

**Индивидуальный предприниматель
Виноградов Владислав Юрьевич
ИНН: 522402116742 ОГРНИП 322527500004613**

Заказчик: физическое лицо Халидов Ибрагимгаджи Магомедович

Договор от 19 февраля 2024 года № 1-2024_ПЗО.

**Проект зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно
совмещены элементы народной и современной
архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан,
г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)**



Индивидуальный предприниматель

Виноградов Владислав Юрьевич

(место подписи)

**г. Нижний Новгород
2024 г.**

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

ЗАКАЗЧИК: физическое лицо Халидов Ибрагимгаджи Магомедович.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Ф.И.О	Должность, специальность, название организации	Степень участия
1.	Виноградов В.Ю.	руководитель	автор

Индивидуальный предприниматель

Виноградов Владислав Юрьевич

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

ЗАКАЗЧИК: физическое лицо Халидов Ибрагимгаджи Магомедович.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
	Аннотация.	7
	Термины и определения.	12
	<u>Раздел 1. Предварительные работы.</u>	17
1.1	Исходно-разрешительная документация.	17
1.1.1	Техническое задание.	17
1.1.2	Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия (представлена в копиях):	22
	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»	22
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 31.08.2020 г. № 103/20 «О утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1»	26
	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90238-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»	28
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 135 об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»	29
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»	35
	Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно	39

	совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (форма паспорта утверждена приказом МКРФ от 2 июля 2015 г. № 1906)	
	Технический паспорт здания, составлен «Бюро технической инвентаризации Махачкалинское» 3 мая 2018г.	42
1.1.3	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования (представлены в копиях)	54
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. № 299/22 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869-1937), 1869-1937гг., (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского»	54
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 9 октября 2023 г. № 202/23-од «О включении выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль застройки улицы Пушкина, включающего в себя дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в качестве объекта культурного наследия регионального значения ««Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв., и утверждении его границ территории»	56
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 декабря 2021 г. № 169/21-од «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский», расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Маркова, 45, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (ЕГРОКН)	60
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 10 октября 2022 г. № 07/22 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский» (Республика Дагестан, г. Махачкала, Маркова, 45)	61
1.2	Предварительные исследования.	64
1.2.1	План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия.	64
1.2.2	Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица).	65
1.2.3	Схема землепользования по исследуемой территории (данные публичной кадастровой карты).	68
1.2.4	Сведения документов территориального планирования. Анализ сведений градостроительной документации	69
1.2.5	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	78
1.2.6	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны	79
	<u>Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).</u>	81
2.1	Историко-архивные и библиографические исследования.	81

2.1.1	Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия	81
2.1.2	Историческая справка по объекту культурного наследия и его историко-культурная характеристика	83
	Библиографический список и список музейных фондов и архивных дел, содержащих сведения о территории проектирования	89
	ПРИЛОЖЕНИЕ:	90
	Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов	90
	Копии исторических фотографий объекта культурного наследия и сопряженной территории	90
	Копии архивных чертежей по исследуемому объекту культурного наследия	100
2.2	Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	102
2.2.1	Сведения об объектах культурного наследия.	103
2.2.2	Сведения об объектах археологического наследия.	106
2.2.3	Сведения о выявленных объектах культурного наследия.	106
2.2.4	Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия.	106
2.2.5	Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.	106
2.2.6	Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.	106
2.2.7	Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.	107
Лист 1	Графическая часть: Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.	109
2.3	Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	110
Лист 2	Графическая часть: Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.	113
2.4	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.	114
Лист 3	Графическая часть: Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.	117
Лист 4	Развертка по ул. Пушкина	118
2.5	Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию	119
Лист 5	Графическая часть: Схема фотофиксации.	136
2.6	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)	137
	<u>Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).</u>	144
3.1	Аннотация	144
Лист 6	Графическая часть: Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.	145

3.2	Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.	146
3.2.1	Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)	146
3.2.2	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)	149
	<u>Раздел 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату)</u>	157
	Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия	153
	Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ	153
	Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ	155
	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ	157

Индивидуальный предприниматель

Виноградов Владислав Юрьевич

АННОТАЦИЯ

Настоящая научно-проектная документация разработана ИП Виноградов Владислав Юрьевич и касается объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), а именно: определения состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в данных границах.

Документация в целом состоит из трех Разделов. Собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др.), касающихся исследуемой территории и расположенного на ней объекта культурного наследия. Проведен анализ документации территориального планирования, документации по высотному зонированию, по планировке и градостроительному зонированию рассматриваемой территории.

На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия (далее также - ОКН) и его территории, историко-архитектурного, историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия.

Историко-библиографические и историко-архивные материалы предоставлены Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры». Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1). Кроме того, была использована ранее разработанная научно-исследовательская, научно-проектная и учетная документация, предоставленная Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры», в том числе научно-проектная документация проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), разработанная в 2020 г. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ).

В Разделе I. «Предварительные работы» приводятся сведения об исследуемом объекте культурного наследия, включая сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия, сведения о зонах с особыми условиями использования территории, сведения документов территориального планирования, сведения о землепользовании исследуемой

территории, а также анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования.

Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» содержит пять подразделов (историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные исследования, историко-градостроительные исследования, ландшафтно-визуальный анализ и обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия), в которых представлены текстовая часть и графическая часть, а также фотофиксация объектов культурного наследия и исследуемой территории.

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) содержит описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в данных границах, а также графическую часть: схему границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) и таблицы координат характерных (поворотных) точек данных границ.

Заказчиком проекта охраны зон объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) является физическое лицо Халидов Ибрагимгаджи Магомедович согласно договору от 19.02.2024 г. №1-2024_ПЗО.

Проект разрабатывается на основе законодательства Российской Федерации в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.;

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

- Закон Республики Дагестан от 03.02.2009 года № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (в действующей редакции);

- Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»;

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90238-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 31.08.2020 г. № 103/20 «О утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1».

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 135 об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136 об утверждении защитной зоны объекта культурного наследия;

- Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 27.10.2022 г.).

В настоящей аннотации и материалах научно-проектной документации содержатся следующие сведения, документы, информация:

1. Материалы, характеризующие ценность объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и социальной культуры.

2. Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов (см. Раздел II, Приложение).

3. Копии решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр (см. Раздел I).

4. Решение органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах (см. Раздел I).

5. Город Махачкала в настоящее время не включен в перечень исторических поселений.

6. Документы, об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) отсутствуют, ранее разработанный проект зон охраны не утвержден.

7. Границы зон охраны объекта культурного наследия разрабатываются с учетом данных Публичной кадастровой карты государственного кадастра недвижимости по городскому округу с внутригородским делением «город Махачкала» (данные на начало 2024 г.), и Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Раздел I).

8. Сведения о прекращении существования утраченного объекта культурного наследия, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также акта обследования, составленного при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета объекта недвижимости, являющегося объектом культурного наследия, отсутствуют, поскольку исследуемый объект является существующим.

9. Граница территории объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) утверждена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 135.

10. Защитная зона объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) утверждена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136. В соответствии с п. 6 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ защитная

зона объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны данного объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом, согласно действующему законодательству, принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

Научно-проектная документация выпускается на правах рукописи. При использовании материалов и сведений из данного тома ссылка на него обязательна.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

Территория объекта культурного наследия – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц (пп. 1, 2. ст. 3.1. ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); введена Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

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

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

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

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии законодательством РФ (п. 4 ст. 1"ГрК РФ" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от (ред. от 02.07.2021)).

Историко-культурные исследования - комплекс историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, проводимый в целях обоснования состава зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах (которые должны быть направлены на сохранение и восстановление традиционных характеристик исторической среды объектов культурного наследия), а также в целях обоснования необходимости разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.6).

Историко-архитектурные исследования - один из видов историко-культурных исследований, включающих натурное обследование территории и научно-аналитические работы, направленные на изучение и фиксацию градации застройки и комплексов (ансамблей) по степени ценности, их типологических, хронологических, стилистических, конструктивных, функциональных, художественных характеристик, объемно-пространственного решения, архитектурных особенностей прочих элементов историко-градостроительной среды, архитектурных особенностей малых архитектурных форм (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.7).

Историко-градостроительные исследования - один из видов историко-культурных исследований, включающих натурное обследование территории и научно-аналитические работы, направленные на изучение и фиксацию характеристик планировочной, композиционно-пространственной, масштабной структуры историко-градостроительной среды, а также исторической, мемориальной и духовной ценности исследуемой территории (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.8).

Историко-архивные и библиографические исследования (архивные исследования) - комплекс научно-исследовательских работ по сбору и аналитике документально подтвержденной информации из архивных и библиографических источников (включая иконографию) по заданной теме, имеющий целью получение исторически достоверных исходных данных (ООО «Центр Инженерных Изысканий в Строительстве», 2015 г.)

Ландшафтно-визуальный анализ - вид градостроительных исследований, связанный с определением и классификацией условий восприятия исторически ценных объектов градостроительной среды и видовых раскрытий (ГОСТ 56891.4-2016, п.3.2.24).

Историческая застройка - совокупность градостроительных объектов, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия (ГОСТ 56891.4-2016, п.3.1.12).

Исторические красные линии - красные линии (линии, которые обозначают границы территорий общего пользования) исторической застройки (в зонах исторической застройки), в основном сложившиеся к концу XIX - началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.16).

Исторические линии застройки - линии регулирования исторической застройки, в основном сложившиеся к концу XIX - началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.17).

Исторически ценные градоформирующие объекты - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами (подп. 1 п. 2 ст. 5 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021)).

Рядовые объекты историко-градостроительной среды – сохранившиеся исторические здания и сооружения, не обладающие выраженными архитектурно-художественными особенностями и стилистикой (или полностью потерявшие эти качества в результате ремонтов и реконструкций), не имеющие мемориального или градоформирующего значения (определение разработано НИП «ЭТНОС», нач. 2000-х гг.)

Диссонирующие объекты - здания, сооружения, постройки, (в том числе объекты незавершенного строительства), линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие объекты недвижимого имущества, существование и использование которых наносит вред объекту культурного наследия (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.20).

- Архитектурные акценты (локальные архитектурные акценты)** - отдельные сооружения или части сооружений (здание, часть здания, сооружение, скульптура), выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.22).
- Композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения** - видовые, смысловые, структурно-логические отношения между объектами историко-градостроительной среды (исторической среды) (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.25).
- Трасса основного композиционно-видового раскрытия** - линейный участок зоны видимости, при движении по которому имеется непрерывная связь видовых точек, с которых раскрываются виды (изменяющиеся виды) на объекты культурного наследия (объект культурного наследия) в исторической среде (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.26).
- Вид** - целостный образ находящегося перед наблюдателем городского или природного ландшафта (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.27).
- Видовая точка** - участок, при перемещении в границах которого обозреваемый вид практически остается неизменным (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.28).
- Видовая связь** - воображаемая линия между точкой наблюдения (видовая точка) и объектом наблюдения (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.30).
- Силуэт** - очертания застройки, сооружений, элементов ландшафта, «небесная» линия (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.31).
- Видовая зона** - участок зоны видимости, с которого воспринимаются ценные виды и объекты (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.32).
- Зона наилучшего зрительного восприятия** - зона, контур которой определяется на расстоянии до 350 м от объекта культурного наследия, контур зоны зависит от качества и видимости всех его деталей, конфигурация зоны определяется эмпирически на местности и зависит от характера рельефа, планировки и окружающей застройки (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.33).
- Бассейн видимости объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант** - территория, со всех точек которой имеется видимость объекта культурного наследия, архитектурно-градостроительной доминанты; граница бассейна видимости определяется общим характером рельефа, расположением объектов культурного наследия, ансамблей и доминант, их высотой (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.35).
- Историко-градостроительная среда** – совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру, форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью (ГОСТ 56891.4-2016, п.3.1.8).
- Историческая застройка** – совокупность градостроительных объектов, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия (ГОСТ 56891.4-2016, п.3.1.12).
- Регенерация** - совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-градостроительного потенциала градостроительных объектов, осуществляемых методами реставрационного воссоздания, компенсационного и адаптивного

строительства в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды, восстановление композиционных и видовых связей (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.36).

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (п. 3. ст. 1 "ГК РФ" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021)).

Культурный ландшафт - территориальный комплекс, сформировавшийся в результате эволюционного взаимодействия природы и человека, его социокультурной и хозяйственной деятельности и состоящий из характерных сочетаний природных и антропогенных компонентов, находящихся в устойчивой взаимосвязи и взаимообусловленности [ГОСТ Р 56891.4 - 2016. статья 3.2.3].

Историко-культурный ландшафт - природно-культурный территориальный комплекс, обладающий возникшей в результате человеческой деятельности пространственной структурой или ее следами, в том числе находящимися под землей, отмеченный выдающимися событиями, либо отражающий градостроительные, архитектурные и иные культурные достижения и традиции определенного ЭТНОСа или социума [ГОСТ Р 56891.4—2016, 3.2.4].

Зеленые насаждения - совокупность древесных, кустарниковых и травянистых растений на определенной территории [ГОСТ 28329—89, статья 5].

Воздействие - явление, вызывающее изменение устойчивого состояния объекта (ГОСТ Р 59124-2020, п.3.48).

РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1.1 Исходно-разрешительная документация

1.1.1 Техническое задание

Приложение №1
к договору №1-2024 ПЗО от 19.02.2024 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

проведение научно-исследовательских работ в целях разработки проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)

1.	Основание для проектирования	Требование ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
2.	Наименование объекта культурного наследия и его местонахождение:	Объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005).
3.	Состав работ:	Проведение научно-исследовательских работ в целях разработки проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005). Получение положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005).
4.	Основные требования	Разработка проекта зон охраны объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005) выполняется в соответствии с: - Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ; - Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

		- Лесным кодексом Российской Федерации от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ; - Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 № 74-ФЗ; - Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; - Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - Федеральным законом от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»; - 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»; - постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»; - Законом Республики Дагестан от 03.02.2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»; - Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»; - ГОСТ 59124-2020.
5.	Требования к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения	Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон. Состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, натурных и архивных исследований (далее – историко-культурные исследования), а также с

	использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии. Материалы историко-культурных исследований формируются на основании следующих данных: - историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмент указанного плана; - сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования; - материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования, либо на межселенных территориях в случае, если историко-культурные исследования проведены в отношении отдельно расположенного объекта культурного наследия (при их наличии); - материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; - иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия. Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости. Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков. Требования к выполнению работ по измерению координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия должны быть выполнены в местной системе координат МСК-05. Кадастровые работы по установлению границ зон с особыми условиями использования территории с 01.03.2022 г. должна осуществляться на основании лицензии. Предоставить уточнённые границы территории объектов культурного наследия по результатам историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, проводимых в процессе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия (в случае выявления новых данных). Результирующие материалы проекта зон охраны объекта культурного наследия содержат: - текстовое и графическое описания местоположения границ зон
--	--

		охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), - перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (в местной системе координат). - описание режимов использования земель и требований градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия. Графическая часть проекта зон охраны включает: - фрагмент историко-культурного опорного плана на территории исследования в масштабе 1:1000 или 1:2000; - схема фотофиксации визуального восприятия; - карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.
6.	Требования к порядку предоставления документации для проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения	Исполнитель обязан получить положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурная экспертиза проводится в порядке, определенном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
7.	Требования к выполнению работ	Получение, наличие и (или) разработку всех необходимых документов и материалов для историко-культурных исследований Исполнитель осуществляет самостоятельно и за свой счет.
9.	Гарантийный срок	36 месяцев со дня подписания Акта приемки выполненных работ
10.	Согласование проекта	В случае, если возникают замечания в процессе общественного обсуждения к проекту зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005) и Акту государственной историко-культурной экспертизы к указанному проекту зон охраны, к проекту постановления Правительства Республики Дагестан, утверждающему границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, или при внесении указанных сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены Исполнителем в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.
11.	Отчетные материалы	Проект зон охраны объекта культурного наследия представляется Заказчику в печатном виде в двух экземплярах прошитый и пронумерованный, а также на электронном носителе в формате Word и PDF, вместе с положительным <u>заключением</u> государственной историко-культурной экспертизы оформленным в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569

		«Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (представляется Заказчику в печатном виде в 2 экземплярах прошитое и пронумерованное, а также на электронном носителе). Подписи всех экспертов должны быть размещены в Акте государственной историко-культурной экспертизы.
--	--	---

Заказчик:

Халидов Ибрагимгаджи Магомедович



И.М. Халидов

Исполнитель:

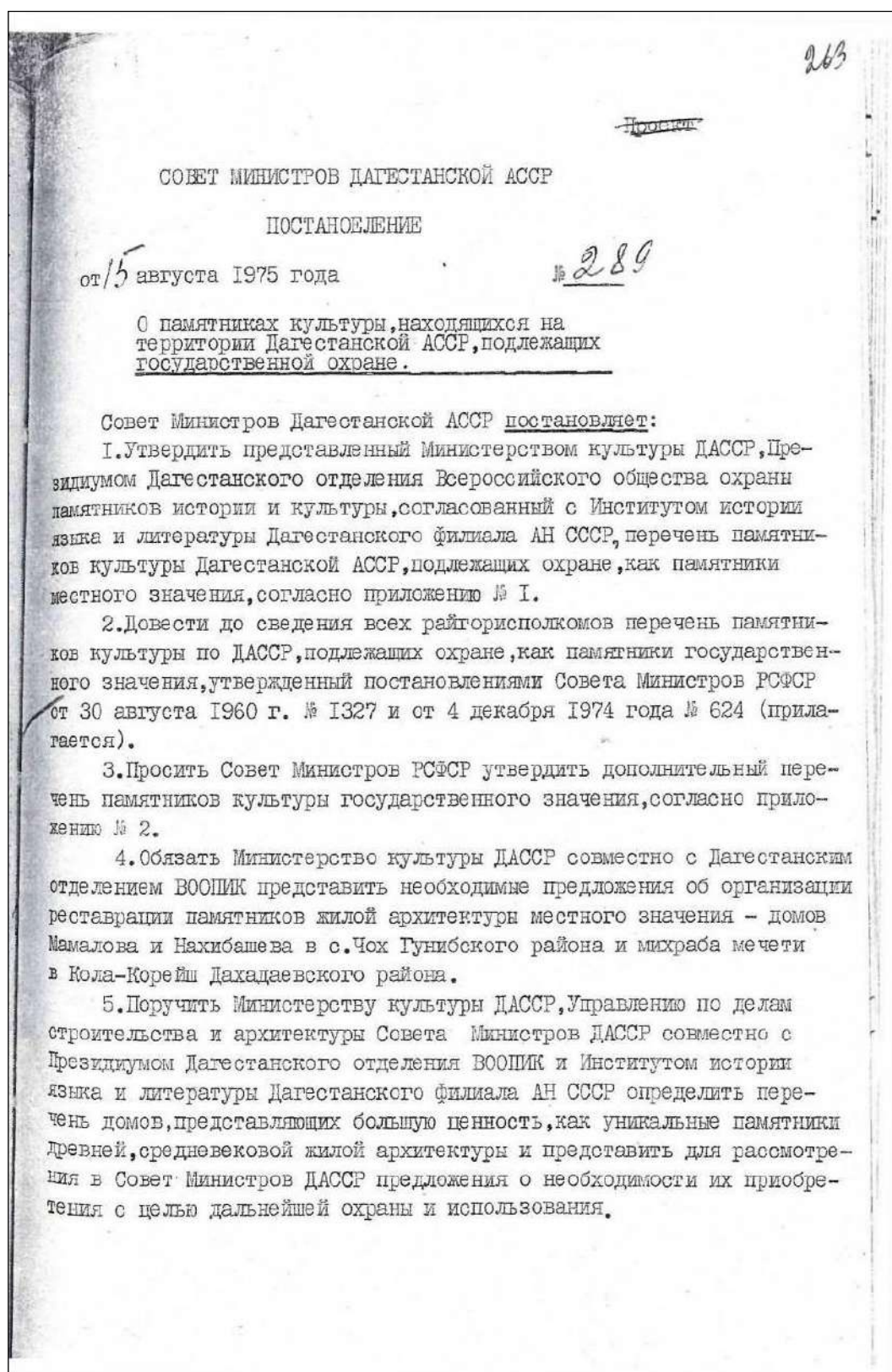
ИП Виноградов Владислав Юрьевич



В.Ю. Виноградов

1.1.2 Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия (представлена в копиях):

Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»



6. Поручить Министерству культуры ДАССР, управлению по делам строительства и архитектуры Совета Министров ДАССР, проектному институту "Дагестангражданпроект", по согласованию с Институтом истории языка и литературы Дагестанского филиала АН СССР разработать:

- предварительные предложения на проектирование и эскизный проект историко-этнографического музея под открытым небом в г. Махачкале;

- проект плоской крыши для горской сакли, приемлемой в местных климатических условиях.

Опробованные предложения внести на рассмотрение Совета Министров ДАССР.

7. Махачкалинскому горисполкому, после завершения работ указанных в п.6 данного постановления, выделить необходимый для создания музея под открытым небом земельный участок на склоне горы Тарки-Тау.

8. Обязать Министерство культуры ДАССР совместно с Дагестанским отделением ВООПИК в 1975-1976 гг. завершить составление паспортов в установленной форме на памятники государственного и местного значения.

9. Обязать райгорисполкомы:

- строго соблюдать установленные ранее постановлениями Совета министров РСФСР и Совета Министров ДАССР положения о том, что:

- охрана памятников, находящихся на территории района, города, осуществляется соответствующими исполнительными комитетами Советов депутатов трудящихся;

- снятие памятников с охраны, вследствие необходимости их сноса застройки или переделки, вызываемых исключительными обстоятельствами, допускается для памятников государственного значения только с разрешения Совета Министров РСФСР, для памятников местного значения с разрешения Совета Министров ДАССР при согласовании с министерством культуры РСФСР;

- совместно с органами культуры и широкой общественностью обеспечить систематическое осуществление мероприятий по охране, пропаганде и использованию памятников культуры, организовать над ними шефство предприятий, учреждений колхозов, совхозов, учебных заведений.

11. Считать утратившим силу постановление Совета Министров ДАССР от 29 апреля 1968 года № 157 "Об утверждении списка памятни-

3.

истории и культуры местного значения на территории ДАССР".

Председатель
Совета Министров Дагестанской АССР

А.Д.Умалатов

Управляющий Делами
Совета Министров Дагестанской АССР

А.А.Атаев

А.А.Атаев
А.Д.Умалатов

11/VI
А. Зайн
30/III-75.

А. Зайн
П.Б. Кто вступит
закартано?
31/III-75

З. Кисроев
31/III-75.
Проект и
отметки составлены
и с секретарем
Бекриевым А.А. и
Мухомовым А.А.
1/III

А.А.Атаев
Управляющий Делами
Совета Министров
Дагестанской АССР
1/III-75.

А.А.Атаев
31/III-75
(Г. Гамзатов ??)

А.А.Атаев
1/III-75.

1	2
Памятники архитектуры г. Махачкала	
Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из "теплого" бетона. Арх. Жолжовский, Михайленко	ныне здание Сельхозинститута
Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г. Я. Мовчан	ул. Пушкина
Гостиница "Дагестан". Арх. Гримм	ул. У. Буйнакского
г. Дербент	
Армянский храм, (XIX в).	I магал
г. Хасавюрт	
Знаменская церковь, 1903 г.	г. Хасавюрт
Агульский	
Крепостная стена (XI-XII вв.)	с. Тпиг
Ахвахский	
Мечеть XVIII в.	с. Тлибишо
Ботлихский	
Дом Булочева, 1891 г.	с. Анди
Дом Шарамазанова, 1897 г.	с. Анди
Дом Ибрагимова, XIX в.	с. Верхнее Подобери
Башня боевая, XV-XVI вв.	с. Муни
Преображенский редут, 1867 г.	с. Инхело
Буйнакский	
Мечеть с минаретом, 1845 г.	с. Н. Дженгутай
Гунибский	
Дом Курахова, XVII в.	с. Ругуджа
Дом Нахибашева, 1872 г.	с. Чох
Дом Мамалова, 1875 г.	с. Чох

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 31.08.2020 г. № 103/20 «О утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1».



**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

П Р И К А З

№ 103/20

« 31 » августа 2020г.

**О утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения - «Здание
музыкально-драматического
театра в котором удачно
совмещены элементы народной и
современной архитектуры.
Арх.Г.Я.Мовчан», расположенного
по адресу: Республика Дагестан,
г. Махачкала, ул.Пушкина,д.1**

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г. №73-ФЗ (в ред. Фед.закона от 24.04.2020 N 147-ФЗ), Порядком определения предмета охраны объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016г. № 28.

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения - «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан г. Махачкала, ул.Пушкина, д.1, согласно приложению.

2. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия, в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 3.09.2011 № 954,

направить для внесения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Врио руководителя



З. Мусалова

Приложение №1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики
Дагестан

от «31» августа 2020г.

