

Исх. № от 12.03.2024 г.

Губернатору Ростовской области

В.Ю. ГОЛУБЕВУ

[о развитии исторического центра Ростова-на-Дону]

**Уважаемый Василий Юрьевич!**

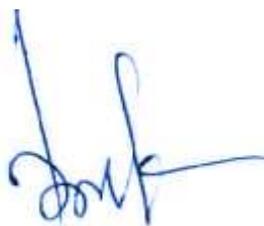
Хотели бы привлечь Ваше внимание к результатам дискуссии о состоянии исторического центра Ростова-на-Дону и условиях для работы в нем бизнеса. Дискуссия была подготовлена Деловым медиа «Эксперт Юг» и состоялась на заседании Клуба градостроителей 31.01.2024 в г. Ростов-на-Дону. Зная о Вашем внимательном отношении к вопросу сохранности исторического наследия, уверены, что Вы самым тщательным образом вникните в суть прозвучавших на дискуссии выводов и предложений для принятия дальнейших решений о развитии городской среды.

Предлагаем подготовить и провести рабочую встречу представителей исполнительной, законодательной (региональной и областной) власти со всеми заинтересованными профессиональными сообществами для рассмотрения изложенных предложений.

Надеемся на плодотворное сотрудничество.

Приложение: резолюция Клуба градостроителей.

С уважением,  
генеральный директор  
Аналитического центра  
«Эксперт ЮГ»



В.И.Козлов

Исп. Татьяна Красота,  
с. +7-928-184-32-84,  
[krasota@expertsouth.ru](mailto:krasota@expertsouth.ru)

## Приложение 1.

### Резолюция по итогам дискуссии Клуба градостроителей о развитии исторического центра Ростова-на-Дону

- Принятая в конце декабря 2023 года схема объединенной охранной зоны Ростова-на-Дону не включила целый ряд замечаний профессионального сообщества, но включила решения, которые с сообществом не обсуждались. Например, из документа на финальном этапе были выброшены кварталы ранее входившие в границу объединённой зоны охраны, в том из границ территории зоны охраны исчезли более 60 кварталов Нахичевани, которые отображают характер исторической застройки и которые были в границах объединённой зоны охраны до начала корректировки проекта. При этом разрешено застраивать скверы и фрагменты пешеходной части набережной объектами до 10 метров высотой, чего не позволял себе никто из предыдущих разработчиков. В документе зачастую используются юридические формулировки, которые невозможно толковать однозначно, а следовательно, понимать, что можно, а чего нельзя делать. Замечания к принятому документу весьма объемны, с ними можно ознакомиться отдельно, но главных проблемы, возникающих в итоге, две. С одной стороны, активности бизнеса в реализации проектов по новым правилам ожидать очень трудно, а именно она должна была стать одним из результатов принятия нового документа. С другой, новый документ ставит под угрозу уничтожения подлинной архитектуры здания со статусом «исторически ценные градоформирующие объекты» (в утвержденном документе разработчики дали им новое не закреплённое в федеральном законодательстве название «Ценный объект историко-градостроительной среды» и разрешили их снос при признании их аварийными с последующим воссозданием). Между тем, аварийность не являлась причиной потери историко-культурной ценности, что доказывает история восстановления сотен аварийных зданий Ростова после Великой отечественной войны. Данные регламенты могут повлечь череду необоснованных сносов исторически ценных зданий с подлинной архитектурной с их заменой на новоделы. Новый документ при этом заставляет застройщиков имитировать исторический стиль, превращая Ростов в эклектичный музей дореволюционной архитектуры. Считаем, что в интересах развития исторической городской среды схема объединенной охранной зоны Ростова-на-Дону должна быть направлена на корректировку.
- Согласно постановлению Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику

объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», предлагаем разработать концепцию регулирования архитектурно-градостроительного облика территории города Ростова-на-Дону, касающуюся объёмных и колористических решений зданий, применяемых строительных и отделочных материалов, подсветки фасадов и размещения инженерного и технического оборудования на фасадах и кровлях зданий. Разработать эти регламенты необходимо с учётом зонирования города и в каждом отдельном случае унифицировать в зависимости от вида разрешённого использования земельного участка. Этими данными предлагаем затем дополнить градостроительный регламент города Ростова-на-Дону. Хорошей практикой, позволяющей органично развивать историческую часть города и интегрировать в нее новые проекты, является работа с кодом города, комплексом социальных и культурных норм, практик и стереотипов, верных для города в данный исторический период. Раскодирование — это процесс понимания города, выявление его идентичности, смыслов и амбиций, оно проводится через изучение работы и восприятие города, через интервью с городскими экспертами, урбанистами и антропологами. Некоторые застройщики уже сегодня применяют эту технологию для органичной интеграции проектов в исторический центр. Однако, такая работа должна быть проведена для всего центра города, в рамках подготовки концепции развития исторической части города или мастер-плана центра Ростова-на-Дону.

