

**Российская Федерация**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ИДЕЯ-ПРОЕКТ»**

ИНН 6164136675 КПП 616401001 ОГРН 1216100034996

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации от 17.02.2022 г. № МКРФ 22059  
Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности Л036-00116-61/00617478

---

**Заказчик:** Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан  
«Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»

**Объект культурного наследия регионального значения:** «Дом, где  
останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

**Адрес:** Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31

**НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

**Книга 1**

**Раздел I. Предварительные работы**

**Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)**



**Шифр: 145-24-НИ**



Ростов-на-Дону  
2024

**Российская Федерация**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ИДЕЯ-ПРОЕКТ»**

ИНН 6164136675 КПП 616401001 ОГРН 1216100034996

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации от 17.02.2022 г. № МКРФ 22059

Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности Л036-00116-61/00617478

---

**Заказчик:** Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан  
«Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»

**Объект культурного наследия регионального значения:** «Дом, где  
останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

**Адрес:** Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31

**НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»**

**Книга 1**

**Раздел I. Предварительные работы**

**Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)**

**Шифр: 145-24-НИ**

Директор

И.М. Гелас

ГАП

Д.А. Тимченко

**Заказчик:** Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»

**Объект культурного наследия регионального значения:** «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

**Адрес:** Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31

### Состав ответственных исполнителей проекта

<b>№№ п/п</b>	<b>Ф.И.О.</b>	<b>Должность</b>	<b>Участие</b>
1	2	3	4
1	Гелас И.М.	Директор	научно-методическое руководство
2	Тимченко Д.А.	ГАП	руководство, исполнение
3	Васильев Д.В.	Архитектор	исполнение
4	Адамов Д.Г.	Архитектор	исполнение



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Раздел I. Предварительные работы .....</b>	<b>7</b>
1.1. Общие данные .....	8
1.2. Основные понятия и определения .....	11
1.3. Исходно-разрешительная документация .....	19
1.3.1. Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 г. № 117 .....	20
1.3.2. Приказ о регистрации объекта культурного наследия в Едином государственном реестре объектов культурного наследия .....	22
1.3.3. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия URL: <a href="https://opendata.mkrf.ru/">https://opendata.mkrf.ru/</a> . Дата обращения 18.11.2024 г.....	24
1.3.4. Приказ об утверждении границ территории объекта культурного наследия .....	25
1.3.5. Приказ об утверждении защитной зоны объекта культурного наследия от 14.11.2017 № 105 .....	31
1.3.6. Приказ об утверждении Охранного обязательства от 23.09.2024 № 155/24-ОД.....	35
1.3.7. Паспорт объекта культурного наследия .....	47
1.4. Графическая схема места расположения изучаемого объекта.....	50
1.5. Сведения о земельном участке по данным публичной кадастровой карты сайт URL: <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> . Дата обращения 18.11.2024 г. ....	51
1.6. Сведения о действующей градостроительной документации.....	53
1.6.1. Карта градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск» .....	54
1.6.2. Фрагмент Карты градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск» .....	55
1.7. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проведения исследований (ЗОУИТ).....	59
1.7.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах проведения исследований .....	59
<b>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)</b>	<b>67</b>
2.1. Историко-архивные исследования .....	68
2.1.1. Сведения о формировании населенного пункта .....	68
2.2. Сведения об объекте культурного наследия .....	76
2.2.1. Историческая справка.....	77
2.2.2. Сведения о границах территории объекта культурного наследия.....	80

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							5
Инв. № подл							145-24-ПР/НИ-С
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

2.2.3. Сведения о защитной зоне объекта культурного наследия .....	81
2.2.4. Сведения о ранее разработанных зонах охраны объекта культурного наследия .....	83
2.3. Историко-культурный опорный план .....	84
2.3.1. Общие сведения о проведенных исследованиях .....	84
2.3.2. Аннотированный список объектов культурного наследия.....	85
2.3.3. Схема историко-культурного опорного (архитектурного) плана. М 1:1000 .....	87
2.3.4. Схема историко-культурного опорного (градостроительного) плана. М 1:1000 .....	88
2.3.5. Выводы по историко-культурному опорному плану .....	89
2.4. Ландшафтно-визуальный анализ.....	90
2.4.1. Анализ композиционных связей объекта культурного наследия .....	90
2.4.2. Фотофиксация.....	91
2.4.3. Графический анализ.....	113
2.5. Вывод по результатам проведенных комплексных исследований .....	123

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	
145-24-ПР/НИ-С						Лист
						6

## Раздел I. Предварительные работы

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-ПР		
						Лист		
						7		

### 1.1. Общие данные

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31, разработан на основании контракта № 05/ЭА от 18.11.2024 с Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» и исходных данных, перечень которых приведен в разделе 1 настоящего тома.

Проект зон охраны разработан во взаимосвязи со следующими документами:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)» (с изм.);

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

- Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 г. № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

						145-24-ПР	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

– Закон Республики Дагестан от 03.02.2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»;

– Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 г. № 117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;

- ГОСТ 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты»;

- Приказ Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022г. № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условия использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условия использования территории»;

- Методические рекомендации по разработке историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (МК РСФСР. Объединение «Росреставрация». Москва. 1990г.);

- Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований /Е.Е. Соловьева, Т.В. Царева, Е.Ю. Дутлова, А.А. Белоконь, О.Г. Ким, А.С. Турецкая, Н.Р. Липгарт М.,2009.

Проект зон охраны разработан во взаимосвязи с Правилами землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденными Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл	145-24-ПР							Лист 9
Изм. Кол. уч. Лист № Док Подп. Дата								



- выполнение документально-протокольной фотофиксации объекта культурного наследия, элементов застройки и планировки, визуальных раскрытий (панорам, видов) и др.

- историко-градостроительный анализ, с составлением историко-культурного опорного плана;

- графический анализ застройки, определение особенностей композиционного взаимодействия объекта культурного наследия.

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» включает:

- схемы границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, угол Ленина-Хизроева, 31);

- таблицы координат характерных (поворотных) точек данных границ;

- описание местоположения данных границ;

- режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в данных границах.

Разделы I «Предварительные работы» и Раздел II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» объединены в одну книгу, Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» оформлен отдельной книгой.

### 1.2. Основные понятия и определения

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)** – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (ст. 3 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021)).

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

11

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

**Объекты культурного наследия федерального значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия (ст. 4 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021)).

**Объекты культурного наследия регионального значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации (ст. 4 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021)).

**Памятники** – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от 30 ноября 2010 года N 327-ФЗ к имуществу религиозного назначения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия (ст. 3 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021)).

**Сохранение объекта культурного наследия** – меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (п. 1 ст. 40 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); п. 1 в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

**Территория объекта культурного наследия** – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							Лист
							12
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц (пп. 1, 2. ст. 3.1. ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); введена Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

**Зоны охраны объекта культурного наследия** - специально выделенные территории, сопряженные с объектом культурного наследия, предназначенные для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и окружающей его исторической среды, выявления ее историко-художественной ценности и целесообразного использования» – пункт 2, статьи 34 ФЗ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

**Охранная зона объекта культурного наследия** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (п. 2 ст. 34. ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (п. 2 ст. 34 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

13

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата





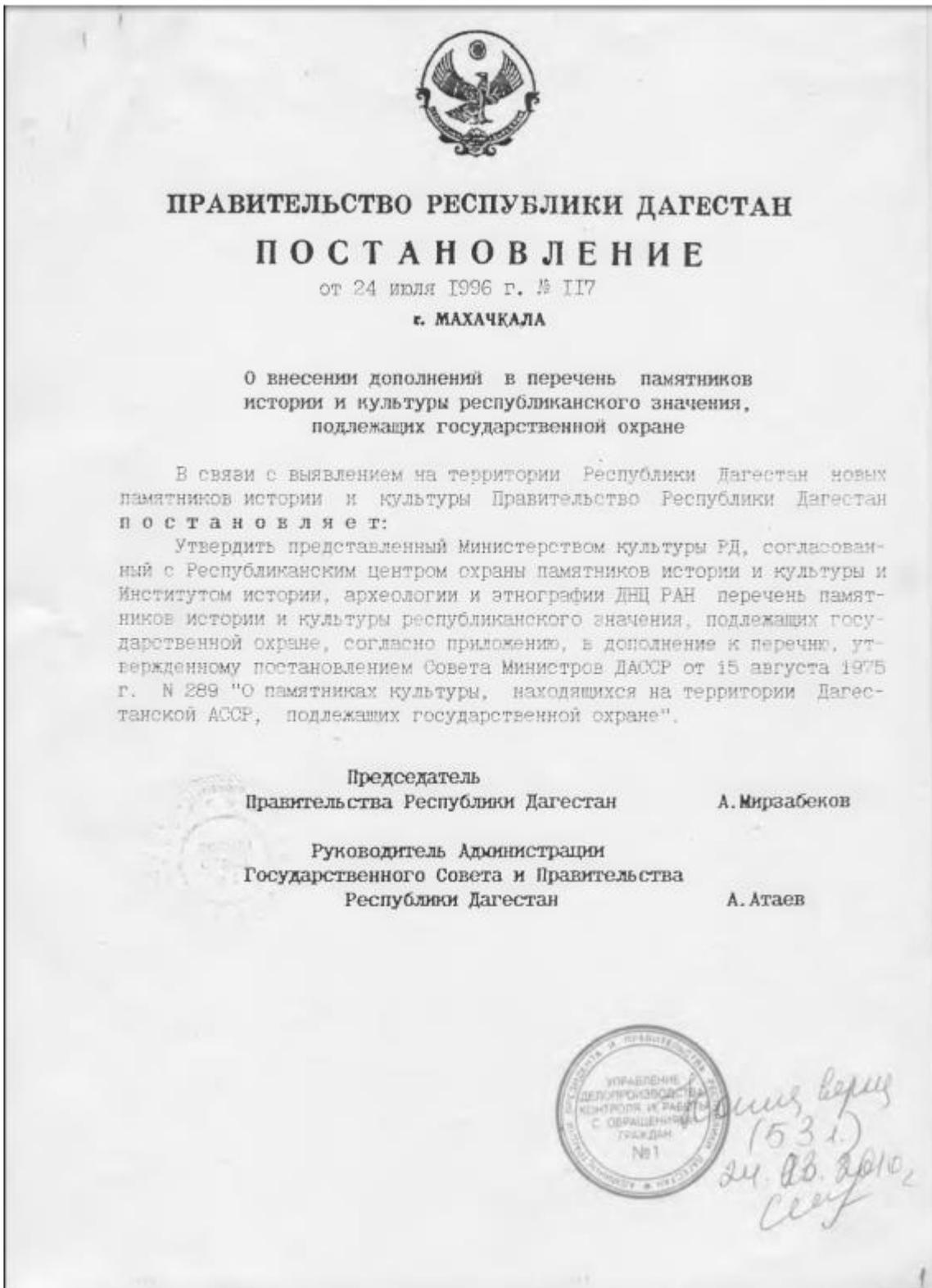








**1.3.1. Постановление Правительства Республики Дагестан  
от 24.07.1996 г. № 117**



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-ПР	Лист
							20

г. БУЙНАКСК		
Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника	
1	2	
памятники архитектуры		
✓ Бывший жилой дом архитектора Темирханова	XIX в.	г. Буйнакс, ул. Леваневского, 43
✓ Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)	сер. XIX в.	г. Буйнакс, угол Ленина-Хизроева, 31
✓ Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали NN1797, 3222, 4651, 4653	1901 г.	г. Буйнакс, ул. Ленина, 42, ср. школа N1

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

21

## 1.3.2. Приказ о регистрации объекта культурного наследия в Едином государственном реестре объектов культурного наследия



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПРИКАЗ

21 марта 2017 г.

Москва

№ 83184-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г.Буйнакск, ул. Хизроева, 31, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710851510005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

22

2

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

Н.А.Малаков

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-ПР	Лист
							23

### 1.3.3. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия URL: <https://opendata.mkrf.ru/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

Официальный сайт Минкультуры России / Открытые данные / [Данные](#)

#### Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ОЦЕНИТЬ И ПОДЕЛИТЬСЯ



СКАЧАТЬ

ПРОСМОТРОВ: 4669037 СКАЧИВАНИЙ: 19383157

ПАСПОРТ

ТАБЛИЦА

КАРТА

Схема: 7 от 21.10.2024

Данные: 47 от 24.09.2024

Фильтр

051710851510005



НЕ НАШЛИ ЗАПИСЬ?

Показывать по: 25

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта	Принадлежность к Юнеско	Особо ценный объект	Принадлежность к ВОВ	На карте
Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)	051710851510005	Республика Дагестан	Республика Дагестан, г.Буйнакс, угол Ленина-Хизроева, 31	Регионального значения	Памятник	нет	нет	Нет	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

24

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата
------	----------	------	-------	-------	------



Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «14» мая 2017 г. № 104

**Описание границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период  
Кавказской войны)»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 28,23 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 28,32 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания, за исключением небольшого отрезка, который проходит по фасаду здания.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

26

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», за исключением небольшого отрезка, который проходит по фасаду здания. Западная граница замыкает контур.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							27
Инв. № подл							145-24-ПР
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

## Условные обозначения:

—	Границы территории объекта культурного наследия.
1-6	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	200096,45	319865,12
2	200123,57	319901,75
3	200056,94	319942,95
4	200043,35	319887,23
5	200086,30	319873,70
6	200088,36	319868,32

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период  
Кавказской войны)»**

В границах территории объекта культурного наследия:

1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

28

отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;

3) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;

4) на территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	
145-24-ПР						Лист
						29

Приложение №2  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан  
от 14 ноября 2017 г. № 104

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия  
регистрационный номер 051710851510005



КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	200096,45	319865,12	4	200043,35	319887,23
2	200123,57	319901,75	5	200086,30	319873,70
3	200056,94	319942,95	6	200088,36	319868,32

Руководитель Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

30

Изм. Кол. уч. Лист № Док Подп. Дата

### 1.3.5. Приказ об утверждении защитной зоны объекта культурного наследия от 14.11.2017 № 105



#### АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН (Дагнаследие)

#### ПРИКАЗ

№ 105

«14» ноября 2017г.

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Буйнакс, ул. Хизроева, 31. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710851510005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

З.Кахриманов

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

31

Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «14» марта 2017 г. № 105

**Описание границы защитной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период  
Кавказской войны)»**

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 28,23 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 28,32 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания, за исключением небольшого отрезка, который проходит по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

32



## Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-6	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	200096,45	319865,12
2	200123,57	319901,75
3	200056,94	319942,95
4	200043,35	319887,23
5	200086,30	319873,70
6	200088,36	319868,32

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом, где  
останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)»**

В границах защитной зоны запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

34

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

### 1.3.6. Приказ об утверждении Охранного обязательства от 23.09.2024 № 155/24-ОД



#### АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН (Дагнаследие)

#### П Р И К А З

№ 155/24-ОД

« 23 » сентября 2024 г.

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 г. № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения»,

#### П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31, принятого на государственную охрану в соответствии с Постановлением Правительства РД № 117 от 24.07.1996 г и включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании приказа Министерства культуры РФ № 83184-р от 21.03.2017 г. с присвоением регистрационного номера 051710851510005 согласно приложению к настоящему приказу.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

35

2. Отделу надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения:

- направить копию настоящего приказа заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику (пользователю) объекта культурного наследия;

- обеспечить размещение настоящего приказа на сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (<http://dagnasledie@e-dag.ru/>).

4. Отделу по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия направить в орган регистрации прав для регистрации ограничений (обременений), установленных охранным обязательством, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с действующим законодательством.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя – начальника отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия федерального значения – Харбилова Х.З.