№ 103/20

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения - «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Пушкина, д.1

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения - «Здание музыкально-драматического театра в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я.Мовчан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Пушкина, д.1 являются :

1. Месторасположение и градостроительные характеристики здания объекта культурного наследия в архитектурной структуре города Махачкалы.
2. Объемно-пространственная композиция основного объема здания 1968 года постройки. Смешанная жесткая конструктивная схема - каркасная открытая веранда с массивными колоннами и ригелями, и бескаркасное административное здание (со сценой и зрительным залом) с несущими стенами из керамического кирпича.
3. Пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий прямоугольного в плане здания размером 66х34,8 м., высотой до 22 метров, с надстройкой покрытой двускатной крышей с горизонтальным членением фасада с массивными колоннами (стилизованными опорными столбами) и профилированными ригелями.
4. Монументальный резной деревянный столб XVI века, в углублении на первом этаже.
5. Композиция и архитектурно-художественное оформление главного входа в здание с двумя лестницами на второй этаж с северной стороны.
6. Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов и крыши, включая местоположение, форму и размер колонн (стилизованных опорных столбов), включая форму и орнаментацию колонн и ригелей.
7. Материал и характер отделки фасадов.
8. Конструкция и материал отделки капитальных стен.

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90238-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

28 апреля 2017 г.

Москва

№ 90238-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально–драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», дата создания (возникновения) не определена (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 музыкально–драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», дата создания (возникновения) не определена (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Пушкина д. 1, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710921300005**.

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.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

О.В.Рыжков

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 135 об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан



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

ПРИКАЗ

№ 135

«14» ноября 2017г.

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 музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Пушкина д. 1. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

З.Кахриманов

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в
котором удачно совмещены элементы народной и современной
архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 3,4,5 и 6, делающих перегиб, до поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в северо-восточном направлении по фасаду и параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 98,63 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 7.

Восточная граница от поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 37,85 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 8.

Южная граница от поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения

«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 9 и 10, до поворотной точки 11, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан» общая длина южной границы 76,03 м. от поворотной точки 8, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 11, до поворотной точки 2, расположенной на расстоянии 36,78 м. от поворотной точки 11, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан». Западная граница замыкает контур.

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание музыкально-драматического театра,
в котором удачно совмещены элементы народной и современной
архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»**

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.

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-11	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218091,55	351081,94
2	218102,38	351096,47
3	218077,49	351130,84
4	218089,21	351139,27
5	218082,76	351148,09
6	218074,99	351142,30
7	218062,61	351159,42
8	218032,19	351136,90
9	218051,02	351111,09
10	218049,31	351109,51
11	218073,94	351075,79

Приложение №2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 14.11.2017г. № 135

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия



КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ точки	X	У	№ точки	X	У
1	218091,55	351081,94	7	218062,61	351159,42
2	218102,38	351096,47	8	218032,19	351136,90
3	218077,49	351130,84	9	218051,02	351111,09
4	218089,21	351139,27	10	218049,31	351109,51
5	218082,76	351148,09	11	218073,94	351075,79
6	218074,99	351142,30	12		

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан».



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

ПРИКАЗ

№ 136

« 14 » 11 2017г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Пушкина д. 1. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

З.Кахриманов

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в
котором удачно совмещены элементы народной и современной
архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»**

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ защитная зона устанавливается для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия проходят:

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 3,4,5 и 6, делающих перегиб, до поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в северо-восточном направлении по фасаду и параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 98,63 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 7.

Восточная граница от поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта

культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 37,85 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 8.

Южная граница от поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 9 и 10, до поворотной точки 11, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан» общая длина южной границы 76,03 м. от поворотной точки 8, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 11, до поворотной точки 2, расположенной на расстоянии 36,78 м. от поворотной точки 11, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан». Западная граница замыкает контур.

Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»:

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

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-11	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218091,55	351081,94
2	218102,38	351096,47
3	218077,49	351130,84
4	218089,21	351139,27
5	218082,76	351148,09
6	218074,99	351142,30
7	218062,61	351159,42
8	218032,19	351136,90
9	218051,02	351111,09
10	218049,31	351109,51
11	218073,94	351075,79

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (форма паспорта утверждена приказом МКРФ от 2 июля 2015 г. № 1906)

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

Экземпляр № 1

051710921300005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



31.03.2017
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан

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

дата создания (возникновения) не определена

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 № 289 от 15.08.1975 г.

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

Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят: Северная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо- западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 3,4,5 и 6, делающих перегиб, до поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в

котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в северо-восточном направлении по фасаду и параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 98,63 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 7. Восточная граница от поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 37,85 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 8. Южная граница от поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 9 и 10, до поворотной точки 11, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан» общая длина южной границы 76,03 м. от поворотной точки 8, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания. Западная граница от поворотной точки 11, до поворотной точки 2, расположенной на расстоянии 36,78 м. от поворотной точки 11, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан». Западная граница замыкает контур.

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ ОКН) № 135 от 14.11.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

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

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

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Главный специалист		Алиев Гаджимурад Камалутдинович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

□□ . □□ . □□□□

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

РСФСР
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

1

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Махачкалинское

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗДАНИЕ *театр*
назначение нежилого строения

РАЙОН *Акимовский*

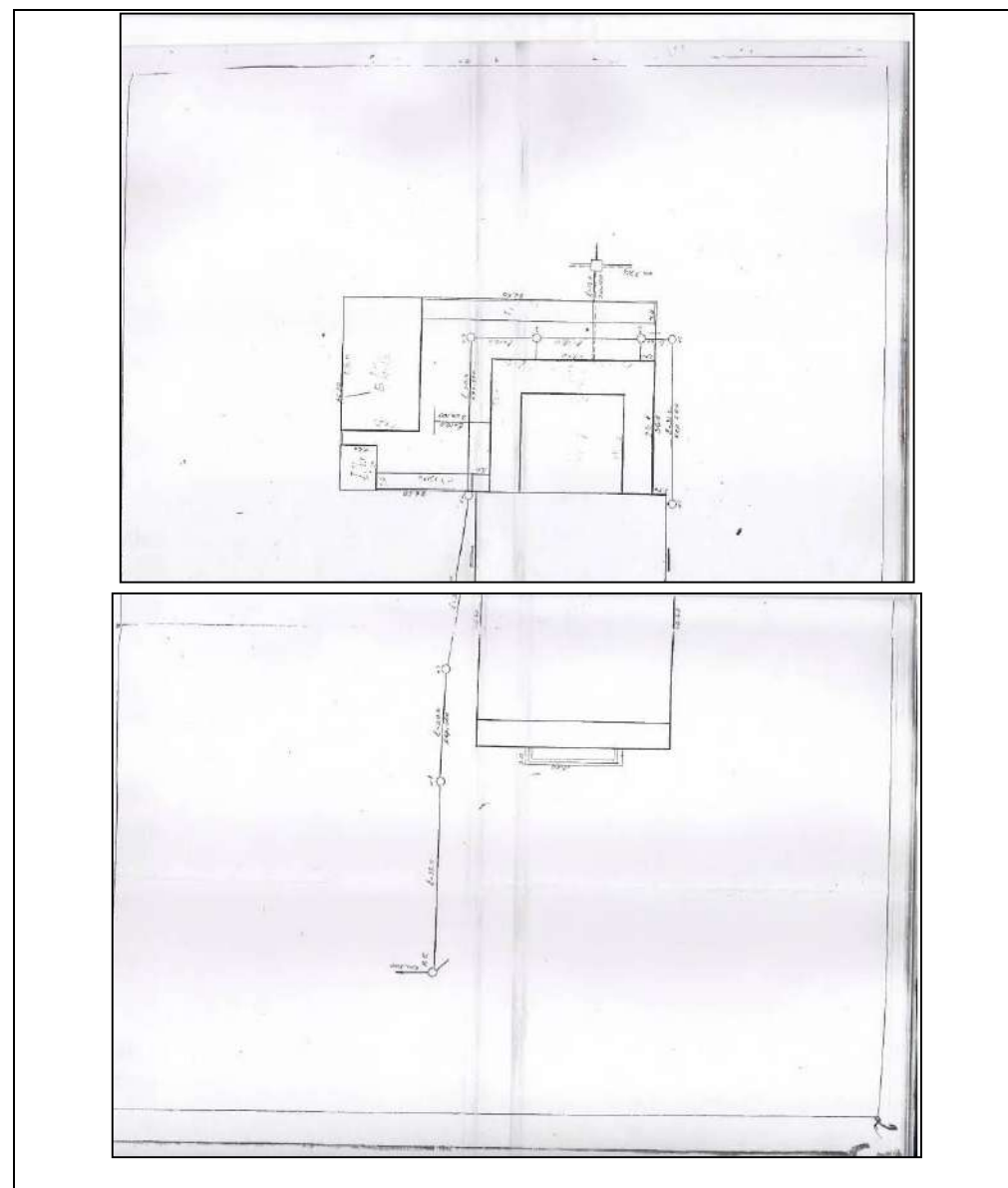
ГОРОД (ПОС.) *Махачкала*

УЛИЦА (ВЕР.) *Пушкина, 1*

КВАРТАЛ № _____

ИНВЕНТАРНЫЙ № *10302*

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МНХ РСФСР от
№ _____



(Рестроуыл №)

1. Рестроуыл права собственности Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
	Авароний			
	Муромский-Завод			
	Муромский завод			
	им. 2. Царевич			

II. Оценочная земельная стоимость — кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документу	фактически	застроенная	застроенная	озелененная	прочая	
	3723	3043	680			

III. Благоустройство здания — кв. м. полезной площади

Вид работ	Качество работ	Отопление		Водоснабжение	Водосток	Вентиляция	Водоснабжение	Водосток	Вентиляция	Водоснабжение	Водосток	Вентиляция
		от централизованной системы	от собственной котельной									
44.88	44.88											
44.88	44.88											

3

IV. Общие сведения

Назначение *теплотр*

Исполнитель *теплотр*

Количество мест (мощность)

а) *1*

б) *-*

в) *-*

г) *-*

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроен и т.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)
А	теплотр	$41,4 \times 34,7$	1436,0
А	сцена	$18,6 \times 18,9$	351,5
А2	административное здание	$24,8 \times 29,4 - 351,5$	378,6
	Итого	$2,50 \times 29,6$	
	этаж	$29,0 \times 8,2 + 22,4 \times 8,8$	1
		$= 115,30$	
	Крошечка	$17,5 \times 3,1$	54,3
		$34,7 \times 5,0$	173,5
		$4,0 \times 0,9 \times 2$	7,2
Б	сцена	$14,5 \times 2,50$	362,5
Г	трансформаторная подстанция	$8,2 \times 6,2$	50,8
Г	кавал	$3,0 \times 3,0$	9,0
Г	навес	$42,0 \times 4,0$	168,0
Г	навес	$17,2 \times 3,0$	51,6
		<i>Итого</i>	3043

4

В. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____

Группа капитальности		Вид внутренней отделки							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Площадь в кв. м	Удельный вес конструктивных элем. с покрытием	Износ в %	% износа строен. в %	Всего износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) Перегородки								
3	Перекрытия чердачное								
	межд. этажное								
	надподвальное								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие оконные и дверные								
7	Внутрен. отделка								
8	Санитарно-технические устройства: отопление, водоснабжение, канализация, горяч. водоснабжение, электроснабжение, радио, телефон, вентиляция, лифты								
9	Прочие работы								
Итого:				100	X	процент износа (стр. 9) 100	удельный вес (стр. 7)		

6. Износ приведенный к 100 по формуле:

5

В. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____

Группа капитальности		Вид внутренней отделки							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Площадь в кв. м	Удельный вес конструктивных элем. с покрытием	Износ в %	% износа строен. в %	Всего износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	бетонные							
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные							
	б) Перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия чердачное	плиты ж.б.							
	межд. этажное	плиты ж.б.							
	надподвальное	плиты ж.б.							
4	Крыша	стропильная							
5	Полы	паркетные							
6	Прочие оконные и дверные	деревянные и металлические							
7	Внутрен. отделка	штукатурка и обои							
8	Санитарно-технические устройства: отопление, водоснабжение, канализация, горяч. водоснабжение, электроснабжение, радио, телефон, вентиляция, лифты	га, вода, канализация, радио, телефон, вентиляция, лифты							
9	Прочие работы	краска							
Итого:				100	X	процент износа (стр. 9) 100	удельный вес (стр. 7)		

6. Износ приведенный к 100 по формуле:

№ 1 -
№ 2

У

5

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Дата

Год постройки

Число этажей

Группа капитальности			Вид внутренних отделок								Текущие изменения износа в %				
Текущие изменения износа в %	№ п.п.	Давление конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице 1	Удельный вес по таблице 2	Удельный вес по таблице 3	Удельный вес по таблице 4	Удельный вес по таблице 5	Удельный вес по таблице 6	Удельный вес по таблице 7	Удельный вес по таблице 8	Удельный вес по таблице 9	Удельный вес по таблице 10	Удельный вес по таблице 11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	1	Фундаменты													
	2	Стены и их наружная отделка													
	3	Перегородки													
	4	Полы													
	5	Крыши													
	6	Внутренние отделка													
	7	Внутренние отделка													
	8	Внутренние отделка													
	9	Прочие работы													

Итого:

100

процент износа (стр. 9)х100

удельный вес (стр. 7)

100

100

100

100

[illegible]

—198

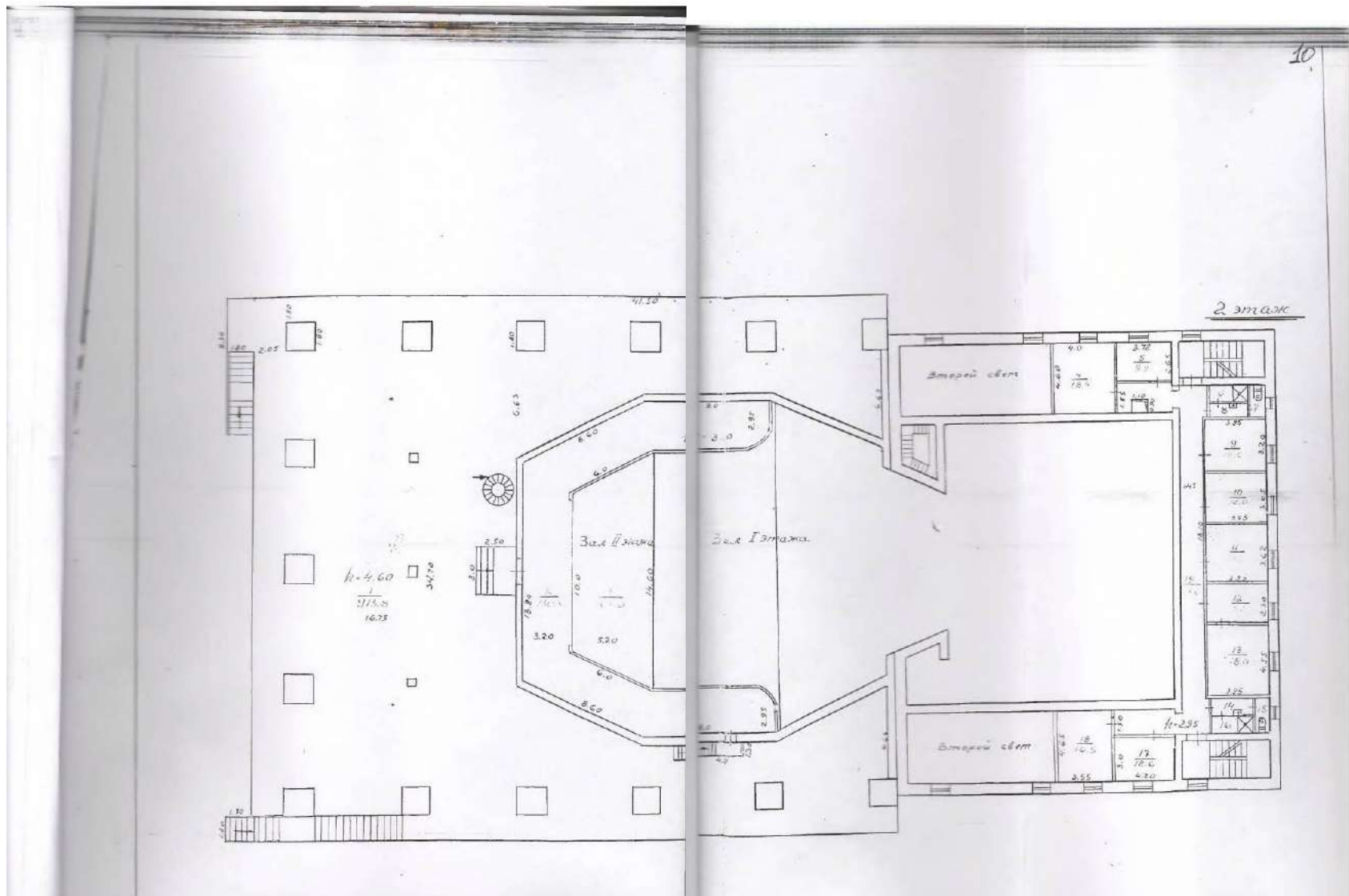
1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщать в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующих документах.

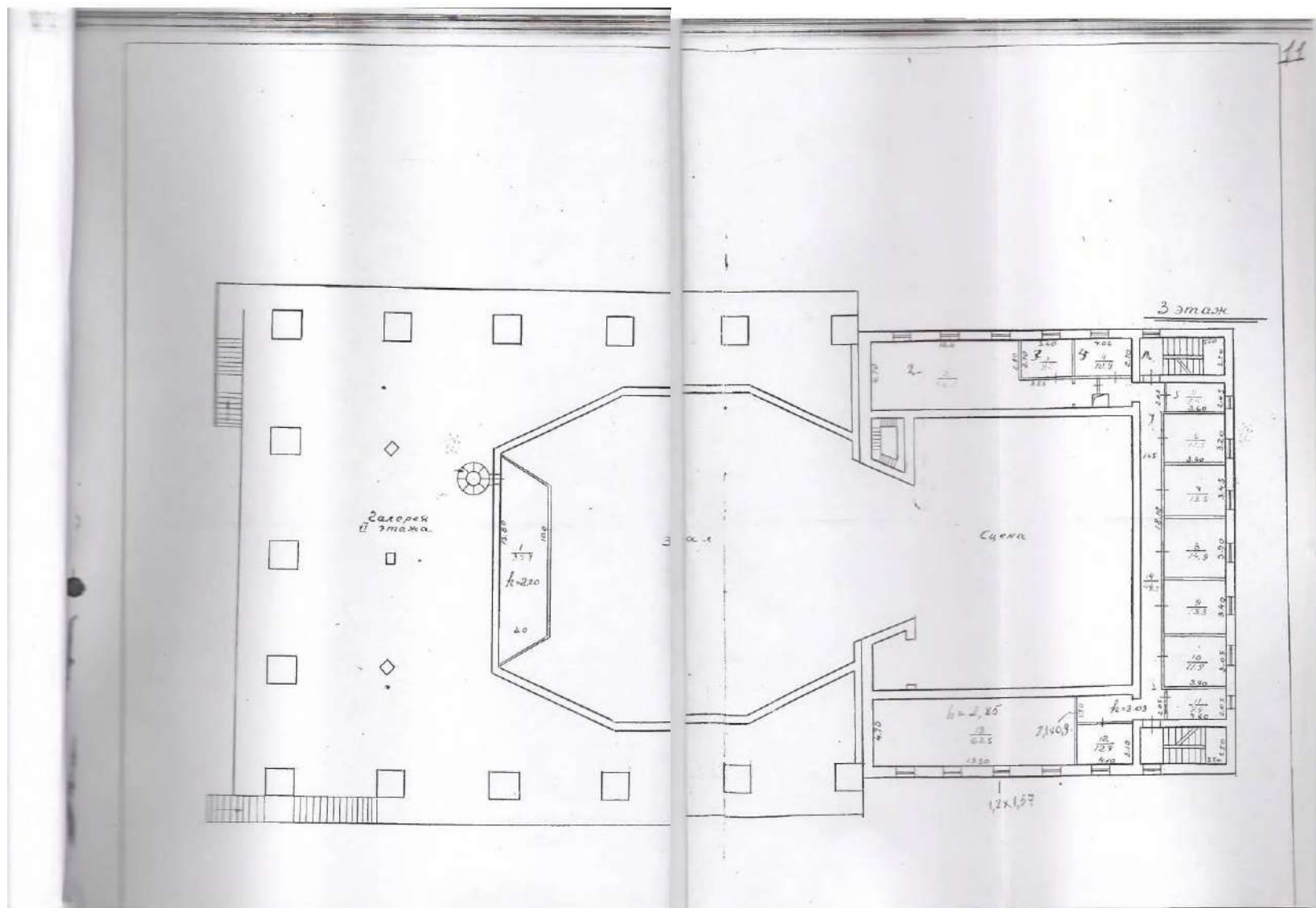
В целях учета производных изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации произошедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).







в поэтажном плане строения, расположенного в городе (поселке)

Дата записи	Листов по плану	Этажи (включая с/г и входы и выходы)	Номер помещения	Описание, назначение, размерности и т.д.)	Номер по плану, стро-е, этаж, коридора и т.д.	Помещение частей помещений: жилая комната, кухонное помеще-ние, детская комната, спальня, ванная, туалет, коридор и т.д.	общая площадь	по назначению				
								жилая	административная	школьная	и др.	и др.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Косекин		1	Ресепторная								
	этаж			6.4 x 4.6			2.94					
			2	Ресепторная								
				6.0 x 4.6			27.6					
			3	туалет								
				1.35 x 1.5			2.0					
			4	аккумуляторная								
				1.5 x 3.1			4.7					
			5	электр.решет								
				2.17 x 4.6			12.4					
			6	электр.решет								
				2.6 x 3.5			6.1					
				2								
			7	туалет								
				2.4 x 1.2			2.9					
			8	кладовая								
				1.2 x 1.5			1.8					
			9	туалет								
				6.2 x 2.5								
				6.2 x 2.5			2.9					
				2			26.4					
			10	Вент.камера								
				2.1 x 3.4			7.1					
			11	Вент.камера								
				3.2 x 6.7			35.5					
				2								
			12	Вент.камера								
				3.3 x 3.9			12.9					

ЭКСПЛ

к существующему плану строения, расположенного в городе (поселке)

[illegible]

ЭКСПЛИК														
в поэтажном плане строения, расположенного в городе (поселке)														
Наименование частей помещения, жилого кабинета, конторского помещения, классной комнаты, больницы, зала, кухни, коридор и т. п.														
Общая площадь														
Жилые														
Конторские														
Школьные														
Культурно-просветительские учреждения														
Итого														
6	сцена													
	14.55 x 17.8													
	+ 12.05 x 9.0													
	2													
3.65	7	Реквизитная												
	10.0 x 4.6													
"	8	Бюджетная												
	4.65 x 3.6													
	9	Панельный пол												
	4.65 x 3.6													
	10	наборная												
	швейная													
	3.9 x 3.2													
	11	артистическая												
	3.9 x 1.9													
	12	артистическая												
	3.9 x 3.45													
"	13	коридор												
	2.2 x 1.5													
	+ 3.8 x 4.0													
3.70	+ 1.3 x 0.3													
	14	артистическая												
	3.5 x 3.9													
	15	артистическая												
	3.9 x 3.4													
9.6	16	участковая												
	1.0 x 2.5													
	17	музыка												
	2.0 x 1.0													
	18	зубной												
	1.0 x 2.5													

ЭКСП														
в поэтажном плане строения, расположенного в городе (поселке)														
Наименование частей помещения, жилого кабинета, конторского помещения, классной комнаты, больницы, зала, кухни, коридор и т. п.														
Общая площадь														
Жилые														
Конторские														
Школьные														
Культурно-просветительские учреждения														
Итого														
3.35	10	кабинет												
	3.35 x 3.05													
6.45	11	кабинет												
	3.35 x 3.66													
	12	кабинет												
	3.35 x 2.3													
	13	кабинет												
4.60	3.35 x 4.55													
	14	маневр-участок												
	2.5 x 1.0													
	15	музыка												
	2.0 x 1.0													
5.60	16	зубной												
	2.5 x 1.0													
	17	кабинет												
	4.2 x 3.0													
2.95	18	кабинет												
	3.55 x 4.65													
	19	коридор												
	1.8 x 1.45													
	+ 2.05 x 1.75 x 2													
	+ 4.8 x 1.5													
	+ 1.85 x 4.3													
	+ 1.1 x 0.9													
	15.60	по 11 значку 1993)												

1.1.3. Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования (представлены в копиях)

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. № 299/22 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869-1937), 1869-1937гг., (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского»



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

ПРИКАЗ

№ 299/22

«12» 12 2022 г.

*Об утверждении границ территорий объекта культурного наследия
федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 – 1937)»,
1869 – 1937 гг.,
(Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского)*

В соответствии со ст. 3.1, ст. 9.1, ст. 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 2 ст.8 Закона Республики Дагестан от 03.02.2009 г. №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан», Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и «Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан», утвержденным постановлением Правительства РД от 18 ноября 2016г. № 342,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 – 1937)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410761590006.

