

Е. М. ЗАСЛАВСКИЙ
А. Ю. ЗАСЛАВСКАЯ
Д. А. ПАНФИЛОВ

КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ ПЛАНИРОВАНИЯ ЖИЛОГО РАЙОНА НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ЗАВОДА ИМЕНИ МАСЛЕННИКОВА В САМАРЕ

KEY ASPECTS OF RESIDENTIAL PLANNING ON THE TERRITORY OF THE FORMER PLANT NAMED AFTER MASLENNIKOV IN SAMARA

Рассматриваются социальные, градостроительные, экологические, экономические рычаги для формирования нового жилого района с инфраструктурой, соответствующей современным потребностям горожан. Особое внимание уделяется вопросам реконструкции и адаптации промышленной инфраструктуры для нужд жилого строительства, а также необходимости создания комфортной городской среды для будущих жителей. Представлены исторические данные об эволюции промышленной территории, выбранной для проектирования жилого района. Отмечается необходимость наличия территориальных ресурсов для разумного обоснованного размещения жилой, общественной и пешеходно-транспортной инфраструктуры. Показаны разные стороны редевелопмента, среди которых возможность приносить доход местному населению, создавать рабочие места и способствовать их социально-экономическому развитию.

Ключевые слова: редевелопмент, урбанизм, промзона, планирование, жилой район

Social, urban planning, environmental, economic levers are considered to form a new residential area with infrastructure that meets the modern needs of citizens. Particular attention is paid to the reconstruction and adaptation of industrial infrastructure for the needs of residential construction, as well as the need to create a comfortable urban environment for future residents. Historical data on the evolution of the industrial area selected for the design of the residential area is presented. There is a need for territorial resources for reasonable reasonable placement of residential, public and pedestrian transport infrastructure. Different aspects of redevelopment are shown, including the ability to generate income for the local population, create jobs and contribute to their socio-economic development.

Keywords: redevelopment, urbanism, industrial zone, planning, residential area

Градостроительная наука разрабатывает новые концепции градостроительного развития, выводящие агломерации на постиндустриальный этап организации, – кластерные стратегии развития, агломерирование территорий, деиндустриализация, редевелопмент, «экологический урбанизм», «устойчивое территориальное развитие», «точки роста» как полюсное развитие урбанизированных территорий [1].

Создание новой точки роста в Самаре за счет проекта развития территории бывшего Завода имени Масленникова (ЗИМ) и прилегающих прибрежных территорий р. Волги позволяет частично смягчить разрастание города.

Исторически рассматриваемая площадка развивалась как промышленная территория. С начала XX века здесь располагался Трубочный завод, который со временем превратился

в Завод имени Масленникова, проработавший до 90-х годов XX века и, не пережив перестроечного периода, перестал существовать как промышленное предприятие [2].

Территория предприятия, ранее входившего в ВПК (военно-промышленный комплекс) страны, постепенно «дичала» – большинство корпусов по разным причинам и в разные периоды было разрушено – и в течение 20 или более лет представляла собой свалку строительного мусора и абсолютно деградировавшую территорию, вычеркнутую с карт города, несмотря на то, что географически – это центр города, примыкающий к самым популярным и густонаселенным районам городской застройки (рис. 1–3).

В соответствии с устоявшейся и логичной для центров городов тенденцией эта территория навсегда перестала быть промышленной



Рис. 1. Общий вид территории бывшего Завода имени Масленикова
Fig. 1. General view of the territory of the former Maslennikov Plant



Рис. 2. Руинированные объекты ЗИМ в Самаре
Fig. 2. Ruined ZIM facilities in Samara



Рис. 3. Арт-объекты советского периода на территории ЗИМ
Fig. 3. Art objects of the Soviet period on the territory of ZIM

и начала полноценно перерождаться в территорию нового жилого района.

С точки зрения современных принципов развития городских территорий более интересным и жизнеспособным является вариант не просто монофункционального, а многофункционального жилого района, с хорошо развитой транспортной и социальной инфраструктурой и даже с обеспеченностью рабочими местами за счет размещения коммерческих объектов и обеспечения общего на рассматриваемой территории принципа – «Работаю. Живу. Отдыхаю» [3, 4].

Территория занимает примерно 50 га. Неоднократно проводимые архитектурные конкурсы, в том числе международные, подтолкнули общественность и подтолкнули бизнес и власть к принятию решений о начале проектирования и застройки территории бывшего Завода имени Масленникова.

Как известно, существует два основных подхода к освоению участков, где находилось промышленное производство:

- Первый – полное освобождение территории, снос всех существующих объектов и застройка «с нуля» жильем и коммерческими площадями.

- Второй – реконструкция и модернизация зданий и коммуникаций, а также их дальнейшее использование [5].

Для рассматриваемой площадки более актуальным является первый вариант, так как 90 % существующих цехов было частично демонтировано, частично разрушено в период 2000–2020 гг.