Руководитель

М. Мусаев

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							36
Инв. № подл							145-24-ПР
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

**УТВЕРЖДЕНО**  
 Приказом Агентства  
 по охране культурного наследия  
 Республики Дагестан  
 от "23" 09 2024 г. № 155/24-09

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
 СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА  
 КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,**  
 объекта культурного наследия включенного в единый государственный  
 реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
 народов Российской Федерации

«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый  
 государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и  
 культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого  
 государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и  
 культуры) народов Российской Федерации)

0	5	1	7	1	0	8	5	1	5	1	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном  
 реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов  
 Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия,  
 включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого  
 утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия) <1>:

имеется

отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство  
 вносятся:

### Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного  
 наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных  
 с ним исторических событий:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

37

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата
------	----------	------	-------	-------	------

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального значения     регионального значения     муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник     ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.  д.  корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 5 листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

N	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом N 73-ФЗ:

--

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение N 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона N 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

39

культуры) народов Российской Федерации", обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

**Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан**

*(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия)*

**Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона N 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

40

вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать:

**Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан**

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

--

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

--

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

--

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона N 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение N 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

**Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона N 73-ФЗ:

<p>В соответствии с требованиями статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ не допускается распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия и на его территории, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства)</p>
--

**Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона N 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Информационная надпись не установлена
---------------------------------------

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

### Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов, предусмотренных приказом Минкультуры России от 20 ноября 2015 г. № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (зарегистрирован Минюстом России 10 декабря 2015 г., регистрационный № 40073).

Порядок проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, установлен приказом Минкультуры России от 05 мая 2012 г. № 474 «Об утверждении Порядка проведения аттестации специалистов в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей» (далее - Приказ № 474) (зарегистрирован Минюстом России 19 июля 2012 г., регистрационный № 24954).

**В соответствии с пунктом 6 статьи 45 Федерального Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002**

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Порядок подтверждения лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, выполнения требований, содержащихся в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;
4. Паспорт объекта культурного наследия.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

43

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

Приложение N 1  
к охранному обязательству собственника  
или иного законного владельца объекта  
культурного наследия, включенного в  
единый государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории  
и культуры) народов Российской  
Федерации, утвержденному приказом  
Агентства по охране культурного  
наследия Республики Дагестан  
от 23.09.2024 № 155/24-09

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ  
по сохранению объекта культурного наследия**  
**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ  
по сохранению объекта культурного наследия**

№	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия, (по согласованию с Дагнаследием)	В течение срока эксплуатации.	Акт технического состояния от 11.07.2024 г № 33/24-р.  Письмо Агентства по охране культурного наследия от 04.09.2024 г. №
2.	Проведение благоустройства территории Объекта (недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия).	Постоянно.	
3.	Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (по согласованию с Дагнаследием)	По мере необходимости.	
4.	Установка информационной надписи.	В течение года.	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

44

Приложение N 2

к охранному обязательству собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 23.09.20 24 № 155/24-09.

**ТРЕБОВАНИЯ  
К ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПА ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН И ЛИЦ БЕЗ ГРАЖДАНСТВА К ОБЪЕКТУ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ СТАТЬЕЙ 47.4  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 25.06.2002 N 73-ФЗ "ОБ ОБЪЕКТАХ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ  
К СОХРАНЕНИЮ УКАЗАННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
ТРЕБОВАНИЙ К ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, ФИЗИЧЕСКОГО  
СОСТОЯНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ХАРАКТЕРА  
ЕГО СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия:

N п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	Обеспечение доступа гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия	Приказ Министерства культуры РФ № 774 от 13.07.2020 г.
2	Проведение внешнего осмотра - без ограничений. В случае проведения на объекте культурного наследия ремонтно-реставрационных работ, доступ к объекту не осуществляется.	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

45

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

Приложение 3  
к охранному обязательству,  
утвержденному приказом  
Агентства по охране культурного  
наследия Республики Дагестан  
от "23" 09 2024 г. № 155/24-6

### Порядок

**подтверждения лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", выполнения требований, содержащихся в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия**

1. Лицо, указанное в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон), ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия, утвердивший, в порядке, установленном пунктом 7 статьи 47.6 Закона, охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (далее - Орган охраны), уведомление о выполнении требований охрannого обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо их части.

2. Уведомление составляется лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Закона (далее - Ответственное лицо) в произвольной форме. В случае, если Ответственным лицом выступает юридическое лицо, в том числе орган государственной власти или местного самоуправления, Уведомление выполняется на бланке Ответственного лица.

3. Уведомление должно содержать сведения об исполнении Ответственным лицом требований, установленных Охранным обязательством и иными актами Органа охраны.

Также к Уведомлению должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления Уведомления.

4. В случае приостановления и возобновления доступа к объекту культурного наследия в порядке статьи 47.5 Закона, эта информация указывается Ответственным лицом в Уведомлении.

5. Уведомление подписывается соответствующим физическим лицом, либо руководителем соответствующего юридического лица, с указанием даты составления Уведомления.

6. Уведомление направляется Ответственным лицом в Орган охраны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

7. Уведомление направляется в Орган охраны в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

46

### 1.3.7. Паспорт объекта культурного наследия

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

051710851510005

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

#### ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



15.03.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

#### 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

47

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

2

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

сер. XIX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной» № 117 от 24.06.1996 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Республика Дагестан, г.Буйнакск, ул. Хизроева, 31

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы территории объекта культурного наследия проходят: Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо- западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 28,23 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2. Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3. Южная

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

48

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 28,32 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания, за исключением небольшого отрезка, который проходит по фасаду здания. Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 18,04 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», за исключением небольшого отрезка, который проходит по фасаду здания. Западная граница замыкает контур.

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ ОКН) № 104 от 14.11.2017 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Месторасположение: - здание XIX в., расположенное в г. Буйнакске, по ул. Хизроева, д. 31, в центральной части города. 2. Объемно-пространственная композиция: - одноэтажное здание из камня с цокольным этажом; - габариты здания, включая высотные отметки по коньку четырёхскатной крыши. 3. Архитектурно-художественное оформление фасадов: - декор и цветовое решение општукатуренного фасада; - профильный карниз по периметру здания (под окнами); - расположение, габариты и конфигурация оконных проёмов с обрамлениями и с сандриками; - расположение, габариты и конфигурация дверного проёма на главном фасаде;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма» АИС ЕГРОКН рег. № 051710851510005, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнаксск, ул. Хизроева, д.31" № 235/23-од от 22.11.2023 г.

## 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник отдела		Аллаев Набиюлла Меджидович
должность	подпись	инициалы, фамилия

*М.П.*

□□ . □□ . □□□□  
Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

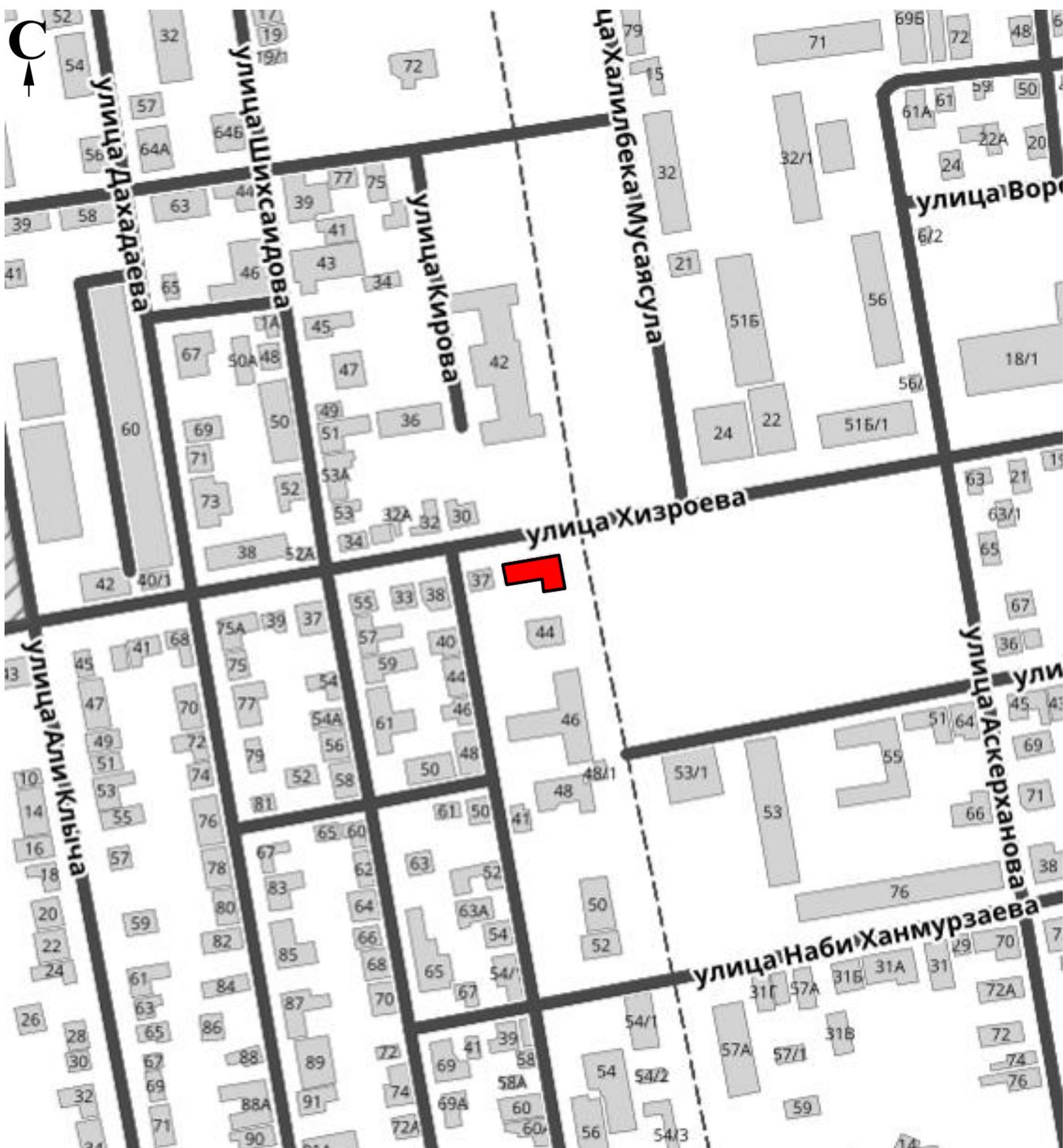
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

49

1.4. Графическая схема места расположения изучаемого объекта



**Условные обозначения:**



— объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

**1.5. Сведения о земельном участке по данным публичной кадастровой карты сайт URL:<https://pkk.rosreestr.ru>. Дата обращения 18.11.2024 г.**

**План кадастрового квартала 05:44:000021**



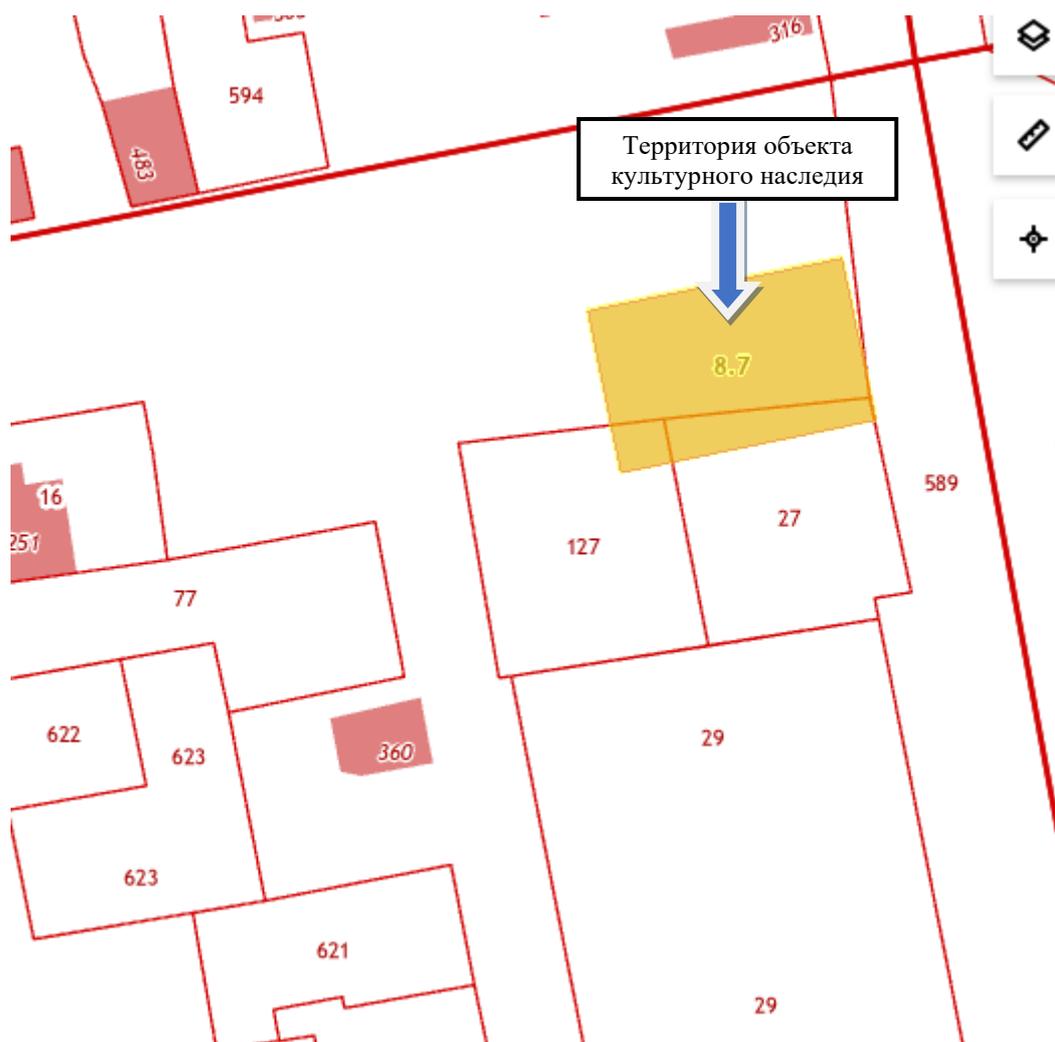
По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» земельный участок, на котором располагается исследуемый объект культурного наследия, не выделен, кадастровый номер земельного участка отсутствует; сведения об объекте капитального строительства на публичной кадастровой карте не отображаются.

Вместе с тем, на публичной кадастровой карте отображаются границы территории объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (в период Кавказской войны)».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-ПР	Лист
							51

## Территория объекта культурного наследия 05:44-8.7



**Тип:** Зона или территория

**Вид:** Территория объекта культурного наследия

**Реестровый номер:** 05:44-8.7

**Учетный номер:** 05:44-0.2

**Кадастровый номер:** 05:44

**Наименование:** Территория объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (в период Кавказской войны)»

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

52

## 1.6. Сведения о действующей градостроительной документации

Территориальное планирование г. Буйнакск осуществляется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «город Буйнакск», утвержденными Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (действ. редакция). Правила землепользования и застройки разработаны в границах городского округа «город Буйнакск», установленных Законом Республики Дагестан от 12 марта 2012 года, №13 «Об утверждении границ муниципальных образований Республики Дагестан и о внесении изменений в Закон Республики Дагестан «О статусе и границах муниципальных образований Республики Дагестан».