2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 – 1937)».
3. Консультанту отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения Алиевой Н.М. обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://dagnasledie.ru/>).
4. Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Аллаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан Харбилова Х.З.

Руководитель

М.А. Мусев

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 федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 – 1937)»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218 155,57	351 012,51
2	218 142,96	351 029,55
3	218 124,83	351 016,44
4	218 137,90	350 998,37

Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 – 1937)»

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, мелноративных 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) 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 № 2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 14.12.2022 № 499/22

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения

«Могила Стальского Сулеймана» (1869 – 1937). Адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского.



Номер точки	Система координат МСК-05		Длина линии (м)
	X (м)	Y (м)	
1	218 155,57	351 012,51	21,20
2	218 142,96	351 029,55	22,38
3	218 124,83	351 016,44	22,30
4	218 137,90	350 998,37	22,63
1	218 155,57	351 012,51	

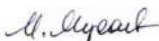


Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

М.А. Мусаев

М.А. Мусаев

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 9 октября 2023 г. № 202/23-од «О включении выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль застройки улицы Пушкина, включающего в себя дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в качестве объекта культурного наследия регионального значения ««Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв., и утверждении его границ территории»

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 П Р И К А З № 202/23-од « 9 » октября 2023г. О включении выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль застройки ул. Пушкина, включающего в себя дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX – нач. XX вв., и утверждении его границ территории В соответствии с п.12 ст.9.2, статьей 18 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г. №73-ФЗ, п.6.2.статьи 7 Закона Республики Дагестан «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» от 03.02.2009 №7, положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы от 20.06.2023 г. п р и к а з ы в а ю: 1. Включить выявленный объект культурного наследия «Ансамбль застройки ул. Пушкина, включающий в себя дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», расположенный по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, в Единый	государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX – нач. XX вв., расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д.4, д.6, д.10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2, установить вид объекта культурного наследия – памятник, общая видовая принадлежность – памятник архитектуры и градостроительства. 2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского» и режим использования его территории согласно приложению №1, графическое изображение границ территории согласно приложению № 2 к настоящему приказу. 3. Консультанту отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения Алиевой Н.М. обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (https://dagnasledie.e-dag.ru/) 4. Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Аллаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа для регистрации в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости. 5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Харбилова Х.З. Руководитель  М. Мусаев
--	--

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX – нач. XX вв., расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д.4, д.6, д.10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2, установить вид объекта культурного наследия – памятник, общая видовая принадлежность – памятник архитектуры и градостроительства.

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского» и режим использования его территории согласно приложению №1, графическое изображение границ территории согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

3. Консультанту отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения Алиевой Н.М. обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://dagnasledie.e-dag.ru/>)

4. Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Аллаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа для регистрации в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Харбилова Х.З.

Руководитель

М. Мусаев

М. Мусаев

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «9» октября 2023 г. № 203/23-сп

Условные обозначения:

_____	Границы территории объекта культурного наследия.
1-17	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия
регионального значения
«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице
Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С.
Стальского»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218 156,63	350 798,95
2	218 186,76	350 821,55
3	218 186,76	350 825,86
4	218 083,41	350 963,66
5	218 055,21	350 944,52
6	218 063,37	350 932,50
7	218 081,78	350 945,00
8	218 118,25	350 891,29
9	218 097,41	350 875,91
10	218 103,87	350 867,16

11	218124,19	350 882,17
12	218141,27	350 859,04
13	218 121,29	350 844,28
14	218125,42	350 838,77
15	218146,66	350 854,70
16	218168,29	350 825,86
17	218147,91	350 810,57

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, №
4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом
№ 2 по улице С. Стальского»**

Северная граница от поворотной точки 1 через поворотную точку 2 до поворотной точки 3 проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 41,98 м от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 3 до поворотной точки 4 проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 172,26 м от поворотной точки 3 до поворотной точки 4.

Южная граница от поворотной точки 4 до поворотной точки 5 проходит в юго-западном направлении на расстоянии 34,09 м от поворотной точки 4 до поворотной точки 5.

Западная граница от поворотной точки 5 через поворотные точки 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 415,92 м от поворотной точки 5 до поворотной точки 1, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Режим использования территории Объекта:

Разрешается:

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов в соответствии с проектами проведения указанных работ, согласованными в установленном порядке с государственным органом охраны объектов культурного наследия Республики Дагестан (Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие), на

основании его письменного разрешения и задания на проведение указанных работ;

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, в том числе проведение работ по благоустройству территории.

Запрещается:

- снос или иное уничтожение объекта культурного наследия и осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия;

- строительство объектов капитального строительства;

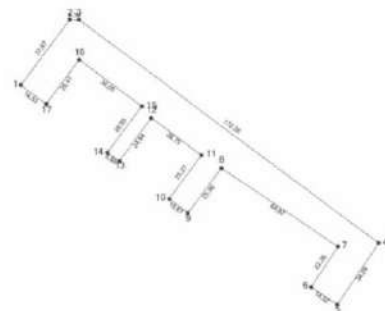
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, а также хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

- строительство инженерных коммуникаций надземным способом, строительство инженерных коммуникаций, пересекающих сохранившиеся элементы объекта;

- размещение рекламных конструкций, кроме наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Приложение № 2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 09.06.2023 № 202/23-ср

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения
«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице
Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского». Адрес: Республика Дагестан, город Махачкала.



Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

М. А. Мусаев

М.А. Мусаев

«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице
Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского». Адрес: Республика Дагестан, город Махачкала.

Каталог координат поворотных точек, длина, углов			
Номер точки	Система координат МСК-05		Длина линии (м)
	X (м)	Y (м)	
1	218 156.63	350 798.95	37.67
2	218 186.76	350 821.55	4.30
3	218 186.76	350 825.86	172.26
4	218 083.41	350 963.66	34.09
5	218 056.21	350 944.52	14.52
6	218 053.37	350 932.50	
Каталог координат поворотных точек, длина, углов			
Номер точки	Система координат МСК-06		Длина линии (м)
	X (м)	Y (м)	
6	218 053.37	350 932.50	22.26
7	218 081.78	350 945.00	64.92
8	218 118.25	350 991.29	25.90
9	218 097.41	350 875.91	10.87
10	218 103.87	350 867.16	25.27
11	218 124.19	350 882.17	28.75
12	218 141.27	350 859.04	24.84
13	218 121.29	350 844.26	6.89
14	218 125.42	350 838.77	26.58
15	218 146.66	350 854.70	36.05
16	218 158.29	350 825.86	25.47
17	218 147.91	350 810.57	14.53
1	218 156.63	350 798.95	

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

М. А. Мусаев

М.А. Мусаев

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 декабря 2021 г. № 169/21-од «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский», расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Маркова, 45, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (ЕГРОКН)



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

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

e-mail: daagnasledie@e-dag.ru, тсх (8722) 69-21-10

П Р И К А З

№ 169/21-од

« 29 » декабря 2021 г.

**О включении выявленного
объекта культурного наследия
«Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский», 1990 г.,
расположенного по адресу:
Республика Дагестан, г. Махачкала,
ул. Маркова 45,
в Единый государственный реестр
объектов культурного наследия
народов Российской Федерации (ЕГРОКН)**

В соответствии с п.12 ст.9.2, статьей 18 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г. №73-ФЗ, п.6.2.статьи 7 Закона Республики Дагестан «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» от 03.02.2009 №7, положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы от 19.11.2021 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский», 1990 г., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Маркова 45, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объекта культурного наследия

регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский», уточнить адресный ориентир в соответствии с данными ЕГРН на: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, 45, уточнить сведения о времени возникновения или дате создания объекта на: «1937-1975 года» и установить вид объекта культурного наследия - памятник градостроительства и архитектуры.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель

М. Мусаев

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 10 октября 2022 г. № 07/22 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский» (Республика Дагестан, г. Махачкала, Маркова, 45)



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

ПРИКАЗ

№ 07-44

«10» октября, 2022 г.

*Об утверждении границ территорий объекта культурного наследия
регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский»
(Республика Дагестан, г. Махачкала, Маркова 45)*

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», пунктом 2 ст.8 Закона Республики Дагестан от 03.02.2009 г. №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан», Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и «Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан», утвержденным постановлением Правительства РД от 18 ноября 2016г. № 342

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский», принятого на государственную охрану в соответствии с приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29.12.2021 г. №169/21-од и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Маркова 45.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский».
3. Консультанту отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения Алтаеву Н.М.

обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://dagnasledie.ru/>).

4. Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Алтаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан Исаеву З.Н.

Руководитель

М.А. Мусаев

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «16» Декабря 2022 г. № 08-1/68

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, через поворотные 2 и 3, до поворотной точки 4, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 25,32 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 5, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 18,54 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 5.

Южная граница от поворотной точки 5, до поворотной точки 6, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 22,83 м. от поворотной точки 5.

Западная граница от поворотной точки 6, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 16,20 м. от поворотной точки 6, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218 076,18	350 861,39
2	218 069,14	350 870,71
3	218 070,97	350 872,26
4	218 064,33	350 881,33
5	218 049,70	350 869,94
6	218 063,28	350 851,59

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский»**

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) 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 № 2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 10.06.2016 № 28-Д/О

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения

Дом, где жил Э. Махмудов-Каиринский. Адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, Маркова 45.



Каталог координат высотных точек, длин, углов			
Номер точки	Система координат МСК-25		Длина (м)
	X (м)	Y (м)	
1	218 678,18	350 881,29	11,08
2	218 669,14	350 870,71	2,40
3	218 670,97	350 872,26	11,24
4	218 664,33	350 881,33	18,54
5	218 649,70	350 869,64	22,63
6	218 663,28	350 851,59	

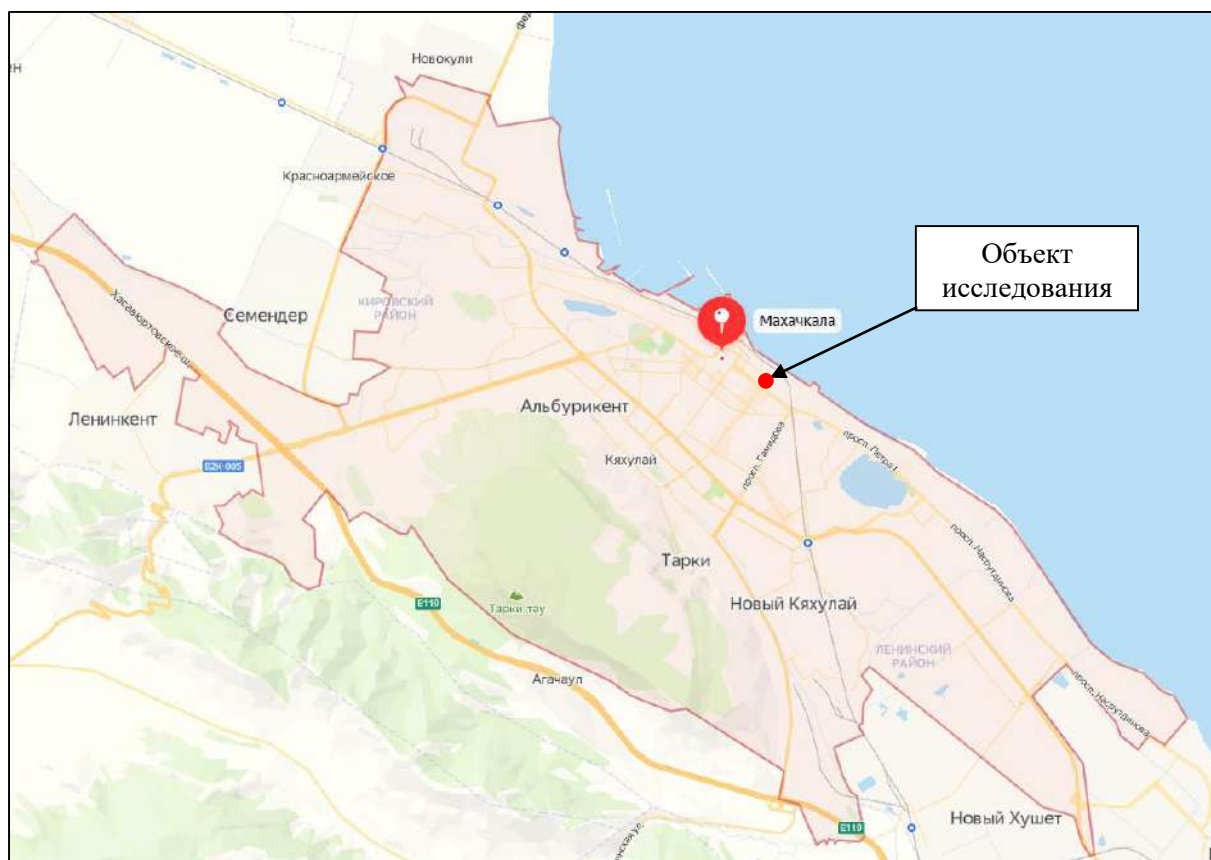


Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

М.А. Мусоев
М.А. Мусоев

1.2 Предварительные исследования

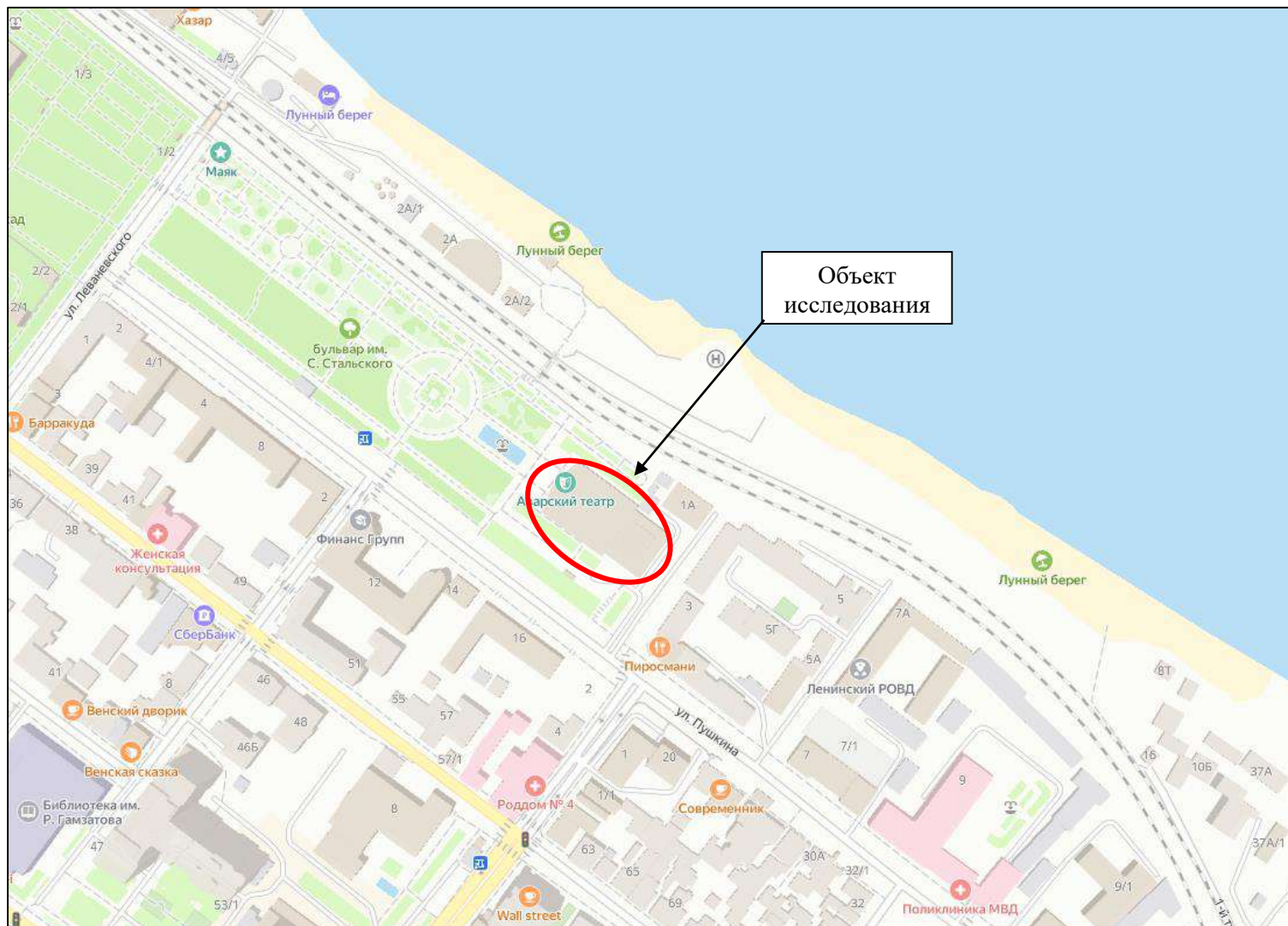
1.2.1 План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре города.

Яндекс.Карты: сайт. URL:

https://yandex.ru/maps/geo/makhachkala/53121881/?ll=47.521454%2C42.970695&source=entity_search&z=12.4 (дата обращения: 08.04.2024 г.)

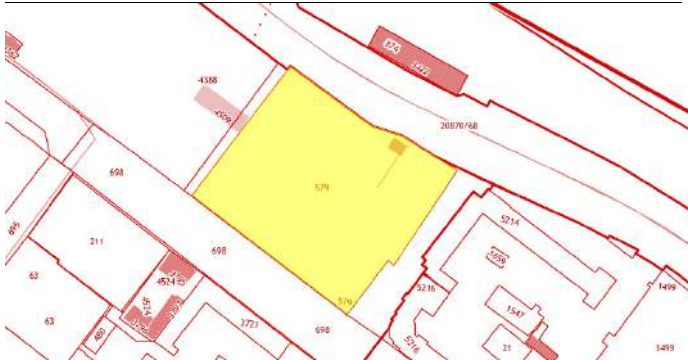


Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре ближайшего окружения. Яндекс.Карты: сайт. URL: https://yandex.ru/maps/28/makhachkala/?ll=47.509049%2C42.981738&source=entity_search&z=18.09 (дата обращения: 08.04.2024 г.)

1.2.2 Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица)

Общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д.1):

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Наименование объекта культурного наследия в соответствии с Единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	<i>«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»</i>
2.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события	<i>дата создания (возникновения) не определена</i>
3.	Автор, архитектор	<i>Архитектор Г.Я. Мовчан</i>
4.	Местонахождение (адрес) Объекта в соответствии с нормативно-правовым актом	<i>В соответствии с Постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 - Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина. В соответствии с Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90238-р - Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д.1.</i>
5.	Фактическое местонахождение (адрес) объекта культурного наследия	<i>Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д.1</i>
6.	Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	<i>Регионального значения</i>
7.	Вид объекта культурного наследия	<i>Памятник</i>
8.	Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия	<i>Памятник градостроительства и архитектуры</i>
9.	Документ о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану	<i>Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»</i>
10.	Регистрационный номер в Едином государственном	051710921300005

	реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
11.	Паспорт объекта культурного наследия	<i>Оформлен 31.03.2017 г., составитель: Алиев Г.К.</i>
12.	Сведения об установленных границах территории объекта культурного наследия	<i>Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 135</i>
13.	Сведения о предмет охраны объекта культурного наследия	<i>Утвержден приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 31.08.2020 г. № 103/20</i>
14.	Зоны охраны объекта культурного наследия исследования	<i>Зоны охраны объекта культурного наследия не установлены</i>
15.	Защитная зона объекта культурного наследия	<i>Защитная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136</i>
16.	Сведения из публичной кадастровой карты	<i>Объект находится в границах земельного участка с кадастровым номером № 05:40:000048:579</i> 
17.	Фотографическое изображение объекта культурного наследия	

1.2.3 Схема землепользования по исследуемой территории (данные публичной кадастровой карты)

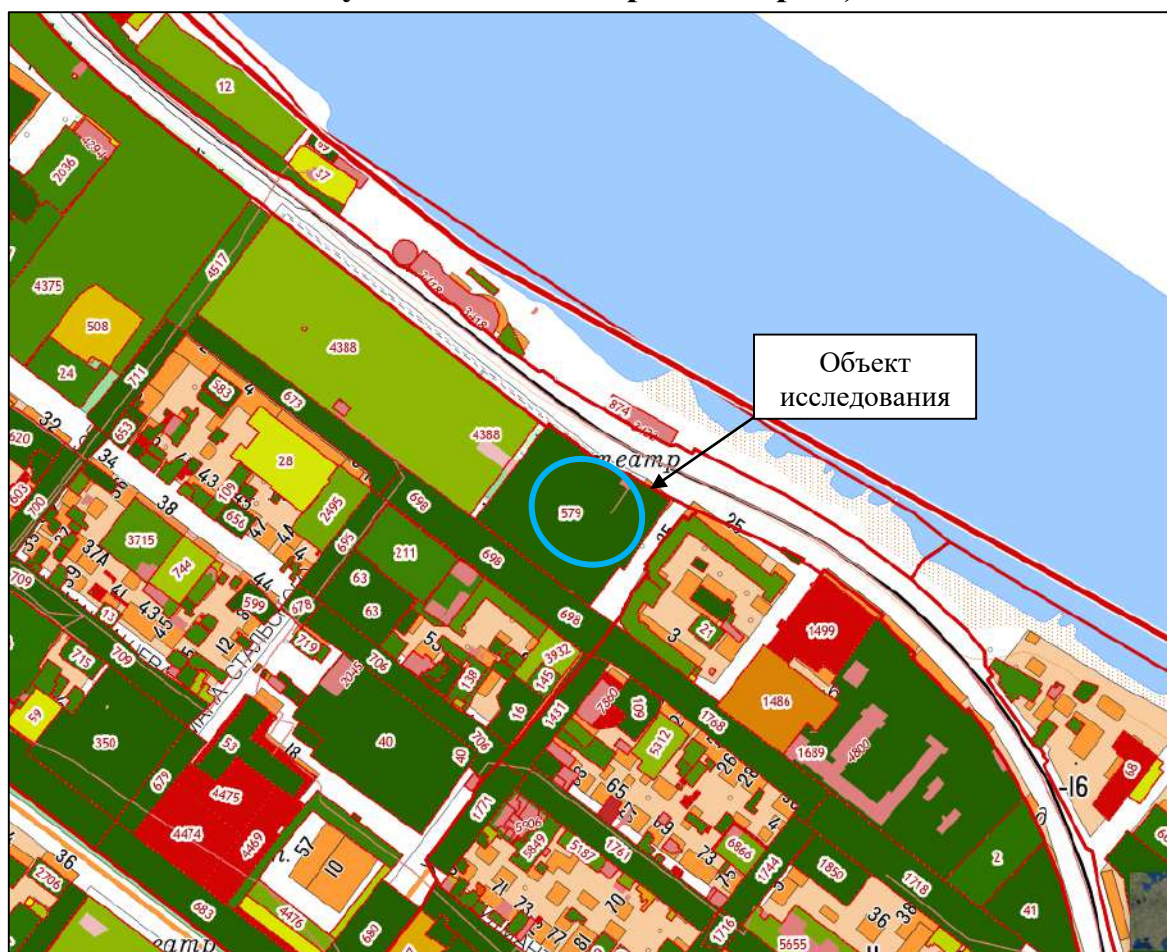


Схема расположения территории объекта исследования на фрагменте публичной кадастровой карты. Публичная кадастровая карта версия 6: сайт. URL: <https://pkk.rosreestr.ru/#/layers/42.982051061824706,47.50886942406727/19/@nkfazlea9?text=5%3A40%3A48%3A3733&type=1&nameTab&indexTab&opened=5%3A40%3A48%3A3733> (дата обращения: 08.04.2024 г.)

1.2.4 Сведения документов территориального планирования. Анализ сведений градостроительной документации.

Участок исследования расположен в центральной части города Махачкала и ограничен с северо-востока ж/д путями, с юго-востока – ул. Магомеда Ярагского, с юга и юго-запада – ул. Пушкина, с северо-запада – озелененной территорией сквера им. С.Стальского.

Генеральный план городского поселения городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» находится на стадии разработки.

В настоящее время развитие городских территорий городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» регламентируется Правилами землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 27.10.2022 г.).

Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»:



Источник: Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/8079>. (дата обращения: 08.04.2024 г.)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
ГРАНИЦЫ	
	ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ВНУТРИГОРОДСКИМ ДЕЛЕНИЕМ "ГОРОД МАХАЧКАЛА"
	ВНУТРИГОРОДСКИХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ (ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ)
	НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
	ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	
	Ж0 ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (16 -25 ЭТАЖЕЙ)
	Ж1 ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (6-16 ЭТАЖЕЙ)
	Ж2 ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (4-5 ЭТАЖЕЙ)
	Ж3 ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)
	Ж4 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)
	Ж5 ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖИЛАЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ): Ж5А - ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ (9-19 ЭТАЖЕЙ); Ж5Б - ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ (4-7 ЭТАЖЕЙ)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА	
	О1 ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО И РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
	О2 ЗОНА КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ, РЫНКОВ И КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	О3 ЗОНА КУЛЬТОВЫХ ЗДАНИЙ
	О4 ЗОНА СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ ОБЪЕКТОВ
	О5 ЗОНА БОЛЬНИЦ, СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
	О6 ЗОНА УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
	О7 ЗОНА ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ И ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
	О8 ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ЖИЛОЙ И ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА	
	П1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
	П3 ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ЗОНА
	П4 ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ
	П5 ПОРТОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	СХ1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
	СХ2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	СХ3 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ
ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА	
	Р1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ
	Р2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
	Р3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА
	Р4 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ
	Р5 ЗОНА ОТКРЫТЫХ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	С1 ЗОНА КЛАДБИЩ
	С2 ЗОНА САНИТАРНО-ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ
	В1 ИНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	ИТ2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	ИТ3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ	
В ГРАНИЦАХ ОСОБООХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ	
	ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ МЕСТНОСТИ И КУРОРТЫ
	ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	СОХРАНИВШАЯСЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ СИСТЕМА ГОРОДА, 2 ПОЛ. XIX - НАЧ. XX ВВ.
	ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ВЫЯВЛЕННЫЕ
	ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЕ СОБОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБСЛЕДОВАНИЮ И ПОСТАНОВКЕ НА ОХРАНУ
	ТЕРРИТОРИИ ОГРАНИЧЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСОБЫХ РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ - ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ДОМИНАНТЫ ГОРОДА:
	СОХРАНИВШЕЕСЯ
	УТРАЧЕННЫЕ
	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ АЛЕКСАНДРО-НЕВСКОГО СОБОРА
В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
	ЗОНА ПОЛОСЫ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ОТВОДА
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ И (ИЛИ) ЗАНЯТЫЕ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ	
ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ:	
	ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА МАГИСТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
	ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА ПРОЧАЯ НЕ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
	ВНУТРИСТАЦИОННЫЙ СОЕДИНИТЕЛЬНЫЙ И ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ
	СКОРОСТНАЯ ДОРОГА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОМАГИСТРАЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОМАГИСТРАЛЬ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	СКОРОСТНАЯ ДОРОГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД
	МАГИСТРАЛЬНЫЙ НЕФТЕПРОВОД
	ЛЭП 330 КВ
	ЛЭП 110 КВ
	ЛЭП 35 КВ
	ЛИНИЯ ЭЛЕКТРОСВЯЗИ
	ЛИНЕЙНО-КАБЕЛЬНОЕ СООРУЖЕНИЕ ЭЛЕКТРОСВЯЗИ
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	
	КАРЬЕРЫ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ	
	ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА
	ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
	ЗЕМЛИ, ПОКРЫТЫЕ ПОВЕРХНОСТНЫМИ ВОДАМИ

Источник: Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/8079>.

Градостроительные регламенты в данных территориальных зонах устанавливают следующие ограничения строительства:

Ж5Б. Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая) Жилая многоквартирная (4-7 этажей)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка - 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) - 3.2 Социальное обслуживание (службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; отделения почты и телеграфа; благотворительные организации, клубы по интересам) - 3.3 Бытовое обслуживание - 3.4 Здравоохранение (поликлиники, фельдшерские пункты) - 3.5 Образование и просвещение - 3.8 Общественное управление - 3.9 Обеспечение научной деятельности - 4.1 Деловое управление - 4.4 Магазины - 4.5 Банковская и страховая деятельность - 4.6 Общественное питание - 4.7 Гостиничное обслуживание - 5.1 Спорт (спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения)	3.7 Религиозное использование - 3.10 Ветеринарное обслуживание - 4.8 Развлечения - 4.9 Обслуживание Автотранспорта (размещение стоянок)	- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальные размеры земельных участков для размещения среднеэтажного жилого дома рассчитываются исходя из нормы 1,31 м² на 1 м² общей площади жилых помещений, максимальные размеры – из нормы 1,59 м² на 1 м² общей площади жилых помещений.

2) Размеры земельных участков (вновь формируемых) для жилищно-эксплуатационных организаций на микрорайон – из расчёта 0,3 га на 1 объект.

3) Минимальная этажность многоэтажных жилых домов – 4 этажа.

4) Максимальная этажность многоэтажных жилых домов – 7 этажей.

5) При определении размера земельного участка под многоквартирный жилой дом необходимо учитывать необходимость размещения следующих площадок на земельном участке жилого дома:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12 м
Для отдыха взрослого населения	0,7	10 м
Для занятий физкультурой	2,0	(в зависимости от шумовых характеристик) - 10 - 40 м
Для хозяйственных целей	0,3	20 м
Для выгула собак	0,3	40 м
Для стоянки автомобилей	0,8	принимается в соответствии с нижеприведённой таблицей пункта 6 части 2

6) Открытые автостоянки и паркинги допускается размещать в жилых районах, микрорайонах (кварталах) при условии соблюдения санитарных разрывов:

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, м, не менее				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машиномест				
	10 и не менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету

7) В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей, из расчета 40 машиномест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м.

8) Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами и 50 м для домов без мусоропроводов.

9) Предельные размеры земельных участков объектов общественного назначения:

а) банк, контора, офис, коммерческо-деловой объект – по заданию на проектирование;

б) отделение, филиал банка:

- 0,05 га – при 3-операционных местах;

- 0,4 га – при 20-операционных местах;

в) операционная касса:

- 0,2 га – при 2-операционных кассах;

- 0,5 га – при 7-операционных кассах;

г) магазин продовольственных товаров, магазин непродовольственных товаров, магазин кулинарии, мелкооптовый рынок, ярмарка – по заданию на проектирование;

д) рыночный комплекс розничной торговли – 7-14 м² на м² торговой площади;

е) гостиница при числе мест гостиницы: от 25 до 100 – 55 м² на 1 место;

- св. 100 до 500 – 30 м² на 1 место;

- св. 500 до 1000 – 20 м² на 1 место;
- св. 1000 до 2000 – 15 м² на 1 место;
- ж) предприятие общественного питания при числе мест:
 - до 50 – 0,2-0,25 га на 100 мест;
 - от 50 до 150 – 0,15-0,2 га на 100 мест;
 - свыше 150 – 0,1 га на 100 мест.
- 10) Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 60%.
- 11) Минимальные отступы от красной линии до границы застройки – 3 метра.
- 12) Максимальная этажность зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 3 этажа (в условиях плотной застройки – 4 этажа).
- 13) Размеры земельных участков объектов среднего и высшего профессионального образования определяются исходя из расчёта:
 - а) учреждения начального профессионального образования при вместимости:
 - до 300 мест – 75 м² на 1 место;
 - свыше 300 мест – 50-65 м² на 1 место (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 50%);
 - б) среднее специальное учебное заведение, колледж при вместимости:
 - до 300 мест – 75 м² на 1 место;
 - 300-900 мест – 50 м² на 1 место;
 - 65 900-1600 мест – 30-40 м² на 1 место;
 - в) высшие учебные заведения зоны высших учебных заведений (учебная зона), га, на тыс. студентов:
 - университеты, вузы технические – 4-7 м² на 1 место;
 - сельскохозяйственные – 5-7 м² на 1 место;
 - медицинские, фармацевтические 3-5 м² на 1 место;
 - экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2-4 м² на 1 место;
 - институты повышения квалификации и заочные вузы соответственно профилю с коэффициентом 0,5;
 - специализированная зона - по заданию на проектирование;
 - спортивная зона – 1-2 м² на 1 место;
 - зона студенческих общежитий 1,5-3 м² на 1 место;
 - вузы физической культуры – по заданию на проектирование.
- 14) Минимальный отступ зданий образовательных учреждений от красной линии – 25 метров (при условии размещения здания на самостоятельном земельном участке).
- 15) Минимальный процент озеленения земельного участка детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и средних специальных учебных учреждений – 50%.
- 16) Предельные размеры земельных участков:
 - торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:
 - от 4 до 6 – 0,4-0,6 га на объект;
 - от 6 до 10 – 0,6-0,8 га на объект;
 - от 10 до 15 – 0,8-1,1 га на объект;
 - от 15 до 20 – 1,1-1,3 га на объект;
 - магазин продовольственных товаров, магазин непродовольственных товаров, магазин кулинарии, мелкооптовый рынок, ярмарка – по заданию на проектирование;
 - рыночный комплекс розничной торговли – 7-14 м² на м² торговой площади;
 - база продовольственной и овощной продукции с мелко-оптовой продажей – по заданию на проектирование;
 - предприятие общественного питания при числе мест:
 - до 50 – 0,2-0,25 га на 100 мест;
 - от 50 до 150 – 0,15-0,2 га на 100 мест;
 - свыше 150 – 0,1 га на 100 мест;
 - предприятия бытового обслуживания населения на 10 рабочих мест для предприятий мощностью:
 - 10-50 – 0,1-0,2 га;
 - 50-150 – 0,05-0,08 га;
 - св. 150 – 0,03 - 0,04 га.
 - гостиниц при числе мест гостиницы:
 - от 25 до 100 – 55 м² на 1 место;
 - св. 100 до 500 – 30 м² на 1 место;
 - св. 500 до 1000 – 20 м² на 1 место;
 - св. 1000 до 2000 – 15 м² на 1 место.
- 17) Размеры земельных участков объектов для проведения культурно-массовой, политико-воспитательной работы, досуга и любительской деятельности, танцевальных залов, клубов, кинотеатров, театров, концертных залов, цирков, лекториев, видеозалов, залов аттракционов и игровых автоматов,

универсальных спортивно-зрелищных залов, в том числе с искусственным льдом, городских массовых библиотек – по заданию на проектирование.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЖСБ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 67-72 настоящих Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала».

02. Зона крупных торговых комплексов, рынков и культурно-досугового назначения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
- 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) - 3.6 Культурное развитие - 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) - 4.3. Рынки - 4.4 Магазины - 4.5 Банковская и страховая деятельность - 4.8 Развлечения - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	- 4.9 Обслуживание Автотранспорта (размещение стоянок) - 4.9.1 Объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых))	- 4.6 Общественное питание - 4.7 Гостиничное обслуживание

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:
- от 4 до 6 – 0,4-0,6 га на объект;
- от 6 до 10 – 0,6-0,8 га на объект;
- от 10 до 15 – 0,8-1,1 га на объект; - от 15 до 20 – 1,1-1,3 га на объект;
- магазин продовольственных товаров, магазин непродовольственных товаров, магазин кулинарии, мелкооптовый рынок, ярмарка – по заданию на проектирование;
- рыночный комплекс розничной торговли – 7-14 м² на м² торговой площади;
- база продовольственной и овощной продукции с мелко-оптовой продажей – по заданию на проектирование;
- предприятие общественного питания при числе мест:
- до 50 – 0,2-0,25 га на 100 мест;
- от 50 до 150 – 0,15-0,2 га на 100 мест;
- свыше 150 – 0,1 га на 100 мест;
- предприятия бытового обслуживания населения на 10 рабочих мест для предприятий мощностью:
- 10-50 – 0,1-0,2 га;
- 50-150 – 0,05-0,08 га;
- св. 150 – 0,03 - 0,04 га.
- гостиниц при числе мест гостиницы:

- от 25 до 100 – 55 м² на 1 место;
- св. 100 до 500 – 30 м² на 1 место;
- св. 500 до 1000 – 20 м² на 1 место;
- св. 1000 до 2000 – 15 м² на 1 место.

2) Размеры земельных участков объектов для проведения культурно-массовой, политико-воспитательной работы, досуга и любительской деятельности, танцевальных залов, клубов, кинотеатров, театров, концертных залов, цирков, лекториев, видеозалов, залов аттракционов и игровых автоматов, универсальных спортивно-зрелищных залов, в том числе с искусственным льдом, городских массовых библиотек – по заданию на проектирование.

3) Минимальные отступы от зданий до красной линии – 3 метра.

4) Максимальная этажность – 6 этажей.

5) Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 60%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 67-72 настоящих Правил.

Р2. Зона озеленённых территорий общего пользования

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
- 5.4 Причалы для маломерных судов - 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы - 9.1 Охрана природных территорий - 9.3 Историко-культурная деятельность	- 4.4 Магазины - 4.6 Общественное питание	- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальные размеры площади принимаются, га:

- городских парков – 15 га;
- парков планировочных районов – 10 га;
- садов жилых зон – 3 га;
- скверов – 0,5 га;
- территорий плоскостных спортивных сооружений – 0,7-0,9 га;

2) Требования к организации территории городского сада:

а) соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

- территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
- здания и сооружения – 5-7.

б) функциональная организация территории парка:

Функциональные зоны парка по видам использования	Размеры земельных участков зон парка использования	
	% от общей площади	м ² /чел.
Зона культурно-просветительских мероприятий	3-8	10-20
Зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.)	5-17	30-40
Зона физкультурно-оздоровительных мероприятий	10-20	75-100
Зона отдыха детей	5-10	80-170
Прогулочная зона	40-75	200
Хозяйственная зона	2-5	-

в) Размеры земельных участков автостоянок для посетителей парков на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м²;
- автобусов – 40 м²;
- для велосипедов – 0,9 м².

3) Требования к организации территории городского сада:

а) соотношение элементов территории городского сада следует принимать, % от общей площади сада:

- территории зеленых насаждений и водоемов – 80-90;
- аллеи, дорожки, площадки – 8-15;
- здания и сооружения – 2-5;

б) максимальная высота зданий, необходимых для обслуживания посетителей и обеспечения его хозяйственной деятельности - 8 м;

в) общая площадь застройки не должна превышать 5 % территории сада.

4) Требования к организации территории бульваров:

а) минимальная ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:

- по оси улиц – 18 метров;
- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10 метров.

б) максимальная высота зданий – 6 м;

в) соотношение элементов территории бульвара в зависимости от его ширины:

Ширина бульвара, м	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территория зеленых насаждений	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и застройка
18-25	70-75	30-25	-
25-50	75-80	23-17	2-3
Более 50	65-70	30-25	Не более 5

5) Соотношение элементов территории сквера:

Скверы, размещаемые:	Элементы территории (% от общей площади)	
	Территория зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы
- на городских улицах и площадях	60-75	40-25
- в жилых районах, на жилых улицах, между зданиями, перед отдельными зданиями	70-80	30-20

6) Предельные размеры земельного участка для размещения:

а) физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел. или по заданию на проектирование;

б) иных рекреационно-спортивных объектов – определяется проектом планировки.

7) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 15%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 67-72 настоящих Правил.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа, с внутригородским делением «город Махачкала» исследуемая территория входит в границы следующих территориальных зон:

- зона крупных торговых комплексов, рынков и культурно-досугового назначения (О2), в границах которой расположен земельный участок исследуемого объекта культурного наследия, - с предельно допустимым количеством этажей – 6 этажей;

- зона озеленённых территорий общего пользования (Р2), примыкающая с северо-западной стороны к зоне О2, - с предельно допустимой высотой зданий — 6-8 м;

- смешанной застройки (жилая и общественно-деловая) - Жилая многоквартирная (4-7 этажей) (Ж5Б), с предельно допустимым количеством этажей – 7 этажей. Зона Ж5Б расположена к юго-востоку от зоны О2, а также по другую сторону улицы Пушкина, к юго-западу от обозначенных выше территорий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на территории объектов культурного наследия, на территории улиц, которые, согласно ПЗЗ, относятся к «сохранившейся планировочной системе города, 2 пол. XIX – нач. XX вв.».

Установленные Правилами землепользования и застройки территории городского округа, с внутригородским делением «город Махачкала» градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (после утверждения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам).

1.2.5 Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий.

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

В соответствии с данными градостроительной документации городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» на территории, которая находится в границах разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

1. Территория ограниченной градостроительной деятельности, особых режимов использования земель и градостроительных регламентов – по условиям охраны историко-культурного наследия (Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»).

2. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 136.

3. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2), устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

6. Приаэродромная территория аэродрома Махачкала (Уйташ), зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номерами №№ 05:00-6.163; 05:00-6.174 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)).

7. Водоохранная зона Каспийского моря, зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)).

1.2.6 Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

В 2020 году Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области (ГАУ НО НПЦ) была разработана научно-проектная документация, обосновывающая установление границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) с Актом государственной историко-культурной экспертизы. Однако нормативный правовой акт подготовлен не был, срок действия государственной историко-культурной экспертизы проекта 2020-го года закончился.

За прошедший период произошли определённые изменения в окружающей градостроительной ситуации, в состоянии и облике объектов историко-градостроительной среды. Были поставлены на государственную охрану выявленные объекты культурного наследия и утверждены их территории:

«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2) в 2023 году получил статус объекта культурного наследия регионального значения (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 9 октября 2023 г. № 202/23-од);

«Дом, где жил Э. Махмудов-Капранский» (ул. Маркова, 45; по уточнённым данным - ул. Даниялова, 45) — приказы Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 декабря 2021 г. № 169/21-од и от 10 октября 2022 г. № 07/22. В 2023 году для данного объекта культурного наследия регионального значения был разработан проект зон охраны; в настоящее время проект соответствующего нормативного правового акта проходит процедуру согласований и утверждения.

Выводы: в исследуемых границах находятся объекты культурного наследия, состояние обследуемой территории в рамках сложившейся современной градостроительной ситуации, не исключающей возможность ее градостроительного освоения, создает необходимость в корректировке ранее разработанных зон охраны. Это позволит сохранить сложившийся масштаб застройки, параметры историко-градостроительной среды и качество

[illegible]

80

РАЗДЕЛ 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)

2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

2.1.1. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия

История формирования города Махачкала начинается в первой половине XVIII в. В 1722 г. во время Персидского похода Петр I посетил эти места. Тихая удобная бухта у подножья горы Анджи-Арка понравилась русскому императору. Говорят, что на месте существующего маяка он оставил камень и повелел, чтобы каждый, бывший с ним, сделал то же самое. Так и появилось на горе Анджи-Арка новое военное укрепление, получившее название Петровское. Горцы прозвали эту крепость Анджикала.

Отсчет своей истории город ведет от 1844 года, но днем рождения своей столицы махачкалинцы считают все же 24 октября 1857 года. В этот день Порт-Петровское укрепление стало городом Порт-Петровском. В девятнадцатом веке здесь появилась удобная гавань, позже – железная дорога, связавшая Порт-Петровск с Владикавказом и другими городами царской России.

До двадцатого столетия город был небольшим малоразвитым городишкой с размеренной сонной жизнью. Только в конце девятнадцатого столетия в Петровске стали появляться первые предприятия: в 1876 году – пивоваренный завод, в 1878 году – первая типография, позднее появились первые табачные фабрики.

В XIX – начале XX веков Россия переживала процесс модернизации. Модернизационные процессы включали в себя индустриализацию, структурную и функциональную дифференциацию общества, развитие образования и т.д. Эти процессы в равной степени затронули и Дагестан.

Во второй половине XIX – начале XX веков в Дагестанской области было три города: Дербент, возникновение которого уходит в глубокую древность, и два относительно молодых города – Петровск и Темир-Хан-Шура.

Дербент был торгово-ремесленным городом, административный центр области город Темир-Хан-Шура был городом военных и чиновников, а Петровск стал промышленным центром.

Русское военное укрепление Петровское было возведено в 1844 г. Наличие морского порта, а также строительство Дагестанской ветви Владикавказской железной дороги, которая в 90-е годы XIX века прошла вдоль Каспийского побережья через территорию области, способствовали развитию здесь промышленности.

В Петровске возникает целый ряд торговых контор и различных коммерческих учреждений, промышленных предприятий и т.п.

Концентрация государственных, общественных и коммерческих учреждений, развитие торговли и промышленности, и связанный с этими процессами рост численности населения города, требовало создания образовательных учреждений для детей горожан.

В начале XX в. город стал интенсивно развиваться. Вдоль берега моря по настоянию купцов, не желавших тратить на подвоз товара к морю, была проложена железнодорожная ветка «Ростов-Баку». Для ее обслуживания потребовалось открытие депо и ремонтных мастерских. Их открыли в нескольких километрах от Петровска на северо-запад, так как в городе рядом с веткой это было сделать невозможно из-за узости места дороги между скалами и морем. Это поселение стали называть Петровск-Кавказский (теперь Махачкала-1).

В самом начале 20-го столетия в городе появилась бумагопрядильная фабрика «Каспийская мануфактура», самое крупное на тот момент городское предприятие. Перед первой мировой войной, в 1914 году, построили первый нефтеперегонный завод. Благодаря богатому рыбой Каспию хорошо развивалась рыбоперерабатывающая промышленность. Появилось сопутствующее этому виду переработки рыбы и икры бондарное производство: сначала мастерские, а затем, в 1914 году, бондарный механический завод.

Перед первой мировой войной Порт-Петровск стал первым среди дагестанских городов по численности населения и по промышленному и экономическому потенциалу.

В мае 1921 года Петровск получил свое нынешнее имя – г. Махачкала.

Застройка Махачкалы крупными капитальными зданиями началась примерно с 1928 г. За пять лет были построены здание нынешнего сельскохозяйственного института на гряде Анджиарка (первоначально это здание предназначалось под Дом Советов), здание Министерства торговли на улице Буйнакского, надстройка над магазинами по этой же улице (здание, занимаемое объединением «Дагвино»), почта на площади им. В.И. Ленина и ряд других.

В 1932 – 1940 гг. были построены: по улице Буйнакского – 40-квартирный жилой дом для специалистов, здания гостиницы «Дагестан», Госбанк и др.; по улице Ленина – здание Стройбанка, Республиканская библиотека им. А.С. Пушкина, жилые дома нефтяников и овцеводческого треста; по улице Маркова – здания Верховного Совета, Верховного суда, дорожного техникума, педагогического института, Министерства сельского хозяйства; на площади им. В.И. Ленина – здание медицинского института и два жилых дома; по улице Оскара – три жилых дома; по улице 26 Бакинских Комиссаров – здание пограншколы (ныне педагогического университета) и т.д.

В первые десятилетия XX в. Махачкала из отсталого провинциального городка превращалась в крупный современный город. Но все эти годы темпы

строительства промышленных, жилых, общественных и коммунальных зданий и сооружений в Махачкале значительно отставали от бурного развития самого города и потребностей населения.

2.1.2. Историческая справка по объекту культурного наследия и его историко-культурная характеристика

Здание музыкально-драматического театра является объектом культурного наследия регионального значения, принятым на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», в качестве памятника архитектуры.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. №90238-р объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», расположенный по адресу: город Махачкала, ул.Пушкина д. 1 зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и ему присвоен регистрационный номер 051710921300005.

Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. №135 установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан».

Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. №136 установлены границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан». Сведения о границах территории и защитной зоны объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан» учтены в Едином государственном реестре недвижимости.

В середине XIX в. в Дагестан проникает европейское сценическое искусство, дагестанский зритель знакомится с театральной культурой русского народа. Во второй половине XIX в. по всему Дагестану, в местах расположения царских войск, возникали самодеятельные театральные кружки. Русские офицеры со своими семьями выступали на гарнизонных сценах перед населением, копируя увиденные ими когда-то постановки профессиональных театров.

В предвоенные годы появляются местные самодеятельные театральные коллективы.

После февральской революции 1917 г. силами местной передовой интеллигенции было организовано «Театрально-литературное общество мусульман Дагестана». Помимо задач просвещения участники этой организации ставили своей целью изучение национальной культуры и истории.

Таким образом, первые национальные драматические кружки появляются в Дагестане незадолго до Октябрьской революции 1917 г.

С приходом советской власти областная партийная организация взяла на себя руководство делом формирования и развития национальной сцены. Начальные шаги в этом направлении были сделаны в 1920 г., когда театральная секция подотдела внешкольного образования Дагревкома организовала русскую драматическую группу, мусульманскую драматическую группу, а также секции театральных переводчиков.

Начало 20-х годов XX в. ознаменовалось бурным театральным строительством. Повсюду в Республике создаются новые самодеятельные коллективы, действующие при рабочих клубах, школах, сельских библиотеках и т.д.

В августе 1921 г. Дагревкомом обнародован Декрет о создании государственного театра в городе Буйнакск, который в 1925 г. был переименован в Дагестанский государственный академический русский театр. В этом же году Наркомпрос ДАССР на его базе открыл театральную студию. Сначала набрали русскую группу, а с 1 декабря – национальную.

На этом фоне происходит формирование театральное искусство аварского народа. Первым творческим фундаментом профессионального театра, вероятно, можно считать кружок художественной самодеятельности, действовавший в с.Хунзах в 30 годы.

Признанным основателем Аварского театра является Абдурахман Магаев из селения Хунзах. В 1931 г. Магаев был определен артистом Кумыкского театра. Проработав здесь четыре года, он понял, что необходимо создать национальный аварский театр. Он несколько раз обращался в культуправление и Совнарком ДАССР по вопросу создания театра.

Переломные в истории дагестанского многонационального театра явился 1935 г. В этом году постановлением Обкома ВКП(б), Совета Министров ДАССР были созданы Аварский, Лезгинской и Лакский театры.