Социальные опросы жителей Самары (открытые источники) выявили серьезные недостатки организации городской среды для жизни, работы и отдыха населения. Только 13 % жителей удовлетворены комфортностью проживания (жилья); 82 % жителей не удовлетворены качеством городской среды. Среди других вопросов жители указали следующее:

- 82 % не удовлетворены чистотой города;
- 70 % не довольны транспортной инфраструктурой;
- 50 % считают город недостаточно озеленным и благоустроенным;
- 35 % указали на нехватку доступных спортивных объектов;
- 20 % считают городскую среду, не ориентированную на детей, небезопасной;
- 10 % обратили внимание на нехватку крупных мероприятий и площадок для их проведения.

Рейтинг недостающих объектов инфраструктуры «Каких объектов инфраструктуры недостаточно в месте вашего проживания?»:

- 33 % – спортивная инфраструктура;

- 24 % – парки, театры, скверы, детские площадки;

- 21 % – театры, музеи, выставки, клубы по интересам;

- 20 % – детские сады, детские клубы;

- 12 % – поликлиники, больницы, лаборатории;

- 9 % – кино, боулинги, клубы;

- 5 % – школы, лицеи, гимназии.

При оценке городской инфраструктуры, в том числе ландшафта для использования его в целях организации жилых, общественных и рекреационных территорий, учитывался целый ряд важных аспектов: функциональный, санитарно-гигиенический, эстетический, технико-экономический, природоохранный, социальный.

В результате опросов были выявлены следующие проблемы:

- дисбаланс размещения жилой и деловой среды;

- сильная удаленность мест приложения труда от места жительства;

- низкий уровень развития общественного транспорта;

- новая застройка осуществляется без учета возможностей транспортной инфраструктуры;

- острый дефицит общественных пространств;

- несоответствие городской среды современным представлениям о благоустройстве.

Сегодня в творчестве архитекторов, урбанистов и дизайнеров на первый план выходит индивидуальный язык проектирования, позволяющий создавать неповторимые архитектурно-художественные образы, которых так не хватает современной городской среде [6–10].

Ключевыми принципами планирования территории ЗИМ являются:

- смешанное использование городских территорий, где не менее 30–40 % отдается под общественные функции в каждом районе;

- преимущественная полифункциональность и универсальность пространств, ограниченная монофункциональность (не более 10 % территории каждого района занято монофункциональными участками);

- высокая плотность населения на участке не менее 15 тыс. чел./км²;

- создание эффективной уличной сети, где 25–30 % – доля улиц в балансе территорий (длина улиц на 1 км² порядка 18 км).

Современная ситуация диктует необходимость обновления застройки и использования ценных внутренних и прибрежных территорий в границах городской черты [11] (рис. 4).

Цель работы заключалась в создании концепции градостроительного регулирования



Рис. 4. Схема транспортной доступности проектируемого жилого района на территории бывшего ЗИМ

Fig. 4. Layout of transport accessibility of the designed residential area on the territory of the former ZIM

в границах территории бывшего Завода имени Масленникова и территориальных ресурсов по побережью реки Волги, расчета необходимых жилых, общественных и рекреационных территорий, сооружений и устройств, а также их типологии. Более глобальной целью может стать новая модель управления развитием территории и увеличение интеллектуального потенциала города: сохранение лучших, привлечение перспективных.

Реализация намеченных целей представляется возможной за счет создания нового центра города с уникальными средовыми характеристиками, способными составить конкуренцию бизнес-столицам.

Рассмотрены возможности применения основных принципов редевелопмента и их возможные локальные особенности, связанные с местом и временем реализации проекта. Разработка включала изучение международного опыта реализации подобных программ в крупных городах, изучение социальных, экологических, ландшафтных, градостроительных, транспортных условий в городе Самаре, а также формирование рекомендаций для управления использованием этих территорий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ахмедова Е.А., Лекарева Н.А. Градо-экономические аспекты оценки городских земель с позиции инвестиционной привлекательности // Приволжский научный журнал. 2016. № 4(40). С. 149–154.
2. Синельник А.К. Градостроительная история Самарского края / СамГАСА. Самара, 2000. 192 с.
3. Степанова М.А. Архитектурно-ландшафтная ревитализация в контексте устойчивого развития городских территорий // Устойчивое развитие городской среды: сб. науч. ст. Самара: СамГТУ, 2016. С. 214–217.
4. Вавилова Т.Я. Международный опыт реабилитации депрессивных жилых территорий в интересах устойчивого развития // Архитектон: известия вузов. 2015. № 1(49). С. 4.
5. Ахмедова Е.А. Современный генеральный план города и возможности его реализации в условиях рынка // Промышленное и гражданское строительство. 2010. № 8. С. 6–10.
6. Nan Ellin. Integral Urbanism. Taylor & Francis Group. 2006. 184 p.
7. Thomas Balsley. The Urban Landscape. Spacemaker press. 2001. 84 p.
8. Лисицына А.В. Малые и средние города Нижегородского Поволжья: в поисках утраченной гармонии. Часть 1 // Градостроительство и архитектура. 2023. Т. 13, № 4. С. 106–114. DOI:10.17673/Vestnik.2023.04.14.