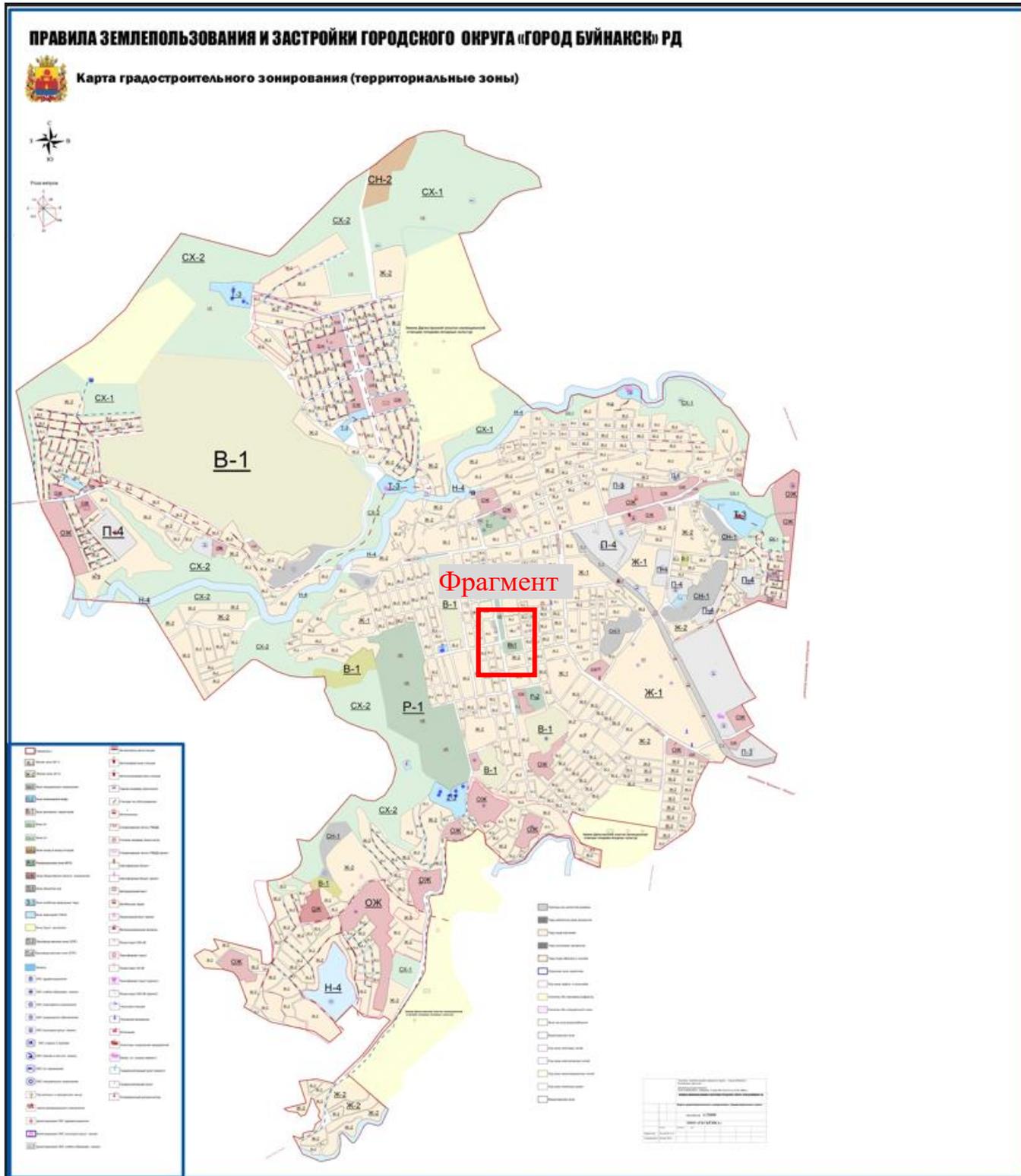
Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории города, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для каждой из них градостроительного регламента.

Градостроительный регламент позволяет создать условия для устойчивого развития территории, сохранения городской среды, в том числе объектов культурного наследия.

Ниже приводится Карта градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск» Правил землепользования и застройки. (Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/97568>. (дата обращения: 18.11.24 г.)

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-ПР	Лист
							53

1.6.1. Карта градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск»



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

54

### 1.6.2. Фрагмент Карты градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск»



#### Условные обозначения

- |   |                              |  |                            |
|---|------------------------------|--|----------------------------|
|  | Город(сущ.)                  |  | Зона режимных территорий   |
|  | Жилая зона (Ж-1)             |  | Зона с/х                   |
|  | Жилая зона (Ж-2)             |  | Зона с/х                   |
|  | Зона специального назначения |  | Зона склад.и захор.отходов |
|  | Зона инженерной инфр.        |  | Рекреационная зона (6Р3)   |

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15*
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20*
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10*
7	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилого дома	кв. м	300
16	Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилого дома	кв. м	600
17	Минимальная площадь земельного участка для садоводства	кв. м	300
9	Максимальная площадь земельного участка для садоводства	кв. м	1000
18	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
19	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка	м	4

	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
20	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

**Р-1 -Зоны городских лесов, парков, скверов, бульваров**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

- Городские парки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Площадки для отдыха
- Детские площадки
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Сезонные обслуживающие объекты
- Общественные туалеты

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %. Суммарная площадь застройки всех обслуживающих объектов не должна превышать 10% территории парка, сада, сквера.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата				
145-24-ПР									
Лист									
58									

## 1.7. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проведения исследований (ЗООИТ)

### 1.7.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах проведения исследований

№ п/п	Наименование, дата строительства, номер в ЕГРОКН	Адрес объекта культурного наследия	Реквизиты нормативного акта о постановке на охрану	Реквизиты нормативного акта об утверждении границ территории и зон охраны
<b>Регионального значения</b>				
1	«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в.  <i>Номер в ЕГРОКН 051710851510005</i>	Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31	Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.06.1996 г. № 117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной»	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 г. № 104 Зоны охраны не установлены
2	«Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653», 1901 г.  <i>Номер в ЕГРОКН 051710851520005</i>	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 42	То же	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД от 08.11.2017 № 72 Зоны охраны утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД от 18.06.2024 г. № 68/24-од
3	«Памятник-бюст М. Хизроеву»  <i>Номер в ЕГРОКН 051710851550005</i>	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. М. Хизроева, №30	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД от

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

			культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»	08.11.2017 №77
4	«Памятник «Скорбящая мать»  <i>Номер в ЕГРОКН 051710851450005</i>	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева №28	То же	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД (Дагнаследие) от 08.11.2017 № 82

В соответствии с п.4, ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ к зонам с особыми условиями использования земель относят специальные охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны затопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охранных объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В составе Правил землепользования и застройки г.о. «город Буйнакск» Карта зон с особыми условиями использования территории, содержащая информацию об объектах культурного наследия, отсутствует. При анализе исходной документации установлено, что в границах исследований установлены зоны охраны и защитные зоны для следующих объектов культурного наследия:

- зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакуогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653», 1901 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 42), утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 18.06.2024 г. № 68/24-од;

- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в. (Республика

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

60

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



## Карта (схема) защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» сайт URL:<https://pkk.rosreestr.ru>. Дата обращения 18.11.2024 г.

ЗООУИТ
42.818575 47.117069
✕ 🔍

← Вернуться к списку

**ЗООУИТ 05:44-6.10**

Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом, где останавливался А. Дюма (в период Кавказской войны)"

Иные зоны с особыми условиями использования территории

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории  
Иные зоны с особыми условиями использования территории

Реестровый номер: 05:44-6.10

Учетный номер: 05.44.2.13

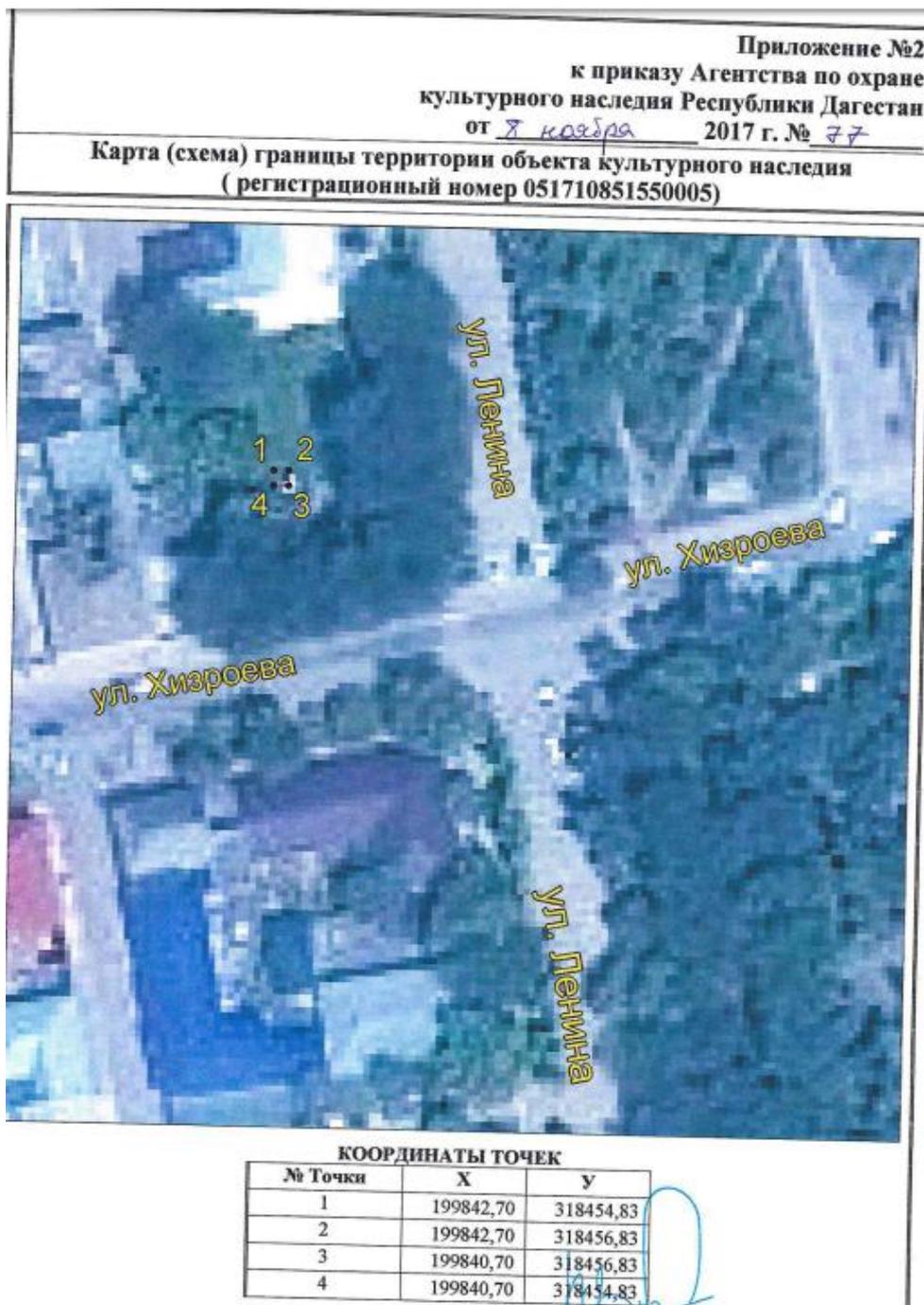
Кадастровый район: 05:44

Наименование: Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом, где останавливался А. Дюма (в период Кавказской войны)"

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

						145-24-ПР	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		62

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Памятник-бюст М. Хизроеву»



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-ПР

63

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Памятник «Скорбящая мать»**

Приложение №2  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан  
от 8 января 2017 г. № 82

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия  
(регистрационный номер 051710851450005)



**КООРДИНАТЫ ТОЧЕК**

№ Точки	X	Y
1	199798,27	318621,54
2	199800,27	318629,90
3	199790,25	318632,39
4	199788,34	318623,90

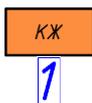
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата
------	----------	------	-------	-------	------

## Карта зон с особыми условиями использования территории (составлена на основании проведенных исследований)



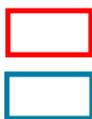
### Условные обозначения:



- объекты культурного наследия
- номер объекта культурного наследия по списку

**Список объектов культурного наследия:**

1. Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны) – изучаемый объект
2. Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653
3. Памятник-бюст М. Хизроеву



- граница территории объекта культурного наследия
- граница защитной зоны культурного наследия

**Зоны охраны объекта культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»**



- охранная зона объекта культурного наследия
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- окружающая застройка

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

### Выводы по результатам анализа градостроительной документации

По результатам рассмотрения градостроительной документации установлено:

- территориальные зоны и виды разрешенного использования земель и земельных участков, установленные Правилами землепользования и застройки, не противоречат сохранению объекта культурного наследия;

- максимальная высота объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках в границах исследований (15,0 м), определена градостроительным регламентом в соответствии нормативов градостроительного проектирования без учета обеспечения сохранности историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

- границы территории объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» утверждены;

- от внешних границ территории изучаемого объекта культурного наследия действует защитная зона, ограничивающая любую хозяйственную деятельность в ее границах;

- в границах проведения исследований располагаются объекты культурного наследия, поименованные в Аннотированном списке, для которых также утверждены границы территорий;

- для объекта культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653» утверждены зоны охраны.

Несмотря на установленные ограничения, градостроительные регламенты в составе ПЗЗ не содержат достаточных сведений, отвечающих сохранению историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» и подлежат корректировке после утверждения требований к градостроительным регламентам в составе разрабатываемого проекта зон охраны.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-ПР

Лист

66

**Раздел II.  
Историко-культурные исследования  
(материалы по обоснованию)**

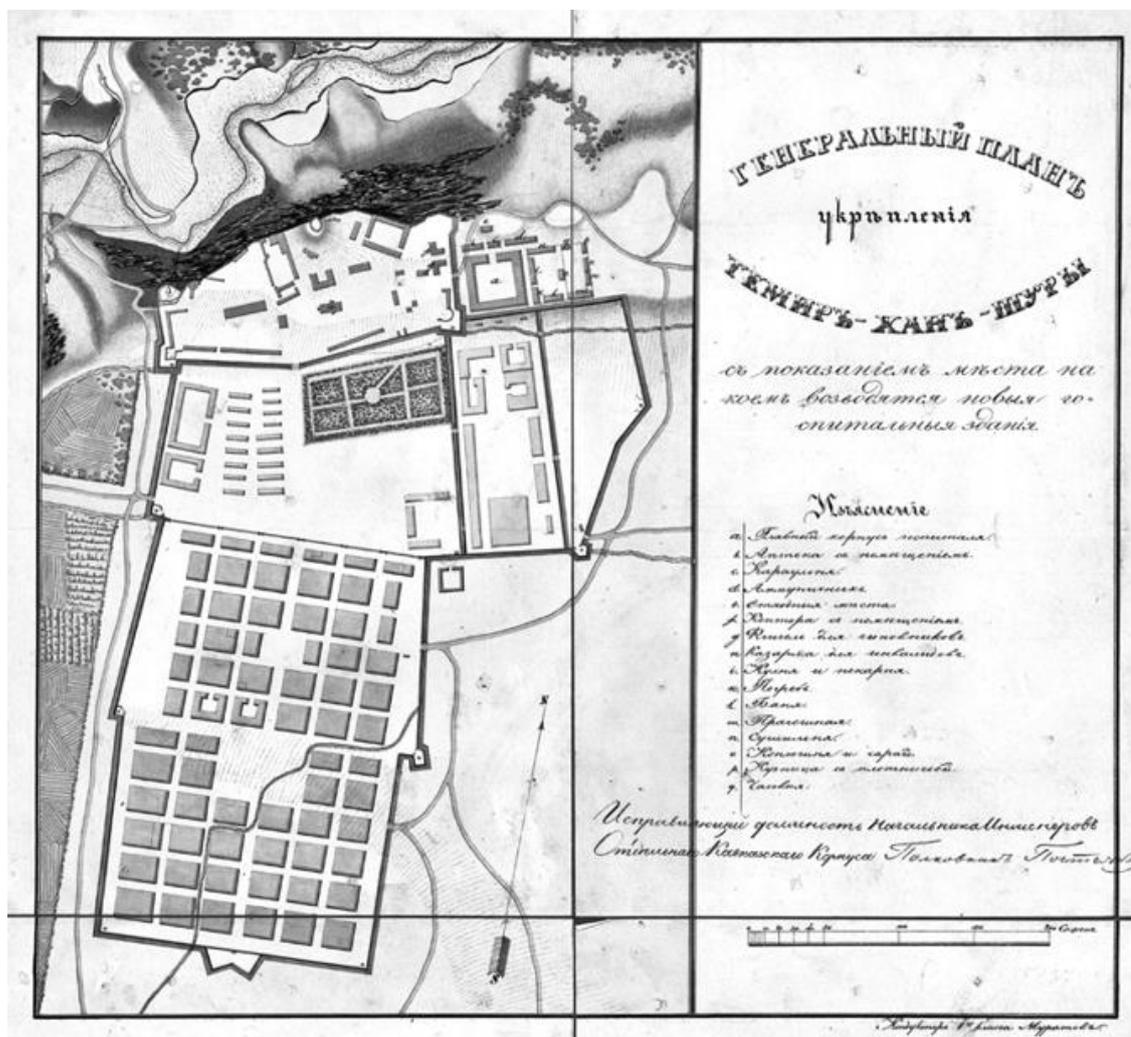
Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ		Лист
								67

## 2.1. Историко-архивные исследования

### 2.1.1. Сведения о формировании населенного пункта

Темир-Хан-Шура (так ранее назывался г. Буйнакск) – кумыкский аул, расположенный в живописном котловане. По преданию, в 1396 году после разгрома хана Золотой Орды Тохтамыша по этим местам возвращался с армией в Самарканд великий эмир Тамерлан. Он приказал установить свой шатер на вершине нынешней скалы Кавалер-Батарея, которая занимала господствующее положение над местностью. Именно по этой причине аул, а затем и город получили имя Темир-Хан-Шура, что в переводе означает «Ставка хана Темира».

