

НАУЧНО - ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ



## **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального  
значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.,  
расположенного по адресу:  
Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а  
(современный адрес: ул. Пушкина, 14а)**

### **ТОМ 1.**

**Материалы историко-культурных исследований**

**Раздел 1. Предварительные работы**

**Раздел 2. Историко-культурные исследования**

**НАУЧНО - ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

договор от 05 апреля 2023 г. № АРХ-4/2023  
заказчик: ИП Габидуллаев Р. М. (ОГРНИП 304051711900032)

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального  
значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.,  
расположенного по адресу:  
Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а  
(современный адрес: ул. Пушкина, 14а)**

**ТОМ 1.**

**Материалы историко-культурных исследований**

**Раздел 1. Предварительные работы**

**Раздел 2. Историко-культурные исследования**

Генеральный директор  
ООО НПЦ «Приоритет»

Б.В. Куликов

Руководитель проекта  
главный архитектор проекта

Л.Ю. Назарова

## ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)

### Состав материалов

к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Кол-во листов
1	2	3
<b>Том 1.</b>	<b>Материалы историко-культурных исследований</b> <b>Раздел 1. Предварительные работы</b>  <b>Раздел 2. Историко-культурные исследования</b>	
<b>Том 2.</b>	<b>Проект зон охраны</b> <b>Раздел 1. Предлагаемые к установлению границы территорий</b>  <b>Раздел 2. Проект зон охраны</b>  <b>Раздел 3. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате</b>	

## **Том 1 Материалы историко-культурных исследований**

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика  
Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)

### **Оглавление**

Том 1 Материалы историко-культурных исследований .....	4
Раздел 1. Предварительные работы.....	6
1.1. Введение.....	6
1.2. Основные термины и определения.....	10
1.3. Сведения об Объекте .....	15
1.3.1. Аннотированный список объектов культурного наследия.....	17
1.4. Анализ землепользования данных государственного кадастра недвижимости.....	18
1.4.1. Схема землепользования в границах территории исследования. Масштаб 1:2000.....	19
1.5. Приложения .....	20
Раздел 2. Историко-культурные исследования .....	31
2.1. Архивные исследования.....	31
2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования.....	31
2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия.....	38
2.2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны. ....	38
2.3. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования .	39
2.3.1. Историко-градостроительные исследования .....	40
2.3.2. Историко-архитектурные исследования.....	43
2.3.3. Выводы по разделу «Историко-градостроительные и историко- архитектурные исследования».....	48
2.3.4. Историко-культурный опорный план .....	49
2.3.5. Схема историко-культурного опорного плана. Масштаб 1:2000.....	50
2.4. Ландшафтно-визуальный анализ.....	51
2.4.1. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа Объекта культурного наследия. Масштаб 1:2000.....	54
2.4.2. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ» .....	55
2.4.3. Фотофиксация.....	56
2.4.4. Схема фотофиксации. ....	69

2.5. Анализ действующей градостроительной документации .....	70
2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения .....	75
2.7. Основная библиография, архивные и иные источники .....	82

## **Раздел 1. Предварительные работы**

### **1.1. Введение**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) (далее - Проект) содержит предложения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

Проект разработан ООО НПЦ «Приоритет» (Далее – Автор, Разработчик) на основании договора с индивидуальным предпринимателем Габибуллаевым Рамазаном Магомедовичем (ОГРНИП 304051711900032) от «05» апреля 2023 № АРХ-4/2023.

Защитная зона объекта культурного наследия «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) распространяется на земельный участок с кадастровым номером 05:43:000133:3, принадлежащий Габибуллаеву Рамазану Магомедовичу, и ограничивает хозяйственную деятельность (см. на листе 1.4.1 «Схема землепользования в границах территории исследования. Масштаб 1:2000»).

Проект разработан в соответствии с:

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 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»;

- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны»

- ГОСТ Р 56891.1—2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения»:

- часть 1 – «Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации»;

- часть 2 – «Памятники истории и культуры»;

- Законом Республики Дагестан от 3 февраля 2009 № 7 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан";

- решения Собрании депутатов городского округа «город Кизляр» Республики Дагестан от 15 декабря 2014 № 259 «Об утверждении Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр» (с изменениями и дополнениями);

- решения Собрании депутатов ГО «город Кизляр» от 24.12.2019 №337.

**Цель проекта:** обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) (далее – Объект, Объект культурного наследия) в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.

**Задачи проекта:** установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон его охраны, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2023 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

**Значимость проекта:**

- информация об утвержденных границах зон охраны Объекта, режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах зон его охраны и границе территории в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- утвержденные границы зон охраны Объекта, режимы использования

земель и градостроительные регламенты в границах зон его охраны учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории г. Кизляра;

- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны Объекта осуществляется при условии обеспечения требований сомасштабности к сложившемуся историко-архитектурному окружению.

**Состав проекта:**

Том 1. Материалы историко-культурных исследований

Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Историко-культурные исследования

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Предлагаемые к установлению границы территорий

Раздел 2. Проект зон охраны

Раздел 3. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

Том 1. Раздел 1. «Предварительные работы» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части, и приложения.

а) В состав текстовой части Раздела 1. «Предварительные работы» входят: введение; сведения об Объекте; аннотированный список объектов культурного наследия; прилагаемые документы.

б) В состав иллюстративной и графической части Раздела 1. «Предварительные работы» входят: план (графическая схема) места расположения объекта; схема землепользования в границах территории исследования. Масштаб 1:2000.

Том 1. Раздел 2. «Историко-культурные исследования» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части, и приложения.

а) В состав текстовой части Раздела 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-архивные и библиографические исследования; историческая справка об объекте культурного наследия; историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; анализ действующей градостроительной документации; выводы по разделу, обосновывающие проектные решения.

б) В состав иллюстративной и графической части Раздела 2. «Историко-культурные исследования» входят: «Схема историко-культурного опорного

плана. Масштаб 1:2000»; «Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа. масштаб 1:2000»; фотофиксация; схема фотофиксации.

Том 2. Раздел 1. «Предлагаемые к установлению границы территорий», представляет собой документацию в графической (в виде карт (схем)) и текстовой формах, а также включает материалы по их обоснованию.

В Разделе 1 предложены к установлению границы территорий объекта культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3;

Том 2. Раздел 2. «Проект зон охраны» включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

а) В состав текстовой части Тома 2 Раздела 2 входят: общие положения; описание состава и границ зон охраны Объекта, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

б) В состав графической части Тома 2. Раздел 2 входят листы: «Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000.» (лист 2.5.1.), «Схема наложения границ зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000.» (лист 2.5.2).

Том 2. Раздел 3. включает комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате.

## 1.2. Основные термины и определения

В материалах настоящего Проекта используются следующие понятия и определения:

**Объект культурного наследия (ОКН)** - объект 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.

**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 Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

**Историко-культурный опорный план** – чертёж, выполненный на геоподоснове, обобщающий результаты историко-архивных и натурных исследований, на котором графически зафиксированы этапы исторического развития территории. Объединяет в себе в зависимости от характера объекта культурного наследия и градостроительной ситуации историко-архитектурный, историко-градостроительный, историко-археологический и историко-ландшафтный опорные планы.

**Зоны охраны объекта культурного наследия** – зоны, установленные на территориях, сопряженных с объектом культурного наследия, обеспечивающие сохранность объекта культурного наследия и его исторической среды.

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

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель,

ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

**Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоёмы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

**Основной чертёж** – чертёж, выполненный на геоподоснове, на который на основе анализа историко-культурного опорного плана и результатов исследования современного состояния исторической территории и исторической застройки, наносятся границы зон охраны и их участки, на территории которых устанавливаются режимы использования.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Объект** - объект культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а).

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)<sup>1</sup>.

**Некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

**Диссонирующая застройка** - отдельные не исторические здания, строения, сооружения, расположенные в исторической среде, в структуре исторической застройки или на градостроительно значимой территории, по своим габаритам или архитектурному решению противоречащие ценным характеристикам среды.

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**Квартал** - элемент планировочной структуры территории, не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования.

**Линия регулирования застройки** - линия, устанавливаемая в документации по планировке территории по красным линиям или с отступом от красных линий, и определяющая расположение внешних контуров проектируемых или реконструируемых зданий, строений, сооружений, образуемых земельных участков.

**Сложившаяся линия застройки** - условная линия, проходящая по границе фасадов зданий (ориентированных на улицу или иной элемент улично-дорожной сети) существующей застройки, для которой характерны общие планировочные, объемно-пространственные формы планировки и застройки сложившейся застройки.

**Высота зданий, строений и сооружений (основной объем)** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли, конек скатной крыши, купол, шпиль, башня; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Историческая застройка** – здания (строения и сооружения), не отнесенные к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), выявленным объектам культурного наследия, с момента создания, которых прошло более сорока лет.

**Объект историко-градостроительной среды** – объект исторической застройки, представляющий архитектурную, художественную и/или историческую ценность, являющийся типичным для архитектуры исторической части города, но не имеющий статуса объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия.

**Нейтральная застройка** – застройка исторической части города, включающая как исторические, так и современные постройки, не нарушающая своим масштабом и архитектурным обликом характера исторической среды.

**Процент остекления фасада здания, выходящего на лицевую границу участка** - доля суммарной площади проемов от общей площади фасада.

**Режимы использования земель и земельных участков** - ограничения градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на земельных участках объектов капитального строительства и реконструкции, установленные в целях исключения прямого или косвенного негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

**Хозяйственная деятельность** – это деятельность физических лиц и предприятий, осуществляемая в рамках действующего законодательства и связанная с эксплуатацией зданий, строительством, производством, торговлей, предоставлением услуг или выполнением работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия.

**Морфотип** - типическая форма какого-либо элемента городской среды, декора фасадов с высокой степенью полиморфизма, многократно повторяющаяся на территории проектирования.

**Основная точка визуального восприятия (точка обзора)** - общедоступное и признанное место, с которого открывается вид на объект культурного наследия.

**Вид** – репрезентативный обзор объекта исследования в его визуальном окружении.

**Видовая точка** - участок, при перемещении в границах которого обозреваемый вид практически остается неизменным.

**Зона формирования вида** - территория, обозреваемая в виде, с которой можно обозревать памятник истории и культуры.

**Зона композиционно-видового влияния памятника архитектуры** - участки, с которых открываются подлежащие охране виды на памятник, зоны формирования этих видов и территории, на которых возведение современной массовой многоэтажной застройки может нарушить охраняемые виды.

**Полный обзор (полная видимость)** – целостное восприятие объема здания.

**Частичный обзор (частичная видимость)** – визуальное восприятие фрагмента объема здания.

**Сезонный обзор (сезонная видимость)** – визуальное восприятие, меняющееся в течение года.

### 1.3. Сведения об Объекте



Фото 1. Вид Объекта в апреле 2023 г.

Наименование объекта: Здание кожвендиспансера;

Время возникновения или дата создания объекта и связанного с ним исторического события: кон. XIX в.;

Местонахождение объекта по сведениям документа о постановке на охрану: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а

Фактическое местонахождение объекта: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 14а;

Сведения о регистрации объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: зарегистрирован под номером: 051710958340005 <sup>2</sup>.

Сведения о виде объекта: памятник.

Сведения об общей видовой принадлежности объекта: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения о предмете охраны объекта: предмет охраны Объекта не утвержден.

Сведения о категории историко-культурного значения объекта: объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской

---

<sup>2</sup> По данным ресурса (дата и время обращения 13.05.2023 12:25 МСК) .  
<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/#%7B%22version%22:%225a5be687056927f5207270f3%22%7D>

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

Сведения о границах территории объекта: Границы территории Объекта утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан от 23.07.2018 №272

Сведения государственного кадастра недвижимости:

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 05:43:000111:16<sup>3</sup>.