Театр разместился в местном клубе, который в свою очередь размещался в Хунзахской крепости. Клуб был небольшим, но в тоже время он считался настоящим дворцом культуры. У входа стояли часовые, не пускавшие посторонних внутрь, что ещё больше подчеркивало статус театра.

В 1942 г., в связи с отсутствием необходимых условий для функционирования театра, Совет народных комиссаров ДАССР принимает решение о переводе Аварского колхозно-совхозного театра из с.Хунзах в г.Буйнакск.

В феврале 1944 г. театру присвоено имя старейшины дагестанской литературы - Гамзата Цадасы.

Гамзат Цадаса – аварский советский поэт и драматург, переводчик, государственный деятель, Народный поэт Дагестанской АССР, Лауреат Сталинской премии второй степени.

В 1961 г. Аварский драматический театр был преобразован в музыкально-драматический.

Вторая половина XX в. ознаменовалось социально-экономическим ростом в Дагестане в сфере промышленности, сельского хозяйства, перерабатывающей отрасли. Рост темпа развития экономики привел и к масштабному строительству, в том числе, и в городе Махачкала. Строились заводы, фабрики, дороги и дома. На этом фоне возникает необходимость в строительстве учреждений культуры.

В соответствии с Распоряжением Совета Министров Дагестана от 29.07.1957 г. №312-р было принято решение о строительстве аварского драматического театра на 800 посадочных мест на берегу Каспийского моря в городе Махачкала. Аварский музыкально - драматический театр 26.10.1968 г. открыл свой 33-й сезон в новом помещении театра в городе Махачкала.

В начале 1960-х годов в Республике Дагестан, предпринимается попытка сформировать собственно дагестанский архитектурный стиль на базе взаимодействия традиций народного зодчества и русского конструктивизма. Самым ярким примером этих экспериментов считается здание Аварского музыкально-драматического театра им. Г.Цадасы., построенное в 1968 г.

Автором проекта строительства здания театра выступил крупный исследователь народного зодчества Дагестана академик Г.Я. Мовчан вместе со своими учениками С.Галаджевой и В.Красильниковым.

Г.Я Мовчан являлся членом Союза советских архитекторов с 1935 г. Исследования аварской литературы в горах Дагестана Г.Я Мовчан начал в составе этнографической экспедиции АН СССР под руководством Е.М. Шиллинга в 1945 г. В последующие годы, он сам организовывал ряд экспедиций по горным аварским аулам, в результате чего был собран значительный материал, положенный в основу книги Г.Я Мовчана «Старый аварский дом».

Экспедиции в горные районы Дагестана и полученные знания о горской архитектуре повлияли и на проект строительства будущего театра.

Этот авторский коллектив одним из первых в Дагестане построил здание, в котором был использован железобетон не только как строительный материал, но и как важнейшее средство эстетико-художественной экспрессии.

Место постройки театра было выбрано у моря на возвышенности, где он хорошо просматривается, подчеркивая необычное совмещение современной и горской архитектуры. На этом месте ранее располагалась церковь православная церковь и базар.

Театр завершил композицию длинной парковой зоны и стал центром окружающей его застройки. Глубокая терраса с большим вылетом крыши, с двумя открытыми лестницами и выходами из зрительного зала со всех сторон служит открытым фойе. Благодаря воздуху, пронизывающему всю

композицию, форме крыши, обходным балконом театр получил особый южный колорит.

Первоначальный облик театра был другим и имел классические формы, типичной для театров архитектурой.

Чрезвычайно мощные внизу столбы так стремительно утончаются, что к своей вершине истаивают почти на нет, а сень крыши почти невесома. Динамизм проник и в остальные части – в энергичный свес кровли углом, в несимметричные наружные лестницы, балконы, скошенные углы стен зрительного зала».

Классическая структура, национальный характер и современное материальное выражение характерны и для интерьеров театра, где сопоставление несущих конструкций и гладких стен воспринимается, как переработка традиционного горского зодчества.

Столб XVI в., украшенный резьбой, помещен в фойе театра в углублении одной из колонн. Подобными вставками – элементами национального декора должны были быть, по замыслу авторов, украшены наружные колонны, но они не исполнены строителями (Рис. 18).

Облик театра оригинален, несмотря на традиционную пространственно-планировочную основу. Главная тема композиции – простой и величественный периптер, перевоплощенный в национальные дагестанские формы. Его конусообразные опоры ассоциируются с древними кавказскими башнями. Кровля, балконы, опоры, лестницы пространственно скоординированы; контраст возносящихся вверх могучих столбов и легкой крыши составляет основу архитектурного образа.

Классическая структура, национальный характер и современное материальное выражение характерны и для интерьеров театра, где сопоставление несущих конструкций и гладких стен воспринимается, как переработка традиционного горского зодчества.

Крупный масштаб, точные пропорции, гармоничность частей и целого, монументальность и вместе с тем легкость и лаконизм – все это создает яркое, выразительное современное здание национального театра.

Так, например, характеризуя данное сооружение, известный исследователь дагестанской культуры Д. М. Магомедов дает следующую оценку: «Авторы проекта воссоздали центральную фасадную часть в форме гигантской стилизованной сакли с открытой галереей второго этажа и приставленными к ней наружными лестницами. Относительно легкая на вид конструкция двускатной (а не плоской) крыши поддерживается массивными столбами ассиметричной формы, сужающимися кверху, тем самым нарушен ритм объемно-пропорциональных соотношений. Художественная форма центральной части театра, не подчеркивает его функционального назначения».

Исследователь Н.П. Воронкина архитектурное решение фасада театра связывает с интерьером дагестанского жилого дома. Она пишет: «Каждая колонна (имеют ввиду пилонов – прим.авт.) переднего ряда имеет прямоугольное сечение, размеры которого постепенно уменьшаются – колонна утончается кверху, так что к месту соприкосновения колонны с

покрытием ее грани соединяются почти в одной точке. Взлет колонн, несущих перекрытие рождает контраст земной мощи и легкости полета. Колонны второго ряда, расположенные со стороны главного фасада, сильно расширяются в верхней части, воссоздавая форму подпорного столба – интерьера старинного дагестанского жилого дома».

Показательным является факт, связанный с созданием Аварского театра – это та пестрота позитивных и негативных оценок, что вообще характерно для явлений экспериментальной архитектуры.

В настоящее время внешний облик театра и внутренняя планировка соответствует первоначальному облику.

В композиционном решении театра свободная каркасная конструкция является одновременно архитектурно-выразительной и знаково-семантической смысловой формой. Мощные столбы – пилоны, охватывающие здание со стороны трех фасадов, пронизывает его светом, тенью и прохладным морским воздухом, оставаясь свободными элементами конструкции.

Характеристика планировки объекта культурного наследия:

Габариты здания 34х66 м, без учета крылец, расположенных по всем сторонам здания. Облик театра оригинален, несмотря на традиционную пространственно планировочную основу. Главная тема композиции - простой и величественный периптер, пере воплощенный в национальные дагестанские формы. Его конусообразные опоры ассоциируются с древними кавказскими башнями. Кровля, балконы, опоры, лестницы пространственно скоординированы; контраст возносящихся вверх могучих столбов и легкой крыши составляет основу архитектурного образа. Классическая структура, национальный характер и современное материальное выражение характерны и для интерьеров театра, где сопоставление несущих конструкций и гладких стен воспринимается, как переработка традиционного горского зодчества. Крупный масштаб, точные пропорции, гармоничность частей и целого, монументальность и вместе с тем легкость и лаконизм – все это создает яркое, выразительное современное здание национального театра. Чрезвычайно мощные внизу столбы так стремительно утончаются, что к своей вершине истончаются почти на нет, а сень крыши почти невесома. Динамизм проник и в остальные части – в энергичный свес кровли углом, в несимметричные наружные лестницы, балконы, скошенные углы стен зрительного зала.

Площадь территории занимаемой театром составляет 3723 кв.м., из которых непосредственно здание театра расположено на 3043 кв.м. Здание театра состоит из множеств различных помещений со своим назначением.

Здание театра установлено на ленточном фундаменте выполненным из железобетонных блоков. Стены выложены из кирпича и оштукатурены. Перекрытия выполнены из железобетонных плит. Крыша стропильного типа покрыта металлическими листами. Полы в театре комбинированные – мозаичные и деревянные.

Все стены выполнены из керамического кирпича размером 250х120х65мм на цементно - песчаном растворе. Наружные стены выполнены толщиной 600мм без утепления, внутренние стены 250-400мм. Ширина стен

различна – от 250 до 650 мм. Массивные колонны выполнены размером 1900х1900 мм у основания и постепенное сужение в перекрытие до размеров 600х600.

Все здание имеет однородное покрытие – штукатурка «шуба» белого цвета. Потолки оштукатурены и зашпаклеваны. Полы выполнены из мозаичного бетона. Полы в зрительном зале и на сцене деревянные. Мозаичные полы в фойе уложены по грунту.

Ограждение галереи на втором этаже и ведущие на нее лестницах, выполненных из железобетонных панелей, прямоугольной формы закрепленных на металлический каркас.

Покрытие кровли – металлопрофиль.

Библиографический список и список музейных фондов и архивных дел, содержащих сведения о территории проектирования

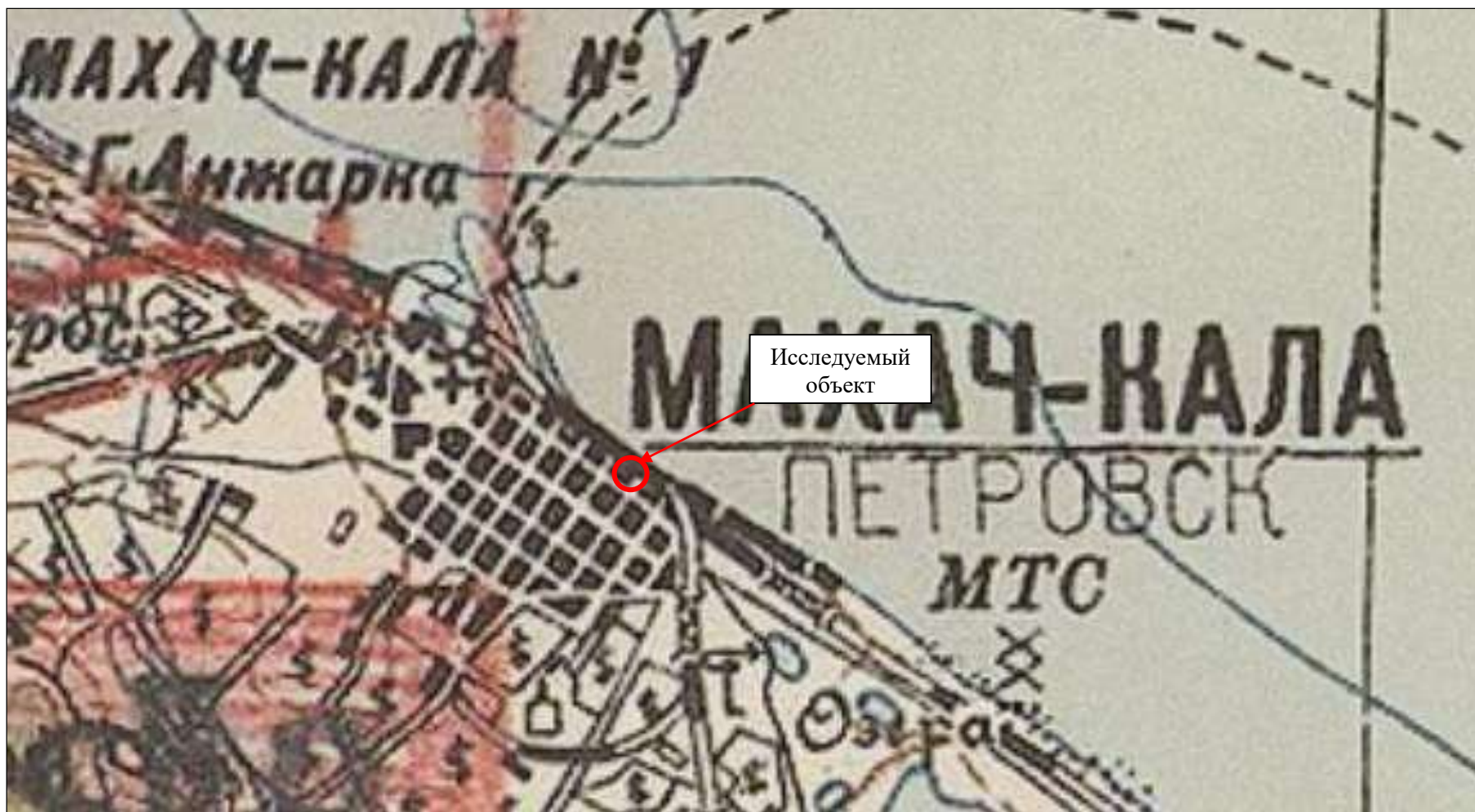
1. Магомедов Д.М. «Профессиональное искусство Дагестана: Основные закономерности становления и развития». Махачкала, 1972 г.;
2. Воронкина Н.П. «Изобразительное искусство советского Дагестана». Махачкала, 1978 г.;
3. Гейбатова-Шолохова З.А., Гейбатов С.Г. «Махачкала на рубеже двух столетий». Махачкала, 2007 г.;
4. Юсупов М.С., Магомедов И.М. «Махачкала: Вчера. Сегодня. Завтра». Махачкала, 1989 г.;
5. Магогмедрасулов М.М. «Очаг аварской культуры». Махачкала. 2016 г.;
6. Абдулхаликов М. «Мой театр». М., 1999 г.;
7. Султанова Г. «Многонациональный театр Дагестана». Махачкала, 2009 г.;
8. Говоров С. «Аварский театр». Махачкала, 1960 г.;
9. Большая советская энциклопедия. М.: Советская энциклопедия, 1969 г.;
10. Эмиров Д. «Дорогая моя столица. Порт-Петровск-Махачкала». М., 2007 г.;
11. Магомедов М.Г. «Махачкала. История города». Махачкала, 2000 г.;
12. «Махачкала 1844-1998 гг. Сборник документов». Махачкала, 1999 г.;
13. Анохина С., Санаева П. «Был такой Город. Махачкала: Воспоминания». Махачкала, 2013 г.;
14. Фонд 22 ГБУ РД Национальный музей Республики Дагестан им. А. Тахо-Годи;
15. Технический паспорт Государственное бюджетное учреждение «Аварский музыкально-драматический театр имени Гамзата Цадасы»;
16. Научно-проектная документация для сохранения памятника градостроительства и архитектуры. Договор подряда №15/19 от 25.03.2019 г.;
17. Абдулаева М.Г. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата исторических наук «История становления и развития Дагестанского национального театра: на материалах Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы»;
18. Справка администрации города Махачкала о современном адресе объектов культурного наследия.
19. Интернет ресурсы. Режим доступа:

ПРИЛОЖЕНИЕ:

Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов



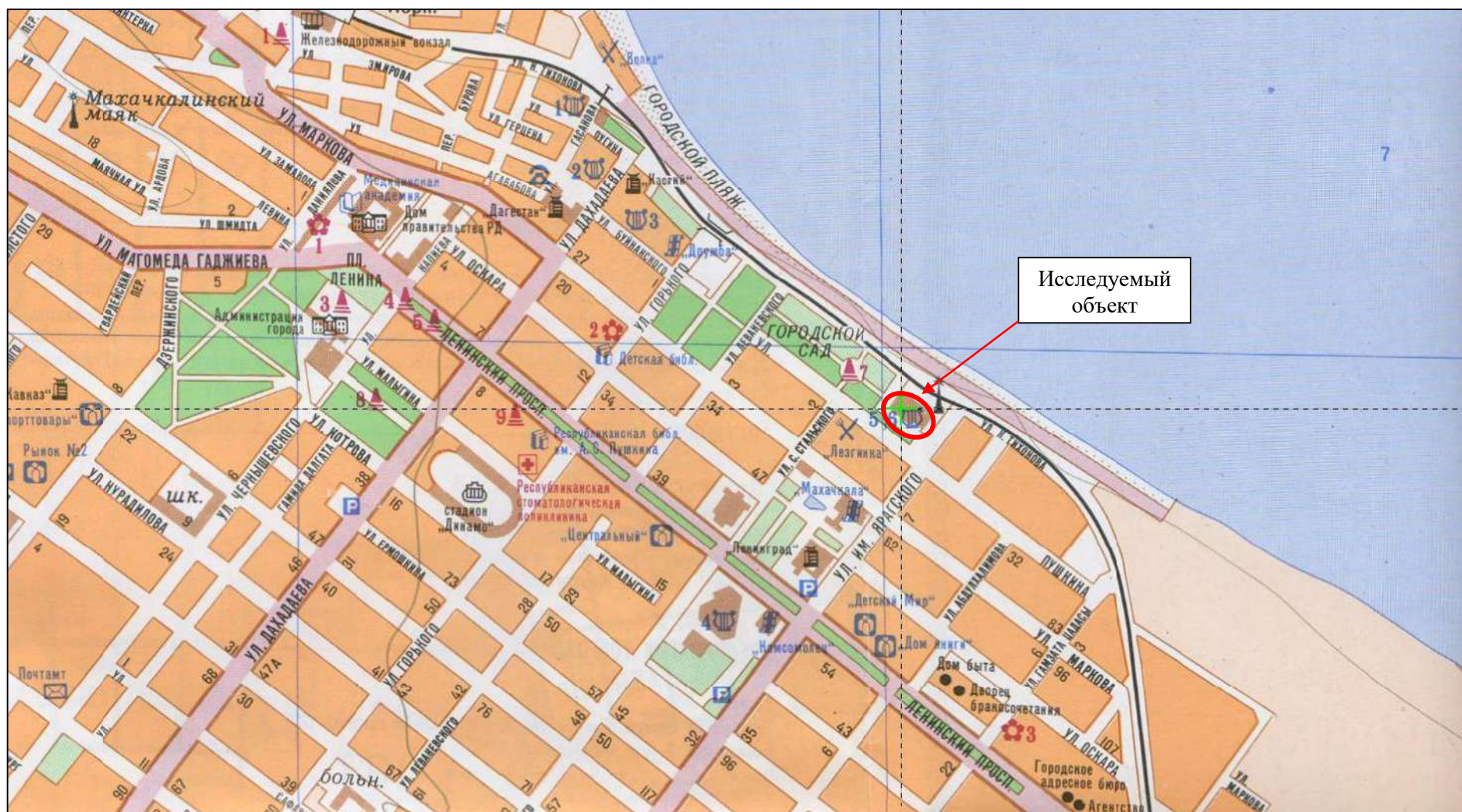
Фрагмент карты «Военно-топографическая пятиверстная карта Кавказского края 1926 года», 1926 г.
ЭтоМесто: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-atlas_5-verst-kavkaz. (дата обращения: 08.04.2024 г.)



Фрагмент карты «Карта РККА юга России, 2 км». 1941 г.
ЭтоМесто: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-rkka_ug/. (дата обращения: 08.04.2024 г.)



Фрагмент карты «К-38 карты СССР. Тбилиси, Ереван, Грозный, Нальчик». 1985 г.
ЭтоМесто: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-genshtab_k-38/. (дата обращения: 08.04.2024 г.)



Фрагмент карты города Махачкалы. 1998 г.

RetroMap: сайт. URL: http://retromap.ru/m/#1419983_z16_42.978114,47.516298. (дата обращения: 08.04.2024 г.)

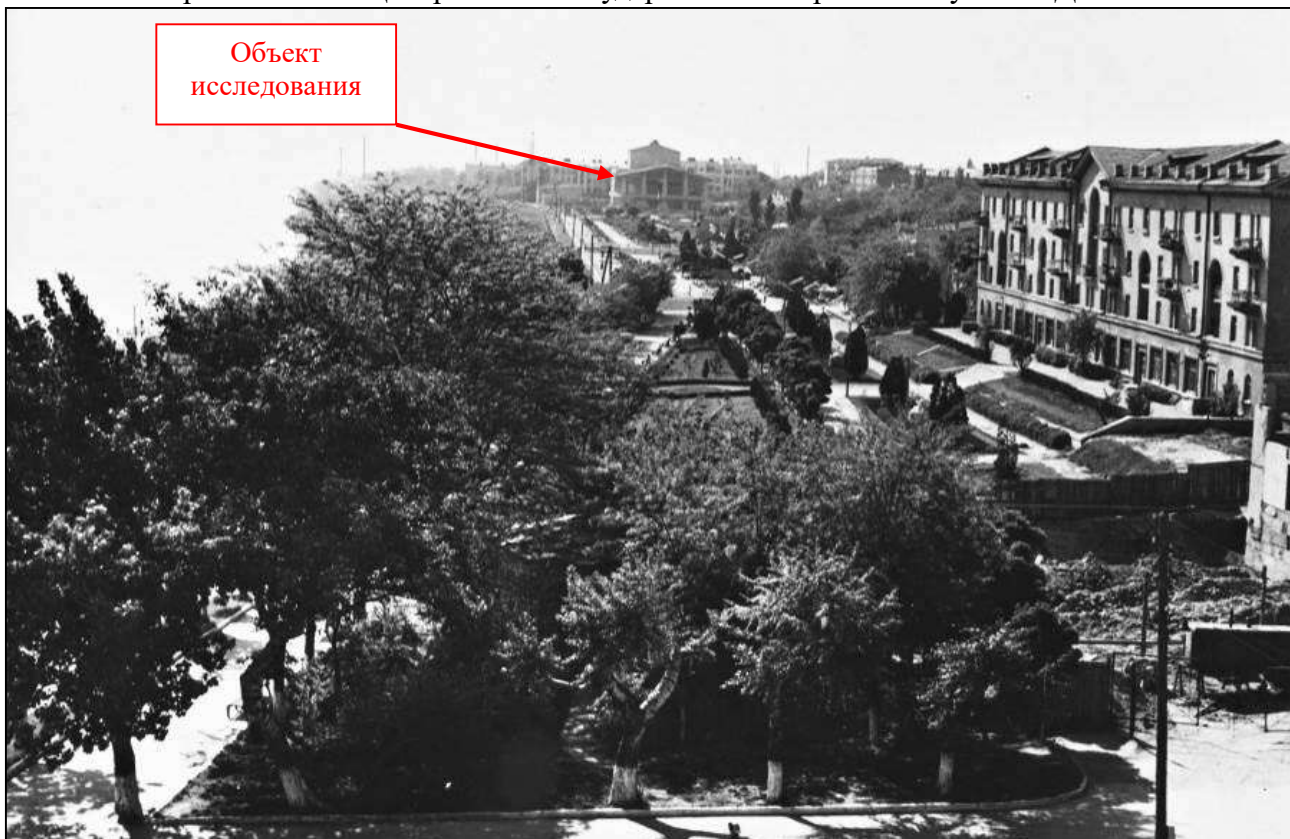


Фрагмент карты города Махачкалы. 2001 г.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <http://www.retromap.ru>. (дата обращения: 08.04.2024 г.)

**Копии исторических фотографий объекта культурного наследия и
сопряженной территории**

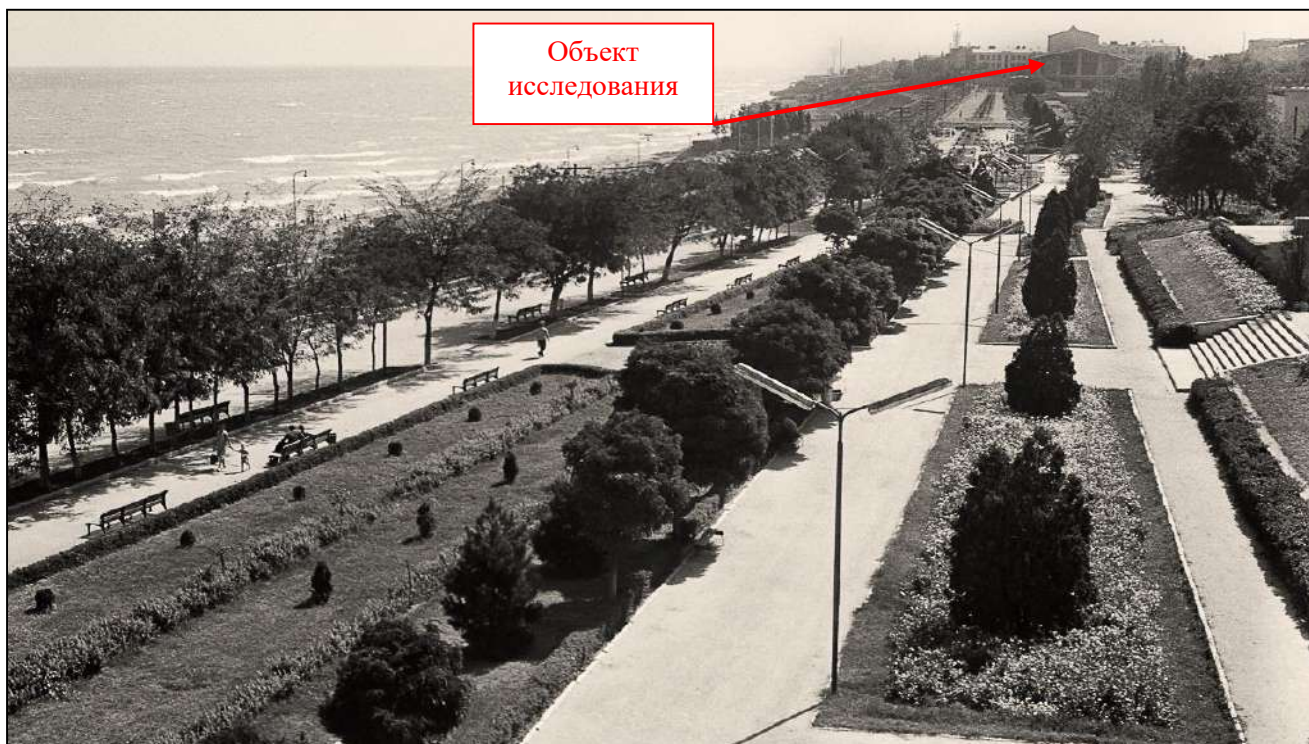


Церковь. На том месте, где располагалась церковь, был построен музыкально-драматический театр. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



Объект
исследования

Бульвар через улицу Готфрида Гасанова от здания Дагосфилармонии. Фото 1950-х гг.
Источник: архив Государственного бюджетного учреждения Республики Дагестан
«Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».