Стратегическое значение населенного пункта было по достоинству оценено в XIX веке во время Кавказской войны. Возникла необходимость возведения здесь военного укрепления.



Илл. № 1. Генеральный план укрепления Темир-хан-Шуры. 1850 г.  
Сайт URL: <https://dagjur.com/temir-han-shurinskij-forpost/> Дата обращения 18.11.2024 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Илл. № 2. Укрепление Темир-хан-Шуры. Сайт URL: <https://dagjur.com/temir-han-shurinskij-forpost/>. Дата обращения 18.11.2024 г.



Илл. № 3. Общий вид на город Темир-хан-Шура. 1860-1869 гг.  
Сайт URL: <https://pastvu.com/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

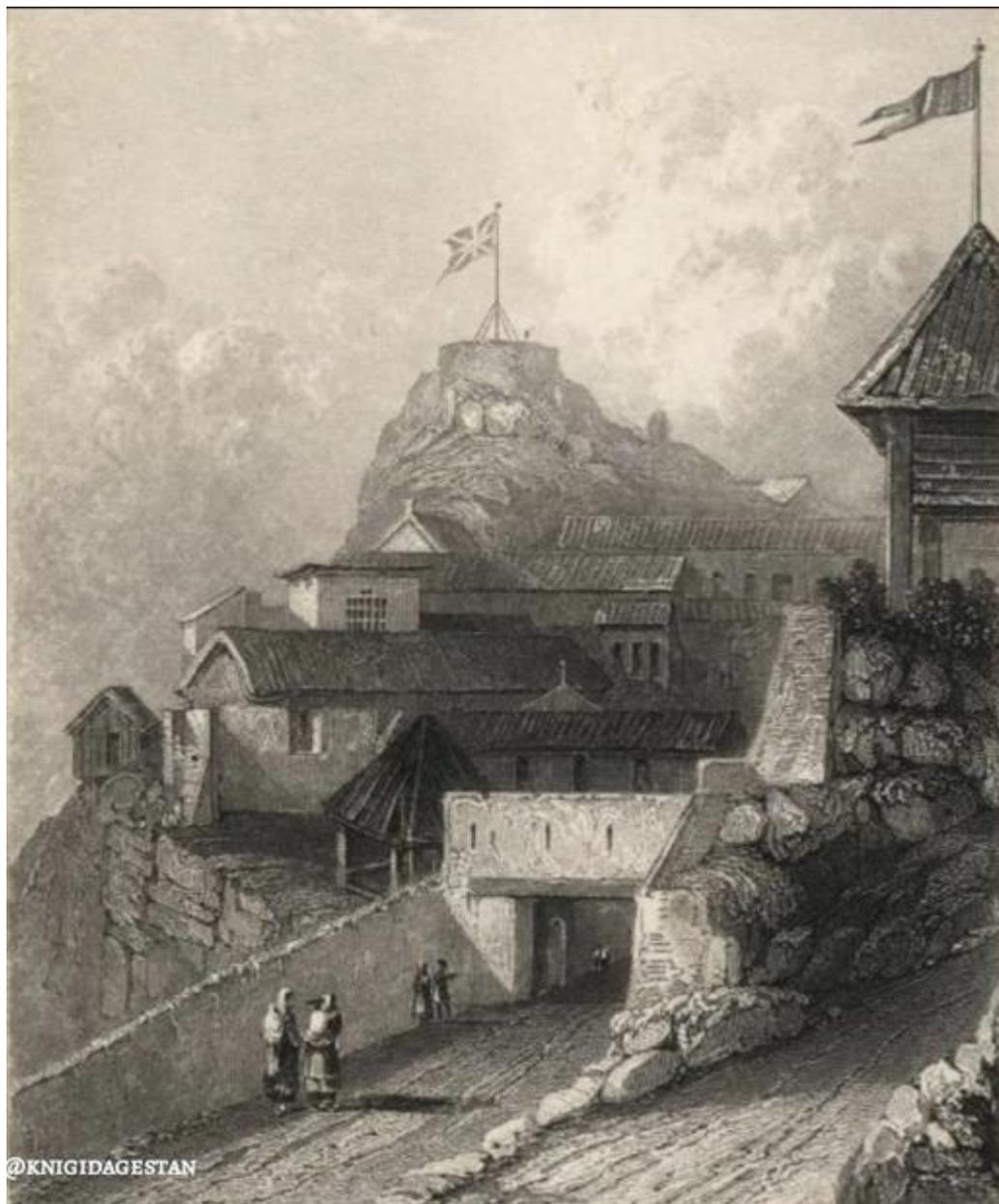
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

69



Илл. № 4. Темир-хан-Шура. Гравюра. Сайт URL <https://pastvu.com/>.  
Дата обращения 18.11.2024 г.

В 1832 г. «в центре шамхальских владений, на соединении нескольких главнейших выходов из нагорного Дагестана на месте небольшой кумыкской деревни заложили укрепление Темир-Хан-Шура [1]. Строительство фортификационных сооружений было поручено полковнику Клюки-фон-Клюгенау, командовавшему отрядом в Северном Дагестане. Как опытный военный он не мог не оценить выгодное геостратегическое положение данной местности, которая служила вратами в горы.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-НИ

70

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

Первоначально в укреплении Темир-Хан-Шура расположились две роты Кюринского полка. В 1834 г. сюда прибывает один из старейших и прославленных полков русской армии – Апшеронский пехотный полк, основанный в 1700 г.

В 1836 году близ Кавалер-Батарей была построена двухэтажная сторожевая башня, а на всей площади скалы установили батарею пушек. В Записках об аварской экспедиции на Кавказе 1837 года так описывается крепость Темир-Хан-Шура: «Местоположение Темир-Хан-Шуры превосходно и в военном и в живописном отношении. Она расположена на высоком бугре, выдавшемся среди ровной долины, который с одной стороны голым перпендикулярным утесом спускается к текущей мимо его из гор небольшой речке Узени, а прочими сторонами скатывается постепенно в долину. На вершине этого бугра, высоко воздавшегося голою скалою, устроена батарея, повелевающая всею окрестностью, а пониже вокруг нее устроено укрепление» [2].

Крепость имела три версты 150 сажень по периметру, была опоясана с трех сторон каменными стенами, а с четвертой, с северо-запада, ее защищали скалы Кавалер-Батарей. Высота стен не превышала двух метров, ширина - 70 сантиметров. Пять двухэтажных каменных башен с массивными воротами обеспечивали вход в крепость. Одна из них находилась к востоку метрах в 40–50-ти от высшей точки Кавалер-Батарей; две другие - у спуска к речке Шура-озень; четвёртая - приблизительно в середине восточной стены; пятая башня - на юге, на улице Аварской. Не более 50 метров от этих оборонительных сооружений крепостные стены прерывались массивными воротами. Их было четыре: Ишкартинские, Дербентские, Аварские и башня Кавалер-Батарей. Темир-Хан-Шура стала штаб-квартирой Апшеронского полка, здесь также пребывал командующий войсками в Северном Дагестане. Укрепление постепенно расширялось.

11 ноября 1843 г. имам Шамиль осадил крепость, которую защищал гарнизон из 4-х тысяч человек. Осада была снята 15 декабря 1843 г. войсками подошедшего на выручку генерал-майора Р.К. Фрейтага. В 1847 г. крепость Темир-Хан-Шура была назначена местопребыванием управляющего гражданской частью в Прикаспийском крае. 14 апреля 1849 года крепость подверглась атаке горского

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

145-24-НИ

Лист

71

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

отряда Хаджи-Мурата, отбитой войсками. В крепости служили сосланные «в солдаты» поэт Александр Полежаев и писатель-декабрист Александр Бестужев-Марлинский, тут бывали художники Ф. Т. Рубо, И. К. Айвазовский, хирург Н. И. Пирогов, в ноябре 1858 года проездом был французский писатель Александр Дюма-отец.

В 1854 году на самом возвышенном месте крепости был заложен фундамент Андреевского военного собора. Собор напоминал средневековый замок, мог служить убежищем для двух тысяч человек на случай осады крепости. Весной 1861 года строительство собора было завершено. В 30-е годы XX в. снесли обе колокольни собора, а в 1968 году взорвали и сам собор.

Территорию Темир-Хан-Шуры в 1854 г. описал историк И.С. Костемеревский: «Шура построена по плану с пересекающимися под прямым углом улицами, образующими до 70 больших и малых кварталов. Всех улиц считается 23».

В 1866 г. Темир-Хан-Шура получил статус города и стал административным центром Дагестанской области. В городе развивалась промышленность.

Во второй половине XIX в. необходимость в оборонительных башнях, как и в самой крепости, отпала. Правда, ещё однажды стали приводить их в относительный порядок — во время восстания горцев в 1877 году. Но затем без присмотра все эти сооружения вокруг Темир-Хан-Шуры стали разрушаться. Камни стен и кирпич разбирало гражданское население на строительство. Так как внутри укрепления не было свободной площади, то дома возводили за разваливающимися крепостными стенами. Возникли улицы. На западе — Апшеронская (ныне Дахадаева), на юге — Аварская (ныне Хизроева), на востоке — Дербентская (сейчас ул. Имама Шамиля).

На первых улицах Темир-Хан-Шуры, не успевших ещё получить названий, и на единственной пока площади росли лавки, духаны, трактиры купцов Азаровых, Голиковых, Долгополовых, Бурундуковых, Юдиных...

В 1911 г. в городе была открыта электростанция. К началу 1-й мировой войны в городе проживали 15 тысяч человек, были открыты реальное, церковно-приходское и начальное городское училища, женская гимназия, 2 еврейские школы,

Взам. инв. №							145-24-НИ	Лист
								72
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		
Подпись и дата							145-24-НИ	
Инв. № подл							145-24-НИ	

больница, амбулатория, военный лазарет, типография, фотография и библиотека реального училища, 4 церкви: 2 православные (Андреевский военный собор), католическая и армянская, 2 мечети, 2 синагоги, 10 фабрик и заводов. Таким образом, в конце XIX – начале XX вв. Темир-Хан-Шура стала важнейшим торговым и промышленным центром. Город развивался, росло его население, менялись его этнический состав и социальная структура.

В 1920 году Темир-Хан-Шура некоторое время просуществовал под властью Правительства Деникина. С окончанием гражданской войны в Темир-Хан-Шуре наступил советский период развития. Сюда прибыл нарком Сталин, который провозгласил советскую автономию Дагестана на чрезвычайном съезде народов Кавказа 13 ноября 1920 года.

В 1922 году город был переименован в Буйнакск; название было присвоено в честь борца за установление советской власти в Дагестане Уллубия Буйнакского.



Илл. № 5. Общий вид на Темир-хан-Шура. 1860-1869 гг.  
Сайт URL: <https://pastvu.com/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-НИ

73

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Илл. № 6. Застройка Темир-хан-Шура. 1860-1869 гг.  
Сайт URL: <https://pastvu.com/>. Дата обращения 18.11.2024 г.



Илл. № 7. Вид на Андреевский военный собор с ул. Аргутинской. 1898-1901гг.  
Сайт URL: <https://pastvu.com/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

74



Илл. № 8. Вид на разрушенный Андреевский военный собор с ул. Аргутинской. 1968 г. Сайт URL: <https://pastvu.com/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

К сожалению, годы не пощадили городскую архитектуру старой Темир-Хан-Шуры. Многие здания были разрушены землетрясением в 1979 г.

Источники:

1. Гаджиев В.Г. Роль России в истории Дагестана. М., 1965. С. 263.
2. Костенецкий Я. Записки об аварской экспедиции на Кавказе 1837 года. СПб., 1851. С. 9, 18.
3. Козубский Е.И. Дагестанский сборник. Вып. II. Темир-Хан-Шура, 1904. С. 141.
4. Козубский Е.И. Очерки истории города Темир-Хан-Шуры // Сборник материалов для описания местностей и племен Кавказа. Вып. XIX. Тифлис, 1894.
5. М.И.Адулаева, Э.М.Далгат, А.Г.Мансурова. «Вестник Дагестанского научного центра». 2013 г. № 48, с 56-60
6. Интернет сайт. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 25.11.2024 г.)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-НИ

75

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

## 2.2. Сведения об объекте культурного наследия

**Наименование объекта, дата создания:** Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)

**Адрес:** Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31

**Адрес согласно ЕГРОКН (03.12.2024 г.):** Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31

**Вид объекта культурного наследия:** памятник

**Категория историко-культурного значения:** регионального значения

**Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия:** 051710851510005

**Общая видовая принадлежность:** памятник градостроительства и архитектуры

**Реквизиты правовых актов о постановке на охрану:** Постановление Правительства Республики Дагестан «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной» от 24.06.1996 г. № 117

**Сведения о границах территории объекта культурного наследия:** утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ территории ОКН) от 14.11.2017 г. № 104

**Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия:** утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 235/23-од от 22.11.2023 г.

**Характер современного использования:** общественное здание



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Лист

145-24-НИ

76

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



(«Le Caucase»), в которой он причудливо смешал реальность и вымысел, историю края и кулинарию горцев. Русский перевод издания «Кавказ» увидел свет в Тифлисе уже в 1861 году. Исследователи по-разному относились к достоверности издания.

В 1988 году было опубликовано полное издание «Кавказа». Оно было выпущено лишь с незначительными купюрами и иллюстрировано репродукциями с картин Г. Гагарина, Т. Горшельта, Ж.-П. Муане и других художников-современников А. Дюма, работавших на Кавказе.