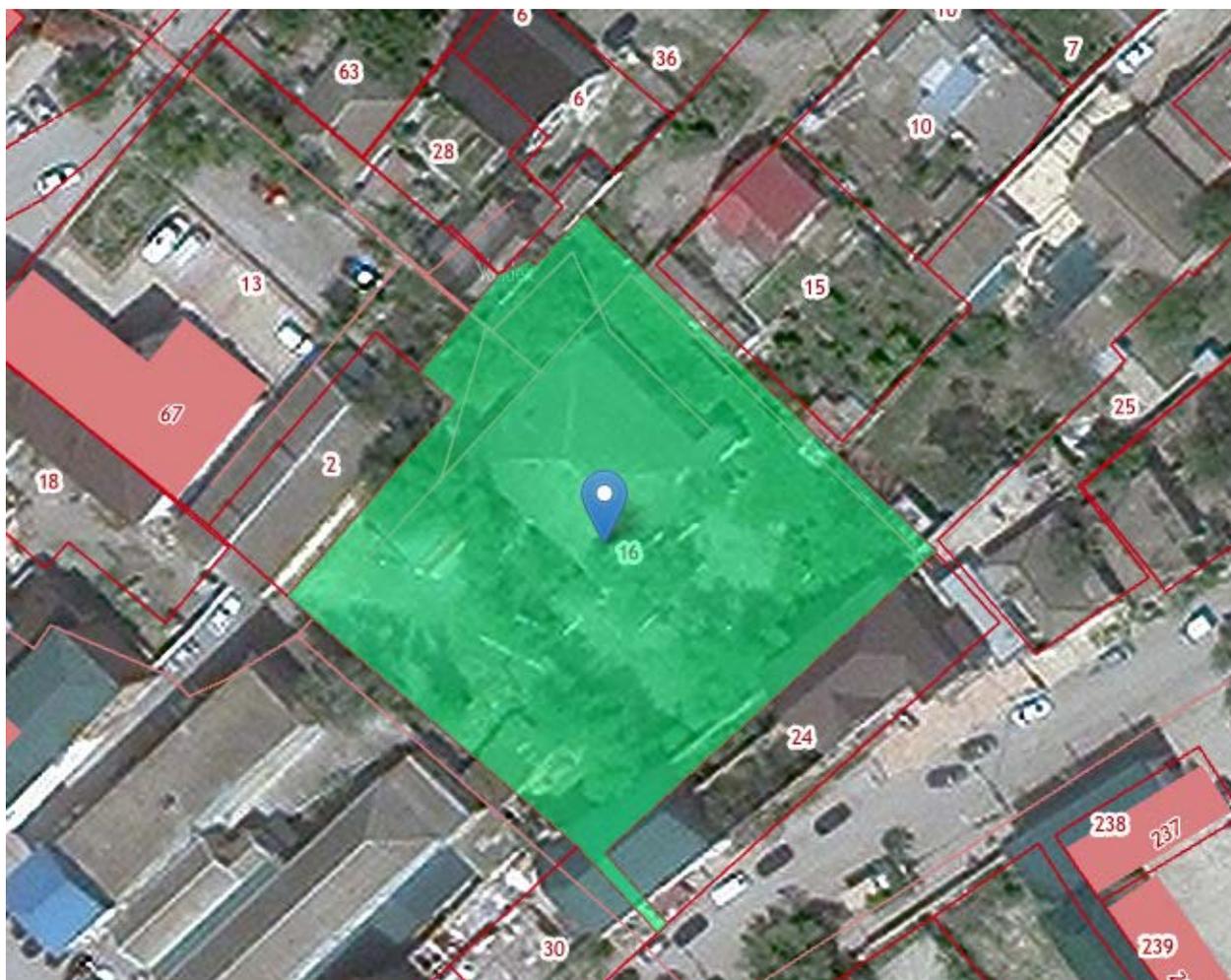


Рис 1. Фрагмент публичной кадастровой карты с обозначением земельного участка с кадастровым номером 64:44:040101:34<sup>4</sup>

Адрес: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, д. 14а

Площадь уточненная: 2 766 кв. м

Разрешенное использование: Для оздоровительной деятельности

<sup>3</sup> По данным ресурса (дата и время обращения 13.05.2023 12:25 МСК)  
<https://egrp365.org/map/?kadnum=05:43:000111:16>

<sup>4</sup> <https://egrp365.org/map/?kadnum=64:44:040101:34>

### 1.3.1. Аннотированный список объектов культурного наследия

Сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия отражены в таблице 1. Графическое отображение данных объектов см. на листе 1.2. «План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия и расположенных на исследуемой территории исторически ценных градоформирующих объектов».

Сведения в таблице 1 приведены по данным сайта Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан на 10.05.2023, 12:34 МСК (<http://dagnasledie.ru/>).

**Таблица 1**

№ п/п	Наименование объекта (в соответствии с документом о принятии на государственную охрану)	Адрес объекта (местонахождение)	Документ о принятии на государственную охрану	Границы территории объектов
1	2	3	4	5
<b>Объекты культурного наследия регионального значения</b>				
1.	<p>«Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.,</p> 	<p>Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)</p>	<p>Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 № 117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» <b>Номер в реестре 051710958340005</b></p>	<p>Границы территории Объекта утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан от 23.07.2018 № 272</p>
2	<p>«Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., <b>утрачен</b></p>	<p>Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3</p>	<p>Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 № 117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» <b>Номер в реестре 051711212350005</b></p>	<p>Границы территории и зоны охраны не утверждены</p>

#### **1.4. Анализ землепользования данных государственного кадастра недвижимости.**

На основании сведений Единого государственного реестра недвижимости на дату обращения 22.05.2023 11:20 МСК выявлено, что в границах исследуемой территории действуют три защитные зоны объектов культурного наследия:

- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом", по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 55;

- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а);

- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения - "Здание горотдела милиции"», по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Тополка, 5.

См. лист. 1.4.1. «Схема землепользования в границах территории исследования. Масштаб 1:2000».

Иных защитных зон объектов культурного наследия в границах исследования на момент проектирования не установлено.



**Условные обозначения:**

-  Объект проектирования  
(«Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу:  
Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул.  
Пушкина, 14а))
-  Границы исследования
-  Номер и абрис земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН

Сведения о градостроительном зонировании:

Общественно-деловые зоны

-  ОД 1 Зона административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения
-  ОД 2 Зона объектов высшего и среднего специального образования
-  Ж 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Ж 2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

-  Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом".  
по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 55
-  Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)
-  Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения - «Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание горотдела милиции"», по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Тополка, 5

Изн. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №

					Договор: от «05» апреля 2023 № АРХ-4/2023		Заказчик: Габидуллаев Р. М. (ОГРНИП 304051711900032)				
					Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Том 1. Раздел 1. Предварительные работы			Стадия	Лист	Листов
										1.4.1	
Архитектор	Назарова Л.Ю.					Схема землепользования в границах территории исследования. Масштаб 1:2000					

## 1.5. Приложения



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

367031, г.Махачкала, ул.Гусейнова, д.26

e-mail: dagnasledie@e-dag.ru, тел.(8722) 69-21-10

«11» 04 2023 г.

№ 1091

**Генеральному директору  
ООО «Приоритет»  
Куликову Б.В.**

На № 61  
от 07.04.2023г.

**Уважаемый Борис Васильевич!**

В соответствии с Вашим обращением, Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан сообщает, что объект культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера» кон. XIX в., адрес (по данным государственного учета ОКН), Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 3-а, принят на государственную охрану постановлением Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 г. №117, имеет современный адресный ориентир Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 14а.

Приложение: Выписка из ЕГРОКН  
Копии приказов

**Заместитель руководителя**

**Х.Харбилов**

Исп. В. Вагидов, тел. 69-21-02

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

Регистрационный номер	051710958340005
Наименование объекта	Здание кожвендиспансера
Время возникновения или дата создания объекта	кон. XIX в.
Местонахождение объекта	Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 3-а
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Изображение	



Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр

Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр

Постановление № 117 Правительство Республики Дагестан, г.Махачкала « О внесении дополнений и перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» от 24.07.1996 г.  
Номер документа: № 117  
Дата документа: 24-07-1996

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ ОКН)  
Номер документа: 272  
Дата документа: 23-07-2018

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной охраны) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия

Сведения отсутствуют

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (об утверждении защитной зоны)  
Номер документа: 273  
Дата документа: 23-07-2018

Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия

Сведения отсутствуют

Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)

Сведения отсутствуют

11-04-2023

Регистратор





МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРИКАЗ**

11 августа 2017 г.

Москва

№ 98543-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание кожвендиспансера», кон. 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 :

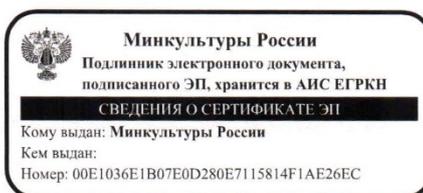
1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 3–а, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710958340005**.

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.

2

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.Рыжков



**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 24 июля 1996 г. № ПП7

**г. МАХАЧКАЛА**

**О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране**

В связи с выявлением на территории Республики Дагестан новых памятников истории и культуры Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т:**

Утвердить представленный Министерством культуры РД, согласованный с Республиканским центром охраны памятников истории и культуры и Институтом истории, археологии и этнографии ДНЦ РАН перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране, согласно приложению, в дополнение к перечню, утвержденному постановлением Совета Министров ДАССР от 15 августа 1975 г. № 289 "О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране".

**Председатель**

**Правительства Республики Дагестан**

**А. Мирзабеков**

**Руководитель Администрации**

**Государственного Совета и Правительства  
Республики Дагестан**

**А. Атаев**



*Смирнов Сергей  
(1531)  
24.07.2010  
Смирнов*

Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
1	2

памятники истории

Здание электромеханического техникума, где размещался краевой штаб партизанского движения (1942-1943 гг.)		ул.Советская,30
Памятник П.И.Багратиону скульп. И.Ибрагимов	1985 г.	ул.Багратиона
Памятник 250 лет городу	1985 г.	ул.Горького, горсад

памятники архитектуры

Квартал "Тезик-аул"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Черкес-аул"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Окачир-аул"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал новокрещенцев "Кристи-аул"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал нерусских казаков "Кизлярская станица"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Терских казаков"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Гуржи-аул"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Армянская слобода"	кон.XVIII в.	г.Кизляр
Квартал "Кирдага уйлер"	кон.XVIII в.	между левым берегом р.Терек и правым берегом р.Кизлярка
Квартал "Казанте-аул"	кон.XVIII в.	междуречье р.Терека и Кизлярки
Здание наркологического диспансера	кон.XIX в.	Пушкина, 3
Здание кожнодиспансера	кон.XIX в.	Пушкина, 3-а
Здание (один из корпусов) электромеханического колледжа	1858 г.	Советская, 18
Здание детского сада N 4	кон.XIX в.	Советская, 22
Здание ресторана "Терек"	кон.XIX в.	Тополка, 1
Здание городской поликлиники	кон.XIX в.	ул.Багратиона, 7
Здание Района	кон.XIX в.	ул.К.Маркса,9-а



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

**ПРИКАЗ**

№ 272

«23» 07 2018г.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, Республика Дагестан, г.Кизляр, ул. Пушкина,3а. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710958340005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIXв.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

**З.Кахриманов**

**Описание границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница на поворотной точке 1, северо-восточная граница от поворотной точки 1 до поворотной точки 2 идет в юго-восточном направлении, протяженность границы - 21,04 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница на поворотной точке 2, юго-восточная граница от поворотной точки 2 до поворотной точки 3 идет в юго-западном направлении, протяженность границы - 18,15 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница на поворотной точке 3, юго-западная граница от поворотной точки 3 до поворотной точки 4 идет в северо-западном направлении, протяженность границы - 20,61 м. от поворотной точки 3 до поворотной точки 4.

Западная граница на поворотной точке 4, северо-западная граница от поворотной точки 4 до поворотной точки 1 идет в северо-восточном направлении, замыкая контур, протяженность границы - 18,12 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1.

**Условные обозначения:**

—	Границы территории объекта культурного наследия.
1-4	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального  
значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	314 443,65	285 914,55
2	314 428,75	285 929,40
3	314 415,66	285 916,83
4	314 430,28	285 902,31

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIXв.**

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 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.

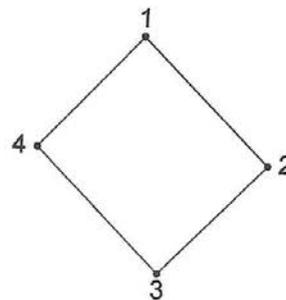
Приложение №  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан  
от 23.07.2018 № 282

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия  
Здание кожвендиспансера, г. Кизляр



Каталог координат				
Номер точки	Координаты		Длина линии (м)	Дирекционный угол
	X (м)	Y (м)		
1	314 443,65	285 914,55		
2	314 428,75	285 929,40	21,04	135°05'
3	314 415,66	285 916,83	18,15	223°50'
4	314 430,28	285 902,31	20,61	315°12'
1	314 443,65	285 914,55	18,12	42°28'

Общий периметр: 77,91 м  
Общая площадь: 377,35 кв.м



— граница объекта

Руководитель Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан

З. Кахриманов

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ МУЗЕЙ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН  
им. А. ТАХО-ГОДИ

*Кизлярский историко-краеведческий музей им. П.И.Багратиона  
филиал ГБУ*

368830 г.Кизляр, ул.Горького, д.1

тел 2-21-58

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№

Генеральному директору  
Национального музея  
Республики Дагестан  
им.А.Тахо-Годи  
П.О.Магомедову

Уважаемый Пахрудин Омарович!

