 2023, no.1(90), pp. 298–312.
10. Tokarev A.G. *Gradostroitel'noe razvitie Rostova-na-Donu v XIX – nachale XX v.* [The town-planning development of rostov-on-don in the sixth – at the beginning of the XXth centuries]. *Vestnik TGASU*, 2011, no. 3, pp. 41–49. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitel'noe-razvitie-rostova-na-donu-v-xix-nachale-xx-v>
11. Mavlyutov R.R., Lukyanica M.V., Chizho L.N. *Transformatsiya promyshlennykh territorij krupnogo goroda kak klyuchevoj faktor ego 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 the example of Volgograd)]. Volgograd, 2014. Available at: [https://vgasu.ru/attachments/oi\\_mavlutov-01.pdf](https://vgasu.ru/attachments/oi_mavlutov-01.pdf)
12. Feofanova S.A. *Renovatsiya promyshlennykh territorij kak odno iz aktualnykh napravlenij razvitiya Astrakhani* [The renovation of industrial territories as one of the topical directions for the development of Astrakhan]. *Ekonomika stroitel'stva*. 2023, no. 4, pp. 259–257. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-promyshlennykh-territoriy-kak-odno-iz-aktualnykh-napravleniy-razvitiya-astrakhani>
13. Frolov S.S. *Gradostroitel'naya rekonstruktsiya pribrezhnykh promyshlennykh territorij krupnejshih gorodov: na primere g. Volgograda* [The urban planning reconstruction of the coastal industrial territories of the largest cities: on the example of the city of Volgograd (Cand. Dis)]. Saint Petersburg, 2005, 186 p.

## ОБ АВТОРЕ

### Андреева Юлия Владимировна

Кандидат архитектуры, доцент кафедры «Градостроительство», Южный федеральный университет, Академия архитектуры и искусств, Ростов-на-Дону, Россия

[an\\_julia@list.ru](mailto:an_julia@list.ru)

## ABOUT THE AUTHOR

### Andreeva Julia V.

PhD in Architecture, Associate Professor of the Department of Urban Planning, Southern Federal University, Academy of Architecture and Fine Arts, Rostov-on-Don, Russia

[an\\_julia@list.ru](mailto:an_julia@list.ru)