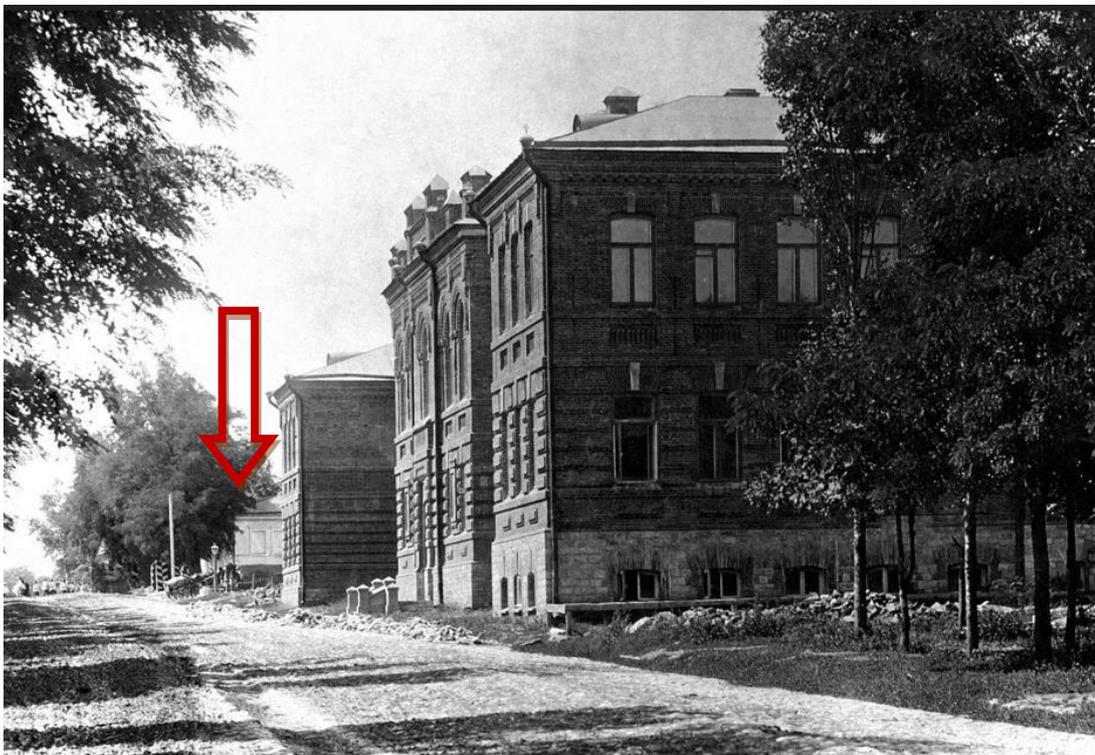
В октябре 1966 года по инициативе Булача Гаджиева в доме на улице Хизроева и Ленина была открыта мемориальная доска в память о А.Дюме, гостившем когда-то в этом доме. На мраморной плите высечена следующая надпись «В этом доме И. Р. Багратиона в 1858 году останавливался французский романист А. Дюма». В настоящее время в здании расположен Буйнакский музей боевой славы.

Здание является памятником градостроительства и архитектуры нач. XX в., напоминает о событиях, связанных с пребыванием А. Дюма в Буйнакске. Состоит на государственной охране на основании Постановления Правительства Республики Дагестан «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной» от 24.06.1996 г. № 117.

#### Источники:

1. Источник: URL: <http://dagnasledie.ru/>
2. Источник: URL: <http://museum.ru/M1515>

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							78



Илл. № 8. Вид на застройку: в перспективе – объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»; на переднем плане объект культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653. Фото 1901 г. Сайт URL: <https://pastvu.com/251207>. Дата обращения 18.11.2024 г.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							79

### 2.2.2. Сведения о границах территории объекта культурного наследия

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ территории ОКН) от 14.11.2017 г. № 104

#### Схема границ территории объекта культурного наследия



Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							80

### 2.2.3. Сведения о защитной зоне объекта культурного наследия

От границ территории объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», действует защитная зона.

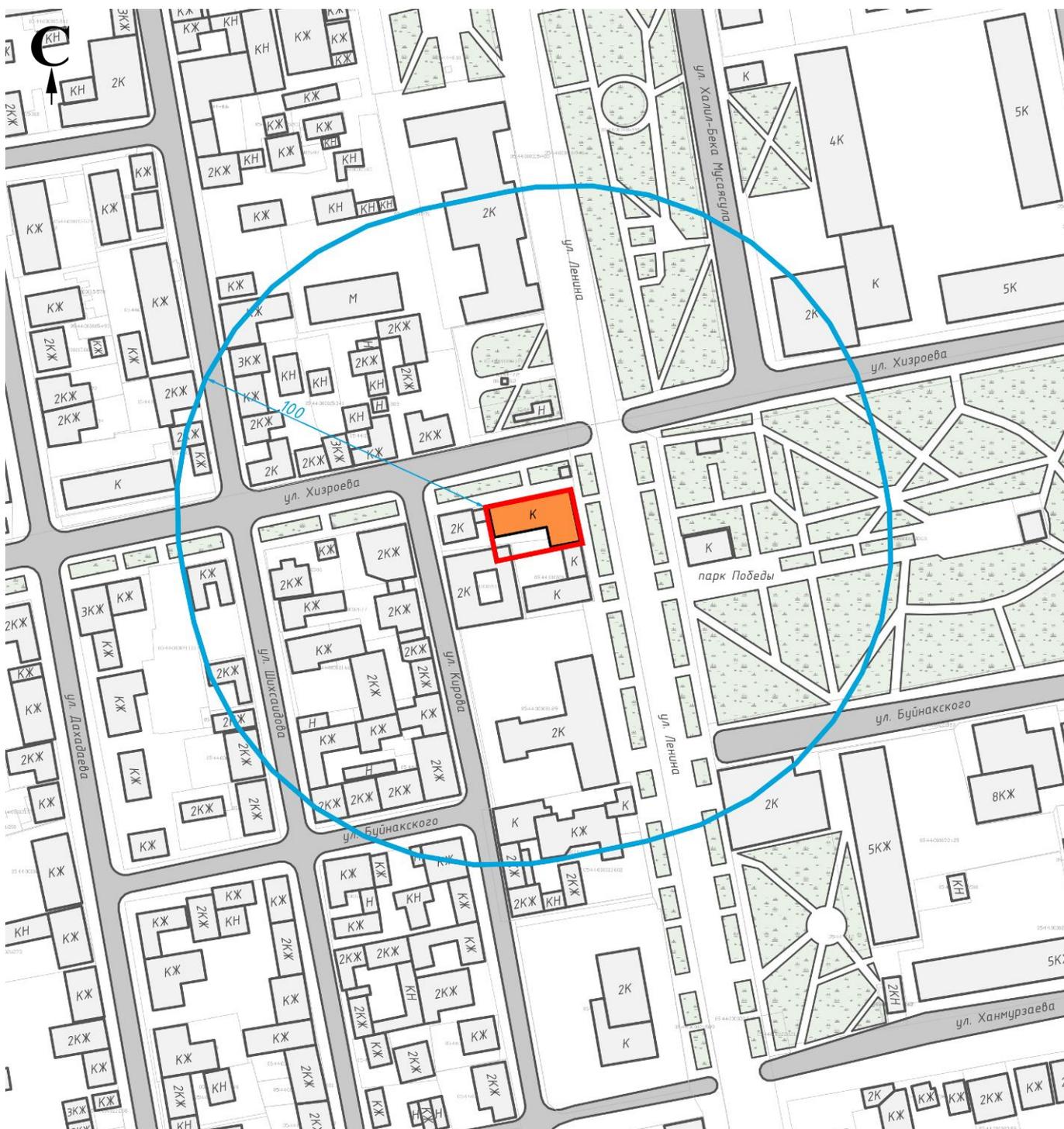
Границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения действуют согласно пункту 3 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Границы защитной зоны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта на расстоянии 100 метров от внешних границ его территории.

На основании Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 № 105 установлена защитная зона.

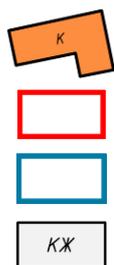
В границах защитной зоны объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							81
Инв. № подл							145-24-НИ
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

### Схема защитной зоны объекта культурного наследия



**Условные обозначения:**



- объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
- граница территории объекта культурного наследия
- граница защитной зоны культурного наследия
- окружающая застройка

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							82

#### 2.2.4. Сведения о ранее разработанных зонах охраны объекта культурного наследия

Для объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31, ранее зоны охраны не устанавливались.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	
145-24-НИ						Лист
						83

## 2.3. Историко-культурный опорный план

### 2.3.1. Общие сведения о проведенных исследованиях

Основополагающим фактором при установлении зон охраны объекта культурного наследия является историко-градостроительный анализ, по результатам которого составляется историко-культурный опорный план. Историко-культурный опорный план характеризует пространственно-планировочную структуру исследуемой территории, определяет особенности городского ландшафта.

Историко-культурный опорный план отображает сведения о развитии градостроительного окружения объекта культурного наследия, о зданиях и сооружениях, учетных объектах градостроительной среды, расположенных в границах исследований. Кроме того, историко-культурный опорный план демонстрирует изменения, которые произошли в последние десятилетия в рядовой застройке из-за разрушительных методов комплексного капитального ремонта и реконструкции.

Граница проведения исследований, обозначенная на историко-культурном опорном плане, определена адресным ориентиром объекта культурного наследия и границами его защитной зоны.

Графическая часть историко-культурного опорного плана приводится ниже и представлена схемами историко-культурного (архитектурного) плана и историко-культурного (градостроительного план); полноту сведений схем сопровождает Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных в границах проведения исследований.

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл	145-24-НИ						Лист					
84												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">Изм.</td> <td style="width: 10%;">Кол. уч.</td> <td style="width: 10%;">Лист</td> <td style="width: 10%;">№ Док</td> <td style="width: 10%;">Подп.</td> <td style="width: 10%;">Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата							

## 2.3.2. Аннотированный список объектов культурного наследия

№ п/п	Наименование, дата создания, номер в реестре, фотоизображение	Адрес объекта культурного наследия	Реквизиты нормативного акта о постановке на охрану	Реквизиты нормативного акта об утверждении границ территории и зон охраны				
<b>Регионального значения</b>								
1	<p>«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» сер. XIX в. <i>Номер в ЕГРОКН 051710851510005</i></p> 	Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31	Постановление Правительства Республики Дагестан «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной» от 24.06.1996 г. № 117	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ территории ОКН) от 14.11.2017 г. № 104 Зоны охраны не установлены				
2	<p>«Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653», 1901 г. <i>Номер в ЕГРОКН 051710851520005</i></p> 	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 42	То же	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД от 08.11.2017 № 72 Зоны охраны утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД от 18.06.2024 г. № 68/24-од				
3	<p>«Памятник-бюст М.Хизроеву» <i>Номер в ЕГРОКН 051710851550005</i></p>	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. М.Хизроева, №30	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры,	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ		Лист
								85

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

			<p>находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 № 289 от 15.08.1975 г.</p>	<p>наследия РД (Дагнаследие) от 08.11.2017 №77</p>
4	<p>«Памятник «Скорбящая мать» Номер в ЕГРОКН 051710851450005</p> 	<p>Республика Дагестан, г.Буйнакск, ул. Хизроева №28</p>	<p>То же</p>	<p>Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия РД (Дагнаследие) от 08.11.2017 № 82</p>

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

86



## 2.3.4. Схема историко-культурного опорного (градостроительного) плана. М 1:1000



## Условные обозначения

-  – граница исследования
  -  – объекты культурного наследия
  -  – номер объекта культурного наследия по списку
- Список объектов культурного наследия:
1. Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)
  2. Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653
  3. Памятник-бюст М. Хизроеву
  4. Памятник «Скорбящая мать»
-  – границы территорий объектов культурного наследия
  -  – граница защитной зоны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
- Зоны охраны объекта культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»
-  – охранный зона объекта культурного наследия
  -  – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
  -  – планировка кварталов крепости Темир-Хан-Шура, 1850 г
  -  – исторические границы кварталов
  -  – окружающая застройка
  -  – озеленение
  -  – дороги, проезды
  -  – границы по данным ЕГРН

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата
------	----------	------	-------	-------	------

145-24-НИ

Лист

88

### 2.3.5. Выводы по историко-культурному опорному плану

Историко-культурный опорный план продемонстрировал организацию пространственно-планировочной структуры исследуемой территории, характер застройки, систему уличной сети, стилевое и ансамблевое единство застройки и ее взаимодействие с антропогенным ландшафтом.

При составлении историко-культурного опорного плана были выявлены характерные участки исторической застройки, зафиксирована регулярная планировка, сформированная к первой четверти XX века, определены образные особенности территории. На схему историко-культурного опорного плана нанесены объекты культурного наследия их границы территорий, границы защитных зон, зон охраны; историческая застройка и застройка традиционного типа; здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды; здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды; диссонирующие с характером исторической градостроительной среды. Также на плане отображена планировка кварталов крепости Темир-Хан-Шура по состоянию Генплана 1850 г., исторические границы кварталов. Тем самым продемонстрировано качество сохранности историко-градостроительной среды в окружении объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».

Объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» располагается в квартале, ограниченном с севера – ул. Хизроева, с востока – ул. Ленина, с юга – ул. Буйнакского, с запада – ул. Шахсаидова. Одноэтажное кирпичное на высоком цоколе здание занимает угловое положение, имеет два парадных фасада, обращенных соответственно на ул. Ленина и ул. Хизроева.

На территории смежного квартала, к северу от объекта культурного наследия, располагаются объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653» и памятник истории регионального значения «Памятник-бюст М.Хизроеву»; к востоку, через пешеходную часть ул. Ленина, на территории парка Победы, располагается объект культурного

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

145-24-НИ

Лист

89

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

наследия регионального значения «Памятник «Скорбящая мать»; к западу и югу - разновременная застройка кварталов. Относительно характера исследуемой территории можно сказать, что она представлена зданиями разнообразными по типологическим и качественным показателям. Классификацию застройки отражает экспликация к Историко-культурному опорному плану.

## 2.4. Ландшафтно-визуальный анализ

### 2.4.1. Анализ композиционных связей объекта культурного наследия

Важную роль в выделении памятника в окружающем пространстве определяет качество зрительного восприятия и особенности композиционного взаимодействия. Обозреваемость объекта культурного наследия имеет прямую зависимость от местоположения здания относительно форм рельефа и степени открытости пространства. Большое значение имеют такие важные факторы, как интеграция в антропогенный ландшафт, эстетика сооружения, архитектурная концепция.

При определении границ проведения ландшафтно-визуального анализа учтены планировочные и объемно-пространственные особенности объекта культурного наследия и его окружения. С учетом этих характеристик обозначились границы визуально-ландшафтного анализа, которые распространяются в пределах контура границы защитной зоны и участков, застройка которых способна оказать влияние на качество зрительного восприятия объекта культурного наследия.