Здание по ул. Пушкина, 14а, (в советское время: Пушкина, 13а) в списке памятников истории, культуры и архитектуры г. Кизляра, РД, значит (ещё с советских времён) как объект культурного наследия – памятник градостроительства и архитектуры XIX - начало XX в. Здание в два этажа, площадь 400 кв.м. (территория – 2700 кв.м.). Относилось к ЦГБ. Известно, что кожно-венерологический диспансер в Кизляре открылся в 1935 году. В 1959 году был открыт стационар на 10 коек. И видимо, с того времени здесь, на ул. Пушкина, 13а, функционирует этот стационар. А здание, старинное, занесено в списки культурно-исторического наследия в 70-е годы. Но, к сожалению, в архивах нашего музея нет достоверных сведений, когда точно оно было построено, кому принадлежало и др. У нас не имеется карт г. Кизляра, кроме копии карты 1822 г.

Возможно, более подробные материалы есть в Кизлярском городском и центральном архиве РД (архив Кизлярского коменданта).

Зав. филиала



Мстиславская Л.А.

## Раздел 2. Историко-культурные исследования

### 2.1. Архивные исследования

#### 2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

Кизляр известен в истории России с середины XVII века, а по некоторым данным – поселение упоминается еще со времен Ивана Грозного.

История Кизляра неразрывно связана с именем Петра I, который еще в 1710 г. поручил московскому купцу Сафару Васильеву организовать в низовьях Терека производство шелка. В 1722 году Петр I побывал в этих местах во время Персидского похода. По его Указам были построены крепость Святого Креста на Сулаке и укрепления при Кизлярском поселении. Это дало возможность тысячам переселенцев, беженцев со всех областей Кавказа стать подданными России, развивать виноградарство, шелководство, ремесла.

Статус города Кизляр приобрел в 1735 году, когда под руководством генерал-аншефа Василия Яковлевича Левашова была воздвигнута новая крепость, ставшая основой многонационального города и южным форпостом России.



Рис 2. Карта 1745 г. с обозначением Кизлярской крепости

Крепость была основана в месте выхода из реки Терек речки Кизлярки, после того как отношения с Османской Турцией и шахским Ираном обострились. Согласно Гянджинскому договору с Ираном, Россия переносила свою границу севернее на р. Терек, а все крепости к югу упразднялись. С упразднением крепости Святой Крест, основанной ещё Петром I в 1722 г. в

ходе Персидского Похода, жители его переселились в поселение Кизляр, где было положено начало строительству новой крепости. Решение о строительстве и всего связанного с ним было возложено на генерала Василия Яковлевича Левашова. Контроль за проведением работ осуществлялся полковником Юрловым и инженер-поручиком Стоговым.<sup>5</sup>

Несмотря на то, что к концу 1735 года сооружение крепости было в общем завершено, строительство её продолжалось в течение многих лет, с целью расширения и усиления. Изначальный проект, не предусматривавший сооружение грандиозного укрепления, намечал постройку ретраншемета, представленным оборонительной оградой из фашин с глубоким рвом. С ростом гарнизона, крепость несколько раз видоизменялась и укреплялась. Строительство крепости велось по проекту, разработанному в 1744 году инженер-генералом Люберасом. Строительство было завершено в конце 50 годов XVIII века.

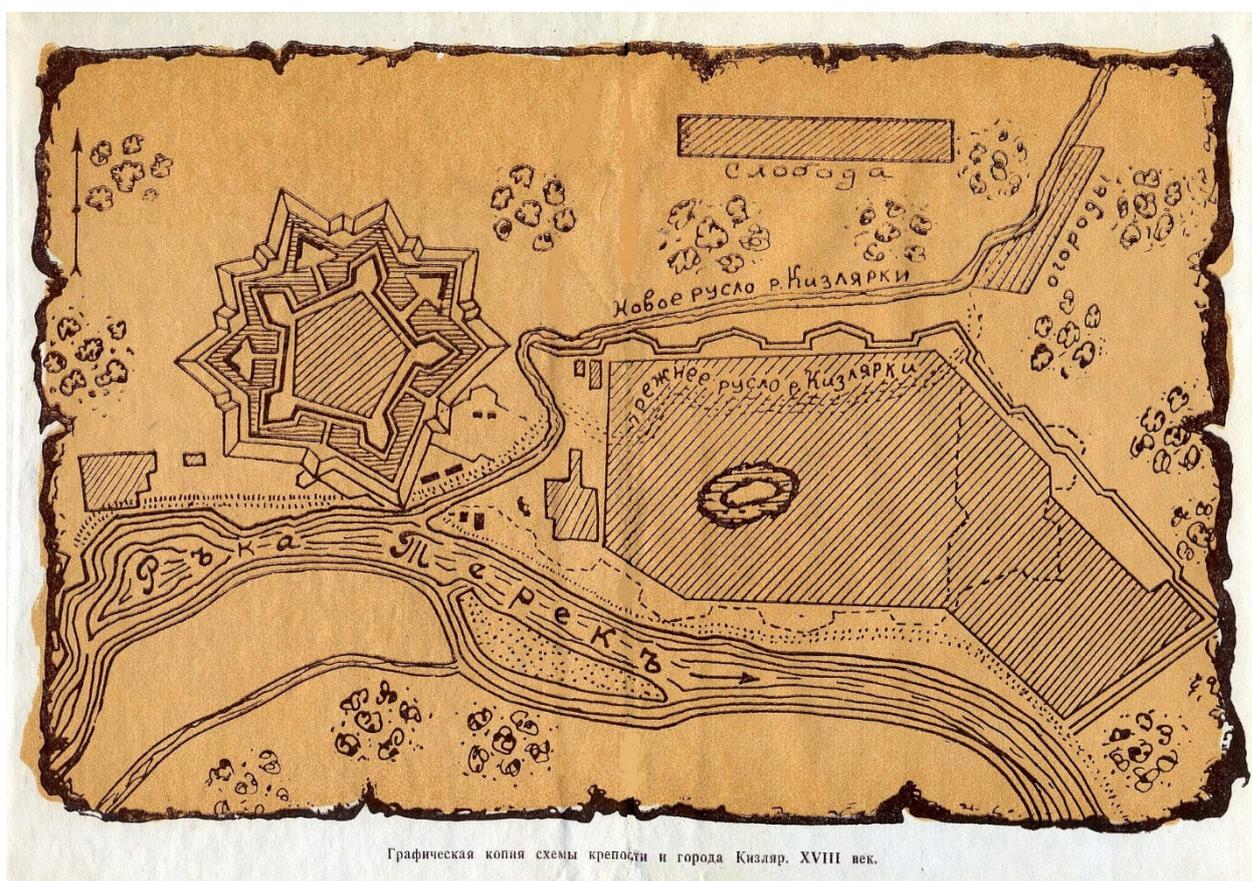


Рис 3. Схема г. Кизляр с крепостью. XVIII в.

В окончательном виде крепость представляла собой грандиозное сооружение, в форме правильного пятиугольника, с пятью бастионами и тремя рavelинами. Она была окружена мощными стенами с бойницами, земляным

<sup>5</sup> По материалам сайта [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кизлярская\\_крепость](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кизлярская_крепость) дата и время обращения 17:04:2023 11:27 МСК

валом и глубоким рвом. Крепость имела пять фронтов (сторон) из которых три были обращены в поле и усилены рavelинами, а две другие защищались водной преградой в виде реки Терек и её ответвления. Длина каждой из сторон пятиугольника составляла 250 метров, высота крепостной стены – 6 метров, глубина главного рва 3,5 метра, толщина бруствера(стены)-5,5 метров, высота стен рavelина 4 метра, толщина его стен 4,5 метра. На стенах были установлены артиллерийские орудия, у которых круглосуточно дежурили часовые. Крепость имела трое ворот: северные, восточные и южные, к которым примыкали подъёмные на чугунных цепях мосты. Внутри крепости размещались гарнизонные команды, острог, соляной и провиантский магазины, каменная соборная церковь, колодец, лазарет и т. д.

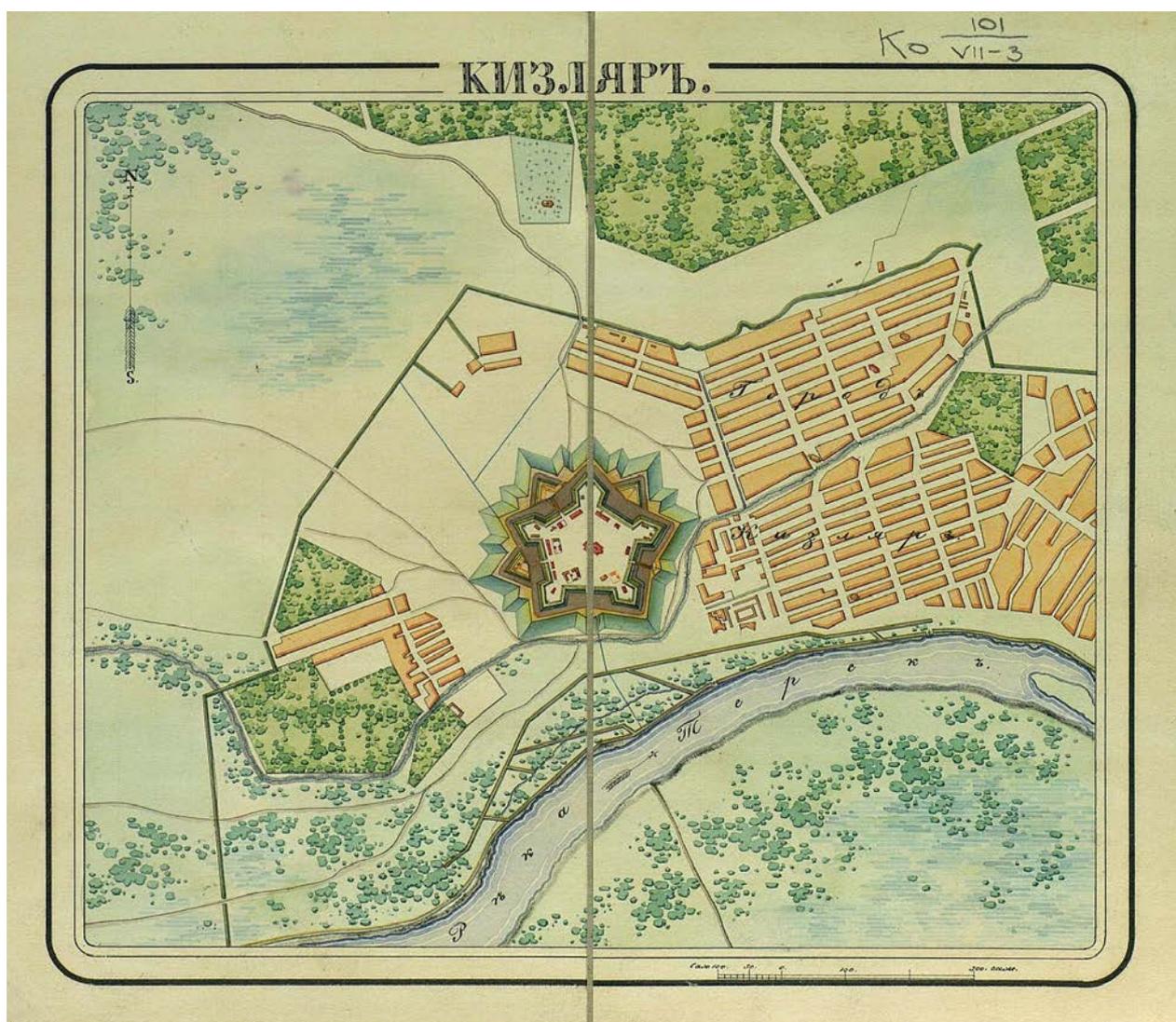


Рис 4. План г. Кизляр с крепостью. 1830 г.

Кизлярская крепость играла значительную роль в обороне южных рубежей России, и была предназначена противостоять угрозам иноземных вторжений, по сути являлась важнейшим звеном в Кавказской линии. Она служила укрытием как для защитников, так и для определенной части местных жителей, во время нападений. В ней формировались воинские подразделения

в период военных кампаний против Османской Турции и шахского Ирана, а также в отношении их союзников из числа враждебно настроенных горцев. С основанием Кизлярской крепости находившееся рядом поселение Кизляр сразу же получило статус города. Наличие крепости способствовало основанию в Кизляре в сер. XVIII века таможни. Товары, ввозимые или вывозимые, облагались пошлиной. Все лица, стремившиеся въехать на территорию России с юга, должны были в обязательном порядке проезжать через Кизляр, где можно было зарегистрироваться и получить право на въезд в пределы Российской империи. В крепости в качестве аманатов содержались родственники горских владельцев.