9. Лисицына А.В. Малые и средние города Нижегородского Поволжья: в поисках утраченной гармонии. Часть 2 // Градостроительство и архитектура. 2024. Т. 14, № 2. С. 75–83. DOI:10.17673/Vestnik.2024.02.11.

10. Вайтенс А.Г., Штиглиц М.С. Промышленное наследие Санкт-Петербурга XIX – начала XX веков как объекты архитектурного туризма // Градостроительство и архитектура. 2022. Т. 12, № 1. С. 154–162. DOI:10.17673/Vestnik.2022.01.20.

11. Advanced architectural design. Columbia Architecture Planning Preservation. 2003. N. 2. P. 76.

REFERENCES

1. Akhmedova E.A., Lekareva N.A. Grado-economic aspects of urban land assessment from the position of investment attractiveness. *Privolzhskiy nauchnyy zhurnal* [Volga Scientific Journal], 2016, no. 4(40), pp. 149–154. (in Russian)

2. Sinelnik A.K. *Gradostroitel'naya istoriya Samarskogo kraja* [Urban planning history of the Samara Territory]. Samara, SamGASA, 2000. 192 p.

3. Stepanova M.A. Architectural and landscape revitalization in the context of sustainable development of urban areas. *Ustoichivoe razvitiye gorodskoy sredy: sb. nauch. st.* [Sustainable development of the urban environment: Sci. scientific. Art.]. Samara, SSTU, 2016, pp. 214–217. (In Russian).

4. Vavilova T.Ya. International experience of rehabilitation of depressed residential areas for sustainable

development. *Arhitekton: izvestiya vuzov* [Architecton: university news], 2015, no. 1(49). P. 4. (in Russian)

5. Akhmedova E.A. The modern master plan of the city and the possibilities of its implementation in the market conditions. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Construction], 2010, no. 8, pp. 6–10. (in Russian)

6. Nan Ellin. *Integral Urbanism*. Taylor & Francis Group. 2006. 184 p.

7. Thomas Balsley. *The Urban Landscape*. Space-maker press. 2001. 84 p.

8. Lisitsyna A.V. Small and medium-sized cities of the Nizhny Novgorod Volga region: in search of lost harmony. Part 1. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2023, vol. 13, no. 4, pp. 106–114. (in Russian) DOI:10.17673/Vestnik.2023.04.14

9. Lisitsyna A.V. Small and medium-sized cities of the Nizhny Novgorod Volga region: in search of lost harmony. Part 2. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2024, vol. 14, no. 2, pp. 75–83. (in Russian) DOI:10.17673/Vestnik.2024.02.11

10. Vaytens A.G., Stiglits M.S. Industrial heritage of St. Petersburg of the XIX - early XX centuries as objects of architectural tourism. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2022, vol. 12, no. 1, pp. 154–162. (in Russian) DOI:10.17673/Vestnik.2022.01.20

11. Advanced architectural design. Columbia Architecture Planning Preservation. 2003. N. 2. P. 76.

Об авторах:

ЗАСЛАВСКИЙ Евгений Михайлович

доцент кафедры железобетонных конструкций
Самарский государственный технический университет
443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244
E-mail: sk@samgtu.ru

ZASLAVSKY Evgeny M.

Associate Professor of the Reinforced Concrete Structures Chair
Samara State Technical University
443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 244
E-mail: sk@samgtu.ru

ЗАСЛАВСКАЯ Анна Юрьевна

кандидат архитектуры, доцент,
заведующая кафедрой дизайна
Самарский государственный технический университет
443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244
E-mail: kaf_design@samgtu.ru

ZASLAVSKAYA Anna Yu.

PhD in Architecture, Associate Professor,
Head of the Design Chair
Samara State Technical University
443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 244
E-mail: kaf_design@samgtu.ru

ПАНФИЛОВ Денис Александрович

кандидат технических наук, доцент,
заведующий кафедрой железобетонных конструкций
Самарский государственный технический университет
443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244
E-mail: sk@samgtu.ru

PANFILOV Denis Al.

PhD in Engineering Sciences, Associate Professor,
Head of the Reinforced Concrete Structures Chair
Samara State Technical University
443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 244
E-mail: sk@samgtu.ru

Для цитирования: Заславский Е.М., Заславская А.Ю., Панфилов Д.А. Ключевые аспекты планирования жилого района на территории бывшего Завода имени Масленникова в Самаре // Градостроительство и архитектура. 2025. Т. 15, № 4. С. 158–162. DOI: 10.17673/Vestnik.2025.04.21.

For citation: Zaslavsky E.M., Zaslavskaya A.Yu., Panfilov D.A. Key aspects of residential planning on the territory of the former plant named after Maslennikov in Samara. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2025, vol. 15, no. 4, pp. 158–162. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2025.04.21.

Принята: 30.06.2025 г.