По результатам исследований определены наиболее характерные точки визуального восприятия объекта культурного наследия, позволяющие установить наилучший бассейн его видимости и зону композиционного взаимодействия застройки.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

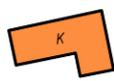
						145-24-НИ	Лист
							90
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

### 2.4.2. Фотофиксация

#### Схема фотофиксации объекта культурного наследия



Условные обозначения:



- объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»



- окружающая застройка



- точка фотосъемки

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

## Фотофиксация объекта культурного наследия



Фото из точки № 1. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Общий вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия в квартальной застройке. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 2. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Общий вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя два главных фасада объекта культурного наследия, обращенных на ул. Ленина и ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

92



Фото из точки № 3. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия, обращенный на ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 4. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя фасад объекта культурного наследия, обращенный на ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

93



Фото из точки № 5. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-запада. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия, обращенный фасадом на ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 6. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-запада. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия, обращенный фасадом на ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Фото из точки № 7. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Общий вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия, обращенный фасадом на ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

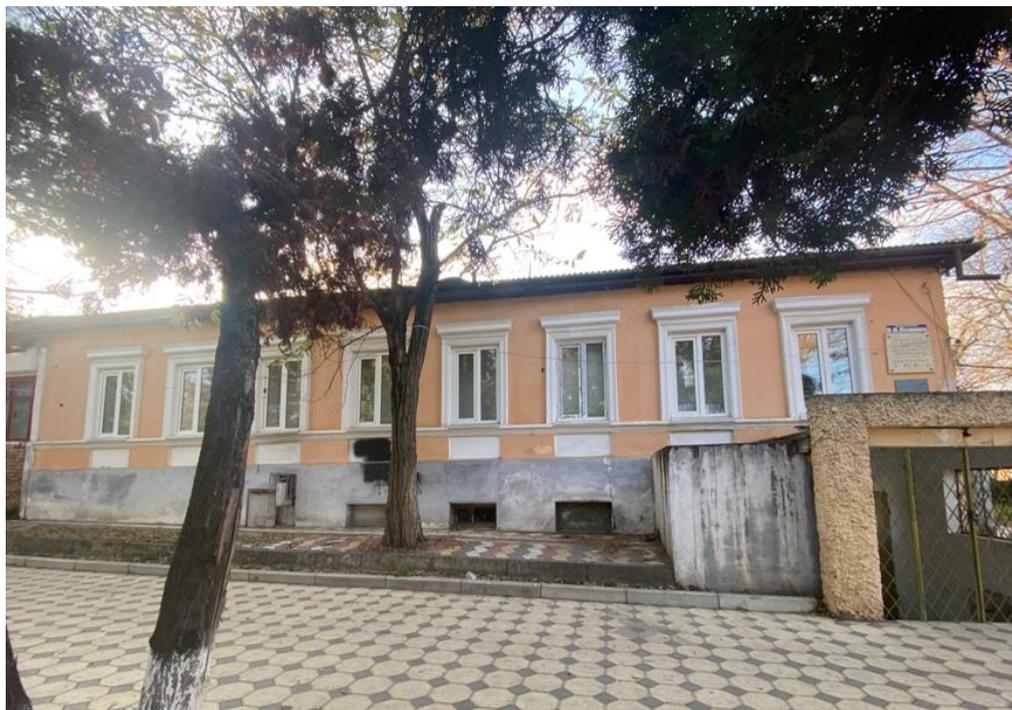


Фото из точки № 8. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Общий вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия, обращенный фасадом на ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

95

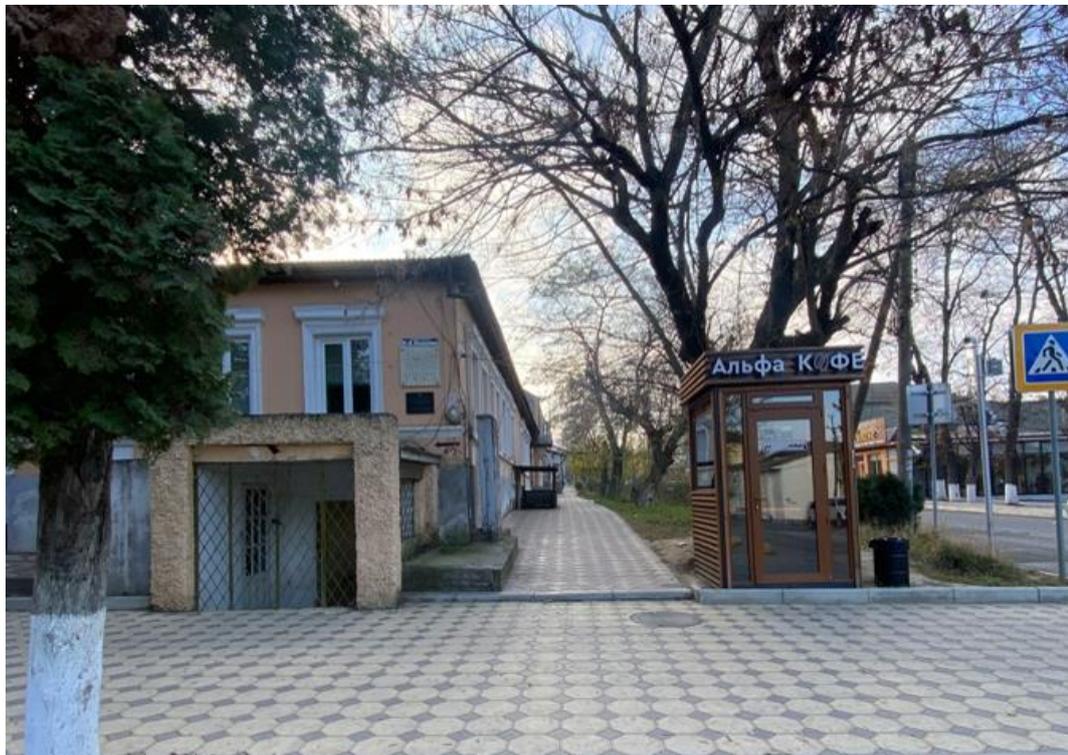


Фото из точки № 9. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-запада. В поле зрения наблюдателя линия застройки ул. Хизроева. Дата съемки 24.04.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 10. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с севера. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия в линии застройки ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Фото из точки № 11. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя фрагмент фасада объекта культурного наследия, обращенный на ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

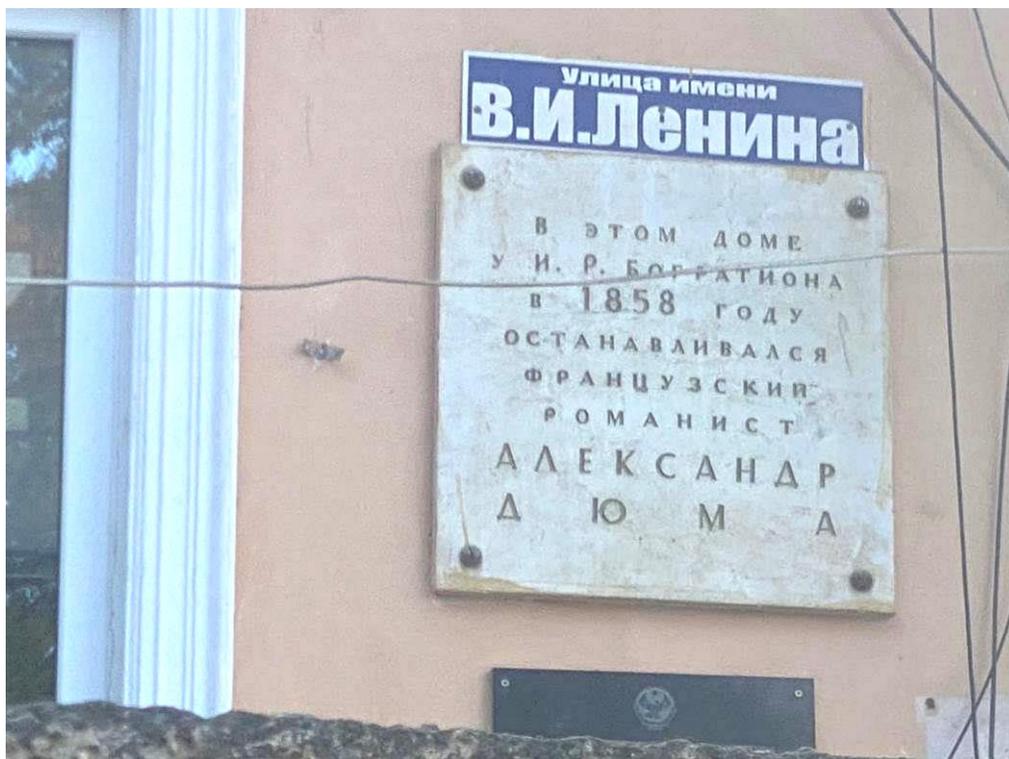


Фото из точки № 12. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Вид с северо-востока. В поле зрения наблюдателя фрагмент фасада объекта культурного наследия с информационной надписью. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

### Схема фотофиксации квартальной застройки



**Условные обозначения:**



– объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»



- окружающая застройка



- точка фотосъемки

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							98

## Фотофиксация квартальной застройки



Фото из точки № 1. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя здание современной застройки по ул. Буйнакской, адаптированное к характеру исторической градостроительной среды. Дата съемки 20.11.2024 г.

Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 2. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка исторического типа ул. Ленина, благоустройство пешеходной части улицы. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

99



Фото из точки № 3. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя благоустройство пешеходной части улицы. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 4. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка исторического типа по ул. Ленина. Здание детского сада.  
Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

100



Фото из точки №5. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»,  
Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 6. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя объекты культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653» и «Памятник-бюст М. Хизроеву». Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

101

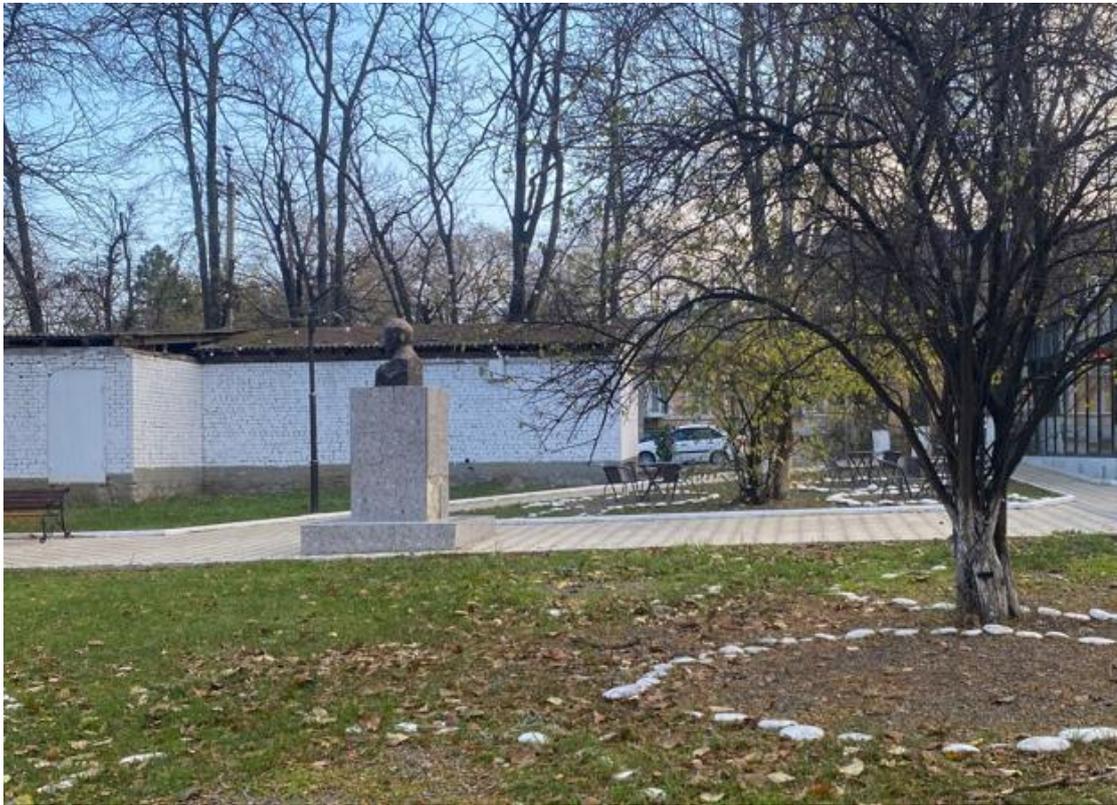


Фото из точки № 7. Вид на сквер. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия «Памятник-бюст М.Хизроеву». Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 8. Вид на сквер. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия «Памятник-бюст М.Хизроеву» и благоустройство сквера. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

102



Фото из точки № 9. Вид на парк Победы. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия «Памятник «Скорбящая мать», на дальнем плане квартальная застройка ул. Аскерханова. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.

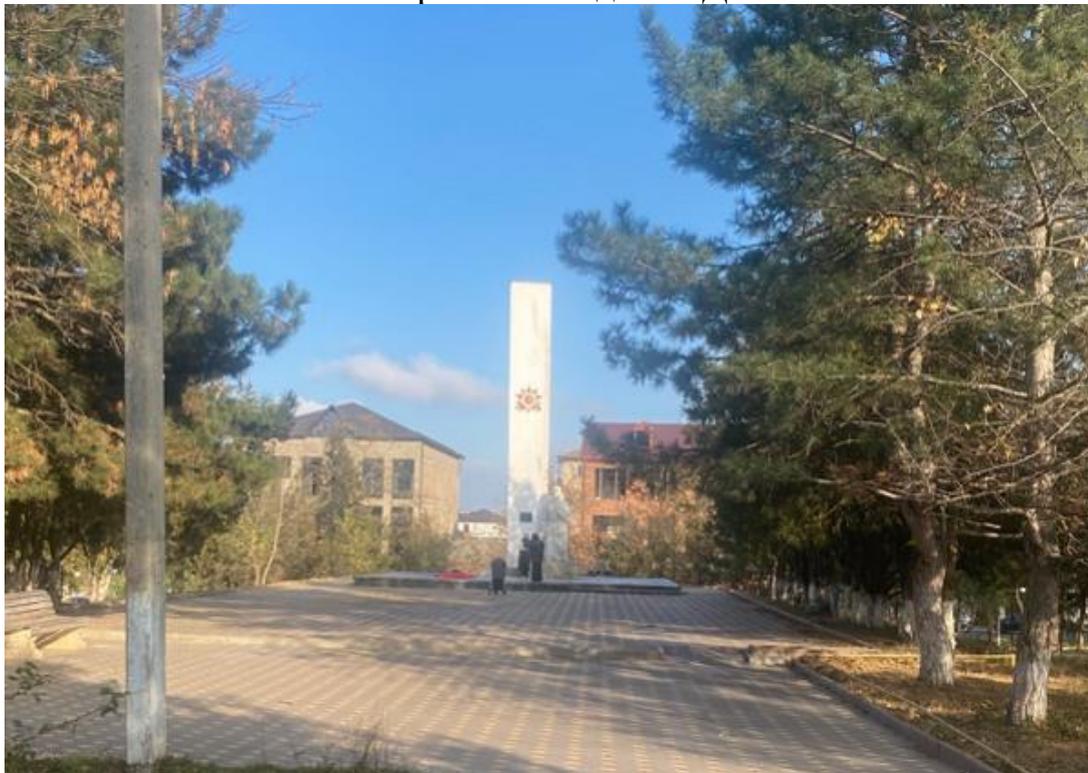


Фото из точки № 10. Вид на сквер и квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя объект культурного наследия «Памятник «Скорбящая мать»; на дальнем плане застройка ул. Аскерханова. Дата съемки 20.11.2024 г.  
Автор съемки Адамов Д.Г.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Фото из точки № 11. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя благоустройство сквера и мемориальный памятник «Танк».  
Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 12. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя благоустройство сквера, на дальнем плане фоновая застройка ул. Ленина  
Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

104



Фото из точки № 13. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя малоэтажная застройка ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 14. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка, формирующая уличный фронт ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

105



Фото из точки № 15. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка, формирующая уличный фронт ул. Ленина, благоустройство пешеходной части. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 16. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя фрагмент застройки ул. Ленина. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

106



Фото из точки № 17. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Буйнакского. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 18. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Хизроева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

107



Фото из точки № 19. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съёмки 20.11.2024 г. Автор съёмки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 20. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съёмки 20.11.2024 г. Автор съёмки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата



Фото из точки № 21. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 22. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							109



Фото из точки № 23. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съёмки 20.11.2024 г. Автор съёмки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 24. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съёмки 20.11.2024 г. Автор съёмки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

110



Фото из точки № 25. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя застройка ул. Кирова. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.



Фото из точки № 26. Вид на квартальную застройку. В поле зрения наблюдателя фрагмент застройки ул. Н. Ханмурзаева. Дата съемки 20.11.2024 г. Автор съемки Адамов Д.Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

111

Из представленных материалов натурной фотофиксации видно, что исследуемая территория имеет среднюю плотность застройки. Уличный фронт кварталов образован зданиями, архитектурные качества которых отражают различные этапы формирования города. Масштаб застройки – от малоэтажной исторического типа - до среднеэтажной типового домостроения советского периода. По функциональному насыщению – жилые, общественные и административно-деловые здания, а также объекты торговли.

Характерной особенностью зданий исторического типа является малая этажность, наличие скатной крыши в завершении, применение в наружной отделке фасадов открытой кирпичной кладки или оштукатуренной и окрашенной поверхности. К зданиям исторической застройки и застройки традиционного типа, формирующим исследуемую территорию, можно отнести здание детского сада по ул. Ленина, 46, общественное здание по ул. Ленина, 44, жилой дом по ул. Кирова, 40.

Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды, – постройки, имеющие общие объемно-пространственные и композиционные характеристики со зданиями исторической застройки, зданиями традиционного типа. К таким объектам можно отнести административное здание по ул. Ленина, 53/1; жилой дом по ул. Кирова, 37; общественное здание по ул. Кирова, 38; жилой дом по ул. Хизроева, 32.

Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды (советский период) – современная застройка, имеющая масштабные характеристики схожие со зданиями исторического типа, однако контрастирующие объемом и композиционным решением фасадов. К таким объектам можно отнести административное здание по ул. Ленина, 51Б (корпус 1), жилой дом по ул. Шихсаидова, 47 и административное здание по ул. Ленина, 52.

Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды – пятиэтажные дома советского периода, резко выделяющиеся из общего масштаба высотой, объемом и композиционным

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

решением фасадов. К диссонирующей застройке относится жилой дом по ул. Ленина, 53 и административное здание по ул. Ленина, 51Б (корпус 2).

В ряду периметральной застройки ул. Ленина располагается объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653». Перед его южным фасадом, на территории небольшого сквера, – объект культурного наследия «Памятник-бюст М. Хизроеву».

Наиболее активными в визуальных картинах является взаимодействие объекта культурного наследия с ландшафтным пространством – скверами, парками, площадями. Объекты ландшафтной архитектуры служат композиционным акцентом исследуемой территории. Скверы и парки благоустроены, имеют твердое покрытие пешеходных зон, озеленение. Главной исторической осью города является улица Ленина. Участок улицы Ленина вблизи парка Победы и скверов благоустроен: оборудованы тротуары, отделенные от проезжей части зелеными насаждениями.

В скверах, прилегающих к ул. Ленина и ул. Хизроева, находится большое количество мемориальных памятников, в том числе объекты культурного наследия: «Памятник-бюст М.Хизроеву» и «Памятник «Скорбящая мать»».

Благодаря своему местоположению объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» имеет благоприятный зрительный обзор с территории общего пользования - ул. Ленина и ул. Хизроева. Основные видовые точки, образующие наилучший бассейн видимости, располагаются на пересечении этих улиц и распространяются вдоль уличного фронта на расстоянии 40-70 м. Дворовые фасады объекта культурного наследия не просматриваются с улиц; пространство двора ограничено планировочным абрисом здания.

### 2.4.3. Графический анализ

В целях изучения влияния современного окружения на формирование ценных видовых коридоров произведен анализ визуального взаимодействия объекта культурного наследия с окружающим пространством. Качество

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

зрительного восприятия отражено на схеме визуально-ландшафтного анализа и в графических построениях.

Графический анализ наглядно демонстрирует зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия, которые определили границы территории, необходимой для сохранения композиционных и пространственных связей с окружающей застройкой. С учетом градостроительного местоположения объекта культурного наследия определен бассейн видимости, отраженный на схемах визуально-ландшафтного анализа.

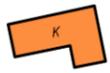
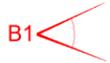
В основе графических построений лежит принцип анализа высотных параметров застройки силуэтообразующим линиям, которые определены с учетом архитектурно-градостроительного окружения.

Анализ высотных параметров застройки выполнен с помощью построения объемной модели в границах проводимых исследований. Модель демонстрирует: местоположение объекта культурного наследия и прочих зданий в их окружении; высотные параметры застройки, её композиционное соподчинение; элементы урбанистического ландшафта.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							114
Инв. № подл							145-24-НИ
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

### Схема ландшафтно-визуального анализа



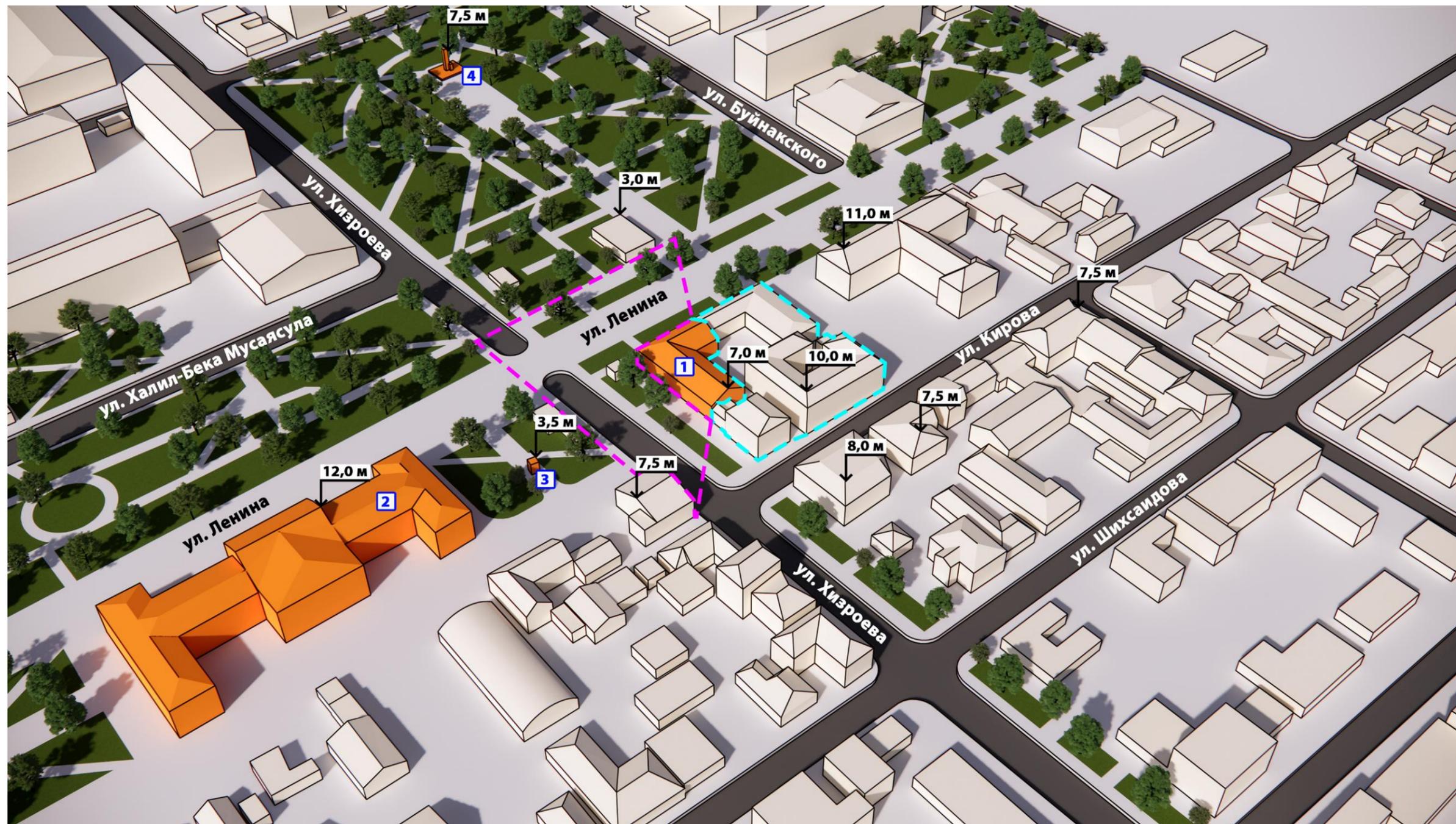
- Условные обозначения**
-  – объект культурного наследия «»
  -  - окружающая застройка
  -  – плоскость проекции развертки застройки
  -  - видовая точка визуализации объемной модели
  -  - зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия
  -  - зона композиционного взаимодействия застройки

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

Объемная модель застройки кварталов в средовом окружении объекта культурного наследия

Видовая точка №1. Вид с северо-запада



Условные обозначения:



- объекты культурного наследия:

1. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
2. «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»
3. «Памятник-бюст М.Хизроеву»
4. «Памятник «Скорбящая мать»»



- зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия



- зона композиционного взаимодействия застройки

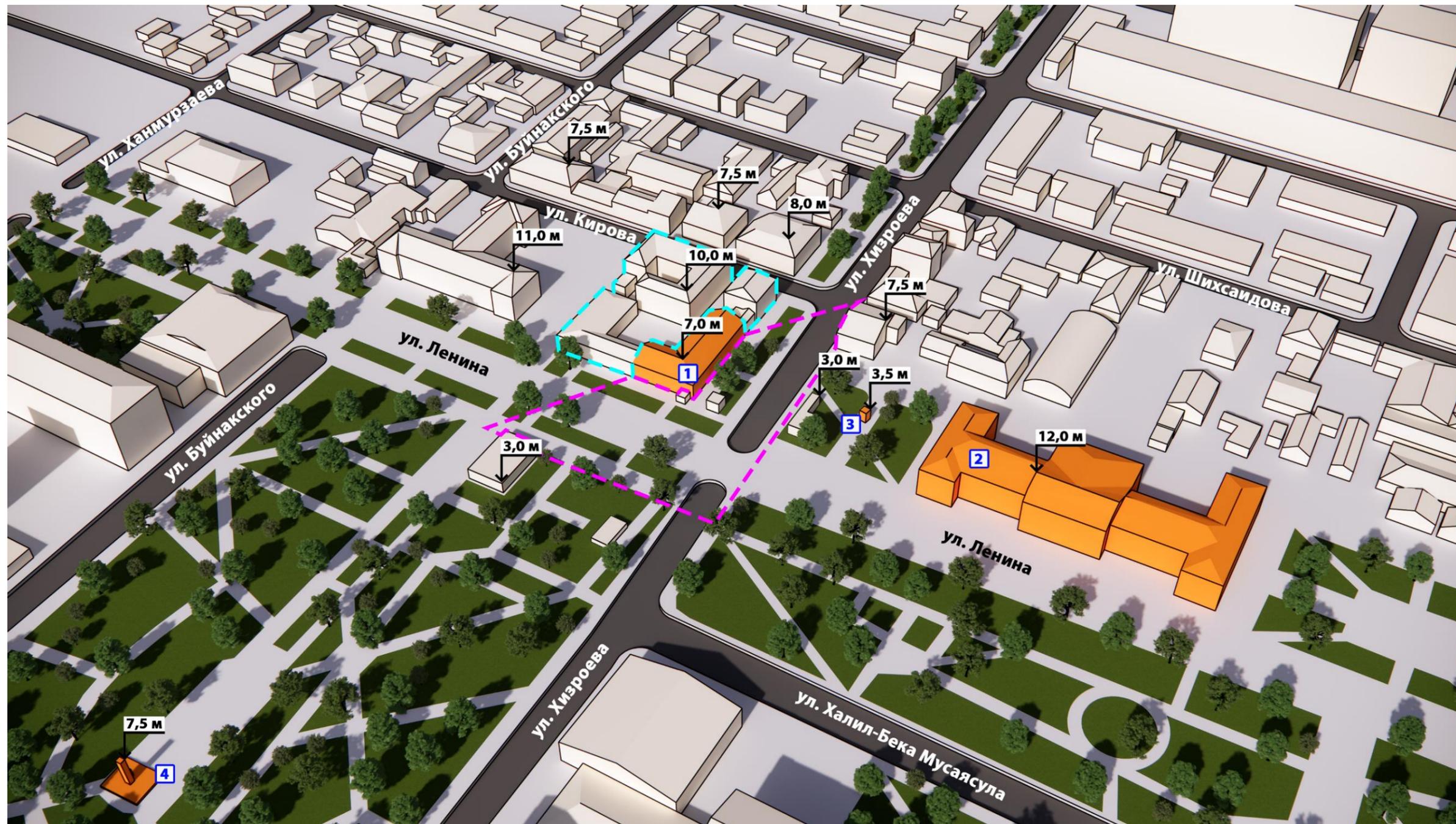
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ	
Лист 116	

Объемная модель застройки кварталов в средовом окружении объекта культурного наследия

Видовая точка № 2. Вид с северо-востока



Условные обозначения:



- объекты культурного наследия:

1. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
2. «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»
3. «Памятник-бюст М.Хизроеву»
4. «Памятник «Скорбящая мать»



- зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия



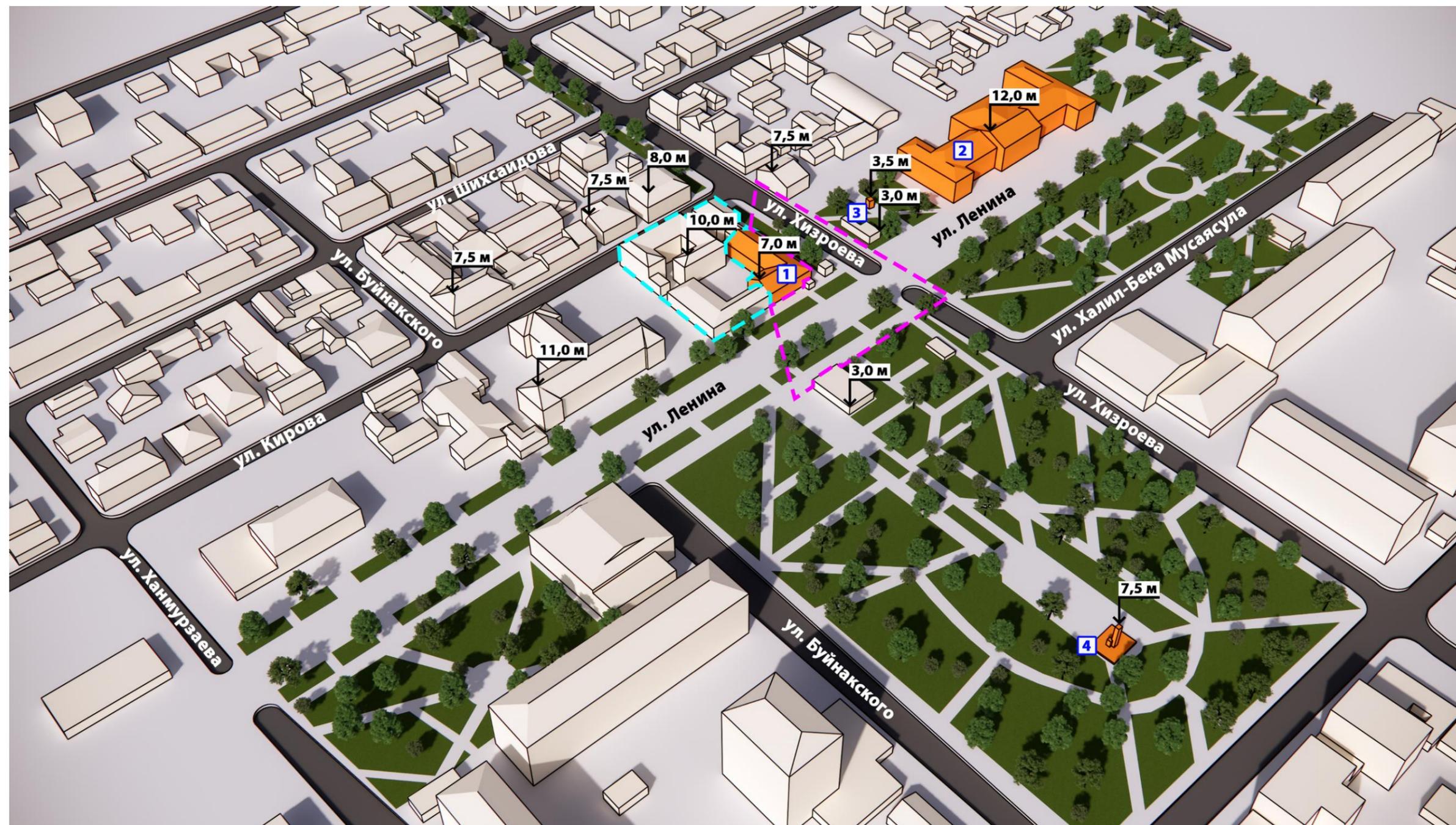
- зона композиционного взаимодействия застройки

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

# Объемная модель застройки кварталов в средовом окружении объекта культурного наследия

## Видовая точка № 3. Вид с юго-востока



Условные обозначения:



- объекты культурного наследия:

1. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
2. «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»
3. «Памятник-бюст М.Хизроеву»
4. «Памятник «Скорбящая мать»»



- зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия



- зона композиционного взаимодействия застройки

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

118

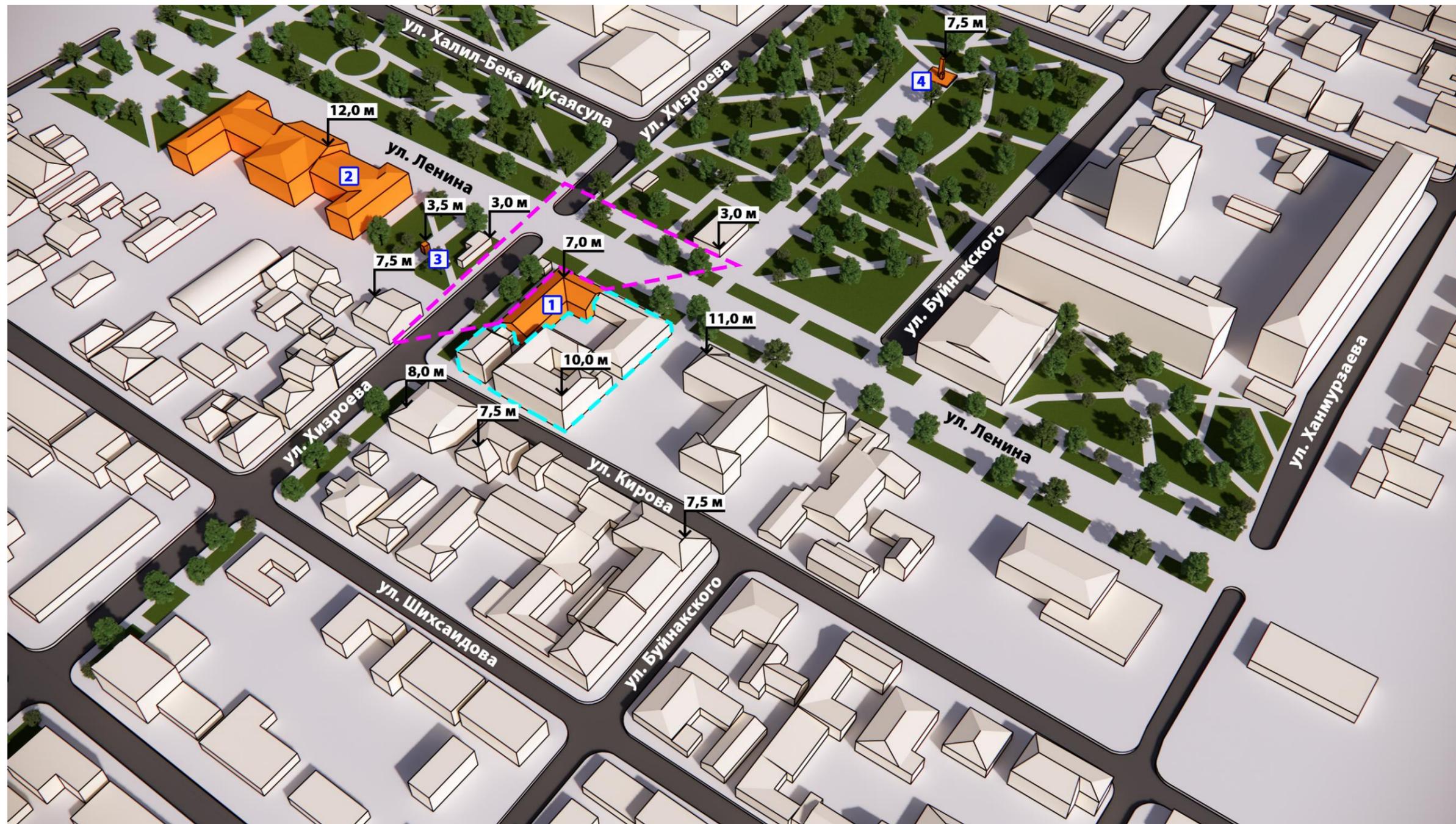
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Объемная модель застройки кварталов в средовом окружении объекта культурного наследия

Видовая точка № 4. Вид с юго-запада



Условные обозначения:



- объекты культурного наследия:

1. «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»
2. «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»
3. «Памятник-бюст М.Хизроеву»
4. «Памятник «Скорбящая мать»»



- зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия



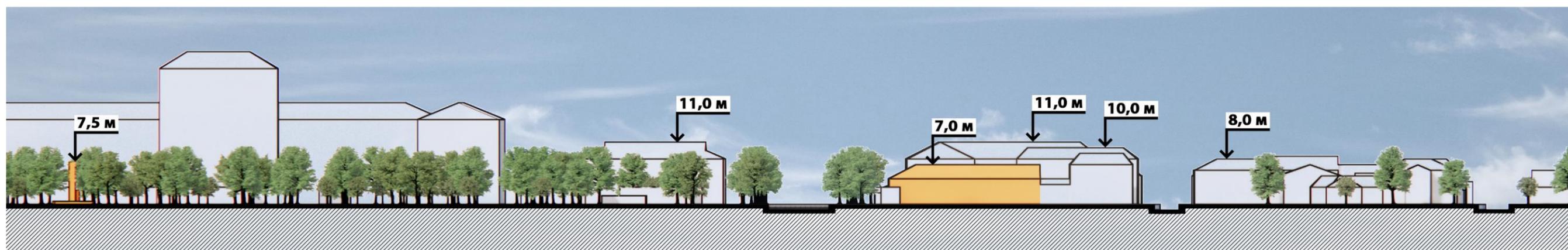
- зона композиционного взаимодействия застройки

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

### Развертка Р1 по ул. Хизроева



Объект культурного наследия «Памятник «Скорбящая мать»

Парк Победы

ул. Ленина

**Исследуемый объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»**

ул. Ленина, 44/31  
ул. Хизроева

Жилой дом  
ул. Кирова, 37

ул. Кирова

Жилой дом  
ул. Кирова, 38

Застройка по ул. Хизроева

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

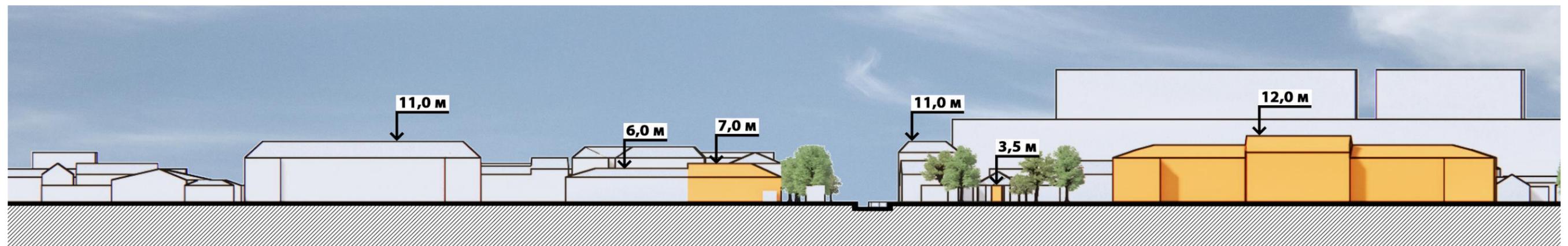
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Лист

120

### Развертка Р 2 по ул. Ленина



<p>Застройка по ул. Ленина</p>	<p>Детский сад ул. Ленина, 46</p>	<p>Кинотеатр ул. Ленина, 44</p>	<p><b>Исследуемый объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»</b>  ул. Ленина, 44/31 ул. Хизроева</p>	<p>ул. Хизроева</p> <p>Объект культурного наследия «Памятник-бюст М.Хизроеву»</p>	<p>Объект культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653»  ул. Ленина, 42</p>
--------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	---	---	--

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

145-24-НИ

Графический анализ наглядно продемонстрировал композиционное взаимодействие объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» с окружающей застройкой, позволил обозначить высоту зданий, выявил бассейн наилучшего восприятия памятника. Высота объекта культурного наследия до конька составляет 7,0 метра. Наибольшая высота окружающей застройки составляет 12,0 метра.

Несмотря на то, что исследуемый объект культурного наследия не является доминантой, его масштаб и композиционное построение имеют определяющее значение для сохранения уличного фронта квартала и историко-градостроительной среды в целом. Сохранение установленных графическим анализом направлений визуального восприятия объекта культурного наследия является приоритетным при назначении его зон охраны.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							122
Инв. № подл							145-24-НИ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

## 2.5. Вывод по результатам проведенных комплексных исследований

При проведении комплексных исследований объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» основной задачей стало выявление градостроительного окружения, сформированного совокупностью элементов культурного ландшафта, планировочной структурой, сохранившими характерные черты градостроительной композиции, масштаб и взаимные пропорциональные соотношения застройки.

Процесс исследования территории выполнен в два этапа: изучение письменных и графических источников и изучение объекта культурного наследия в натуре.

Объект культурного наследия – памятник архитектуры и градостроительства, связан с историческим событием, посвященном пребыванию А. Дюма в Дагестане. Объект культурного наследия располагается в центральной исторической части города Буйнакска, в квартале, ограниченном улицами: с севера – ул. Хизроева, с востока – ул. Ленина, с юга – ул. Буйнакского, с запада – ул. Шахсаидова. Здание отдельно стоящее, одноэтажное на высоком цоколе. Формируя угол квартала, здание имеет два парадных фасада, которые просматриваются с ул. Ленина и ул. Хизроева.

Рельеф участка спокойный, без перепадов. Сложившийся принцип застройки квартала сохранился со времени формирования города: геометрически правильная сетка прямых улиц, расположение зданий по красной линии.

В каркасе города исследуемая территория расположена в наиболее востребованном общественном пространстве, которое включает скверы, парки, градообразующие улицы, связывающие воедино общественную территорию и участки потенциального развития. Планировочная структура исследуемой части сформировалась к концу XIX - первой четверти XX вв. и до настоящего времени сохранила направление градообразующих улиц и масштаб застройки.

Застройку в границах проводимых исследований формируют в основном малоэтажные здания, среди которых большую часть составляют здания современной застройки, адаптированные к исторической градостроительной среде

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл

						145-24-НИ	Лист
							123
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

и здания исторического типа. По функциональному насыщению – жилые, общественные и административно-деловые, а также объекты торговли. В уличном фронте, формирующем ближнюю контактную среду объекта культурного наследия, преобладают здания до 2-х этажей, отделка фасадов которых выполнена из кирпича в технике открытой кладки или с применением штукатурки с последующей окраской, объемы завершены скатными крышами небольшого подъема.

К северу от исследуемого объекта культурного наследия располагается объект культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653», для которого зоны охраны установлены Приказом агентства по охране объектов культурного наследия республики Дагестан от 18.06.2024 № 68/24-од.

Наиболее активным в визуальных картинах является взаимодействие объекта культурного наследия с ландшафтом благоустроенных скверов и парка Победы. Главной исторической осью служит улица Ленина. Участок улицы Ленина вблизи парка Победы и скверов оборудованы тротуарами, отделенными от проезжей части зелеными насаждениями.

В скверах, прилегающих к ул. Ленина и ул. Хизроева, находится большое количество мемориальных памятников, в том числе объекты культурного наследия: «Памятник-бюст М.Хизроеву» и «Памятник «Скорбящая мать». Открытое ландшафтное пространство позволяет воспринимать объект исследования в комплексе с мемориальными объектами.

Все объекты, формирующие образ исследуемой территории, нашли отражение на историко-культурном опорном плане и в материалах натурной фотофиксации.

Наиболее активной частью исследований стал графический раздел проекта. На чертежах графического анализа (см. раздел выше) выполнены объемная модель застройки кварталов и градостроительные развертки, с помощью которых определена силуэтно-ответственная часть объекта культурного наследия и его окружения. Объемная модель обозначила масштаб и композиционное построение объекта культурного наследия, его роль в историко-культурном окружении.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							Лист
							124
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	

Развертки продемонстрировали фасадное восприятие объекта культурного наследия в застройке улиц, обозначили взаимодействие с застройкой и ландшафтом.

Расчет высотных параметров и изучение объемно-пространственной организации исследуемой территории, выявили градостроительную среду, композиционно связанную с объектом культурного наследия. Это прежде всего, участки, расположенные в границах квартала от пересечения ул. Ленина и ул. Хизроева и ул. Кирова.

При анализе градостроительной документации установлено, что максимальная высота, установленная градостроительным регламентом для многих участков, формирующих окружение объекта культурного наследия, определена в соответствии с требованиями технических документов, нормативов градостроительного проектирования и составляет 15 метров. Однако, установленные ограничения не содержат полноты сведений, отвечающих требованиям сохранения историко-градостроительной среды. Градостроительные регламенты подлежат корректировке после утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».

Подводя итог проведенным исследованиям, можно сделать вывод:

- объект культурного наследия располагается в историческом центре города Буйнакск, сохранившим трассы исторической планировки, периметральный принцип формирования кварталов;

- объект культурного наследия не граничит с территорией или зонами охраны иного объекта культурного наследия;

- функциональное насыщение застройки на исследуемой территории, качество масштабности зданий характерны для периода строительства объекта культурного наследия;

- застройка внутри квартала частично трансформирована и может подвергнуться реконструкции или новому строительству, с использованием архитектурных приемов, направленных на поддержание качеств историко-культурной целостности территории.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл							Лист
							145-24-НИ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		125

Основываясь на проведенных исследованиях, предлагается для объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» установить охранную зону и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Зона охраняемого природного ландшафта не назначается поскольку в окружении изучаемого памятника нет композиционно связанных природных территорий.

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений

К факторам, которые могут повлиять на конфигурацию границ зон охраны, отнесены:

- местоположение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура территории;
- геоморфологические особенности, в том числе ландшафтная организация территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования и линии градостроительного регулирования.

В границы **охранной зоны объекта культурного наследия** предлагается включить ценные в историко-культурном отношении фрагменты планировки, способные сохранить приоритет композиционного влияния памятника, его архитектурно-художественное значение. Охранная зона устанавливается в

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

						145-24-НИ	Лист
							126
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

северном и восточном направлениях от границ территории объекта культурного наследия, включает территорию общего пользования по ул. Ленина и ул. Хизроева.

В охранной зоне сохраняется ценная система планировки, общий градостроительный контекст и благоустройство.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** устанавливается для сохранения экранирующей роли объекта культурного наследия при развитии территории с целью обеспечения гармоничного единства возможных новостроек с историко-градостроительной средой, исключая диссонанс с объектом культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности формируется в южном и западном направлениях двумя участками.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности закрепляются визуальные связи объектов капитального строительства и вводятся ограничения параметров застройки.

Ограничения высоты строений устанавливаются с целью сохранения пространственного масштаба, присущего объекту культурного наследия. При определении ограничения высоты учтена максимальная высота существующей застройки, и особенности пространственного восприятия объекта культурного наследия с ближних точек видимости.

Предельная высота зданий, строений и сооружений, попадающих в сектор видимости объекта культурного наследия, устанавливается с учетом того, что возводимые объекты капитального строительства, не будут препятствовать восприятию объекта культурного наследия, а находящиеся в дальнем секторе видимости – не будут создавать диссонанс.

Допустимая максимальная высота объектов нового капитального строительства ограничивается: для 1-го участка до 7 метров с целью сохранения масштаба ул. Ленина; для 2-го участка до 10 метров с целью регулирования застройки по ул. Хизроева и ул. Кирова. Такая высота зданий является сомасштабной объекту культурного наследия и обеспечивает пространственное единство застройки.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	145-24-НИ	Лист
							127

Границы зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются с максимальным учетом кадастровых границ земельных участков и содержатся в Разделе III. «Проект зон охраны (итоговая часть)», оформленным отдельной книгой.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	
145-24-НИ						Лист
						128