Вследствие обветшалости Кизлярская крепость окончательно утратила своё значение из-за чего должность коменданта крепости была упразднена в 1842 году. Крепость просуществовала вплоть до времени окончания Кавказской войны в 1859 году. Была срыта вместе с упразднением Кавказской оборонительной линии.

В XVIII веке Кизляр являлся научной базой для крупных этнографических исследований, изучения возможности освоения богатых природных ресурсов. Здесь формировались многие научные экспедиции, изучавшие кавказский регион.

В первой половине XIX века по меркам Кавказа Кизляр был большим городом - в нем проживало свыше 15 тысяч человек. В этническом плане город был многонациональным. Здесь жили русские, армяне, грузины, дагестанцы, кабардинцы, чеченцы, ингуши. Это был больше азиатский чем европейский город.

Каждый этнос вносил свои национальные и архитектурные особенности в строительство домов. Но они строились чаще всего по восточному образцу, с плоскими земляными крышами, с фасадами и окнами во двор. Каменные дома имелись только в крепости. Остальные были деревянные, саманные и плетневые, большинство огороженные высокими стенами с бойницами. В 1850 году в Кизляре было 2300 домов, 450 деревянных, турлучных - 1521, композиционных - 228. К началу XIX века в Кизляре отмечен рост строительства деревянных зданий. В 1809 году в городе насчитывалось 428 "домов партикулярных деревянных" и 250 небольших товарных лавок (тоже деревянных). Каменных домов в то время было очень мало — это или соборы, или какие-то казенные здания. В первой половине XIX века в Кизляре получают распространение деревянные конструкции. Город насчитывал в своем составе восемь кварталов, отделенных друг от друга земляным валом, но соединёнными центральной улицей города.

Веками в Кизляре развивались свои традиции, культура и духовность. Достаточно сказать, что в XIX веке в Кизляре было 3 монастыря и 10 христианских храмов, 7 мечетей, синагога, костел. Действовали приходские, военные и национальные школы, училища.

Вокруг города в изобилии цвели сады и виноградники. Развитие виноградарства стало основой огромных успехов кизлярских винопромышленников, прославившихся сначала выработкой особой виноградной водки «Кизлярка», а затем, в конце XIX века, выпуском коньяков. В 2005 году Кизлярский коньячный завод отметил свое 120-летие.

История Кизляра в XX веке складывалась тяжело для города. Большие испытания пришлось выдержать кизлярцам в годы гражданской войны, когда в течение 4 месяцев город находился в полной блокаде, не раз подвергался нападениям. Тогда, в 1918 году Кизляр одним из первых приказом Реввоенсовета Каспийско-Кавказского фронта был удостоен звания «Город-герой Гражданской войны». Следующие годы были отмечены репрессиями расказачивания, разрушения храмов. С того времени в Кизляре сохранилась одна Никольская церковь, ставшая сегодня старейшей действующей церковью в Дагестане. Пережил город и административный произвол, когда несколько раз менялась его подчиненность – Терской области, ДАССР, Орджоникидзевскому краю, Ставропольскому краю, Грозненской области. С 1957 г. Кизляр вновь стал относиться к Дагестану.

Самым страшным испытанием стала Великая Отечественная война, в которой 10 тысяч кизлярцев отдали жизни за свободу страны. В честь тех, кто погиб, в год 50-летия Победы в Кизляре был воздвигнут мемориал «Память». В тревожном 1942 году город снова стал прифронтовым, боролся и выстоял, преодолев все невзгоды. Трудовым подвигом кизлярцев в то время стало строительство железной дороги Кизляр-Астрахань. За 10 месяцев более 7000 жителей города построили железнодорожную колею, ставшую дорогой жизни для Сталинграда.

После войны Кизляр сохранил и укрепил братство народов, развил многоотраслевую перерабатывающую промышленность, машиностроение и электротехническое производство. На мировую высоту было поднято вино-коньячное производство. Кизляр стал стабильным экономическим и общественно-политическим центром Северного региона Республики Дагестан. Единственный в республике город в 1980 г. был награжден орденом «Знак Почета».

Последние годы XX и начало XXI веков стали для Кизляра самым трудным и противоречивым периодом в истории города. Со сменой общественного строя, реформами, проявились острые кризисные моменты в духовной, политической, экономической сферах. Крайне отрицательными для города стали такие факторы, как близость Чечни, религиозный исламский экстремизм, возникновение и борьба за власть национальных движений и кланов. Обострились проблемы репрессированных народов, казачества. Но все эти годы Кизляр не только выдержал, он помогал укреплению стабильности в республике, активно развивал побратимские связи с городами и регионами России, что имело огромное значение для находившегося в

транспортной и порой в экономической блокаде. С 1992 года Кизляром заключены договоры о дружбе и взаимопомощи с Буденновским, Железноводским районами, Ставропольского края, городами Одинцово - Московской области, Колпино – Санкт-Петербург, Анапа – Краснодарского края, Азовом - Ростовской области, дружеские связи установлены с далеким Приморским краем.

Вопреки всем трудностям, в последние годы XX века Кизляр стал символом возрождения духовности и примером культурного развития. Был возведен Храм Святого Великомученика Георгия Победоносца, объединивший все церкви Кизлярского и соседнего Тарумовского районов республики. Появились филиалы высших учебных заведений, в том числе таких городов, как Москва и Санкт-Петербург. Город стал студенческим, помолодел и одновременно стал центром многих региональных и межрегиональных научных конференций.

Как культурный центр, Кизляр каждый год собирает гостей на региональные фестивали искусств, детского творчества. Значительную научную работу проводит краеведческий музей им. П.И. Багратиона, который сохраняет и пропагандирует историю и традиции народов Северного региона Дагестана. Работа музея в 1987 году отмечена дипломом 1 степени Центрального Совета Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры. Учитывая большое количество материалов, пополняющих фонды музея и недостаток площади экспозиций, в Кизляре к 270-летию города открыт новый музей «Современной истории Кизляра», который в полной мере отражает историю города во второй половине XX и начале XXI веков. Музей размещен в старинном реконструированном здании, памятнике архитектуры.

Проводимая в течении последних двадцати лет работа органов местного самоуправления направлена на сохранение богатой истории и традиций русско-кавказских отношений, осознания каждым кизлярцем патриотизма, как главной ценности и святыни. Жители города всегда помнят слова П.И. Багратиона: «Сам умри, но Родины и чести не отдавай никому!» По этому завету кизлярцы жили всегда и живут сейчас, добиваясь высот в труде, духовном возрождении, спорте. В эти трудные годы воздвигнуты памятники В.Я. Левашову, А.С. Пушкину, Первой учительнице, воинам-приморцам. Открыт фонтан Дружбы, создан и действует единственный в республике клуб «Ветеран», сделано многое другое. Комплексное развитие города позволило Кизляру, единственному в республике, жить и работать в бездотационном режиме, в 2002 и 2003 годах занять второе место в республиканском соревновании по социально-экономическому развитию городов, а в 2004 году – занять первое место.

Сегодня Кизляр живет и трудится, развивая связи с другими городами и регионами, стараясь перенять опыт исторических городов России, чтобы стать современнее и сохранить свой, самобытный исторический облик, свои

традиции. В целях сохранения исторического и культурного наследия в городе выделены объекты, которые достойны того, чтобы войти в федеральную программу сохранения памятников архитектуры, стать объектами туризма. Это места и здания, связанные с именами Л.Н. Толстого, Н.И. Пирогова, генерала Ермолова и других великих людей. Одновременно перед городом стоят задачи его благоустройства, обеспечения экологической безопасности и сохранения уникальных уголков кизлярской природы. К участию в этой работе активно привлекаются промышленные предприятия города, общественные организации, научный потенциал ВУЗов Кизляра, постоянно ведется летопись города.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> По материалы обоснования Генерального плана муниципального образования «Город Кизляр» республики Дагестан.

## 2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия



Фото 2. Вид Объекта в апреле 2023 г.

Кожно-венерологический диспансер основан в г. Кизляре в 1936 г. При открытии кожно-венерологического диспансера в штатном расписании было два врача, четыре медицинские сестры, завхоз и бухгалтер.

Объект представляет собой двухэтажное здание, со скатной кровлей, площадью 400 кв. м. и прилегающей территорией 2700 в. м. Кожно-венерологический диспансер относился к Центральной городской больнице. В 1959 году был открыт стационар на 10 коек. С того времени на ул. Пушкина 13-а, функционирует этот стационар.<sup>7</sup>

Объект расположен на земельном участке, озелененном крупными лиственными деревьями и приспособленном для отдыха посетителей стационара.

## 2.2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

Зоны охраны на Объект ранее не разрабатывались и не утверждались. На территорию в границах исследования не распространяется действие утвержденных зон охраны иных объектов культурного наследия.

---

<sup>7</sup> По сведениям, предоставленным Кизлярским историко-краеведческим музеем им. П.И.Багратиона. Филиал ГБУ

## 2.3. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования

В границы исследования настоящего проектирования включены:

- квартал в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка;
- квартал в границах улиц Набережной, Рыбного переулка, Базарного переулка и берега реки Терек;
- квартал в границах улиц Багратиона, Набережной, Базарного переулка и берега реки Терек;
- часть квартала в границах улиц Рыбного переулка, Набережной, Базарной и берега реки Терек;
- часть квартал в границах улиц Московской, Демьяна Бедного, Набережной и Рыбного переулка;
- квартал в границах улиц Кирова, Багратиона, Пушкина и Рыбного переулка;

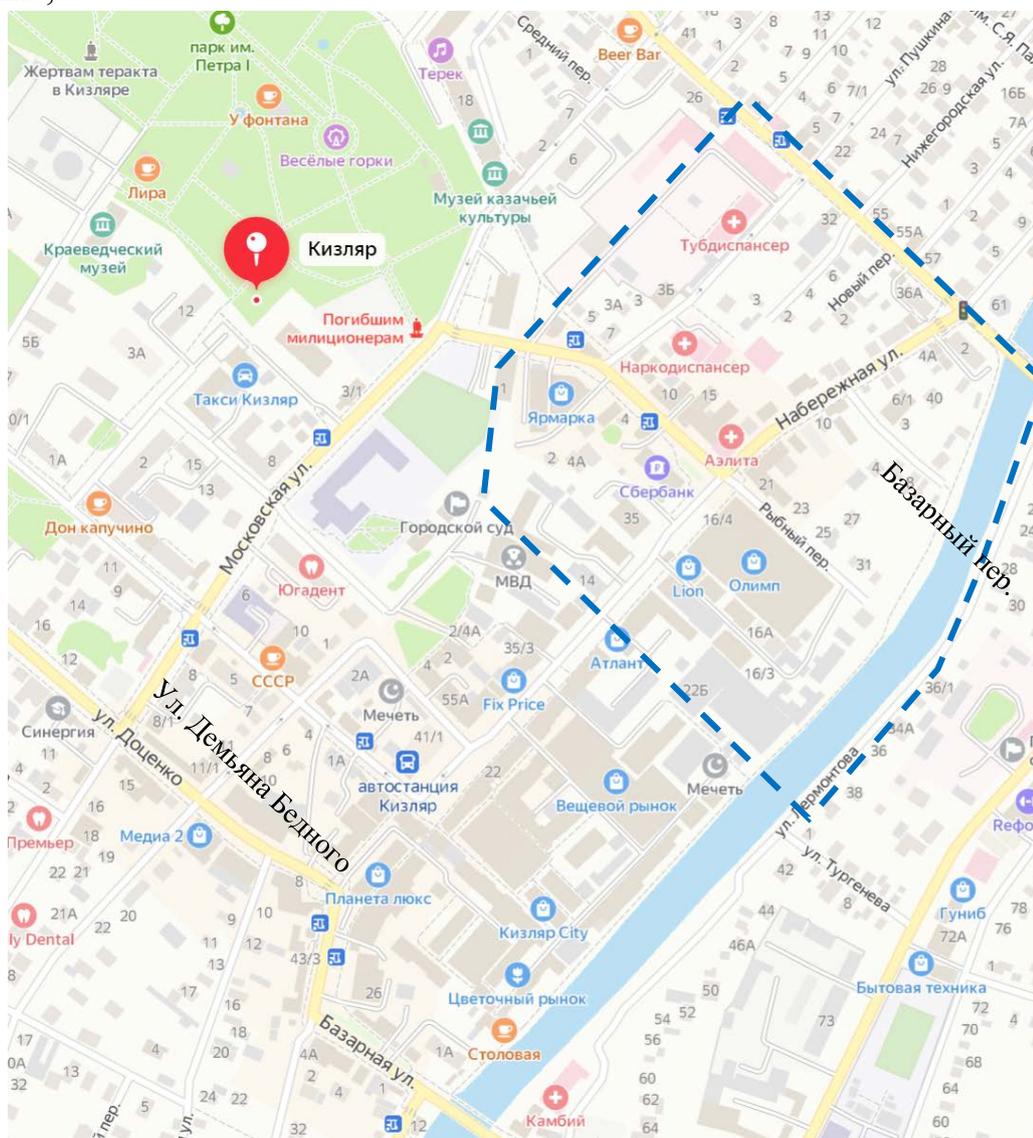


Рис 5. Ситуационная схема территории исследования (обозначена синим контуром) в городской структуре.