Бульвар через улицу Готфрида Гасанова от здания Дагосфилармонии. Фото 1968 г.
 Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>. (дата обращения: 08.04.2024 г.)



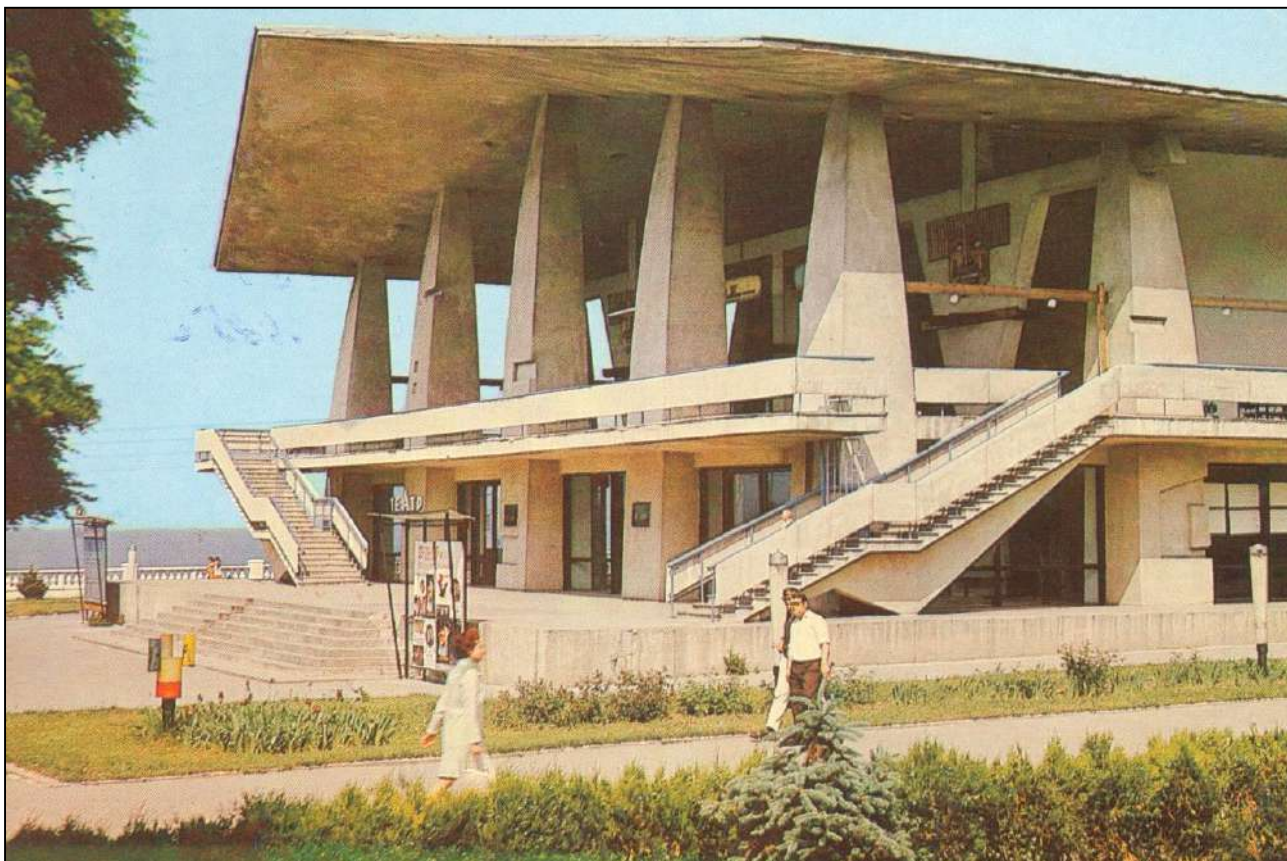
Улица Базарная (Пушкина) в начале XX в. На том месте, где располагался базар, был построен музыкально-драматический театр. Источник: интернет ресурс. Режим доступа:



Здание музыкально-драматического театра в конце бульвара. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



Здание музыкально-драматического театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



Здание музыкально-драматического театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан

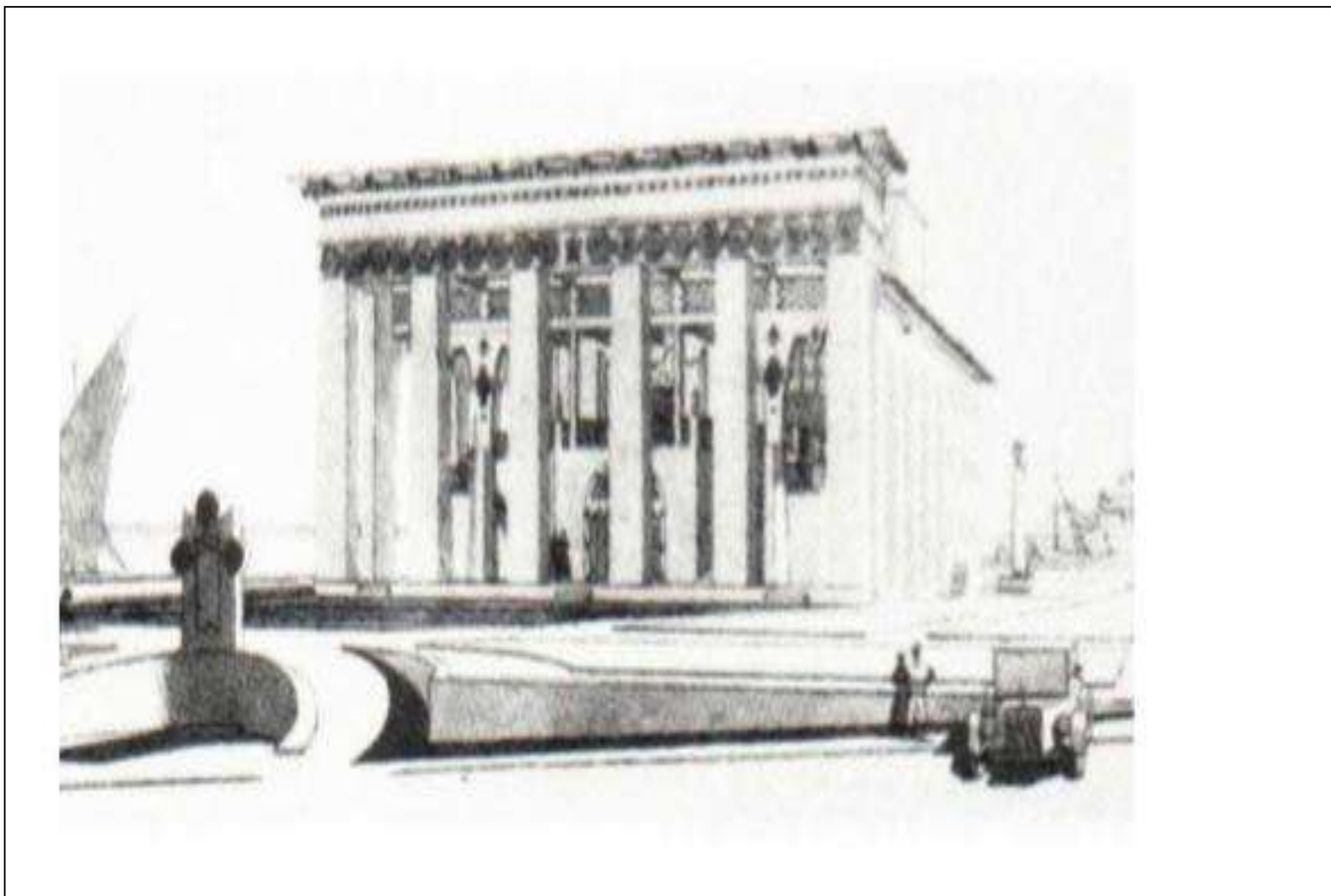


Вид на бульвар с террасы здания музыкально-драматического театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан

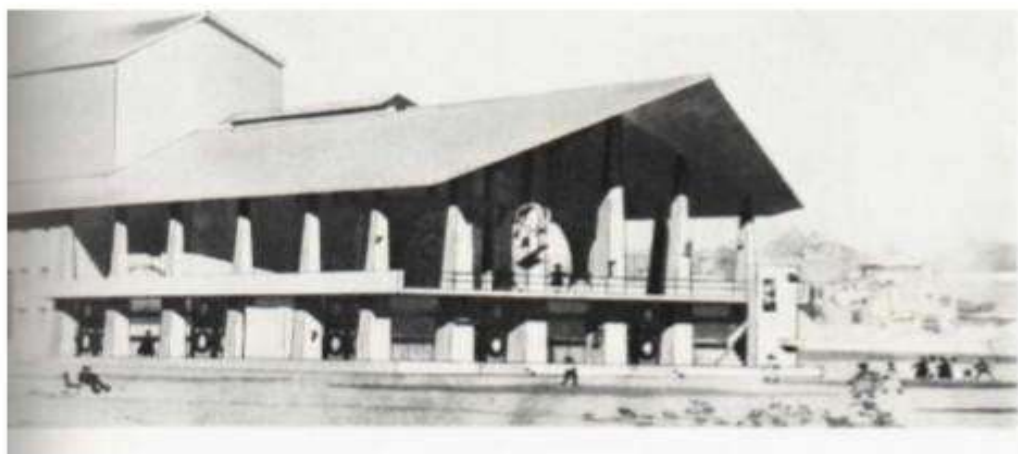


Здание музыкально-драматического театра в конце бульвара.
Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан

Копии архивных чертежей по исследуемому объекту культурного наследия



Первоначальный проект театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан.



Второй и третий (окончательный) проекты театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан.

2.2 Историко - архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия

Историко-архитектурные исследования проводятся на территории, находящейся в непосредственной близости от объекта исследования в радиусе около 200 м от рассматриваемого объекта культурного наследия.

Планировочная структура исследуемой части города Махачкала сформировалась к первой четверти XX века. До настоящего времени значительные перепланировки не проводились. В то же время, здания, построенные в период конца XIX – начала XX века эксплуатировались «на износ», многие из них к настоящему времени пришли в неудовлетворительное состояние, часть – снесена. В то же время, несмотря на серьезные утраты, исследуемая территория города Махачкалы сохранила планировочную структуру и, частично, историческую застройку, масштаб застройки изменился. В настоящее время на исследуемой территории присутствует точечная средне- и многоэтажная застройка. Целостность визуального восприятия исследуемой территории местами значительно нарушена в связи с включениями современной застройки, обладающей дисгармоничными высотными и архитектурными качествами по отношению к исторической застройке, реконструкция и восстановление исторически ценных зданий не проводилась или проводилась не качественно, с нарушением архитектурных особенностей.

Вдоль моря, к северо-востоку от объекта исследования, проходит линия железной дороги, отрезающая его от прибрежной территории с пляжем — как градостроительное, так и визуально. Рассматриваемый участок территории г. Махачкала располагается между двумя осями путей сообщения – ул. Пушкина и железной дорогой, участок вытянут вдоль береговой линии. Исследуемый объект культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) находится на озелененной территории, на планировочной оси озелененного рекреационного городского пространства, представленного сквером С.Стальского. С северо-запада от объекта исследования находится Городской сад. До 1937 г. на месте сквера располагалась Базарная площадь. Площадь занимала пустынную территорию перед Свято-Никольской церковью. В 1920 г. церковь была закрыта, а в 1928 г. её здание было разобрано. Сквер имеет благоустроенную территорию, пешеходные дорожки и малые архитектурные формы, а также бульвар с балюстрадой с которой открываются морские пейзажи.

К юго-востоку от Объекта исследования, через тупиковый проезд, находится застроенная территория. Два здания, выходящие своими фасадами на ул. Пушкина, тупиковый проезд и железную дорогу, фиксируют красные линии данного квартала с 3-х сторон, полностью фланкируя данные стороны квартала, за счет Г-образной формы в плане. Данные здания располагаются на

понижающимся к морю рельефе, в связи с этим, фасады, выходящие на ул. Пушкина, имеют 3 этажа, а фасады, выходящие на море и железную дорогу, имеют высокий цоколь, который может являться полноценным этажом. Внутриквартальная застройка представлена малоэтажными зданиями и постройками.

Городская территория за пределами рассматриваемого участка, на противоположной стороне ул. Пушкина, имеет застройку мало и среднеэтажную застройку, которая представлена общественными и административными объектами, а также объектами торговли. В районе города, на территории которого находится Объект исследования, расположены административные организации, торговые предприятия и жилые дома. В связи с этим, данная территория имеет застройку с достаточно смешанным функциональным использованием и назначением. На исследуемой территории преобладает административная и жилая застройка. Архитектурно и композиционно эта застройка практически не связана со зданием театра в связи с его расположением в глубине рекреационной территории, на расстоянии от красной линии улицы, на пониженных отметках по отношению к уровню тротуара и проезжей части.

Транспортно-пешеходная ситуация на данной территории активная, это обуславливается тем, что территория находится вблизи к жилой и административной застройке.

2.2.1 Сведения об объектах культурного наследия

В непосредственной близости находятся следующие объекты культурного наследия:

- федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского);
- регионального значения «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2).

Учетные сведения об объектах культурного наследия представлены в аннотированном иллюстрированном списке объектов культурного наследия, где приведены сведения о ближайших объектах культурного наследия, находящихся в непосредственной близости (не более 250 м) от границ проектирования зон охраны и активно формирующих вместе с исследуемым объектом историко-градостроительную среду:

Аннотированный иллюстрированный список объектов культурного наследия

№	Наименование	Реквизиты нормативных актов о постановке на государственную охрану	Местоположение	Категория*	Вид объектов наследия**	Общая видовая принадлежность***	Время возникновения	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий	Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон	Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны	Номер в ЕГРОКН****
Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия												
1	«Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)»	Постановление Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327	Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского	Ф	П	ПИ	1869 - 1937 гг.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. № 299/22	-	-	-	051410761590006
Фотографическое изображение существующего состояния												
												

№	Наименование	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение	Категория *	Вид объектов наследия **	Общая видовая принадлежность ***	Время возникновения	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий	Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон	Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны	Номер в ЕГРОКН ****
Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия												
2	«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского»	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.10.2023 г. № 202/23-од	Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2	Р	А	ПГиА	кон. XIX – нач. XX вв.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.10.2023 г. № 202/23-од	-	Устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ	-	052321398680005
Фотографическое изображение существующего состояния												
												

Примечания:

* Категория историко-культурного значения: Ф-федерального значения; Р – регионального значения; М-местного значения;

** Вид объектов культурного наследия: А-ансамбль; П-памятник;

*** Общая видовая принадлежность: ПГиА – памятник градостроительства и архитектуры; ПИ – памятник истории; ПИК – памятник искусства.

**** Единый государственный реестр объектов культурного наследия

2.2.2 Сведения об объектах археологического наследия

В границах проектирования зон охраны объекты археологического наследия отсутствуют.

2.2.3 Сведения о выявленных объектах культурного наследия

В границах проектирования зон охраны выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

2.2.4 Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия

В границах проектирования зон охраны объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

2.2.5 Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.

В границах проектирования зон охраны исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют.

2.2.6 Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.

На противоположной стороне ул. Пушкина, к юго-западу от Объекта исследования отделена определена диссонирующая застройка, расположенная по адресам:

- ул. Пушкина, 12;
- ул. Пушкина, 18;
- ул. Магомеда Ярагского, 1;
- ул. Магомеда Ярагского, 6.

Данные здания находятся за границами проектируемых зон охран и обособлены от Объекта исследования широкой проезжей частью ул. Пушкина, а также рядовыми посадками деревьев. По отношению к общей исторической застройке и исторической среде, а также по отношению к объектам культурного наследия, данные здания обладают диссонирующими качествами по своим объемно-пространственным характеристикам и архитектурному оформлению.

В результате историко-культурных и визуальных исследований определены следующие объекты:

- здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками;
- здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;

- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;
- здания нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки.

2.2.7 Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия

В границах проектирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) находятся границы территории непосредственно объекта культурного наследия, утвержденные Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. №135, границы в соответствии с Приказом проходят:

- северная граница: от поворотной точки 2, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 3,4,5 и 6, делающих перегиб, до поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в северо-восточном направлении по фасаду и параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 98,63 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 7;

- восточная граница от поворотной точки 7, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 37,85 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 8;

- южная граница от поворотной точки 8, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан», до поворотных точек 9 и 10, до поворотной точки 11, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы

народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан» общая длина южной границы 76,03 м. от поворотной точки 8, проходит в юго- западном направлении по фасаду здания;

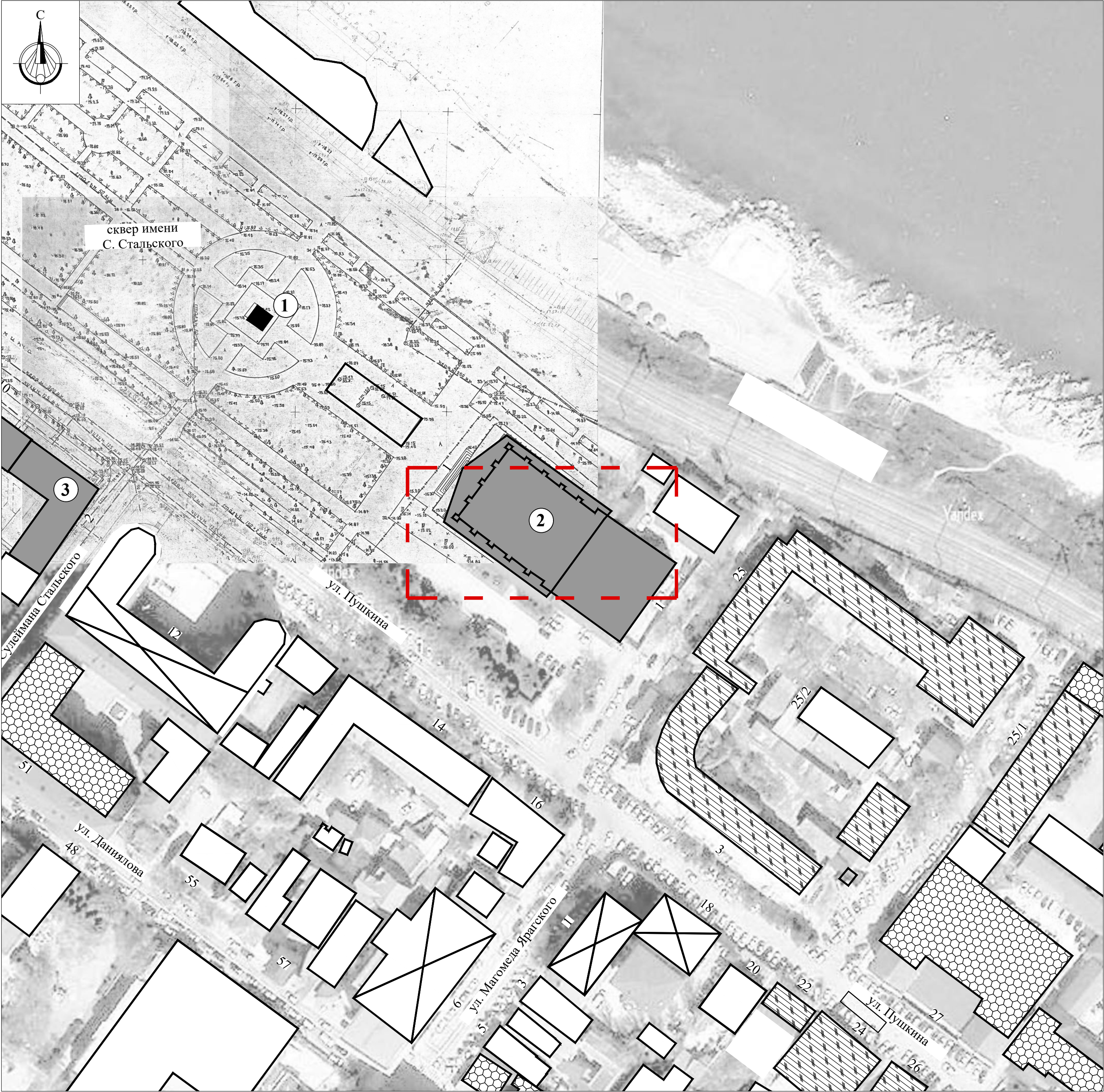
- западная граница от поворотной точки и, до поворотной точки 2, расположенной на расстоянии 36,78 м. от поворотной точки 11, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан». Западная граница замыкает контур.

Кроме этого в непосредственной близости от Объекта исследования находятся следующие объекты культурного наследия с утвержденными границами территории:

1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) - граница территории утверждена Приказом Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. № 299/22.

2. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX – нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2) - граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.10.2023 г. №202/23-од.

Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.
М 1:1000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками
- Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Зеркало вод Каспийского моря
- Предполагаемое местоположение утраченной Свято-Никольской церкви

Экспликация:

Объекты культурного наследия федерального значения:

1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

Объекты культурного наследия регионального значения:

2. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

3. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2).

						Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Виноградов В.Ю.					П	1	6
						Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план М 1:1000	ИП Виноградов В.Ю.		

2.3 Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия

Объект исследования расположен на ул. Пушкина, в 100 метрах от берега Каспийского моря. С севера от объекта исследования проходят железнодорожные пути, а северо-восточнее находится пляж «Лунный берег». С юго-запада ул. Пушкина, с северо-запада находится озелененная рекреационная территория – сквер им. С. Стальского с объектом культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

Объект исследования расположен на возвышенности у моря, что обуславливает его хорошее визуальное восприятие с водной поверхности Каспийского моря. Кроме этого, в совокупности с окружающей застройкой и градостроительными элементами, Объект исследования формирует силуэт г. Махачкалы.

Исследуемый объект расположен между улицей Пушкина и берегом Каспийского моря, в 100 метрах от него — на территории рекреационной зоны, растянувшейся от Родопского бульвара, проходящей через Городской сад с захватом территории сквера им. С. Стальского, и является доминирующим архитектурным и градостроительным объектом данного градостроительного образования, неотъемлемой частью этой длинной парковой территории. К северо-востоку от объекта исследования, проходит линия железной дороги, отрезающая его от прибрежной территории с пляжем — как градостроительно, так и визуально. Исследуемая территория представляет собой вытянутый участок вдоль моря, между железной дорогой и улицей Пушкина.

По утвержденному, в 1961 году, проекту планировки города (арх. К.В. Чернокозов), примыкающая к морю, вся центральная часть Махачкалы получила интенсивное развитие. Был спланирован Приморский бульвар (1962г., арх. Н.И. Озерная, А.Г. Орусханов) с памятником Сулейману Стальскому (1949 г., ск. Х.Н. Аскар-Сарыджа, арх. А.М. Алхазов). На Приморском бульваре (в наст. время сквер им. С. Стальского), по оси, упирающейся в него улицы Буйнакского, было возведено здание аварского Драматического театра (1967 г. арх. Г.Я.Мовчан, В.Д. Красильников, С.Х. Галаджева), архитектурный образ которого отличается национальным своеобразием, воплощением в современном материале традиций и мотивов народного зодчества.

Рельеф прилегающей к объекту исследования территории плавно и равномерно понижается от улицы Пушкина к железной дороге, к северо-востоку, перепад высот в радиусе 100 метров составляет до 5 метров.

Здание объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) построено в 1967 году архитектором Г.Я. Мовчан вместе со своими учениками В.Д. Красильниковым и С.Х. Галаджаевой. Своим расположением, здание завершает композицию рекреационной зоны, растянувшейся от Родопского бульвара, проходящей через Городской сад с захватом территории сквера им. С. Стальского и является доминирующим архитектурным и градостроительным объектом данного градостроительного образования. Театр является неотъемлемой частью композиции длинной парковой зоны и является ее акцентом, доминирующим в градостроительном плане объектом. Природное окружение объекта исследования характеризуется высоким озеленением со стороны проезжей и пешеходной части ул. Пушкина, частично перекрывающее видовые точки на объект исследования.