- Отдельная задача в рамках развития центра города — сохранение заповедной зоны, которая играет ключевую роль в развитии туристического потенциала Ростова-на-Дону. Речь идет о районе Солдатской слободы, который нуждается в особых решениях. Ценность Солдатской слободы — не в отдельных зданиях, а в так называемой тканевой структуре, состоящей из мелких участков. Эту территорию нельзя продавать как целое для большого строительства, нужны законодательные ограничения по территории участка и соблюдению тканевого характера застройки, только это приведёт к выживанию старого центра. В ситуации отсутствия государственных средств на реконструкцию памятников необходимо рассмотреть вариант временной консервации исторической застройки для сохранения Солдатской слободы.
- Необходимость разработки единой концепции развития исторической части города или мастер-плана центра Ростова-на-Дону отмечается не только городскими сообществами, но и городскими и региональными властями. Именно этот документ позволяет увязать разные уровни функционирования города — пространство, экономику, транспорт, культуру. Разработка мастер-

плана исторического центра Ростов-на-Дону требует финансирования, по некоторым оценкам, свыше 100 млн рублей. На данном этапе это финансирование не может быть привлечено из бюджетных источников по причине отсутствия в законодательстве понятия «мастер-план». Однако, известно, что Московская область решила эту проблему путем принятия областного закона, который ввел понятие «мастер-плана». Предлагаем изучить этот законодательный опыт и рассмотреть возможность разработки и принятия в Ростовской области законопроекта, вводящего понятие «мастер-плана».

- У застройщиков, работающих в центре Ростова-на-Дону, большую обеспокоенность вызывает существенное повышение уровня грунтовых вод, что грозит и на практике уже оборачивается подтоплениями. Проблема за последние годы стала системной, ее решение требует системной работы по расчистке путей оттока воды, заваленных мусором балок, повышению эффективности ливневой канализации в Ростове-на-Дону и т. д. Считаем, что подобного рода работа должна выйти на первый план, в том числе при решении вопроса о сохранении исторического облика центра города.
- Важным аспектом является значение реки Темерник с исторической точки зрения, а именно факт размещения на пересечении Безымянной балки и реки верфи Петром Великим в 1696 году, что, по сути, является отправной точкой для создания здесь постоянного поселения, ставшего впоследствии Южной столицей. Считаем, что этот факт расширяет условные границы исторического центра Ростова-на-Дону и может быть учтен в концепции его развития. Также при разработке мастер-плана необходима интеграция в него существующих крупных проектов, например «Формирование городского экологического парка «Темерник». Основой могла бы стать организация деятельности на базе одного из действующих институтов (ГАУ РО «РНИИПИ Градостроительства») в тесном взаимодействии с Клубом градостроителей. Это решение возможно при организационной работе с созданием нескольких дополнительных ставок в отраслевом институте. Партнером для института могли бы выступить Институт опережающих технологий ДГТУ, Академия архитектуры ЮФУ, ростовская областная организация Союза архитекторов России. Другим сценарием для решения этой задачи могло бы быть создание специализированного Центра развития территории или даже Института развития города в Ростове-на-Дону. В состав такого института могли бы войти ведущие архитекторы и дизайнеры для создания дизайн-кода и мастер-плана исторического центра города, а также специалисты более широкого спектра для экономического и

**социального моделирования при разработке концепций развития территории.**

**Подписи:**

**Алексеев Сергей Юрьевич**, архитектор, профессор кафедры архитектуры и реставрации Академии архитектуры и искусств ЮФУ

**Артаус Николай Николаевич**, генеральный директор ГК «АРТ»

**Бритвин Николай Николаевич**, председатель правления АНО «Парк Темерник»

**Горгорова Юлия Владимировна**, архитектор, профессор кафедры архитектурного и средового проектирования ЮФУ

**Кринчик Алексей Олегович**, управляющий партнер архитектурного бюро Masterplan

**Козлов Владимир Иванович**, генеральный директор Аналитического центра «Эксперт Юг»

**Кожин Александр Олегович**, руководитель Ростовского регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры

**Котлярова Екатерина Владимировна**, директор АНО «Парк Темерник», доцент Института опережающих технологий ДГТУ

**Нефёдов Артем Николаевич**, генеральный директор ООО «Генпроект»

**Лабусов Дмитрий Анатольевич**, архитектор

**Ломтев Александр Владимирович**, член Союза архитекторов России, член комиссии по сохранению исторического архитектурного облика города Ростова-на-Дону

**Наумов Геннадий Евгеньевич**, председатель правления концерна «Единство», председатель комитета по градостроительной деятельности Союза «Торгово-промышленная палата Ростовской области»

**Пивоварова Галина Борисовна**, заместитель директора по работе с клиентами ООО «Дон - МТ- недвижимость»