### 2.3.1. Историко-градостроительные исследования

В рамках историко-культурных исследований проведена оценка планировочной структуры территории исследования с целью выявления наиболее ценных и значительных элементов планировки и застройки, подлежащих охране, изучены ландшафтные особенности, пространственная структура, организация внутригородских пространств.

Территория исследования настоящего проекта расположена с юго-восточной стороны от старой крепости, которая располагалась, предположительно на месте городского парка и на прилегающих к нему территориях. Город Кизляр имеет регулярную планировку городских кварталов с северо-восточной стороны ул. Багратиона. С юго-западной стороны от ул. Багратиона планировка имеет нерегулярную, хаотическую структуру, так как эта территория примыкала к крепостным стенам. Территория исследования расположена с юго-западной стороны от ул. Багратиона и все улицы в границах исследования имеют криволинейную форму. Линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму. Исторических планов г. Кизляр XIX- XX в. не выявлено.

С юго-восточной стороны территория исследования обрамлена рекой Терек. Гидрографическая сеть города Кизляр представлена рекой Терек, являющейся одним из рукавов реки Терек, берущего начало на нижнем склоне Главного Кавказского хребта из ледника у вершины Зигзага-Хох. В основном, Терек протекает среди низких, легко размываемых берегов. Русло извилистое, неустойчивое.



Фото 3. Берег р. Терек в границах исследования.

Терек в своей дельтовой части многократно менял положение основного русла. В настоящее время рукав Терека, на котором расположен г. Кизляр, полностью превращен в зарегулированный магистральный распределительный канал. Берег р. Терек в границах исследования не имеет проезжей части и даже тротуара. Существует небольшая тропинка с грунтовым покрытием. Заборы домовладений придвинуты вплотную к берегу реки, проезжая часть отсутствует. Озеленённая рекреационная полоса вдоль реки не сформирована. Природного ландшафта на территории исследования не выявлено.

В северо-западной части исследуемой территории сохранились несколько усадебных домовладений с жилыми домами и приусадебными участками, сформированные по периметрально-разреженному морфотипу.

В границах территории исследования с юго-западной стороны сосредоточено большое количество торговых и общественных зданий, расположен большой вещевой рынок Олимп.

В границах присутствуют несколько пустующих земельных участков, на которых возможно новое строительство.

Объект расположен в центре квартала в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка. Фактически, Объект расположен на Нижегородской улице, которая по факту является местным тупиковым проездом в квартале. Нижегородская улица расположена в регулярной части г. Кизляра от ул. Багратиона до ул. им. 200-летия Имама Шамиля и продолжается до середины квартала в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка. Возможно, ранее улица доходила до Рыбного переулка, но исторических карт нет, и подтвердить это утверждение нельзя.

В квартале в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка расположен Новый переулок, являющийся тупиковым местным проездом.



Рис 6. Спутниковый снимок территории исследования (современное состояние). Желтым контуром обозначено местоположение Объекта. Синим контуром обозначены границы исследования.

### 2.3.2. Историко-архитектурные исследования

В рамках историко-архитектурных исследований проведена оценка застройки трех полных кварталов, ограниченных ул. Набережной, Пушкина, Багратиона, Рыбным переулком и берегом р. Терек, и части двух кварталов, ограниченных ул. Набережной, Базарной, Московской, Демьяна Бедного, берегом реки Терек, Базарного и Рыбного переулков с целью выявления объектов культурного наследия, фоновой рядовой исторической застройки, а также подлежащей сохранению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия.

Исследуемая территория расположена в центральной части г. Кизляра.

Объект расположен в центре квартала границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулков и входит в состав больничного городка вместе с недавно построенным зданием наркодиспансера. На месте клумбы перед современным зданием располагался снесенный объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3, местоположение которого определено по спутниковой карте Google за 2014 год.

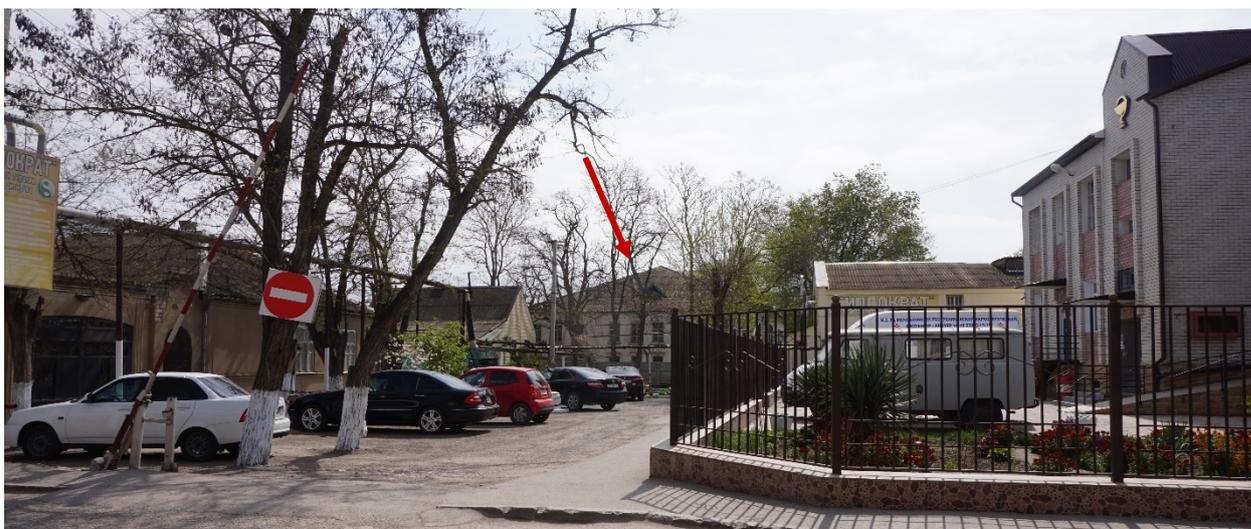


Фото 4. Больничный городок. Здание наркодиспансера справа, на заднем плане Объект (обозначен стрелкой). На месте забора и клумбы располагался снесенный объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3.

На ул. Пушкина существует еще одно здание медицинского назначения постройки конца XIX - начала XX века - туберкулезный диспансер по адресу: ул. Пушкина, 3, который представляет собой одноэтажное кирпичное здание, расположенное за кирпичным забором и построенное, возможно, в конце XIX - начале XX века. На перекрестке ул. Багратиона и Пушкина расположено четырехэтажное здание поликлиники, стены которого выложены из бетонных блоков.

Ценной историко-градостроительной среды, существовавшей на территории исследования на момент строительства Объекта, на конец XIX в., не сохранилось. На территории исследования выявлена историческая малоэтажная застройка периода конца XIX - начала XX века.



Фото 5. Пример исторической малоэтажной застройки периода конца XIX - начала XX века: жилой дом по ул. Набережной 27/3.

Застройка территории исследования представлена кирпичными зданиями от одного до четырех этажей жилого, медицинского, торгового и общественного назначения, не представляющими исторической и архитектурной ценности.



Фото 6. Застройка ул. Пушкина. Слева туберкулезный диспансер по адресу: ул. Пушкина, 3  
Застройка ул. Нижегородской, в основном, представлена, усадебными малоэтажными жилыми домами, построенными по периметрально-

разреженному морфотипу. На линию застройки выходят Фасады зданий, ворота и калитки, сплошные заборы.

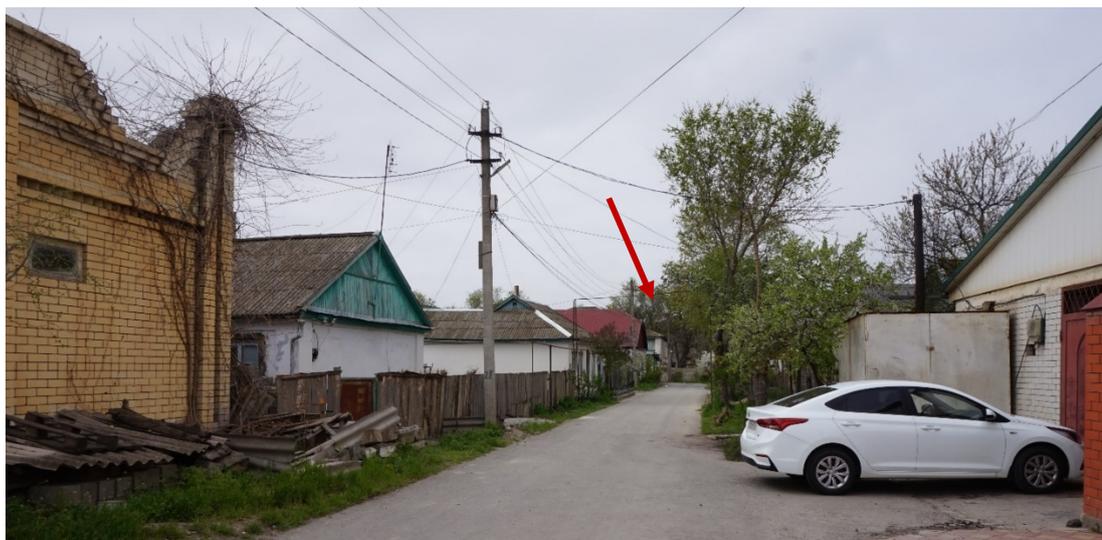


Фото 7. Застройка ул. Нижегородской. Стрелкой указано местоположение Объекта



Фото 8. Застройка Рыбного переулка

Застройка Рыбного переулка представлена современными общественными и торговыми зданиями смешанного архитектурного стиля. Торговые здания постройки после 2000 годов имеют контрастную отделку фасадов по отношению к исторической застройке Ценной историко-градостроительной среды не выявлено. Объект со стороны Рыбного переулка не виден.



Фото 9. Застройка Рыбного переулка. Торговые здания постройки после 2000 годов с контрастной отделкой фасадов по отношению к исторической застройке

В границах территория исследования расположен крупный торговый комплекс «Олимп». Как видно на фото 9, присутствует значительное количество рекламы, создающей «визуальный шум».



Фото 10. Торговый комплекс «Олимп»

Застройка ул. Набережной представлена, в основном, торговыми зданиями. Также сохранились жилые усадебные здания.



Фото 11. Застройка ул. Набережной.



Фото 12. Застройка ул. Набережной. Стрелкой показано местоположение Объекта на внутриквартальной территории за застройкой.

### **2.3.3. Выводы по разделу «Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования».**

По итогам историко-градостроительного и историко-архитектурного исследования территории можно сделать следующие выводы:

- архитектурно-пространственная композиция центральной части г. Кизляра в границах территории исследования имеет нерегулярную хаотическую структуру;

- линии застройки кварталов на территории исследования не сформированы, застройка ступенчатая;

- с юго-восточной стороны территории исследования протекает р. Терек, которая является элементом природного ландшафта;

- Объект является единичным ценным историческим зданием в границах исследования, в границах исследования выявлены исторические здания постройки конца XIX - начала XX веков, не представляющие исторической и архитектурной ценности;

- ценной историко-градостроительной среды, существовавшей на территории исследования на момент строительства Объекта, на конец XIX в., не сохранилось;

- в границах располагался объект культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3, утраченный в настоящее время, с государственного учета как объект культурного наследия не снят;

- на территории исследования выявлены торговые здания постройки после 2000 годов с контрастной отделкой фасадов по отношению к исторической застройке;

- на территории исследования не выявлена диссонирующая застройка.

### 2.3.4. Историко-культурный опорный план

Результатом историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований на территории предполагаемого проектирования зон охраны Объекта стал историко-культурный опорный план (далее – ИКОП), содержащий сведения об объектах культурного наследия, их территориях, зонах охраны, других градостроительных элементах и сооружениях, представляющих историко-культурную ценность. Этот чертеж является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а).

ИКОП характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, с показом Объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а), с показом местоположения утраченного объекта культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3; историческая малоэтажная застройка периода конца XIX - начала XX века; нейтральная малоэтажная застройка; торговые здания постройки после 2000 годов с контрастной отделкой фасадов по отношению к исторической застройке. Существующая историческая застройка на исследуемой территории возникла в конце XIX в. – начале XX вв. На ИКОП обозначена река Терек.

На листе 2.3.5. ИКОП показаны утвержденные границы территорий объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)

Информация, представленная на опорном плане, является основой для проектирования границ зон охраны и обоснования режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.



### Условные обозначения.

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)
- Утраченный объект культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3
- Историческая малоэтажная застройка периода начала XX века
- Нейтральная малоэтажная застройка
- Торговые здания постройки после 2000 годов с контрастной отделкой фасадов по отношению к исторической застройке
- река Терек
- ТОКН Граница территории объектов культурного наследия
- Границы исследования
- Границы кварталов
- ул. Пушкина Современное название улиц
- ② Номер объекта культурного наследия по Таблице 1
- Мост через Терек

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Договор: от «05» апреля 2023 № АРХ-4/2023						Заказчик: Габидуллаев Р. М. (ОГРНИП 304051711900032)					
Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а)											
Том 1. Раздел 2.						Стадия		Лист		Листов	
Историко-культурные исследования								2.3.5			
Архитектор		Назарова Л.Ю.				Схема историко-культурного опорного плана. Масштаб 1:2000					

## 2.4. Ландшафтно-визуальный анализ

Ландшафтно-визуальный анализ Объекта выполнен в целях обеспечения сохранности композиционно-художественных качеств Объекта культурного наследия, а также информационно-аналитического обоснования предложений по установлению режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов на территории исследования.

Задача ландшафтно-визуального анализа – проверка предлагаемых высотных параметров проектируемых объектов капитального строительства и определение их допустимых масштабных-композиционных характеристик в целях успешной интеграции зданий в городской ландшафт, при условии сохранения ценных видов и панорам, а также обеспечения оптимальных условий экспонирования Объекта культурного наследия.

Высотные ограничения застройки на территории г. Кизляра устанавливаются Проектом в целях сохранения композиционной роли Объекта культурного наследия в структуре городского ландшафта: сохранения силуэтного значения Объекта на фоне неба, во избежание сокращения наиболее значимых секторов и зон обзора Объекта, композиционно-масштабных искажений историко-градостроительной и природной среды Объекта культурного наследия.

Границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия определены с учетом распространения зон видимости Объекта, зон прогнозируемой видимости вновь возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства, на основе натурного обследования территории, анализа исторических и современных картографических материалов, материалов фотофиксации.

Цели ландшафтно-визуального анализа условий восприятия Объекта культурного наследия:

- обеспечение сохранности условий визуального восприятия Объекта культурного наследия в его градостроительной и природной среде;
- выявление значимых направлений и основных точек визуального восприятия, а также определение границ секторов обзора Объекта культурного наследия;
- разработка обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения Объекта культурного наследия на значимых направлениях его визуального восприятия.

В целях обеспечения устойчивого восприятия Объекта с территорий общего пользования определена зона видовых раскрытий, подлежащая сохранению.

### Объект исследования и предмет исследования

Объектом исследования данного ландшафтно-визуального анализа является объект культурного наследия регионального значения «Здание

кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а), в его композиционной и визуальной взаимосвязи с градостроительной и природной средой.



Фото 13. Вид Объекта в апреле 2023 года.

Объект расположен в квартале, ограниченном улицами Набережной, Багратиона, Пушкина и Рыбным переулком, в средней части квартала. Объект входит в комплекс медицинских зданий вместе со современным зданием Наркодиспансера, которые расположены по адресу: ул. Пушкина 14., 14 а.

Объект расположен на огороженной глухим забором территории, что обусловлено его функциональным назначением. Вокруг Объекта сформирован земельный участок с дорожками, лавочками, деревьями и клумбами, который выполняет рекреационную функцию для посетителей кожвендиспансера. Ранее, возможно, главный фасад Объекта был ориентирован на Нижегородскую улицу, которая в настоящее время стала тупиковая. Прохода на территорию Объекта с ул. Нижегородской нет.

Объект представляет собой двухэтажное здание квадратной формы. Входы в здание расположены на внутридомовой территории, с юго-восточной стороны. Высота здания составляет 6,9 м до карниза. Габариты здания 20х20 м. Объект имеет скатную вальмовую кровлю. Объект не является угловым градостроительным акцентом и градостроительной доминантой.

Вход и въезд на внутридомовую территорию осуществляется через металлическую калитку и ворота с северо-восточной стороны от Объекта.

Предметом исследования являются значимые направления и условия визуального восприятия Объекта, композиционные связи Объекта с градостроительной средой.

### Анализ зон восприятия Объекта

При анализе зон восприятия Объекта в Проекте при натурном исследовании выявлен и обозначен бассейн видимости и зона композиционно-видового влияния Объекта (см. лист 2.4.1 «Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа. Масштаб 1:2000»).

Так как Объект расположен на огороженном глухим забором земельном участке, то главные и лучшие виды на него располагаются с прилегающей к Объекту территории (см. виды 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 22). Все остальные виды фрагментарные.

Границы бассейна видимости Объекта определены натурными исследованиями, исходя из условий восприятия Объекта, и расположены:

- на ул. Пушкина и на местном проезде от ул. Пушкина до калитки Объекта (см. виды 15, 16, 7, 18, 19, 20), на фото 21 Объект не идентифицируется;

- на ул. Нижегородской (см. виды 11, 12), на фото 13, 14 Объект не идентифицируется;

- на внутриквартальном проезде со стороны Рыбного переулка (см. фото 23,24), на фото 25,26 Объект не идентифицируется.

Объект имеет небольшие объемно-пространственные характеристики и расположен в центре квартала, поэтому видимость его сильно ограничена с территории общего пользования и ограничена возможность его восприятия в качестве художественного целого силуэта. Историко-градостроительной среды нет.

На территории исследования отсутствуют ценные объекты историко-градостроительной среды. Визуальной связи с исторической малоэтажной застройкой периода конца XIX - начала XX века и элементом природного ландшафта – рекой Терек нет.

### Анализ зон композиционно-видового влияния Объекта

Композиционно-видовое влияние Объекта распространяется: на территории, где находится обзореваемая в ценных видах фоновая и фланкирующая застройка (зоны формирования видов) и где возведение современной массовой многоэтажной застройки может нарушить восприятие Объекта.

Зона композиционно-видового влияния Объекта расположена в квартале в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка и выделена в целях обеспечения преемственности градостроительного развития в близких к Объекту объемно-пространственных характеристиках градостроительной среды.



#### **2.4.2. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ»**

По результатам ландшафтно-визуального обследования можно сделать следующие выводы:

- Объект расположен в середине квартала в границах ул. Набережной, Багратиона, Пушкина и Рыбного переулка, с территории общего пользования Объект воспринимается только фрагментарно, сезонно, с удаления;

- Объект расположен на огороженной глухим забором территории, что обусловлено его функциональным назначением. Вокруг Объекта сформирован земельный участок с дорожками, лавочками, деревьями и клумбами, который выполняет рекреационную функцию для посетителей кожвендиспансера, главные и лучшие виды на него располагаются с прилегающей к Объекту территории;

- Объект имеет силуэтное восприятие на фоне неба на видах с зоны наилучшего восприятия;

- историко-градостроительной среды на прилегающей к объекту территории в зоне композиционно-видового влияния нет, визуальной связи с исторической малоэтажной застройкой периода конца XIX - начала XX века нет;

- река Терек, которая является элементом природного ландшафта; удалена от Объекта и не входит в зону его композиционно-видового влияния;

- при хозяйственном освоении исследуемой территории необходимо установить ограничения высотных параметров развития градостроительного и визуального окружения Объекта культурного наследия в рамках разработки режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам.

Выводы и рекомендации ландшафтно-визуального анализа учитываются при установлении границ проектирования зон охраны Объекта и разработке режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

### 2.4.3. Фотофиксация



Фото 1. Вид на главный фасад Объекта с прилегающей территории



Фото 2. Вид на Объект с прилегающей территории с северо-западного направления



Фото 3. Вид на Объект с прилегающей территории с юго-западного направления



Фото 4. Вид на Объект с прилегающей территории с юго-западного направления



Фото 5. Вид на Объект с прилегающей территории с южного направления



Фото 6. Вид на Объект с прилегающей территории с юго-восточного направления



Фото 7. Вид на Объект с прилегающей территории с юго-восточного направления



Фото 8. Вид на Объект с прилегающей территории с северо-восточного направления



Фото 9. Вид на Объект с прилегающей территории с северо-восточного направления



Фото 10. Вид на Объект с прилегающей территории с северо-восточного направления



Фото 11. Вид на Объект с ул. Нижегородской с северо-восточного направления.  
Фрагментарная видимость



Фото 12. Вид на Объект с ул. Нижегородской с северо-восточного направления.  
Фрагментарная видимость



Фото 13. Вид в сторону Объекта с ул. Нижегородской с северо-восточного направления.  
Объект не идентифицируется



Фото 14. Отсутствие видимости на Объект с ул. Нижегородской с северо-восточного направления



Фото 15. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления



Фото 16. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления



Фото 17. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления

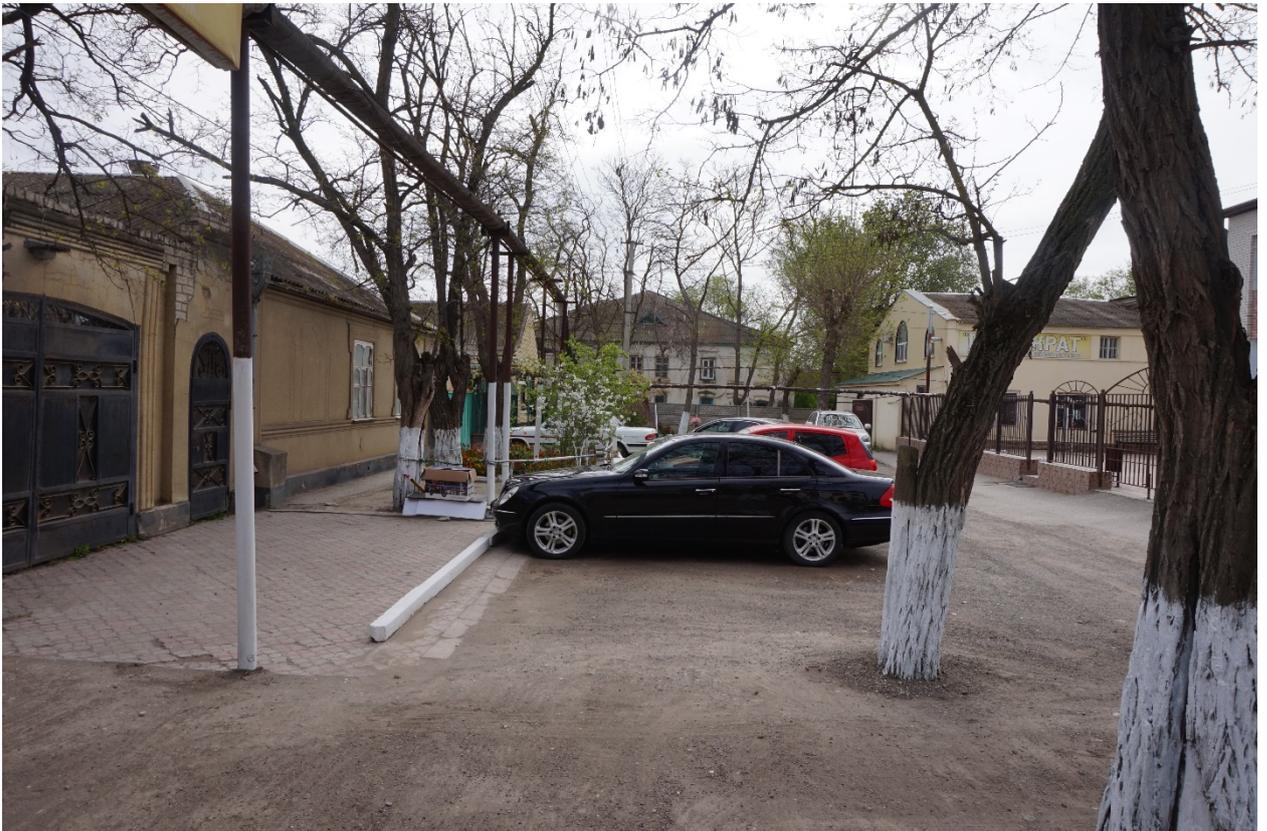


Фото 18. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления



Фото 19. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления с ул. Пушкина



Фото 20. Вид на главный фасад Объект с северо-западного направления с ул. Пушкина.  
Фрагментарная видимость



Фото 21. Отсутствие видимости на Объект с северо-западного направления с ул. Пушкина.



Фото 22. Вид на Объект с юго-западного направления с прилегающей территории



Фото 23. Вид на Объект с юго-западного направления из местного проезда от Рыбного переулка



Фото 24. Вид на Объект с юго-западного направления из местного проезда от Рыбного переулка

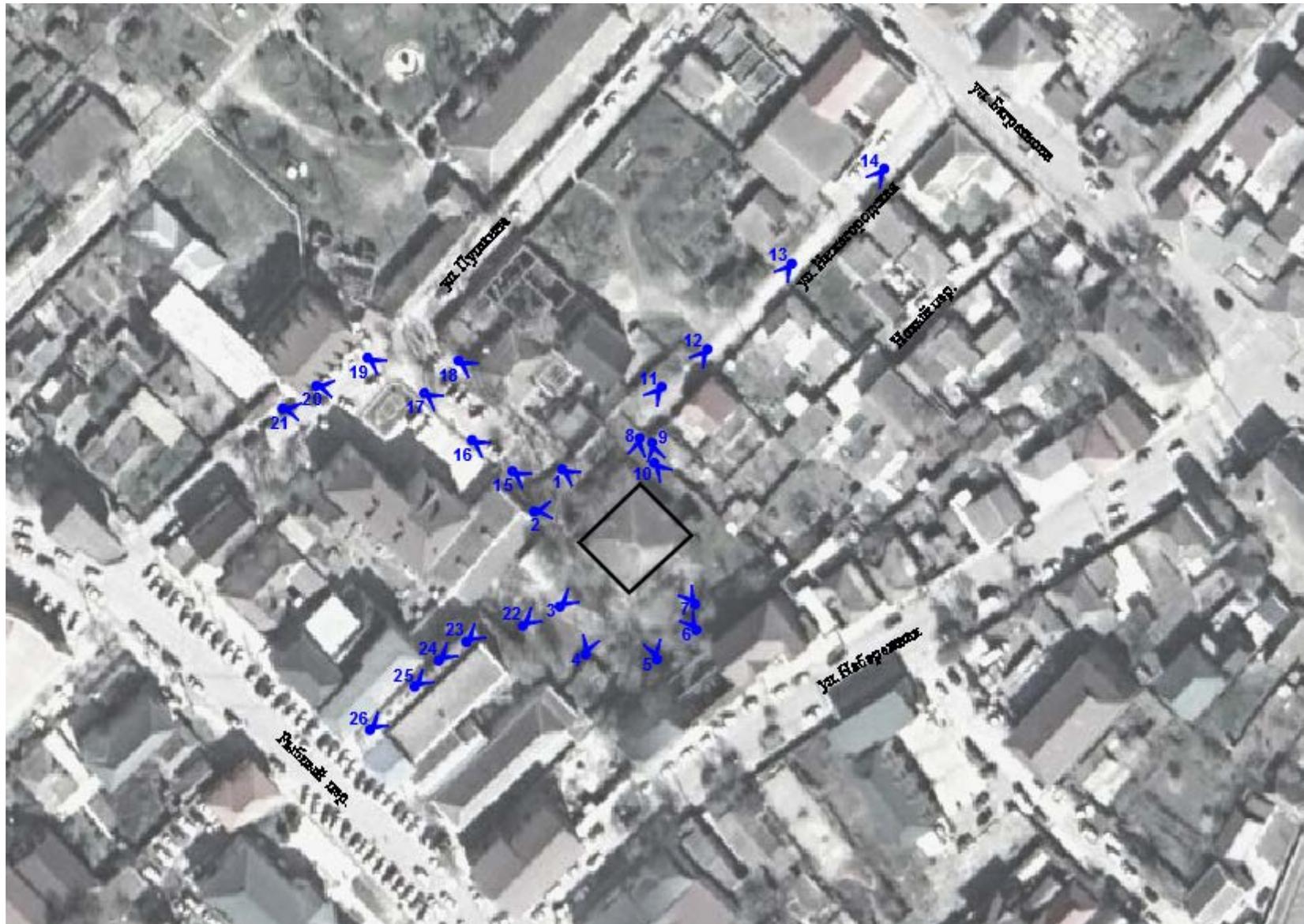


Фото 25. Вид на Объект с юго-западного направления из местного проезда от Рыбного переуллка



Фото 26. Отсутствие видимости на Объект с юго-западного направления из местного проезда от Рыбного переуллка

#### 2.4.4. Схема фотофиксации.



## 2.5. Анализ действующей градостроительной документации

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальное планирование является основным средством управления процессами развития территории муниципального образования и представляет собой деятельность по разработке системы взаимосвязанных документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документов по планировке территории, создаваемых для обеспечения устойчивого развития городской территории.

Новое капитальное строительство города Кизляр основывается на положениях «Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр»<sup>8</sup>.

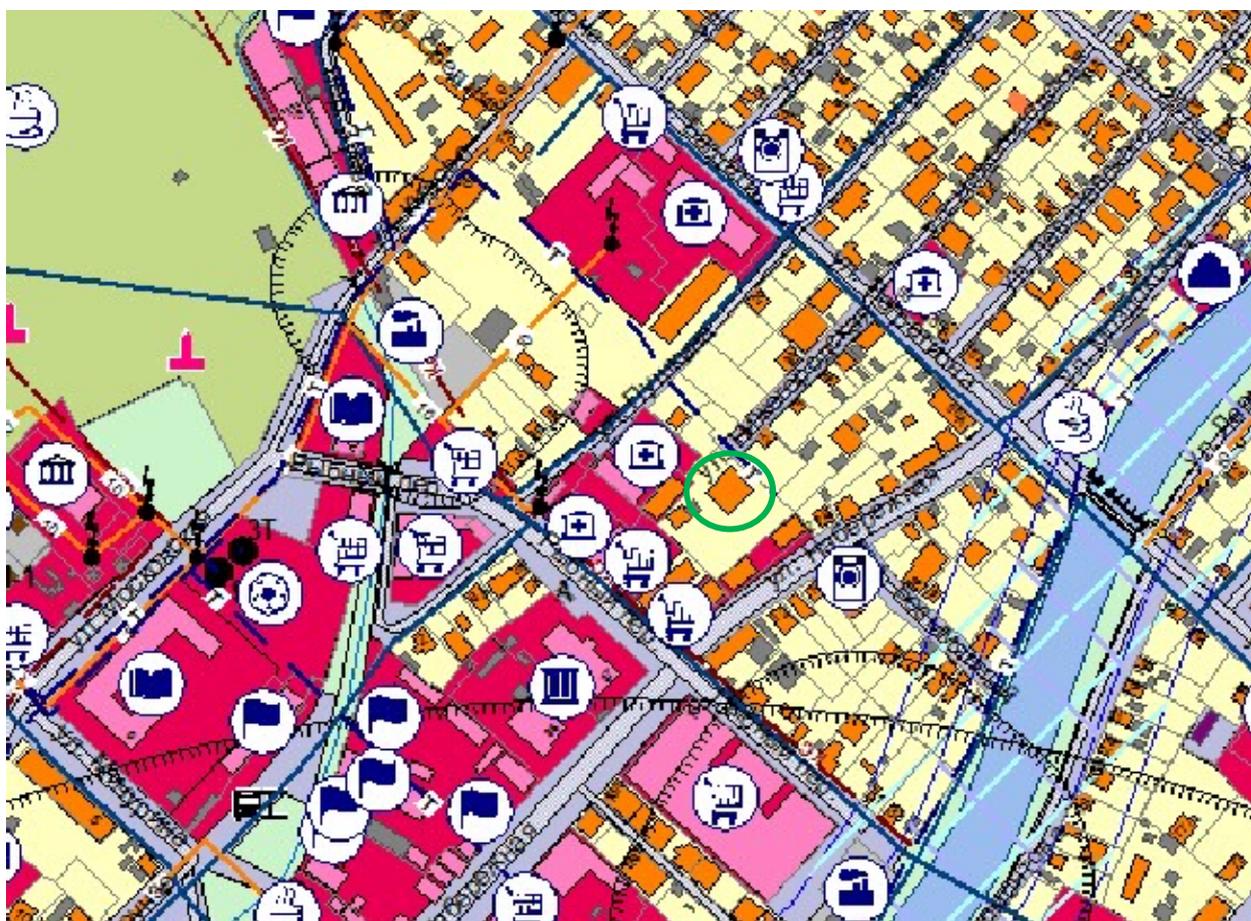


Рис 7. Фрагмент Генерального плана города Кизляр (карта функциональных зон). Зеленым контуром обозначено местоположение территории исследования.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Кизляр Объект и прилегающая к нему территория с западной стороны расположены в общественно-деловой зоне. Территория с восточной стороны расположена в

<sup>8</sup>Решение Собрании депутатов городского округа «город Кизляр» Республики Дагестан от 15 декабря 2014 г. №259 «Об утверждении Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр» (с изменениями и дополнениями)

жилой зоне.

Генпланом предусмотрена модель восстановления и реставрации объектов истории и культуры:

1. Необходимо сохранение и совершенствование композиционно-пространственной целостности и общего архитектурного облика исторических городов в их развитии;
2. Целесообразна комплексная реконструкция исторического центра города и других районов исторической застройки;
3. Желательно поступательное развитие архитектурного творчества и органичное включение объектов и элементов новой архитектуры в исторический контекст города;
4. Бережное современное использование ценных исторических зданий и градостроительных систем прошлого;
5. Постепенная ликвидация (или значительное сокращение) отставания в обеспеченности исторических городов системами и объектами социальной, транспортной, инженерной и экологической инфраструктуры;
6. Обязательна разработка и внедрение механизмов регулирования инвестиционного процесса в исторической городской среде.

Территориальные зоны исследуемого земельного участка по положениям «Правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр»

На территории города Кизляр действуют Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения этого документа и порядок внесения в него изменений.

Объект расположен в территориальной зоне Ж 1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). С юго-западной стороны от Объекта расположена территориальная зона О 1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). С северо-западной стороны от Объекта расположен участок территориальная зона О 2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения). Остальная территория в границах исследования расположена в территориальной зоне Ж 1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Правилами землепользования и застройки г. Кизляр предусмотрены виды разрешенного использования земельных участков и ограничения предельных (минимальные, максимальные) размеров земельных участков.

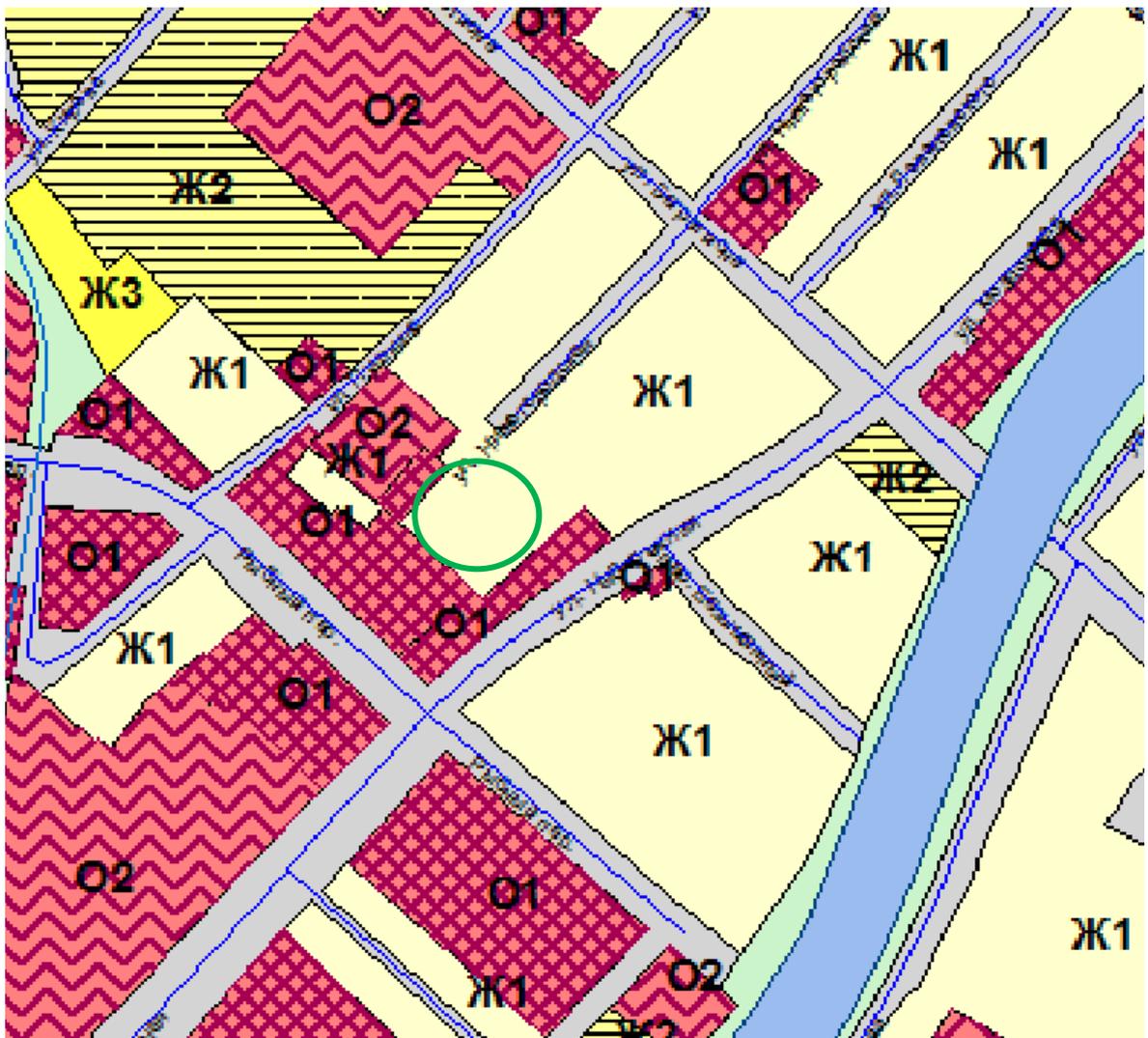


Рис 8. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории г.Кизляр. Зеленым контуром обозначено местоположение Объекта.

## Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами. Кодовое обозначение зоны – Ж1

### *Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков*

<i>Цели использования земельных участков</i>	<i>Минимальный размер (га)</i>	<i>Максимальный размер (га)</i>
<i>Для ведения личного подсобного хозяйства</i>	<i>0,04</i>	<i>0,06</i>
<i>Для индивидуального жилищного строительства</i>	<i>0,04</i>	<i>0,06</i>

- размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 400м<sup>2</sup>;
- предельные размеры земельных участков не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не менее 1 метра; хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы – 3 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается

блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы при наличии согласия владельцев смежного земельного участка и соблюдения Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;

- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; сарая для скота и птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 4 м;

- жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 15 метров;

- индивидуальное (частное) строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных корректировкой Генерального плана муниципального образования «город Кизляр» Республики Дагестан;

- земельный участок на территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками может быть использован для садоводства, цветоводства, игр детей и отдыха;

- максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено;

- предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки под объекты жилищного строительства приведены в следующей таблице:

**Таблица 1 – Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки под объекты жилищного строительства**

Размер земельного участка (кв. м)	Максимально допустимые параметры	
	коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
От 400-600	50	0,8

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

- максимальная высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли – не более 12 м;

- до конька скатной кровли – не более 16 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V.

-

**Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения О1 и зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О2 имеют одинаковые параметры.**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 5 этажей;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов городского транспорта);
- благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

**Вывод:** Объект расположен в территориальной зоне Ж 1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

На территории в зоне композиционного влияния Объекта предусмотренные высотные ограничения допускают размещение объектов капитального строительства высотой надземной части для зон: Ж 1 до 16 м., О 1 и О 2 – допускается строительство зданий не более 5 этажей.

Исходя из требований обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки существующей историко-градостроительной среде, сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик застройки на примыкающей к Объекту территории и сохранения градостроительной роли Объекта, предусмотренные правилами землепользования высотные параметры, являются чрезмерными и требуют ужесточения.

По результатам анализа видов разрешенного использования земельных участков в границах проектирования определена возможность их применения при условии исключения негативных факторов воздействия на объекты культурного наследия, путем разработки соответствующих требований к градостроительным регламентам и режимов использования земель и земельных участков.

## 2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения

Согласно пункту 2 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 N 972, на сопряженной с объектом культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. При этом необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется соответствующим проектом.

Установление границ зон охраны Объекта осуществлялось на основе выявленной зоны охраняемых видовых раскрытий, соответствующей бассейну видимости, зоне наилучшего восприятия и зоне композиционного влияния Объекта. Границы зон охраны определены путем изучения историко-архитектурных источников, анализа этапов развития г. Кизляра, градостроительных исследований планировки, застройки и ландшафтного окружения, выявляющих пределы композиционного влияния исторических сооружений и ансамблей на окружающую городскую среду, а также расчетами габаритов новой застройки, которые не должны противоречить параметрам исторической городской среды и композиционной роли Объекта.

Предложения по установлению зон охраны Объекта учитывают ценные градостроительные образования, представляющие собой совокупность элементов городского ландшафта, планировки и архитектурных сооружений, сохранивших характерные черты исторической градостроительной композиции города Кизляра в границах исследования, масштаб и взаимные пропорциональные соотношения застройки.

Зоны охраны устанавливаются на основе материалов историко-культурного исследования, градостроительного и ландшафтно-визуального анализов.

По материалам историко-культурного исследования и градостроительного анализа территории исследования установлено следующее:

- архитектурно-пространственная композиция центральной части г. Кизляра в границах территории исследования имеет нерегулярную хаотическую структуру;
- линии застройки кварталов на территории исследования не сформированы, застройка ступенчатая;
- с юго-восточной стороны территории исследования протекает р. Терек, которая является элементом природного ландшафта;
- Объект является единичным ценным историческим зданием в границах исследования, в границах исследования выявлены исторические здания

постройки конца XIX - начала XX веков, не представляющие исторической и архитектурной ценности;

- ценной историко-градостроительной среды, существовавшей на территории исследования на момент строительства Объекта, на конец XIX в., не сохранилось;

- в границах располагался объект культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3, утраченный в настоящее время, с государственного учета как объект культурного наследия не снят;

- на территории исследования выявлены торговые здания постройки после 2000-х годов с контрастной отделкой фасадов по отношению к исторической застройке;

- на территории исследования не выявлена диссонирующая застройка.

По результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что:

- Объект расположен в середине квартала в границах ул. Набережной, Багратиона, Пушкина и Рыбного переулка, с территории общего пользования Объект воспринимается только фрагментарно, сезонно, с удаления;

- Объект расположен на огороженной глухим забором территории, что обусловлено его функциональным назначением. Вокруг Объекта сформирован земельный участок с дорожками, лавочками, деревьями и клумбами, который выполняет рекреационную функцию для посетителей кожвендиспансера, главные и лучшие виды на него располагаются с прилегающей к Объекту территории;

- Объект имеет силуэтное восприятие на фоне неба на видах с зоны наилучшего восприятия;

- историко-градостроительной среды на прилегающей к объекту территории в зоне композиционно-видового влияния нет, визуальной связи с исторической малоэтажной застройкой периода конца XIX - начала XX века нет;

- река Терек, которая является элементом природного ландшафта; удалена от Объекта и не входит в зону его композиционно-видового влияния;

- при хозяйственном освоении исследуемой территории необходимо установить ограничения высотных параметров развития градостроительного и визуального окружения Объекта культурного наследия в рамках разработки режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам.

Выводы и рекомендации ландшафтно-визуального анализа учитывались при установлении границ проектирования зон охраны Объекта и разработке режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

В границы проектирования включен целиком квартал в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка, в котором расположен Объект, находящийся в зоне композиционно-видового влияния. В квартале в зоне композиционного влияния Объекта правилами землепользования и застройки г. Кизляра установлены территориальные зоны Ж 1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), О 1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) и О 2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения), для которых предусмотрены высотные ограничения, допускающие размещение объектов капитального строительства высотой надземной части для зон: Ж 1 - до 16 м., О 1 и О 2 – допускается строительство зданий не более 5 этажей.

Высотные параметры, предусмотренные ПЗЗ, допускают возникновение диссонирующих зданий и сооружений, объемно-пространственные характеристики которых превышают характеристики Объекта. Исходя из требований сохранения градостроительной роли Объекта, предусмотренные правилами землепользования высотные параметры, требуют ужесточения.

Проектом предложен следующий состав зон охраны Объекта культурного наследия:

- охранный зона Объекта культурного наследия (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

### Охранный зона Объекта ОЗ

Для сохранения Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить охранную зону Объекта (ОЗ). При установлении границы данной зоны учитывалась зона благоприятного восприятия Объекта, а также участки бассейна его видимости, расположенные поблизости объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия.

Границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливаются на часть территории городского квартала в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка и части двух земельных участков 05:43:000111:16, 05:43:000111:13.

Из границ охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) исключена граница территории Объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а), так как в границах территории Объекта действует более строгий режим использования территории.

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) включена предлагаемая к утверждению в Проекте территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3. Объект культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3, в настоящее время утрачен, сведения о его внешнем виде отсутствуют. В случае исключения объекта культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера» из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в границах охранной зоны Объекта (ОЗ) не окажется не регламентированной территории.

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны Объекта ОЗ устанавливаются в соответствии с пунктом 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:<sup>9</sup>

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

---

<sup>9</sup>Утверждено постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 № 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»

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Предложенные Проектом особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны Объекта **ОЗ** направлены на сохранение видового раскрытия Объекта и предусматривают: запрет на возведение новых объектов капитального строительства; ограничения на размещение рекламы, временных построек и объектов; сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды. Все архитектурно-строительные работы в границах зоны должны производиться в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - это территория, примыкающая к охранной зоне Объекта, предназначенная для обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой, сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик застройки на примыкающей к Объекту территории. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности является зоной с особыми условиями строительства и реконструкции, которые обеспечивают единство объектов культурного наследия и новой застройки. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается на территорию городского квартала и включает расположенные за пределами охранной зоны территории композиционно-видового влияния Объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с целью предотвращения появления диссонирующих зданий, имеющих контрастное по отношению к Объекту архитектурное решение. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается для сохранения значения Объекта в архитектурно-пространственной организации застройки квартала в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и

Рыбного переулка и его благоприятного зрительного восприятия на территориях, являющихся фоновыми и фланкирующими для Объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается на территорию городского квартала в границах улиц Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулка, и расположена с северо-восточной, восточной, южной и западной стороны от охранной зоны Объекта культурного наследия. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются в соответствии с пунктом 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации<sup>10</sup>:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

---

<sup>10</sup> Утверждено постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 № 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»

В зоне композиционного влияния Объекта в границах квартала в границах ул. Пушкина, Багратиона, Набережной и Рыбного переулков расположена малоэтажная застройка, что определило необходимость установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ, ограничивающей высоту нового строительства не выше двух этажей.

На территории в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ предложены Проектом режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, предусматривающие ограничение высоты строящихся и реконструируемых объектов недвижимости максимальной высотой 10 метров от планировочной отметки земли до наивысшей точки венчающего карниза, 13 м до верха строительных конструкций; ограничение пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применение исторически сложившейся колористической гаммы охристых, пастельных оттенков.

#### Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Так как обследуемый Объект находится в плотной градостроительной среде центральной части города и не имеется визуальной связи Объекта с рекой Терек- элементом природного ландшафта, то зона охраняемого ландшафта не устанавливается.

## 2.7. Основная библиография, архивные и иные источники

1. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Эволюция градостроительного планирования поселений. Москва издательство АСВ, 2014.
2. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Объекты культурного наследия. Том I. II. Москва, издательство Проспект, 2016
3. Щенков А.С. Реконструкция исторических городов. Москва издательство «Памятники исторической мысли», 2013.
4. А.И. Осятинский "Строительство городов на Волге". Саратов: Издательство Саратовского университета, 1965
5. С.Ф. Дядченко и др. - Проблемы сохранения историко-культурного наследия Саратовской области в современных условиях. Саратов, Изд-во Саратовского государственного технического университета, 2008
6. Ожегов С.С. Типовое и повторное строительство в России в XVIII-XIX веках. М. Стройиздат. 1984. С. 107.
7. Шепелев, Н. П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки: учебн. для строит. спец. вузов/ Н.П.Шепелев, М.С.Шумилов. – М.: Высш. Шк., 2000. – 271 с.
8. Щенков, А.С. Основы реконструкции исторического города: учебное пособие/ А.С. Щенков/ МАРХИ. - М, 2008. – 154 с.
9. Методические рекомендации по проектированию реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием. - М.: ЦНИИП Градостр-ва, 1989. - 78 с.
10. Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов. - М.: Стройиздат, 1988. - С. 19.
11. Примерное положение о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки. ЦНИИП реконструкции городов Госкомархитектуры (Т.А.Вайнштейн, В.Р.Крогиус, В.Д.Преснякова), ЦНИИП градостроительства (С.К.Регаме, А.Я.Герцберг, Н.П.Крайняя), 1989. Утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 31 марта 1989 г. N 54.
12. Тренин А.Б. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест: методические рекомендации/ Министерство культуры РСФСР. - М., 1990.
13. Сведения интернет ресурсов:
  - <https://marksadm.ru/>;
  - <https://opendata.mkrf.ru/>;
  - <https://pkk.rosreestr.ru/>