С северо-запада от объекта исследования находится сквер им. С. Стальского. До 1937 г. на месте сквера располагалась Базарная площадь. Площадь занимала пустынную территорию перед Свято-Никольской церковью. В 1920 г. церковь была закрыта, а в 1928 г. её здание было разобрано. На месте церкви был выстроен объект исследования. В 1937 году здесь, тогда — приморской зоне, занимаемой базарной площадью, был похоронен Сулейман Стальский. В течение короткого времени у могилы был разбит сквер с молодыми деревьями, дорожками и скамейками. Сквер является частью садово-парковой зоны Махачкалы, расположенной вдоль береговой линии. В 1938 году скверу было присвоено имя Стальского. В 1949 году в сквере установлен бюст Стальского (скульптор Х. Н. Аскар-Сарыджа, архитектор А. М. Алхазов). Могила является объектом культурного наследия федерального значения.

С северо-востока от объекта исследования проходит основной исторический железнодорожный путь Ростов-Баку. С момента его строительства — кон. XIX - нач. XX вв. начинается интенсивное развитие г. Махачкалы. Железная дорога соединила Дагестан с районами Северного Кавказа, Закавказья и всей Центральной России.

С юго-западной стороны от исследуемого объекта параллельно железной дороге и набережной проходит улица Пушкина, на противоположной стороне которой застройка (в пределах видовой зоны исследуемого объекта) отличается пестротой и резкими контрастами как по высоте зданий (от 2-х до 8-10 и выше этажей), так и по их стилистике и времени постройки.

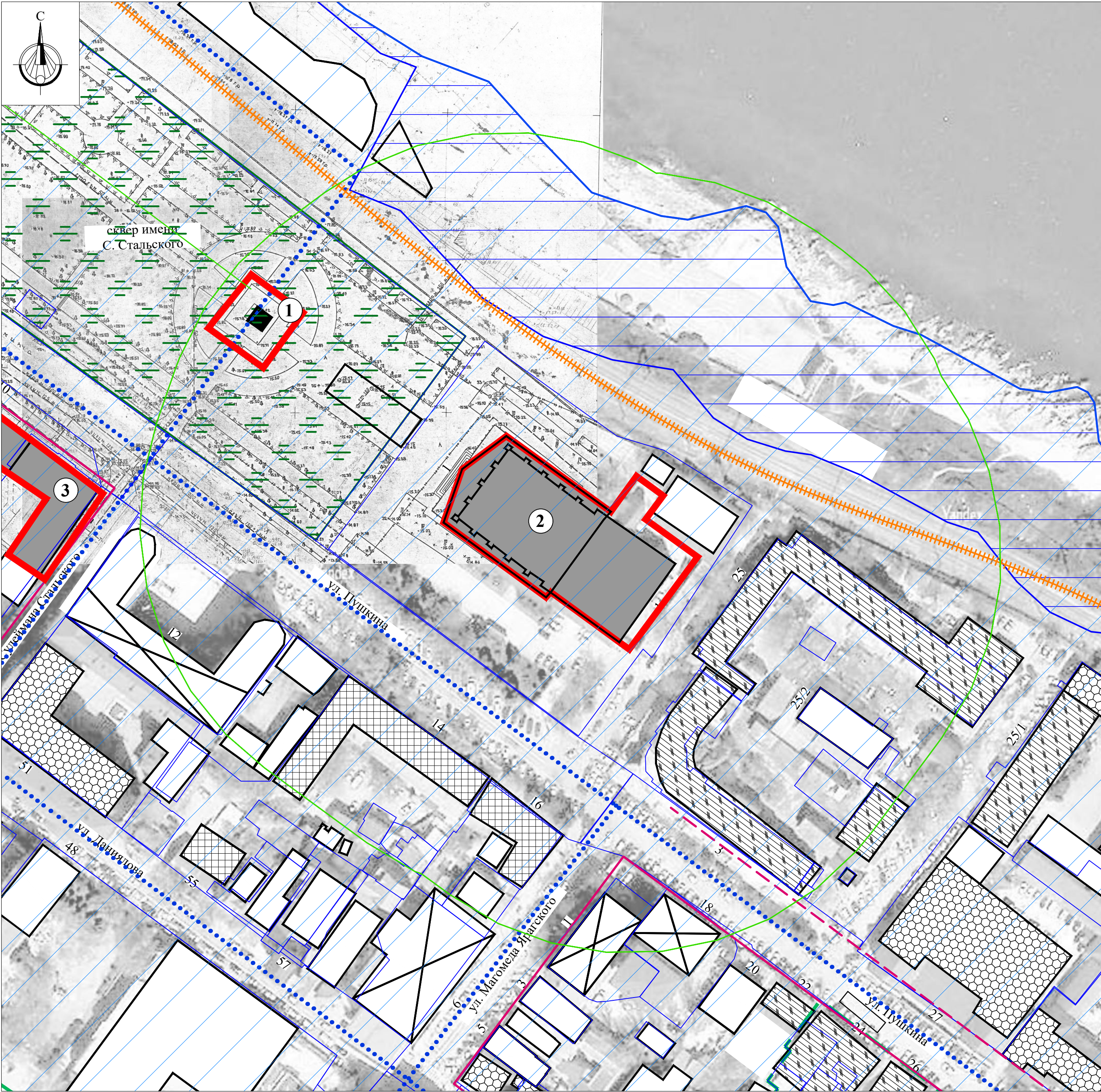
С юго-восточной стороны, через проезжую часть ул. Пушкина находятся здания жилой многоквартирной и общественной застройкой в 2-7 этажа,

смешанной архитектуры и различными годами постройки. Также на данной территории находится точечная застройка среднеэтажными и многоэтажными зданиями, которые по пространственно-архитектурным параметрам являются неудачным примером застройки и использования исторического пространства городской среды.

Транспортная ситуация на данной территории довольно активная, это обусловлено расположением в рассматриваемом и прилегающих кварталах общественно-деловых, административных объектов и объектов транспортной инфраструктуры.

Выводы: в ходе историко-градостроительных исследований выявлено что исторически сложившаяся территория, планировочная структура, исторические направления дорог и улиц сохранились, красные линии сохранили свои исторические границы в системе улиц г. Махачкалы. Внутриквартальные территории претерпели определенные изменения в застройке, но сохранили общую внешнюю конфигурацию. Застройка претерпела значительные изменения – утратились исторические постройки, возведены малоэтажные здания из современных материалов, точечно возведены диссонирующие среднеэтажные и многоэтажные здания, исторические здания претерпели некоторые изменения фасадов в процессе приспособления к современным условиям использования (возведение дополнительных объемов) Сохранены исторические озелененные пространства.

Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.
М 1:1000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками
- Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Зеркало вод Каспийского моря
- Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации*)
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Водоохранная зона Каспийского моря, утвержденная Приказом № 46-П от 2015-08-31
- Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)(перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации*)
- Исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц (основные композиционные оси) / исторические железнодорожные пути
- Сохранившиеся исторические линии застройки
- Утраченные исторические линии застройки

Экспликация:

Объекты культурного наследия федерального значения:
1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. №299/22.

Объекты культурного наследия регионального значения:
2. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2019 г. №136;
3. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.10.2023 г. №202/23-од.

Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО					
Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата
Разработал	Виноградов В.Ю.				
Материалы по обоснованию проекта зон охраны				Стадия	Лист
				П	2
					6
Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план М 1:1000				ИП Виноградов В.Ю.	

2.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения - вид историко-градостроительных исследований, связанный с определением и классификацией условий восприятия исторически ценных градостроительных объектов градостроительной среды, включенных или предложенных к включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (или городские реестры недвижимого культурного наследия), а также иной ценной застройки.

Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Объекта исследования и об его роли в облике исторической территории города Махачкалы, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

В ходе ландшафтно-визуального анализа определены видовая зона и зона наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия – «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1). Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Объекта исследования и об его роли в облике исторической территории города Махачкала, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

В ходе детального анализа были выявлены все случаи раскрытия памятника, определена художественная ценность и соподчиненность содержащих его видов.

Общий городской ландшафт на исследуемой территории характеризуется небольшим равномерным уклоном с юго-запада на северо-восток в сторону железной дороги. После железной дороги идет резкое понижение рельефа в сторону Каспийского моря. Такой характер рельефа является историческим, так как масштабные разработки грунта на исследуемой территории не проводились. Рельеф местности спокойный в пределах озелененного пространства сквера им. С.Стальского.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) находится в центральной части города Махачкала. Рельеф прилегающей территории Объекта плавно и равномерно понижается к северо-востоку. Перепад высот в радиусе 100 метров составляет до 5 метров с плавным равномерным понижением рельефа к северо-востоку. Возможность обзора Объекта исследования с больших возвышенностей рельефа отсутствует.

Район, в котором находится Объект исследования, имеет регулярную планировочную структуру.

Восприятие Объекта исследования формируется за счет планировочной структуры города, в частности открытого пространства сквера.

Наиболее устойчивые композиционные связи исследуемого объекта с градостроительным окружением, формируются, в частности, с озелененной территории сквера имени С.Стальского и вдоль улицы Пушкина на расстоянии 100 м. Зону наилучшего восприятия определяет периметральная планировочная структура улиц и свободная незастроенная территория сквера с размещённым на ней фонтаном плоскостного типа.

Объект культурного наследия возведен со значительным отступом от линии застройки, так что основное восприятие и наилучшие видовые точки на объект расположены на территории сквера им. Сулеймана Стальского. Комплексно, за счет размещения на центральной планировочной оси сквера им С. Стальского, объект воспринимается с территории сквера имени С.Стальского и служит его органичным завершением.

Сквер им. С. Стальского с объектом исследования составляют единый силуэт города со стороны набережной. Сквер является зоной отдыха и имеет на своей территории объект культурного наследия федерального значения и множество малых архитектурных форм. Кроме этого, северо-восточная часть сквера является вытянутой вдоль береговой линии смотровой площадкой открывающий вид на морские пейзажи.

В северо-восточной части территории начинается равномерный резкий уклон в сторону береговой линии, что говорит о невозможном восприятии объекта культурного наследия с данной территории.

Основное восприятие объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) по высоте происходит на уровне условного горизонта (около 165 см) по улице Пушкина, то есть на уровне глаз человека и, в условиях плотной городской застройки, составляет 20-35 градусов.

Зона наилучшего зрительного восприятия памятника формируется в основном с территории сквера им. Сулеймана Стальского, а также вдоль улицы Пушкина. Следует отметить, что фоном при восприятии здания театра служит застройка ближайшего к нему с юго-востока квартала 3-х — 4-х этажных домов.

Видовая зона формируется с улиц Пушкина и с территории сквера им. Сулеймана Стальского и составляет 100метров соответственно.

С каждой точки наилучшего зрительного восприятия (Т.ф. 1.1-1.6) просматривается окружающая Объект исследования застройка, которая представляет собой в основном среднеэтажные здания. Просматривается объект культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского), современная застройка, негативно влияющая на

восприятие Объекта исследования. Точки наилучшего зрительного восприятия фиксируют северо-западный, юго-западный и юго-восточный фасады объекта культурного наследия, а также показывают взаимосвязь окружающего городского ландшафта с объектом культурного наследия.

Точками фотофиксации фиксируется историческая трассировка и городская планировка исследуемой территории города Махачкала, представленная улицами Пушкина и Магомеда Ярагского. Расположение данных точек показывает визуальную взаимосвязь объекта культурного наследия, городского ландшафта, исторических построек, транспортной структуры и озелененной территории, которые формируют историческое пространство данной территории.

К благоприятным факторам визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) относятся:

- доступность для восприятия с трех – северо-западного, юго-западного и юго-восточного направлений;
- озелененная открытая территория сквера им. Сулеймана Стальского (особенно в холодное время года);
- озеленение вдоль улицы Пушкина, которое является пейзажными кулисами и перекрывает негативный фон, представленный диссонирующей застройкой;
- историческая планировочная структура, позволяющая воспринимать объект культурного наследия вдоль ул. Пушкина.

Таким образом, целостность восприятия композиционно-видовых связей исследуемого объекта с окружающей исторической застройкой сохранена. Эти связи разворачиваются вдоль исторической линии застройки улицы Пушкина, а также с озелененной территории сквера им. Сулеймана Стальского. Объект, благодаря своим преобладающим габаритам и градостроительному положению является доминантой на озелененной территории сквера им. С. Стальского, но имеет небольшой бассейн видимости, который подлежит сохранению.

Сохранение вышеуказанных направлений визуального восприятия исследуемого объекта должно быть приоритетным при любой градостроительной деятельности на исследуемой территории. Регенерация историко-градостроительной среды сопряжена с сохранением визуальных взаимосвязей близлежащих объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды с объектом культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

сквер имени С. Стальского

ул. Пушкина

ул. Данилова

ул. Магомеда Ярагского

ул. Пушкина

Yandex

	Объект культурного наследия федерального значения
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками
	Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
	Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
	Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
	Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
	Зеркало вод Каспийского моря
	Точки наилучшего зрительного восприятия исследуемого объекта культурного наследия
	Зона наилучшего зрительного восприятия Объекта исследования
	Видовая зона объекта исследования

Объекты культурного наследия федерального значения:

1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

Объекты культурного наследия регионального значения:

2. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).
3. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2).

						Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г. Я. Мовчан» (Республика Дагестан, Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Виноградов В.Ю.							П	3	6
						Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:1000			ИП Виноградов В.Ю.	

						Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата				
Разработал		Виноградов В.Ю.				Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
							П	4	6
						Развертка по ул. Пушкина.	ИП Виноградов В.Ю.		

2.5 Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию

(Автор: Агафонова И.С. март-июнь 2024 г.)



Объект культурного наследия регионального значения

«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры.

Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)

Т.ф. 1.1. Вид на Объект исследования с территории сквера имени С.Сталяского, с северо-запада.



Объект культурного наследия регионального значения

«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры.

Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)

Т.ф. 1.2. Вид на Объект исследования с территории сквера имени С.Стальского, с северо-запада.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)

Т.ф. 1.3. Вид на Объект исследования с территории сквера имени С.Стальского, с юго-запада.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)

Т.ф. 1.4. Вид на Объект исследования с северо-запада.



Объект культурного наследия регионального значения

«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры.

Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)

Т.ф.1.5. Вид на Объект исследования с юго-востока.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)
 Т.ф. 1.6. Вид на Объект исследования с ул. Магомеда Ярагского, с юга.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)
 Т.ф. 1.7. Вид на Объект исследования с северо-запада.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)
 Т.ф. 1.8. Вид на Объект исследования с северо-запада.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)
 Т.ф. 1.9. Вид на Объект исследования с территории сквера имени С. Стальского с северо-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения
«Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского)**
Т.ф. 2.1. Вид на объект культурного наследия с юго-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения
«Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала,
сквер Сулеймана Стальского)**
Т.ф. 2.2. Вид на Объект исследования с ул. Пушкина, с юго-востока.



**Объект культурного наследия регионального значения
«Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом
№ 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX – нач. XX
вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул.
Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2)**
Т.ф. 2.3. Вид на Объект исследования с ул. Пушкина, с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.1. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Пушкина, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.2. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Пушкина, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.3. Вид на сквер имени С.Ста́льского, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.4. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Пушкина, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.5. Вид на территорию, находящуюся вблизи Объекта исследования, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.6. Вид на территорию, находящуюся вблизи Объекта исследования, вид с северо-запада.

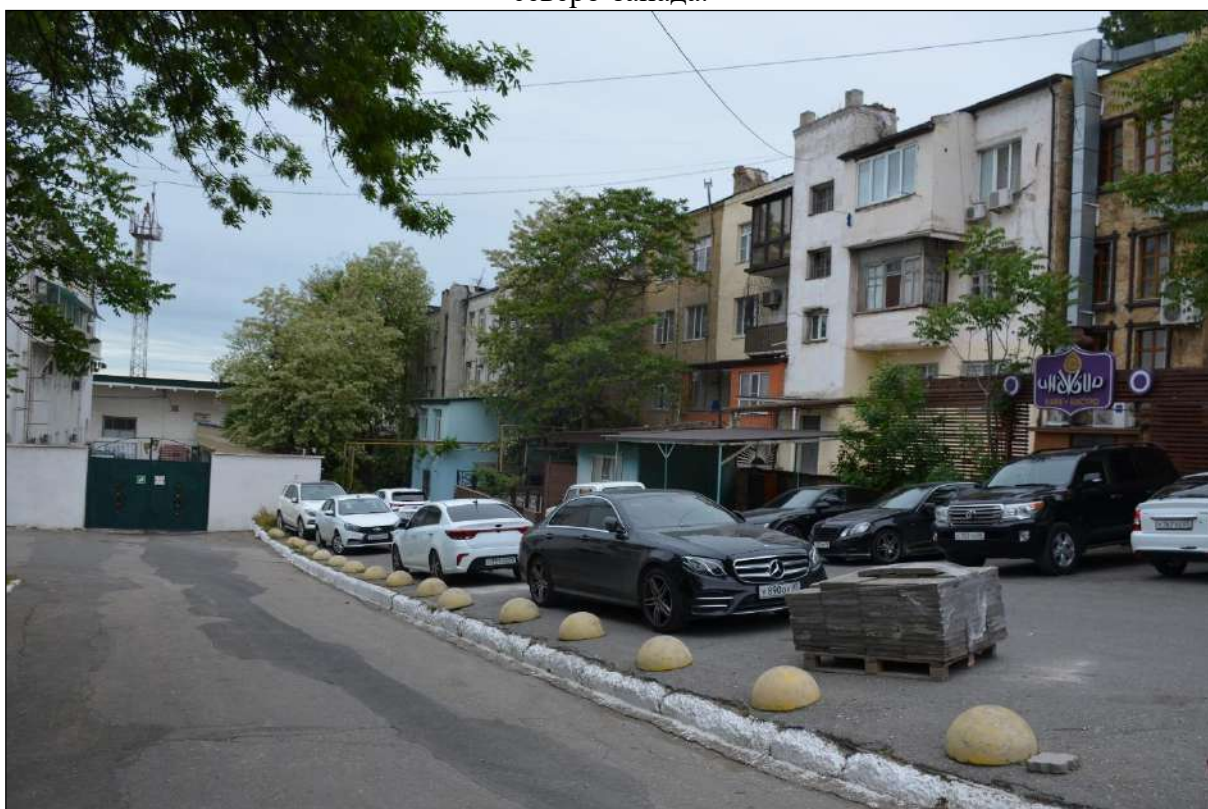


Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.7. Вид на территорию, находящуюся вблизи Объекта исследования, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.8. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Магомеда Ярагского, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.9. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Магомеда Ярагского, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.10. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Магомеда Ярагского, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 0.11. Вид на градостроительную ситуацию вдоль ж/д путей, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.12. Вид на градостроительную ситуацию вдоль ж/д путей, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.13. Вид на застройку и градостроительную ситуацию вдоль ул. Пушкина, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
 Т.ф. 0.14. Вид на застройку и градостроительную ситуацию с территории сквера им. С.Стальского, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
 Т.ф. 0.15. Вид на застройку и градостроительную, вид с северо-востока.

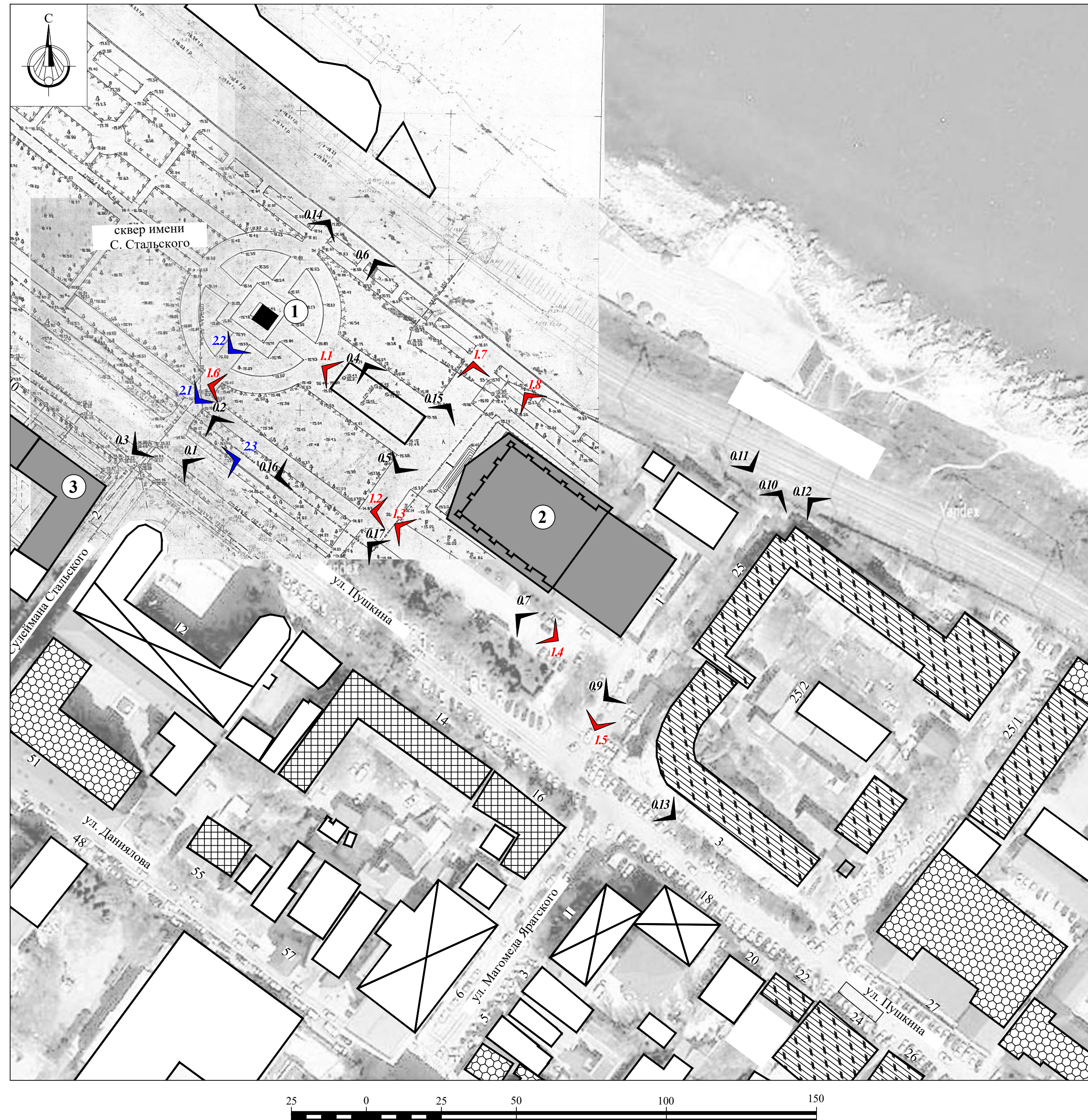


Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.16. Вид на застройку и градостроительную ситуацию вдоль ул. Пушкина, вид с северо-запада.

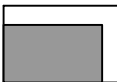
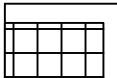
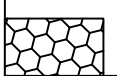
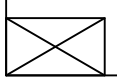
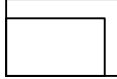


Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.17. Вид на застройку и градостроительную ситуацию вдоль ул. Пушкина, вид с северо-запада.

Схема фотофиксации. М 1:1000



Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | Объект культурного наследия федерального значения |
|  | Объекты культурного наследия регионального значения |
|  | Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками |
|  | Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды |
|  | Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды |
|  | Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды |
|  | Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки |
|  | Зеркало вод Каспийского моря |
|  | Точки фотофиксации окружения исследуемого объекта культурного наследия |
|  | Точки фотофиксации исследуемого объекта культурного наследия |
|  | Точки фотофиксации иных объектов культурного наследия |

Экспликация:

Объекты культурного наследия федерального значения:

1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

Объекты культурного наследия регионального значения:

2. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).
3. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2).

						Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны		Стария	Лист	Листов
Разработал	Виноградов В.Ю.							П	5	6
						Схема фотофиксации М 1:1000		ИП Виноградов В.Ю.		

2.6. Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).

Результатом историко-архивных исследований и натурного обследования памятника стали историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорные планы, а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку окружающей исследуемый объект застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения их историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

Пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что состав зон охраны объектов культурного наследия определяется проектом зон охраны объектов культурного наследия, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований, в которых обосновывается необходимость разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Пунктом 2 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что на территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объекта в его историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемого объекта, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, основной задачей являлась идея сохранения доминирующей роли Объекта в его нынешнем градостроительном окружении, а также сохранение планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик близлежащей градоформирующей застройки в границах исследования.

В ходе историко-культурных исследований, сравнительного анализа исторических данных рассматриваемой территории и анализа современной градостроительной ситуации, современного землепользования, а также в результате проведенного ландшафтно-визуального анализа автором дана характеристика рассматриваемого объекта культурного наследия в контексте определения состава и границ зон охраны, назначения режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон. Выявлено, что данная территория характеризуется средней степенью сохранности элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения памятника, кроме этого исследуемую территорию с позиций градостроительства и охраны объектов культурного наследия можно охарактеризовать следующим образом:

- в непосредственной близости от Объекта исследования находятся иные объекты культурного наследия;
- частично сохранилась историческая застройка, в основном видоизмененная, но сохранившая свои исторические особенности;
- сохранены планировочные рубежи градостроительного окружения исследуемого объекта (исторические линии застройки (формирования) кварталов в основном совпадают с современными красными линиями кварталов);
- в ближайшем окружении Объекта исследования находятся трансформанты позднейшего периода (вновь возведенные современные постройки), значительно меняющие традиционное визуальное восприятие Объекта исследования с прилегающих территорий;
- утрачена изначальная историческая городская территория – площадь с церковью;
- наличие обильных зеленых насаждений (деревьев) вдоль ул. Пушкина и га территории сквера им. С.Стальского, создает необходимые для южного климата благоприятные условия городской деятельности (активности) жителей. Деревья частично нарушают восприятие Объекта исследования, закрывая его уличные фасады и создавая дополнительную тень

Основываясь на том факте, что степень сохранности историко-градостроительной среды вокруг памятника средняя, присутствует утрата ее элементов, а планировочная структура почти не нарушена, но возведены современные диссонирующие здания, можно сделать вывод, что современный бассейн видимости «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» отличается от его исторического, наблюдавшегося в XX веке.

В связи с тем, что восприятие объекта возможно только с небольших расстояний, для обеспечения наиболее полного и качественного регулирования градостроительной деятельности на смежных участках с исследуемым объектом культурного наследия, настоящим Проектом предлагаются зоны охраны в границах прилегающей территории к объекту

исследования, а также вдоль ул. Пушкина.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения - «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), анализ степени сохранности историко-градостроительной среды вокруг него и общей градостроительной ситуации исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым памятником, а также правовой ситуации, дает основания для проектного предложения по установлению зон охраны данного объекта культурного наследия в составе:

- охранный зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Настоящим проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия ОЗ, включающую зону наилучшего зрительного восприятия, определяемую композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, бассейном видимости. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории, без возможности возведения объектов капитального и некапитального строительства, эстакад, надземных пешеходных переходов, больших рекламных конструкций и пр. с целью сохранения визуального восприятия объекта исследования и включает в себя следующие земельные участки (или их фрагменты), зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) под номерами:

- № 05:40:000048:579 с видом разрешенного использования «Аварский музыкально-драматический театр им. Г.Цадасы»;
- часть земельного участка № 05:40:000048:4388 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»;
- часть земельного участка № 05:40:000048:698 с видом разрешенного использования «Под дорогу»;
- часть земельного участка № 05:40:000053:1768 с видом разрешенного использования «Под дорогу».

а также включает в себя территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания.

Охранная зона охватывает: участок сквера им. С.Стальского в пределах зоны наилучшего восприятия «Здания музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры.

Арх. Г.Я. Мовчан», окружающей его с трёх сторон, включает территорию улицы Пушкина в пределах основной части видовой зоны, а также тупиковый проезд в сторону железной дороги и небольшую хозяйственную зону у северо-восточной границы территории объекта культурного наследия. Внутренние границы охранной зоны примыкают к утверждённым границам территории объекта культурного наследия с южной, западной, северной и восточной сторон.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа, с внутригородским делением «город Махачкала», утвержденным решением собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 27.10.2022 г.), проектные границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) включают в себя территориальные зоны:

- зона крупных торговых комплексов, рынков и культурно-досугового назначения (О2), с предельно допустимым количеством этажей – 6 этажей;
- зона озеленённых территорий общего пользования (Р2), с предельно допустимым количеством этажей – 6 этажей.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (после утверждения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам).

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующего требования: 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). Таким образом, Проектом предписывается запрет на строительство в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков и требования к

градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ не будет противоречить установленному специальному режиму осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне Каспийского моря.

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ. Непосредственная визуальная связь данной территории с объектом культурного наследия и сложившаяся градостроительная ситуация требуют установления ограничений в отношении возможного размещения нового капитального строительства и увеличения объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Устанавливаемая зона обеспечивает регулирование параметров возможного нового строительства, благоприятное формирование визуального фона восприятия исследуемого объекта, сохранение, по возможности, границ исторических дворовых территорий.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории, а также установления параметров ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства, без возможности возведения эстакад, надземных пешеходных переходов, больших рекламных конструкций и пр. с целью сохранения визуального восприятия объекта исследования и включает в себя следующие земельные участки (или их фрагменты), зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) под номерами:

- № 05:40:000053:5214 с видом разрешенного использования «Под многоквартирный дом»;
- № 05:40:000053:5216 с видом разрешенного использования «Под многоквартирный дом»;
- № 05:40:000053:1659 с видом разрешенного использования «Котельная»;
- № 05:40:000053:1547 с видом разрешенного использования «Для размещения и обслуживания здания»;
- № 05:40:000053:21 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку»;
- № 05:40:000053:5727 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»;

а также включает в себя территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания.

Включение данной территории в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности позволяет сохранить условия визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической среде с помощью установления ограничений при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа, с внутригородским делением «город Махачкала», утвержденным решением собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 27.10.2022 г.), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) включает в себя территориальную зону - зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая) - Жилая многоквартирная (4-7 этажей) (Ж5Б), с предельно допустимым количеством этажей – 7 этажей.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (после утверждения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам).

Непосредственная визуальная связь данной территории с объектом культурного наследия и сложившаяся градостроительная ситуация требуют установления ограничений в отношении возможного размещения нового капитального строительства и увеличения объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В границах зоны ЗРЗ допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой до 12,0 метров, при условии установления особых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и сложившейся историко-градостроительной среды: в непосредственной близости Объекта исследования расположены иные объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, определенные настоящим Проектом, подвергшаяся изменению историческая застройка, которые во взаимодействии друг с другом формируют аутентичное историческое пространство, тем самым сохраняя и определяя значимое положение памятника в исторической среде города. Кроме этого, наличие вновь

возведенной современной диссонирующей застройки, определенной настоящим Проектом и негативно влияющей на восприятие Объекта исследования и историческую среду в целом, подразумевает освоение территорий без учета сохранения исторической среды Объекта исследования и иных объектов культурного наследия, следствием чего является установление настоящим Проектом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности не будет противоречить установленному специальному режиму осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне Каспийского моря.

РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

Аннотация.

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, перечня координат характерных точек в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, подготовлено ИП Вижинец Е.С., действующей на основании лицензии Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Л036-00116-52/00129841 от 26.12.2017.

Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) определен следующий образом:

- охрannая зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1).
М 1:1000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Объекты капитального строительства
- Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Зеркало вод Каспийского моря
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации*)
- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

Экспликация:

- Объекты культурного наследия федерального значения:**
1. «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 12.12.2022 г. №299/22.
- Объекты культурного наследия регионального значения:**
2. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2019 г. №135.
3. «Ансамбль городской застройки: дома № 2, № 4, № 6, № 10 по улице Пушкина, дом № 1 по улице Леваневского и дом № 2 по улице С. Стальского», кон. XIX - нач. XX вв. (Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пушкина, д. 2, д. 4, д. 6, д. 10, ул. Леваневского, д. 1, ул. С. Стальского, д. 2):
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.10.2023 г. №202/23-од.

						Договор от 19 февраля 2024 г. № 1-2024_ПЗО			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1) (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921300005)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Виноградов В.Ю.						П	6	6
						Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:1000	ИП Виноградов В.Ю.		

3.2 Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3.2.1 Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1 «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «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 соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1 предлагается установить следующие режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1. Настоящим режимом разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

2) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды: исторических красных линий, исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

3) прокладка, ремонт и реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

4) сохранение и организация проездов, проходов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования территории;

5) ремонт, реконструкция тротуаров, проходов, площадок; существующей наземной транспортной инфраструктуры (проезжей части) улицы Пушкина с улучшением качества покрытий, без изменения рельефа местности, организация системы водоотведения, устройство подземных переходов;

6) ремонт, реконструкция существующей балюстрады вдоль набережной — с сохранением общего облика, архитектурных форм и деталей;

7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение соотношения открытых и закрытых пространств;

8) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» в его историческом и ландшафтном окружении;

9) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

2. Настоящим режимом ограничивается:

1) хозяйственная деятельность, с условием обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»;

2) Ремонт объектов капитального строительства с применением традиционной отделки фасадов и крыши, без увеличения их габаритов; в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов исключается применение:

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

в) нетрадиционных материалов отделки уличных фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);

3) благоустройство территории, не ухудшающее восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, при соблюдении следующих условий:

а) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл) или имитирующих их;

б) создание безбарьерной городской среды, в том числе с устройством пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории – разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых, санация существующих зеленых

насаждений; озеленение перед главным фасадом объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» - партерного типа, не нарушающее его визуальное восприятие;

г) размещение, ремонт, реконструкция малых архитектурных форм – скамеек, урн, вазонов, столбов освещения, городской скульптуры, памятных знаков, фонтанов, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

д) устройство, ремонт ограждений — просматриваемых (визуально проницаемых) металлических, высотой не более 0,8 метров;

4) установка средств наружной рекламы и информации при соблюдении следующих условий:

а) высота рекламных и информационных конструкций от уровня земли — в пределах 2,2 м;

б) элементы информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, — с учетом их демонтажа по окончании проведения события, мероприятия.

3. Запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений, за исключением применения специальных мер, указанных в пункте 1 части 1 настоящего Режима;

2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», в том числе проведение работ, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты объекта культурного наследия;

3) деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных свойств территории;

4) прокладка инженерных коммуникаций наземным, надземным, совмещённым способами, и по фасадам зданий, за исключением опор уличного освещения;

5) возведение надземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений транспортной инфраструктуры;

6) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 части 2 настоящего Режима;

7) установка нестационарных торговых объектов, за исключением периодов проведения мероприятий;

8) движение, автопарковка и автостоянка вне предусмотренных мест, кроме специализированной техники;

9) установка глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ, использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений.

10) размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи, за исключением устройств, необходимых для обеспечения безопасности.

4. Градостроительные регламенты участков, расположенных в границах охранной зоны ОЗ-1 объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Махачкала с учетом настоящих требований.

3.2.2 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ** объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «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 соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ** предлагается установить следующие режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1. Настоящим режимом разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно

совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» в его историко-градостроительной и природной среде;

2) сохранение качества окружающей среды и соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;

3) проведение мероприятий, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в том числе адаптация архитектурно-художественного решения, цветового решения уличных фасадов и крыш существующих объектов капитального строительства к параметрам исторической среды;

4) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды: исторических линий застройки, исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

5) прокладка, ремонт и реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

6) сохранение и организация проездов, проходов, автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»;

7) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры;

8) проведение мероприятий по инженерной защите территории (устройство, ремонт, реконструкция подпорных стен и др.).

2. Настоящим режимом ограничивается:

1) Строительство, капитальный ремонт и реконструкция 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, с условием сохранения сложившихся объемно-пространственных и архитектурных характеристик при соблюдении следующих требований:

- предельная разрешенная высота 12 м от существующей отметки земли по улице Пушкина до максимально выступающих конструкций крыши и элементов технологического оборудования;

- в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов исключается применение:

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

в) нетрадиционных материалов отделки уличных фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);

г) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

2) хозяйственная деятельность, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»;

3) благоустройство территории, не ухудшающее восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, при соблюдении следующих условий:

а) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл) или имитирующих их;

б) создание безбарьерной городской среды, в том числе с устройством пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории – разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых, санация существующих зеленых насаждений;

г) размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, вазонов, столбов освещения, городской скульптуры, памятных знаков, фонтанов, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

д) устройство, ремонт ограждений — просматриваемых (визуально проницаемых) металлических, высотой не более 0,8 метров;

4) установка средств наружной рекламы и информации при соблюдении следующих условий:

а) площадь информационного поля — в пределах 1,6 кв.м;

б) элементы информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, — с учетом их демонтажа по окончании проведения события, мероприятия;

5) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, а также капитальный ремонт и реконструкция существующих строений с условием исключения применения технологий строительных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на грунты, ведущих к нарушению гидрологического режима территории.

3. Настоящим режимом устанавливаются иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» в его историко-градостроительной и природной среде:

1) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального строительства, не имеющих исторической ценности, а также некапитальных строений, сооружений.

4. Градостроительные регламенты участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Махачкала с учетом настоящих требований.

**РАЗДЕЛ 4. КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ О ЗОНАХ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ
(КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ)**

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного
наследия ОЗ**

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
(Республика Дагестан, г. Махачкала)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	17073 м2 ± 46 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	218152,60	351059,77	Картометрический метод	0.10	-
2	218135,25	351083,02	Картометрический метод	0.10	-
3	218133,59	351089,37	Картометрический метод	0.10	-
4	218102,38	351132,89	Картометрический метод	0.10	-
5	218098,43	351145,90	Картометрический метод	0.10	-
6	218097,69	351148,32	Картометрический метод	0.10	-
7	218079,50	351177,40	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
8	218074,35	351190,21	Картометрический метод	0.10	-
9	218068,52	351186,04	Картометрический метод	0.10	-
10	218033,91	351159,45	Картометрический метод	0.10	-
11	217995,86	351131,32	Картометрический метод	0.10	-
12	217991,27	351138,15	Картометрический метод	0.10	-
13	217942,73	351204,62	Картометрический метод	0.10	-
14	217924,05	351190,35	Картометрический метод	0.10	-
15	217933,89	351177,46	Картометрический метод	0.10	-
16	217934,93	351177,26	Картометрический метод	0.10	-
17	217963,94	351135,40	Картометрический метод	0.10	-
18	217968,39	351120,93	Картометрический метод	0.10	-
19	217968,49	351120,67	Картометрический метод	0.10	-
20	217969,66	351116,95	Картометрический метод	0.10	-
21	218064,74	350991,81	Картометрический метод	0.10	-
22	218086,39	351008,56	Картометрический метод	0.10	-
1	218152,60	351059,77	Картометрический метод	0.10	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
1	2	Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	в юго-восточном	29.01	126° 43' 55"
2	3	в юго-восточном	06.56	104° 39' 1"
3	4	в юго-восточном	53.55	125° 38' 45"
4	5	в юго-восточном	13.06	106° 54' 25"

1	2	3	4	5
5	6	в юго-восточном	02.53	106° 54' 25"
6	7	в юго-восточном	34.30	122° 1' 36"
7	8	в юго-восточном	13.81	111° 53' 55"
8	9	в юго-западном	07.17	215° 34' 41"
9	10	в юго-западном	43.64	217° 32' 3"
10	11	в юго-западном	47.32	216° 28' 42"
11	12	в юго-восточном	08.23	123° 52' 19"
12	13	в юго-восточном	82.30	126° 8' 23"
13	14	в юго-западном	23.51	217° 22' 10"
14	15	в северо-западном	16.22	307° 22' 10"
15	16	в северо-западном	01.06	349° 6' 52"
16	17	в северо-западном	50.93	304° 43' 22"
17	18	в северо-западном	15.14	287° 5' 40"
18	19	в северо-западном	00.28	291° 2' 15"
19	20	в северо-западном	03.09	287° 27' 33"
20	21	в северо-западном	157.16	307° 13' 34"
21	22	в северо-восточном	27.38	37° 43' 19"
22	1	в северо-восточном	83.70	37° 43' 19"

Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ
ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ
(Республика Дагестан, г. Махачкала)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	9361 м2 ± 34 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности
	Х	У			

				характерной точки (Mt), м	(при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	218074,35	351190,21	Картометрический метод	0.10	-
2	218034,11	351269,57	Картометрический метод	0.10	-
3	218022,57	351261,61	Картометрический метод	0.10	-
4	218007,10	351250,02	Картометрический метод	0.10	-
5	217942,73	351204,62	Картометрический метод	0.10	-
6	217991,27	351138,15	Картометрический метод	0.10	-
7	217995,86	351131,32	Картометрический метод	0.10	-
8	218033,91	351159,45	Картометрический метод	0.10	-
9	218068,52	351186,04	Картометрический метод	0.10	-
1	218074,35	351190,21	Картометрический метод	0.10	-

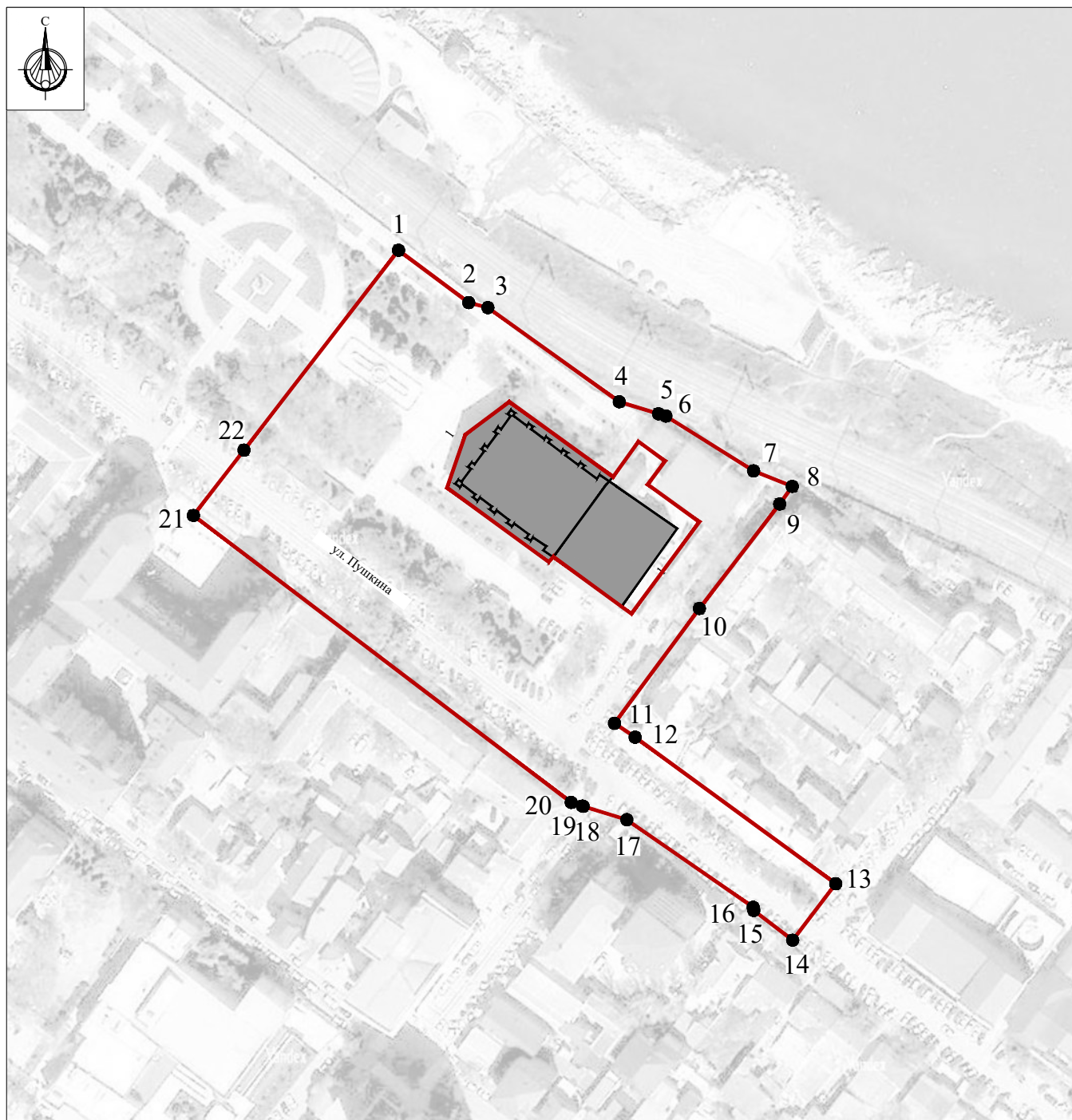
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
1	2	в юго-восточном	88.98	116° 53' 21"
2	3	в юго-западном	14.ф02	214° 35' 5"
3	4	в юго-западном	19.33	216° 50' 25"
4	5	в юго-западном	78.77	215° 11' 48"
5	6	в северо-западном	82.30	306° 8' 23"
6	7	в северо-западном	08.23	303° 52' 19"
7	8	в северо-восточном	47.32	36° 28' 42"
8	9	в северо-восточном	43.64	37° 32' 3"
9	1	в северо-восточном	07.17	35° 34' 41"

**КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ С УКАЗАНИЕМ ХАРАКТЕРНЫХ
(ПОВОРОТНЫХ) ТОЧЕК ДАННЫХ ГРАНИЦ**

Границы охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)



Масштаб 1:2000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования



Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории



Объект культурного наследия

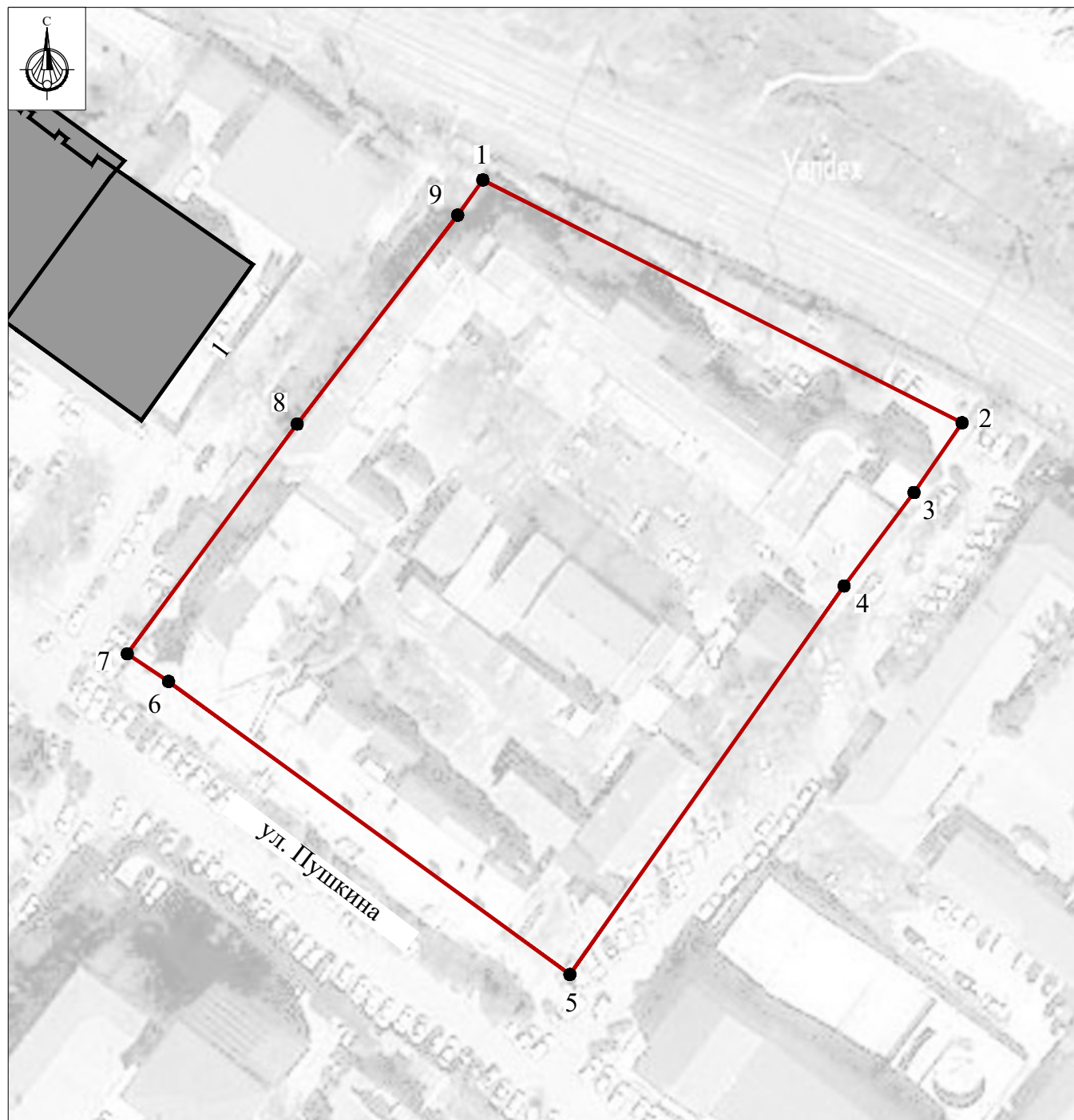
Подпись: _____



Дата: «20» апреля 2024 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта
культурного наследия регионального значения
«Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены
элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (Республика
Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:

-  Граница зоны с особыми условиями использования
-  1 Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории
-  Объект культурного наследия

Подпись: _____

Дата: «20» апреля 2024 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта