

*Государственное автономное учреждение Нижегородской области  
«Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного  
наследия Нижегородской области»*

**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)**

## **НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Проект зон охраны**

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

Исполнитель: ГАУ НО НПЦ



Директор ГАУ НО НПЦ

Ложкин С.А.

М.П.

г. Махачкала  
2020 год

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
	<b>Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны</b>	
<b>1.</b>	<b>Раздел 1. Исходные данные</b>	
1.1	Нормативно-правовые акты	9
1.2	Учетные сведения об объекте исследования	11
1.3	Сведения о расположенных в границах исследования объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия	12
1.4	Сведения о расположенных в границах исследования территориях с особыми условиями использования земель; сведения об установленных территориальных зонах	20
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	
	Приложение 1. Техническое задание на разработку Проекта	24
	Приложение 2. Документ о постановке объекта исследования на охрану	29
	Приложение 3. Документ о включении объекта исследования в единый государственный реестр объектов культурного наследия	31
	Приложение 4. Паспорт объекта исследования	32
	Приложение 5. Технический паспорт объекта исследования	34
	Приложение 6. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования	46
	Приложение 7. Современные картографические материалы	51
	Приложение 8. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)	56
<b>2.</b>	<b>Раздел 2. Историко-культурные исследования</b>	
2.1	Историческая справка	60
2.2	Список архивных и библиографических источников	72
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	
	Приложение 9. Копии архивных (картографических) материалов.	73
	Приложение 10. Копии архивных (фотофиксационных) материалов.	80
	Приложение 11. Копии архивных (проектных) материалов.	86
<b>3.</b>	<b>Раздел 3. Ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения</b>	
3.1	Введение	89
3.2	Анализ условий восприятия объекта исследования	92
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	

	Приложение 12. Градостроительная фотофиксация объекта исследования	98
	Приложение 13. Градостроительная фотофиксация окружения объекта исследования	106
	Приложение 14. Градостроительная фотофиксация визуального восприятия объекта	158
<b>4.</b>	<b>Раздел 4. Обоснование состава зон охраны объекта исследования</b>	166
	<b>Часть 2. Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны</b>	
<b>1.</b>	<b>Установление охранной зоны объекта культурного наследия и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны</b>	184
1.1	1. Описание границ охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия	174
1.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия	175
1.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия	176
<b>2.</b>	<b>Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон</b>	179
<b>2.1</b>	<b>Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, объекта культурного наследия</b>	179
2.1.1	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, объекта культурного наследия	179
2.1.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, объекта культурного наследия	180
2.1.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, объекта культурного наследия	181
<b>2.2</b>	<b>Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, объекта культурного наследия</b>	184
2.2.1	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, объекта культурного наследия	184
2.2.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, объекта культурного наследия	187

2.2.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, объекта культурного наследия	190
<b>3.</b>	<b>Установление зоны охраняемого природного ландшафта и режима использования земель и земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия</b>	
3.1	Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ	195
3.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ	196
3.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ	198
	<b>Графические материалы</b>	
	Схема фотофиксации М 1:2000	Лист 1
	Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:2000	Лист 2
	Историко-культурный опорный план. М 1:2000	Лист 3
	Схема зон охраны объекта культурного наследия. Схема земельных участков, состоящих на кадастровом учете. М 1:2000	Лист 4
	Схема зон охраны объекта культурного наследия с характерными (поворотными) точками. М 1:2000	Лист 5

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

<b>№ п/п</b>	<b>Ф.И.О или название организации</b>	<b>Должность, специальность</b>	<b>Степень участия</b>	<b>Подпись</b>
1.	Зеленова С.В.	Заместитель директора по научной работе, кандидат архитектуры	Научный руководитель	
2.	Виноградов В.Ю.	Инженер по направлению строительство, магистр	Автор	
3.	ООО «Сигма- Строй»	Строительство	Историческая справка, фотофиксация	

## АННОТАЦИЯ

Целью данного проекта является установление границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, обеспечивающих сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан», (далее – объект исследования), расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 (далее - Проект) в окружающей его исторической среде на сопряженной с ним территории, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере охраны объектов культурного наследия.

Проект разрабатывается на основе законодательства Российской Федерации в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и заданием на проектирование (см. приложение 1), которые являются основанием для проектирования.

Перечень и краткая характеристика предполагаемых работ:

1) Предварительные работы:

– ознакомление с действующей законодательной и нормативно-правовой документацией (*выявление объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов на территории исследования; выявление установленных или проектируемых границ территорий и зон охраны соседних объектов культурного наследия; изучение документации правил землепользования и застройки; изучение действующих режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон*);

– ознакомление с ранее разработанной проектной и исследовательской документацией, материалами архивов и информационных фондов организаций градостроительного профиля (*определение хронологических характеристик застройки исследуемой территории, композиционно-пространственной*

*типологии исследуемой территории, высотных параметров существующей и исторической застройки, материалов по проектированию и реконструкции застройки (согласованных и разрабатывающихся) на территории исследования);*

– изучение литературных и архивных источников, подбор материалов по историческим панорамам и видам объекта исследования, выявление исторических особенностей панорам и видов городского ландшафта исследуемой территории;

## 2) Проведение натурного исследования территории:

– выявление силуэтных, стилистических и архитектурных особенностей объекта исследования, формирующих характерные особенности значимых направлений его восприятия;

– уточнение характерных направлений визуального восприятия объекта исследования, определение границ секторов обзора объекта исследования на выявленных направлениях восприятия;

– фотофиксация объекта исследования в его градостроительном окружении, составляющем характерные особенности условий его восприятия на выявленных значимых направлениях в границах установленных секторов обзора;

– определение на натуре значимых элементов градостроительной структуры, составляющих окружение объекта исследования;

– выявление комплексов ценной исторической застройки с характерными градостроительными и архитектурными особенностями, составляющими ценное градостроительное окружение объекта исследования;

– выявление диссонирующих объектов, негативно влияющих на визуальное восприятие объекта исследования;

## 3) Разработка аналитических материалов:

– ретроспективный анализ композиционно-пространственной и планировочной структуры исследуемой территории за время ее существования;

– характеристика объекта исследования;

– анализ характеристик и особенностей городского ландшафта

исследуемой территории;

- анализ изменения градостроительной роли объекта исследования в процессе развития градостроительной системы;

- анализ изменения системы визуальных связей объекта исследования с градостроительными пространствами и композиционно значимыми элементами структуры города;

4) Результат работ:

- формулирование основных требований к сохранению условий восприятия объекта исследования на значимых направлениях с определением зон сохранения параметров окружающей застройки и пороговых высотных параметров в зонах возможного развития застройки;

- составление отчета с текстовыми, иллюстративными и графическими материалами, являющимися базой для обоснования решений проекта зон охраны объекта культурного наследия.

# **Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны**

## **Раздел 1. Исходные данные**

### **1.1. Нормативно-правовые акты**

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

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 24 апреля 2020 г.);

2. Приказ Министерства Культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;

3. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 24 апреля 2020 г.);

4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 18 марта 2020 г.);

5. Водный Кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 24.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2020);

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

7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об охраняемых природных территориях, 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. N 163 и от 4 мая 2018 г.

№ 236» (с изменениями и дополнениями от 27 декабря 2019 г.);

8. Закон Республики Дагестан от 03 февраля 2009 года № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (ред. от 27 декабря 2019);

9. Решение Собрании депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 01 марта 2017 г. № 14-8 «Об утверждении правил установки и эксплуатации рекламных конструкций и правил размещения и содержания информационных конструкций в г. Махачкале» (в ред. от 29 июня 2017);

10. Решение Собрании депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан»;

11. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

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

13. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. № 135;

14. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. № 136;

15. 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».

## 1.2. Учетные сведения об объекте исследования

На основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 года № 90238-р (см. приложение 3), сведения об объекте культурного наследия внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- наименование памятника: «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан»;
- местонахождение (адрес): Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1;
- время возникновения (датировка): дата создания (возникновения) не определена;
- документ о принятии на государственную охрану: Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» (см. Приложение 2);
- категория историко-культурного значения: регионального значения;
- вид объекта: памятник;
- общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры;
- регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: **051710921300005**.

Проект предмета охраны объекта культурного наследия не разрабатывался.

Паспорт на памятник утвержден Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. № 1906. Разработчик: Алиев Гаджимурад Камалутдинович.

Границы территории объекта исследования установлены на основании Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 135;

Защитная зона объекта исследования утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. № 136;

Проект зон охраны объекта исследования не разрабатывался, и зоны не утверждались.

### **1.3. Сведения о расположенных в границах исследования объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия**

#### *1.3.1 Объекты культурного наследия*

В непосредственной близости от объекта исследования (в границах исследуемой территории) расположены следующие объекты культурного наследия (сведения Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации):

1) «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)»:

- местонахождение (адрес): Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского;
- время возникновения (датировка): 1869 - 1937 гг.;
- категория историко-культурного значения: федерального значения;
- вид объекта: памятник;
- общая видовая принадлежность: памятник истории;
- документ о принятии на государственную охрану: Постановление Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»;
- регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: **051410761590006**.

2) «Здание, в котором в 1941-1945 гг. находился эвакуогоспиталь № 5061»:

- местонахождение (адрес): Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, дом 77;
- время возникновения (датировка): 1941-1945 гг.;
- категория историко-культурного значения: регионального значения;
- вид объекта: памятник;
- общая видовая принадлежность: памятник истории;
- документ о принятии на государственную охрану: Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 7 июня 1988 года № 108 «Об утверждении дополнительного перечня памятников культуры на территории Дагестанской АССР»;

- регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: **051710907520005**.

### *1.3.2 Выявленные объекты культурного наследия*

В границах исследуемой территории расположены следующие выявленные объекты культурного наследия: «Здание, где состоялся Шариатский суд» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Оскара, д. 41), «Дом, где жил Э. Махмудов-Кацранский» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Маркова, 45 (в настоящее время ул. Даниялова, 45)) включены в Список выявленных памятников истории и культуры Приказом Министерства культуры Республики Дагестан № 137 от 09 марта 2011 г. «О включении в Список выявленных памятников истории и культуры (объектов культурного наследия) по территории Республики Дагестан»; «Двухэтажное каменное строение» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д. 2), «Двухэтажное каменное строение» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д. 4), «Двухэтажное каменное строение» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д. 6), «Двухэтажное каменное строение» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д. 10) включены в Список выявленных памятников истории и культуры Приказом Министерства культуры Республики Дагестан № 505-од от 30 ноября 2015 г. «О включении в Список выявленных памятников истории и культуры (объектов культурного наследия) по территории Республики Дагестан».

### *1.3.3 Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия*

В границах исследуемой территории объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

### *1.3.4 Исторически ценные градоформирующие объекты, выявленные настоящим Проектом*

В соответствии с методическими указаниями, оформленными в таблице (см. Приложение 8. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)), разработанными в диссертации «Формирование системы критериев оценки историко-архитектурного наследия в России» кандидатом архитектуры С.В. Зеленовой в 2009 году, Проектом определены категории историко-культурной ценности исторически-ценных градоформирующих объектов в пределах устанавливаемых 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). По результатам углубленных исследований данные объекты могут быть признаны объектами, обладающими признаками объектов культурного наследия, с последующей процедурой постановки их на государственную охрану.

Таким образом, Проектом определены следующие исторически ценные градоформирующие объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах проектирования:

*Объект № 1 (№ 9 в экспликации на схемах графических материалов)  
(ул. Пушкина, 3)*



Вид с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

<b>Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Пушкина, 3)</b>		<b>Балл</b>
		<b>Итого</b>
<i><b>Историческая ценность</b></i>		
Датировка (время возникновения)	Конец XVIII - начало XX века (конец XIX в).	15
Мемориальность	ОИАН, не имеющий мемориального значения.	0
Историческая достоверность	ОИАН, утративший свою историческую роль. (Выполняет современную общественно-деловую роль)	0
Подлинность (аутентичность)	ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ. (Объект приспособлен под современные нужды, изменен цвет фасадов и, частично изменены дверные и оконные проемы)	5
<i><b>Архитектурно-градостроительная ценность</b></i>		
Сохранность	Значительные повреждения и утраты (более 40 %)	5
Представительность (репрезентабельность)	ОИАН, традиционной конструкции, типового применения. (Здание в стиле эклектики)	3
Градостроительная ценность	ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды города, района, квартала, улицы. (Формирует застройку по улице Пушкина)	10
Ансамблевость	ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	0
Градоформирующее значение	ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой. (Средняя высотность для рассматриваемого участка)	0
Функциональное использование	ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру. (Приспособлен под современное общественно-деловое использование)	0
Этапность	ОИАН, изменивший свой первоначальный вид на более поздний в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ. (Изменено архитектурное оформление фасадов, частично заменены дверные и оконные проемы, утрачены декоративные элементы на 70%)	3
Конструктивно-технологическая ценность	Повторное применение сложных конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН. (Кирпичное здание в стиле эклектики XIX века)	3
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры. (Интерьеры частично изменены в соответствии с современным использованием здания)	8
<i><b>Культурологическая ценность</b></i>		
Научно-познавательная ценность	ОИАН, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе страны. (Пример кирпичного здания в стиле эклектики XIX века в России)	8
Учебно-педагогическая ценность	ОИАН, опосредованно участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	3
Художественно-эстетическая ценность	ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов.	3
Публичная и общественная значимость	ОИАН, представляющий национальный интерес страны и общества в мировом масштабе. (Как пример кирпичного здания в стиле эклектики XIX века в России)	10
Социокультурная ценность	ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом. (Формирует культурную аутентичность XIX века)	8
Распространенность	Распространенный ОИАН в регионе	3

87

*Объект № 2 (№ 10 в экспликации на схемах графических материалов)  
(ул. Даниялова, 65)*



Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

<b>Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Даниялова, 65)</b>		<b>Балл</b>
		<b>Итого</b>
<i><b>Историческая ценность</b></i>		
Датировка (время возникновения)	Конец XVIII - начало XX века. (начало XX вв.)	15
Мемориальность	ОИАН, не имеющий мемориального значения.	0
Историческая достоверность	ОИАН, сохранивший свою историческую роль в пространстве региона. (Роль образчика народной архитектуры южного Дагестана)	5
Подлинность (аутентичность)	ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ. (Частично изменены отделка и декоративные элементы главного фасада, а также заменены оконные проемы)	5
<i><b>Архитектурно-градостроительная ценность</b></i>		
Сохранность	Незначительные повреждения и утраты. (Изменение внешнего вида главного фасада за счет современной отделки и изменения оконных проемов)	8
Представительность (репрезентативность)	ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера. (Народная архитектура южного Дагестана)	8
Градостроительная ценность	ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды города, района, квартала, улицы. (Формирует застройку улицы Даниялова)	10
Ансамблевость	ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	0
Градоформирующее значение	ОИАН, утративший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде. (Присутствуют современные постройки, которые, по своим объемно-пространственным характеристикам перекрывают данный объект)	3
Функциональное использование	ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций. (Жилой дом с частичной общественной функцией)	5
Этапность	ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды. (Оштукатурен главный фасад, утрачены исторические оконные проемы и отделка цокольного этажа)	8
Конструктивно-технологическая ценность	Повторное применение сложных конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН. (Приемы народной архитектуры южного Дагестана)	3
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры. (Интерьеры частично изменены в соответствии с современным использованием здания)	8
<i><b>Культурологическая ценность</b></i>		
Научно-познавательная ценность	ОИАН, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе региона. (Пример народной архитектуры южного Дагестана)	5
Учебно-педагогическая ценность	ОИАН, опосредованно участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	3
Художественно-эстетическая ценность	ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов.	3
Публичная и общественная значимость	ОИАН, представляющий национальный интерес региона на территории страны. (Как пример народной архитектуры южного Дагестана)	5
Социокультурная ценность	ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом. (Формирует культурную аутентичность южного Дагестана)	8
Распространенность	Распространенный ОИАН в регионе	3

105

Для проведения оценки ОИАН количественные показатели критериев исторической, архитектурно-градостроительной и культурологической ценности в условных баллах суммируются, и по суммарному баллу, с учетом коэффициента значимости авторов, определяется категория ценности ОИАН:

- *уникальный*, представляющий особую историко-архитектурную ценность в мировом масштабе (сумма баллов 270 – 150);
- *особо ценный*, представляющий историко-архитектурную ценность на территории страны, региона (сумма баллов 150 – 100);
- *ценный*, представляющий особую историко-архитектурную ценность на территории региона (сумма баллов 100 – 50)
- *рядовой*, имеющий определенную историко-архитектурную ценность на территории региона, города, района (сумма баллов 50 – 30);
- *средовой*, являющийся элементом исторической застройки города, района, улицы, квартала (сумма баллов менее 30).

Таким образом, в границах проектирования были выявлены следующие объекты историко-градостроительной среды:

*Особо ценные объекты:*

- ул. Даниялова, 65 (105 баллов);

*Ценные объекты:*

- ул. Пушкина, 3 (87 баллов).

В рамках настоящего Проекта все вышеуказанные объекты отнесены к категории исторически ценных градоформирующих объектов историко-градостроительной среды.

## **1.4. Сведения о расположенных в границах исследования территориях с особыми условиями использования земель; сведения об установленных территориальных зонах**

### *1.4.1. Территориальные зоны в границах исследования*

Участок исследования расположен в Советском районе города Махачкалы, в 100 метрах к юго-западу от берега Каспийского моря и ограничен с северной и северо-восточной сторон железнодорожным полотном, с северо-западной стороны – озелененной территорией сквера им. С. Стальского, с юго-западной – улицей Пушкина, с юго-восточной стороны расположен квартал с исторической и современной жилой и общественной застройкой.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, утвержденным на основании решения собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан», исследуемый участок расположен в нескольких территориальных зонах (см. приложение 7).

Карта градостроительного зонирования правил землепользования и застройки города Махачкалы отмечает, что объект исследования находится в зоне О2 – «Зона крупных торговых комплексов, рынков и культурно-досугового назначения».

К северо-востоку от объекта исследования находится зона ИТ2 – «Зона объектов транспортной инфраструктуры», включающая себя транспортную сеть железной дороги (железная дорога магистральная электрифицированная) и участки, относящейся к ее обслуживанию. Далее, юго-восточнее, за границей городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» располагаются земли, покрытые поверхностными водами, а именно Каспийское море, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

К северо-западу от объекта исследования находится зона Р2 – «Зона озелененных территорий общего пользования», которая включает в себя озелененную территорию сквера им. С. Стальского и находящийся на ней объект

культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

С юго-запада и юго-востока от объекта исследования находится зона Ж5Б – «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей).

Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находится на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

#### *1.4.2. Территории с особыми условиями использования земель, установленные в границах исследуемой территории*

В соответствии с п. 4 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ (ред. от 24 апреля 2020 г.), к зонам с особыми условиями использования земель относят охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 с законодательством Российской Федерации.

1) Для исследуемого объекта культурного наследия были разработаны и утверждены граница территории и защитная зона (документы об утверждении см. Приложение б):

- граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 114;
- защитная зона, утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 115.

2) В границы исследуемой территории Проекта попадает защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1941-1945 гг. находился эвакогоспиталь № 5061» (Республика Дагестан, г.

Махачкала, ул. Даниялова, дом 77) (Приказ Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан 14 ноября 2017 г. № 111);

3) Исследуемая территория попадает в границы водоохранной зоны Каспийского моря, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42;

4) Исследуемая территория попадает в границы прибрежной защитной полосы Каспийского моря, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.3.

Другие зоны с особыми условиями использования территории в границах разработки Проекта отсутствуют.

Данные зоны представлены в графической части Проекта, на карте историко-культурного опорного плана (лист 3).

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение № 1  
к Государственному Контракту  
№ 03/ЭОК от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку 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: г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1

1.	Основание для проектирования	Отсутствие документации, соответствующей действующему законодательству. Необходимость установления для объекта культурного наследия зон охраны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2.	Наименование объектов культурного наследия	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: г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1
3.	Место выполнения работ (границы проектирования)	Российская Федерация, Республика Дагестан, г. Махачкала
4.	Цель работы	Выполнение работ по разработке проекта 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: г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1 в целях актуализации границ защитной данного объекта культурного наследия; Получению положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы 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», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1
5.	Основные требования	Разработка проекта зон охраны Объекта в соответствии с: • Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; • Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; • Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об

		утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе; • Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;
5.1.	К архитектурно-планировочному решению	В соответствии с действующими нормами и требованиями к разработке и оформлению проектной документации для объектов культурного наследия.
5.2.	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. В случае отрицательного заключения государственной историко-культурной экспертизы представленные проекты зон охраны объектов культурного наследия, подлежат доработке Исполнителем в целях устранения выявленных несоответствий его требованиям государственной охраны объектов культурного наследия либо недостаточности материалов по его обоснованию.
6.	Сроки выполнения работ	90 дней с даты заключения Контракта.
7.	Гарантийный срок	36 месяцев со дня подписания Акт о приемке выполненных работ
8.	Состав проекта	1. Проект зон охраны Объекта: 1. Книга 1. Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-культурных исследований: Пояснительная записка: - Введение. Основание для проектирования; - Схема разработки проекта; - Исторические сведения; - Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны; - Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (при наличии); - Историко-архитектурный анализ. - Историко-градостроительный анализ. - Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; - Определение зон зрительного восприятия объекта культурного наследия; - Описание видовых точек. 2.1.2. Графическая часть: - Исторические планы (при наличии); - Историко-культурный опорный план (М 1:1000); - Схема ландшафтного анализа (М 1:1000); - Схема размещения основных видовых точек (М 1:1000); - Фотоиллюстрационный материал;

		<p>- Список источников и использованной литературы;          - Приложения.          2.2. Книга 2. Утверждаемая часть.          - Введение. Основание для проектирования          - Описание границ проектируемых зон и границ территории объекта культурного наследия, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон; схема разбивки основного чертежа на листы А4          - Сводная схема зон охраны и границ территорий Объекта (не менее М 1:1000), схема каждой из зон охраны.</p>
9.	Требование к составу, содержанию и форме представленных материалов	<p>Требования к проектным предложениям по определению границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в границах предлагаемых проектом зон охраны объектов культурного наследия, если границы территорий таких объектов культурного наследия не установлены.          Границы территории объектов определяются на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учётом особенностей объекта, включая его сохранность и этапы развития, а также натуральных исследований.          Современные границы территории объекта могут не совпадать с историческими границами территории Объекта ввиду изменения градостроительной ситуации в исторических границах территории объекта (застройка новыми строениями, зданиями, сооружениями и т.п.).          Текстовое описание и графическое отображение границ территории должно содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• историко-культурный опорный план в масштабе 1:2000 с обозначением объектов культурного наследия и их территорий, выявленных объектов культурного наследия;</li> <li>• схему расположения земельных участков в границах территории кадастрового квартала в масштабе 1:2000 с обозначением кадастровых номеров (выполняется на основании сведений государственного кадастра объектов недвижимости);</li> <li>• отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях;</li> <li>• схему ценных видовых раскрытий объектов (М 1:2000, 1:1000);</li> <li>• натурную фотофиксацию видовых раскрытий объектов и элементов, фиксирующих границы исторической территории объектов, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территорий памятников</li> </ul>

		<p>(фотоиллюстрации);          Координаты характерных точек указываются в виде таблиц координат характерных точек в местной системе координат (МСК-05).          Определение координат характерных точек границ объекта осуществляется геодезическим способом или картометрическим способом.          Графические материалы могут выполняться на актуализированной топографической основе в соответствии со следующими требованиями:          - границы территории наносятся на актуализированную топографическую подоснову;          - масштаб проекта – 1:500, 1:1000, 1:2000 (в зависимости от размера территории объекта);          - в графическом материале отображаются объекты недвижимости, включая выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах территории;          - указывается перечень условных обозначений.          Основными критериями, влияющими на принципы установления границы территорий объектов культурного наследия, являются:          - сохранность комплекса застройки исторической территории, в структуре которой расположены объекты культурного наследия;          - историко-культурная ценность комплекса застройки, в структуре которой расположены объекты;          - наличие ансамблевых качеств комплекса застройки, в структуре которой расположены объекты.          Разработка проекта установления границ территории объектов осуществляется на основе следующих принципов:          - приоритетная ориентация на сохранение и учёт территории объекта в целях формирования единого земельного участка в границах исторической территории объекта;          - учёт особенностей сложившейся структуры землепользования, современной градостроительной ситуации и перспектив градостроительного развития территории.          При установлении границ территории объекта должны приниматься во внимание существующие антропогенные (контуры зданий, сооружений, капитальных оград и других долговременных сооружений) и природные (очертания водоёмов, холмов, оврагов, зеленых насаждений и др.) границы.          При наличии в границах исторической территории объектов построек различного времени, стиля, не объединённых единой ансамблевой композицией, функцией и статусом, допустимо выделение отдельных территорий для каждого из объектов.          При наличии в границах исторической территории объектов различной категории историко-культурного значения (федерального, регионального и местного), относящихся к единому ансамблю, целесообразным является выделение единой территории объектов, которая может быть применена к различным категориям историко-культурной значимости объектов.          По окончании работ по сбору и анализу исходных данных, обоснованию предпосылок установления границ территории</p>
--	--	--

	<p>объектов и разработке проектных предложений по установлению границ территории объектов Исполнитель представляет Заказчику проект, содержащий следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- схему местоположения объектов в структуре города;</li> <li>- анализ историко-культурного потенциала территории;</li> <li>- историческую справку;</li> <li>- эволюцию планировочной структуры (на основе исторических планов);</li> <li>- архивные материалы (иллюстрации, выписки);</li> <li>- графическую реконструкцию основных этапов формирования границ (схемы М 1:2000);</li> <li>- схему ценности, сохранности и трансформации исторической градостроительной среды территории;</li> <li>- схему хронологических характеристик элементов историко-градостроительной среды;</li> <li>- анализ традиционного восприятия территории объекта культурного наследия;</li> <li>- схему ценных видовых раскрытий объекта (М 1:5000, 1:2000);</li> <li>- натурную фотофиксацию видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории владения, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории памятника (фотоиллюстрации);</li> <li>- пояснительную записку с обоснованием проектных предложений;</li> <li>- проектные предложения по установлению границ территории объектов;</li> <li>- описание границ территории объектов.</li> </ul> <p>Фотофиксация объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- снимки общего вида, передающие планировочную структуру элементов и композиционные особенности объекта;</li> <li>- снимки общего вида и фасадов памятников, входящих в границы территории объектов;</li> <li>- точки наиболее благоприятного восприятия объектов.</li> </ul> <p>Цветные изображения изготавливаются качеством не менее 2000 точек по двум координатам.</p> <p>Снимки предоставляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на электронном носителе в формате TIFF, JPEG, RAW (снимки должны сохраняться в двух видах: необработанный файл в формате съёмки и обработанный файл, пригодный к использованию);</li> <li>- на бумажном носителе, распечатанные на листе формата А4 размером не менее 15х20 см. Под каждым распечатанным снимком даётся аннотация: наименование памятника, его элемента, детали или фрагмента, автор и дата съёмки.</li> </ul> <p>Требования к проекту зон охраны Объекта: Проект зон охраны Объекта предоставляется в 2 книгах. Требования к материалам по обоснованию:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Материалы по обоснованию границ зон охраны Объекта предоставляются с обязательными ссылками на историко-архивные и библиографические материалы (иллюстрации, выписки, планы и т.д.) и включают в себя историческую справку по объектам</li> </ol>
--	---

	<p>культурного наследия и их территории, выписки из архивных и библиографических источников, сведения о ранее проводившихся историко-археологических исследованиях и выводы о сохранности историко-градостроительной и ландшафтной среды объектов культурного наследия</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Графический материал (историко-культурный опорный план, схема ландшафтного анализа, схема размещения основных видовых точек) представляется на актуализированной геоподоснове в масштабе 1:1000.</li> <li>3. Схемы визуального восприятия объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок предоставляются в виде композиционно-видовых связей панорамы на 360 градусов, фотографических разверток, разрезов, характеризующих композицию и силуэт застройки и природного ландшафта, включая соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов.</li> <li>4. Указываются сведения о композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.</li> <li>5. Схема историко-культурного опорного плана представляется с обозначением всех объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, входящих в данную зону, указанием их наименования, категории историко-культурного значения, адреса, границ территорий, а также с указанием ценных градоформирующих объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объёмно-пространственной структуры территории проектирования, малых форм, подлежащих сохранению, инженерных сетей и коммуникаций.</li> <li>6. Иные графические материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны.</li> <li>7. Фотофиксация объектов культурного наследия осуществляется в соответствии со следующими требованиями: <ul style="list-style-type: none"> <li>- копии архивных фотоматериалов;</li> <li>- снимки общего вида, передающие планировочную структуру элементов и композиционные особенности объекта;</li> <li>- натурная фотофиксация видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории памятника;</li> <li>- современная панорамная съёмка на 360 градусов.</li> </ul> </li> </ol> <p>Цветные изображения изготавливаются качеством не менее 2000 точек по двум координатам.</p>
--	---

	<p>Снимки представляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на электронном носителе в формате TIFF, JPEG, RAW (снимки должны сохраняться в двух видах: необработанный файл в формате съемки и обработанный файл, пригодный к использованию);</li> <li>- на бумажном носителе, распечатанные на листе формата А4 размером не менее 15х20 см. Под каждым распечатанным снимком дается аннотация: наименование памятника в соответствии с актом о принятии на государственную охрану, его местонахождение, наименование его элемента, детали или фрагмента, автор и дата съемки.</li> </ul> <p>8. Перечень земельных участков, попадаемых в проектируемые зоны охраны.</p> <p>9. Список источников и использованной литературы обязательно включает в себя архивные материалы, материалы периодических изданий, специальную литературу и др.</p> <p>Требования к утверждаемой части:</p> <p>1. Предложения по установлению границ зон охраны Объекта предоставляются с приложением текстового описания указанных границ и схем указанных границ.</p> <p>2. Определение границ зон охраны Объекта осуществляется на основе проведенного историко-градостроительного, историко-архитектурного, ландшафтного анализа, зон зрительного восприятия Объекта.</p> <p>Текстовая часть проекта зон охраны включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- текстовое описание границ зон охраны Объекта;</li> <li>- текстовое описание границ регламентных участков;</li> <li>- каталог координат характерных точек границ зон охраны в местной системе координат;</li> <li>- каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах зон охраны;</li> <li>- текстовое описание границ территорий иных объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в зоне проектирования;</li> <li>- текстовое описание режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- текстовое описание требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, устанавливающих предельные высотные и плотностные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах зон охраны;</li> <li>- перечень объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (при наличии), с наименованиями и адресными данными.</li> </ul> <p>Кроме того, графическая часть проекта зон охраны объекта включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- карту (схему) границ зон охраны Объекта;</li> <li>- карту (схему) существующего землепользования.</li> </ul> <p>3. Предложения по режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах данных</p>
--	--

	<p>зон разрабатываются с учетом требований Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также с учётом обеспечения максимальной сохранности объектов культурного наследия в их градостроительной и природной среде и их исторических границах.</p> <p>Схема границ зон охраны объекта культурного наследия предоставляется с обозначением всех объектов культурного наследия, выявленных признаками объектов культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия, входящих в данную зону, указанием их наименования, категории историко-культурного значения, адреса, границ территорий, а также с указанием ценных градостроительных объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объёмно-пространственной структуры территории проектирования, малых форм, подлежащих сохранению, инженерных сетей и коммуникаций, элементов благоустройства.</p> <p>4. Проект зон охраны Объекта предоставляется Заказчику вместе с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы в 3 экз.</p> <p>Заключение экспертизы оформляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе».</p> <p>К каждому экземпляру заключения прилагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) приложения, указанные в заключении экспертизы;</li> <li>б) копии протоколов заседаний экспертной комиссии (если имеются);</li> <li>в) документы, представленные заказчиком экспертизы, или их копии;</li> <li>г) копии документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы (если имеются);</li> <li>д) иные документы и материалы по усмотрению эксперта, индивидуально проводившего экспертизу, или председателя экспертной комиссии.</li> </ul> <p>Заключение государственной историко-культурной экспертизы проекта представляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в 1 экз. и распечатанный экземпляр с оригинальной подписью и печатями в 1 экз.</p> <p>6. Проект зон охраны (2 Книги) предоставляется в 3 экз. в бумажном виде.</p> <p>7. Все материалы представляются также в электронном виде (в файле типа doc, pdf с содержанием графических материалов) в 1 экз.</p>
--	---

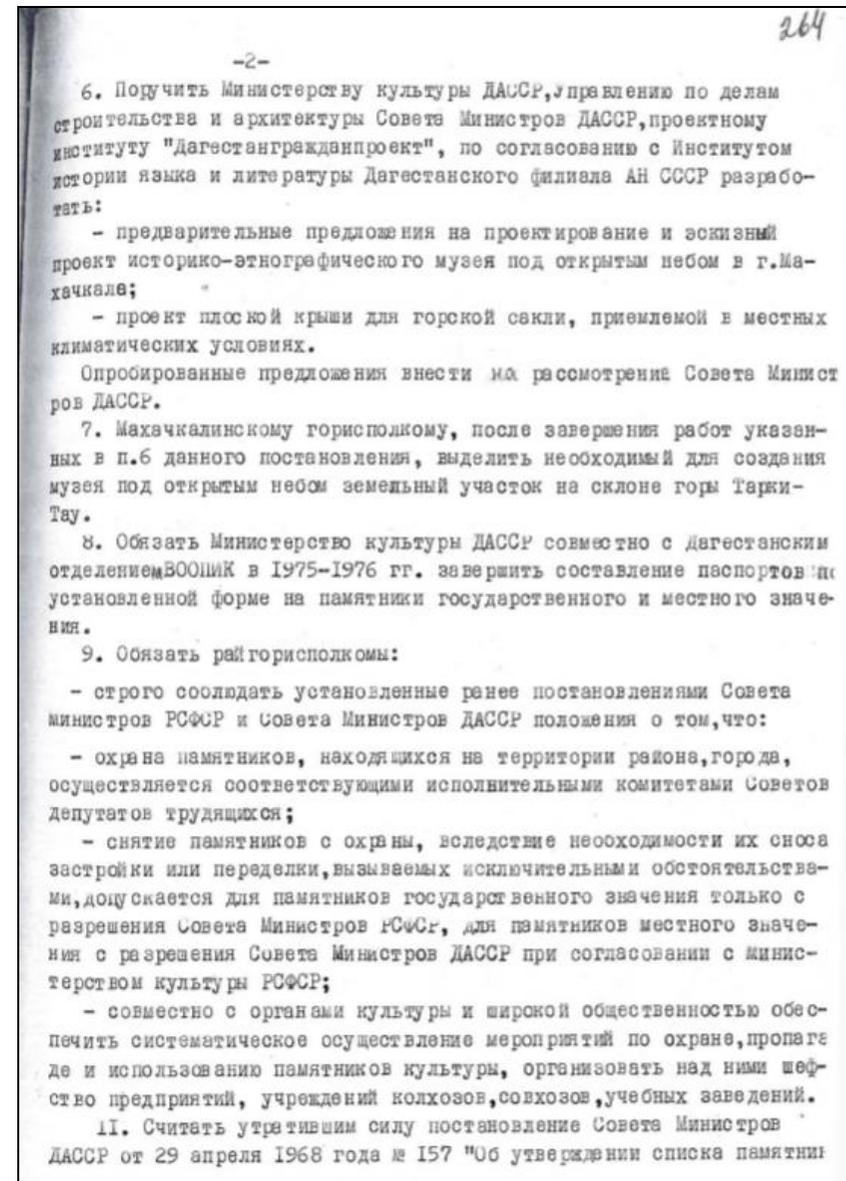
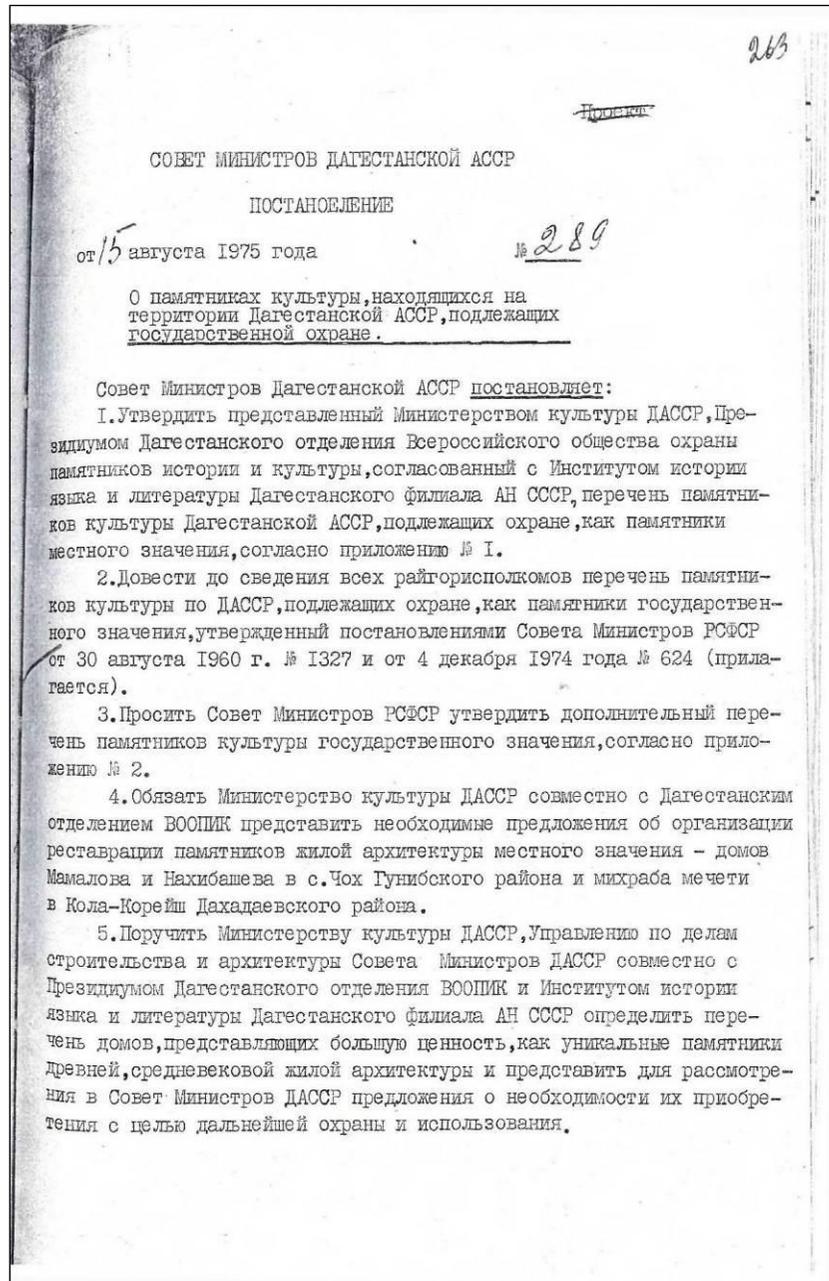
10.	Согласование проектных решений	<p>Исполнитель представляет Заказчику проект зон охраны, содержащий проект границ территорий, Объекта вместе с обосновывающими материалами и положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы.</p> <p>Заказчик согласовывает проект зон охраны в соответствии с действующим законодательством в установленном порядке.</p> <p>В случае, если возникнут замечания в процессе внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены подрядчиком в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.</p>
-----	--------------------------------	--

ЗАКАЗЧИК:

  
 /Галжиев Р.И./  
 2020 г.  
 М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

  
 /Ложкин С. А./  
 2020 г.  
 М.П.



265

3.

истории и культуры местного значения на территории ДАССР".

Председатель  
Совета Министров Дагестанской АССР *А. Д. Умалатов* А. Д. Умалатов

Управляющий Делами  
Совета Министров Дагестанской АССР *А. А. Атаев* А. А. Атаев

*А. А. Атаев*

*11/IV*  
*Н. Зайцев*  
*30/VII-75г.*

*А. А. Атаев*  
*17.6. Кто восстановит*  
*Заканчиваем?*  
*31/VII-75г.*

*3. Кисроева*  
*31/VII-75г.*

*Меня и*  
*отмени совлада*  
*ты с совладами*  
*Будет ли?*  
*1/VIII*

*С. А. Атаев*  
*31/VII-75г.*  
*(г. Махачкала ? ?)*

*С. А. Атаев*  
*1/VIII*

*С. А. Атаев*  
*31/VII-75г.*

280

15.

I	2
<u>Памятники архитектуры</u> <u>г. Махачкала</u>	
Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из "теплого" бетона. Арх. Колковский, 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
<u>г. Дербент</u>	
Армянский храм, (XIX в.)	I магал
<u>г. Хасавюрт</u>	
Знаменская церковь, 1903 г.	г. Хасавюрт
<u>Агульский</u>	
Крепостная стена (XI-XII вв.)	с. Тпиг
<u>Ахвахский</u>	
Мечеть XVIII в.	с. Тлибишо
<u>Ботлихский</u>	
Дом Булочева, 1891 г.	с. Анди
Дом Шармазанова, 1897 г.	с. Анди
Дом Ибрагимова, XIX в.	с. Верхнее Подобери
Башня боевая, XV-XVI вв.	с. Муни
Преображенский редут, 1867 г.	с. Инхело
<u>Буйнакский</u>	
Мечеть с минаретом, 1845 г.	с. Н. Дженгутай
<u>Гунибский</u>	
Дом Курахова, XIX в.	с. Рутуджа
Дом Нахибашева, 1872 г.	с. Чох
Дом Мамалова, 1875 г.	с. Чох



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.

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 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.

- 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

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
*Магнитогалицкое*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

ЗДАНИЕ *театр*  
назначение нежилого строения

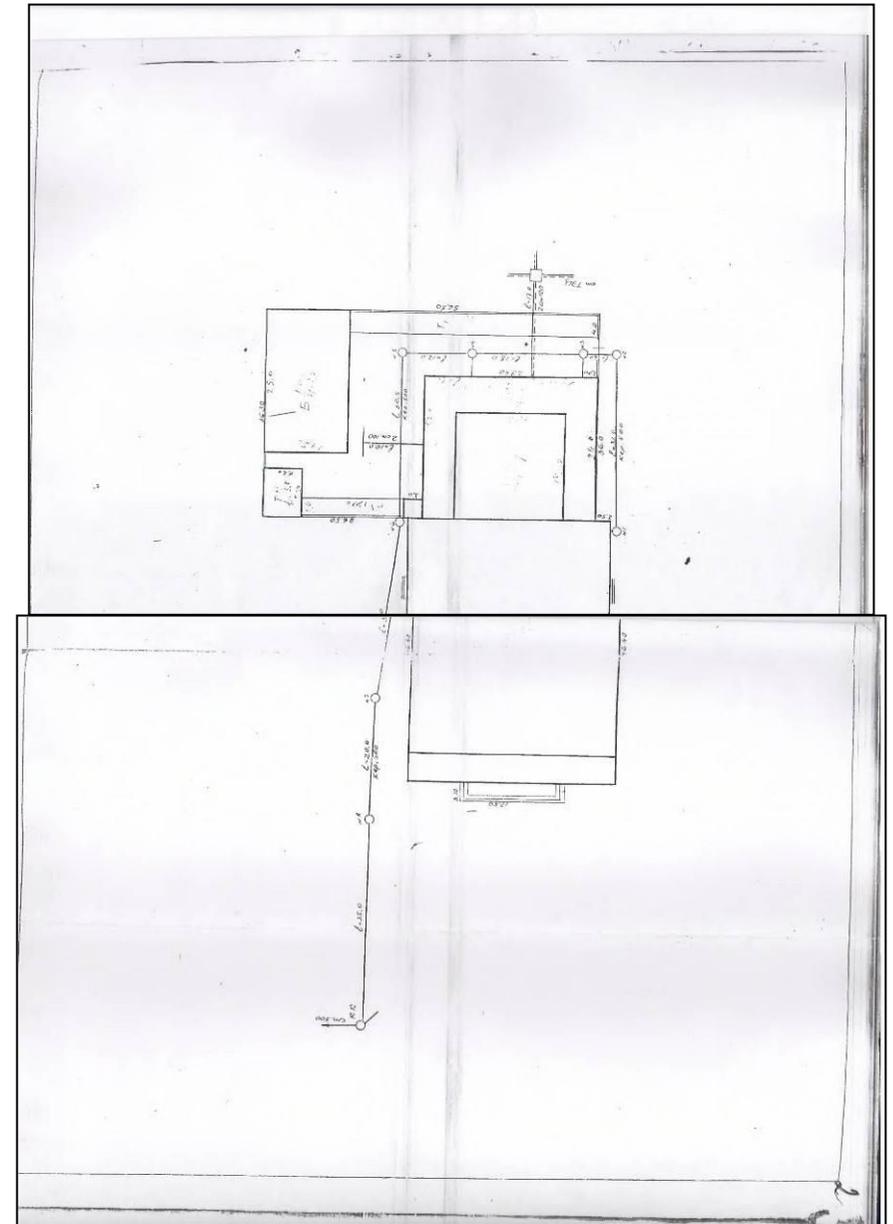
РАЙОН *Ленинский*

ГОРОД (ПОС.) *Магнитогорск*

УЛИЦА (ПЕР.) *Грушевая 1*

КВАРТАЛ № \_\_\_\_\_  
ИНВЕНТАРНЫЙ № *10002*

Форма технического паспорта утверждена приказом  
по МЖКХ РСФСР от \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_





Приложение 5. Технический паспорт объекта исследования

4

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Датум: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице					Итого в %	Элемент
				Удельный вес	Поправка к	Удельному весу	в пристройках	конструктив. элем.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		между-этажное								
		надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутрен. отделка									
8	Санитарно-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горяч. водос.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									
Итого:										

6 % износа приведенной к 100 по формуле:  $\frac{100 - X}{100} \times 100$

Итого:  $\frac{100 - X}{100} \times 100$  процент износа (гр. 9) x 100

удельный вес (гр. 7)

V. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Датум: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число эт: \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице					Итого в %
				Удельный вес	Поправка к	Удельному весу	в процентах	Удельный вес с поправками	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	каменные Ж.Б. плиты							
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичное							
		штукатурка							
3	Перекрытия	чердачное	плиты Ж.Б.						
		между-этажное	плиты Ж.Б.						
		надподвальное	плиты Ж.Б.						
4	Крыша	стальной кровельный материал							
5	Полы	мозаичные							
6	Проемы	оконные	деревянные						
		дверные	деревянные и металлические						
7	Внутрен. отделка	деревянная и штукатурка							
8	Санитарно-технические устройства	отопление	га						
		водопровод	га						
		канализация	га						
		горяч. водос.	га						
		ванны	га						
		электроосвещ.	га						
радио	га								
телефон	га								
вентиляция	га								
лифты	га								
9	Прочие работы	Краска							
Итого:									

6 % износа приведенной к 100 по формуле:  $\frac{100 - X}{100} \times 100$

Итого:  $\frac{100 - X}{100} \times 100$  процент износа (гр. 9) x 100

удельный вес (гр. 7)

5

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

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	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элем. с поправками	Износ в %	% износа строит. гр. 7 и гр. 8	Текущие изменения износа в %	
									гр. 7	гр. 8
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
3	б) Перегородки									
4	Перекрытия чердачное междуэтажное надподвальное									
5	Крыша									
6	Полы									
7	Прочие: оконные дверные									
8	Внутрен. отделка									
9	Санитарно-технические устройства: отопление, электросвещ., вентиляция, лифты									
10	Прочие работы									
ИТОГО:				100	X	X	X	X	X	X

%, износа приведенной к 100 по формуле:  $\frac{100 \times \text{проектный износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

5

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н =
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:		100	X	X	100	X	X	X	X

Формулы для подсчета площади, объема

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н =
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:		100	X	X	100	X	X	X	X

Формулы для подсчета площади, объема

X. Ичисление восстановительной и дейст вительной стоимости здания и е

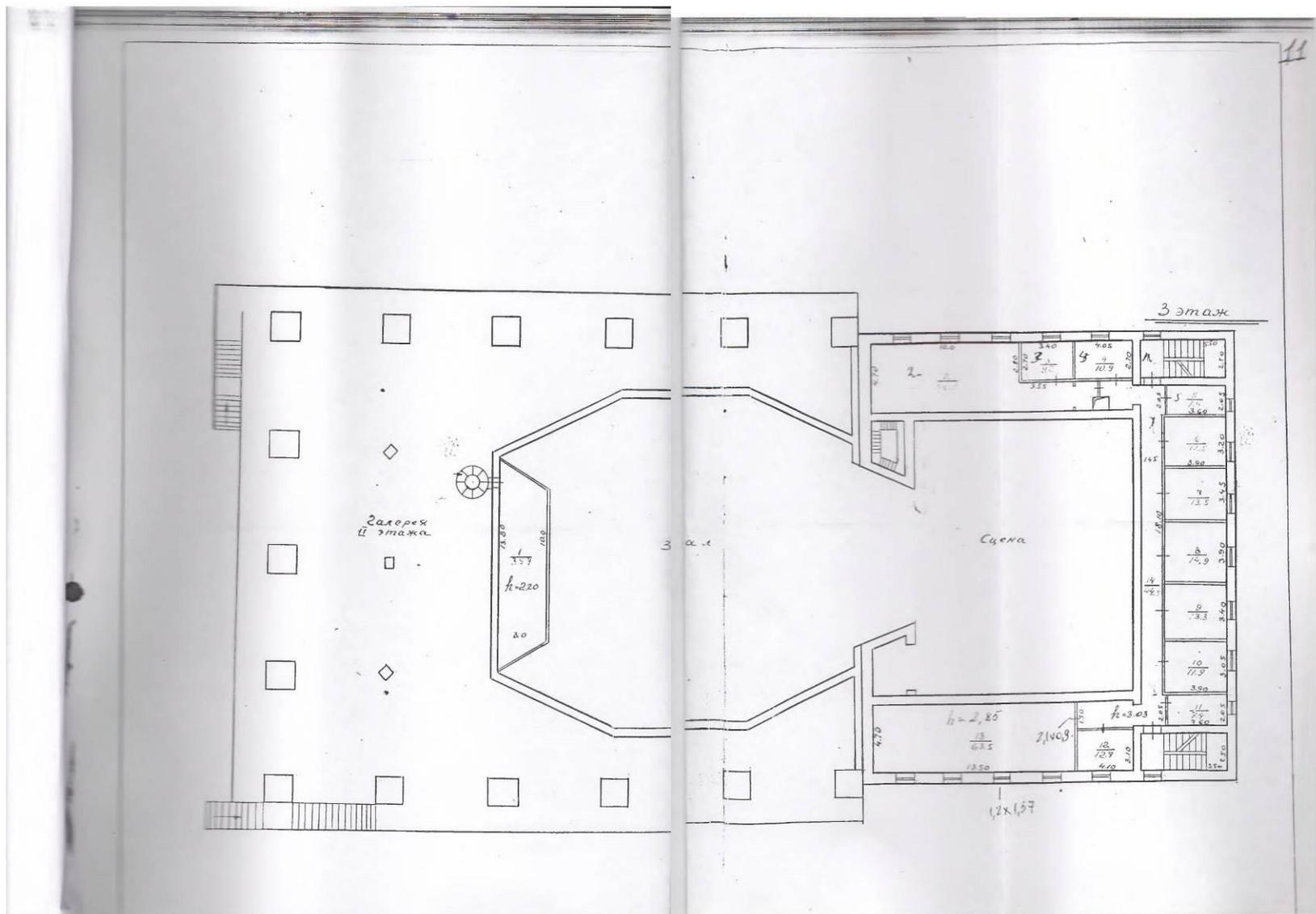
Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. тела по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:									
						Удельный вес	групповая стоимость	коэффициент	работ						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	











ЭКСП

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) .....

Дата ввода	Литера по плану этажа в колонне с межэтажным	Назначение частей помещения: жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	общая площадь				жилое		конторские		школьные	
			основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)		
1	2	3	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Центральная зона	1 Реквизиторская	6.4 x 4.6	2.94									
	2 Реквизиторская	6.0 x 4.6	27.6									
	3 тамбур	1.35 x 1.5	2.0									
	4 акустический	1.5 x 3.1	4.7									
	5 электрощитовая	2.7 x 4.6	12.4									
	6 электрощитовая	2.6 + 3.5 x 2.2	6.7									
	7 тамбур	2.4 x 1.2	2.9									
	8 кладовая	1.2 x 1.5	1.8									
	9 туалет	6.2 x 2.5	2.9									
		2	20.4									
	10 Вент. камера	2.1 x 3.4	7.1									
	11 Вент. камера	3.2 + 0.9 x 7.4	35.5									
	12 Вент. камера	3.3 x 3.9	12.9									

ЭКСПЛ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) .....

Дата ввода	Литера по плану этажа в колонне с межэтажным	Назначение частей помещения: жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	общая площадь				жилое		конторские		школьные		кух. пр. устр.
			основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)	основн.	вспомог. (детские)			
1	2	3	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Центральная зона	29 Северная	12.2 x 13.0 - 34.0	12.46										
	30 Северная	3.1 x 2.4	7.4										
	31 Северная	6.4 x 2.4	15.7										
	32 Северная	0.4 x 2.7	1.1										
	33 Северная	4.6 x 6.2	28.5										
	34 Северная	0.2 x 4.6	0.9										
	35 Реквизиторская	4.8 x 4.6	22.1										
	36 Коридор	15.4 x 1.92	29.6										
		- 3.3 x 0.9	2.9										
		+ 1.45 x 4.45	6.4										
		+ 4.0 x 4.05	16.2										
	37 Северная	3.6 x 4.3	15.5										
	38 тамбур	1.9 x 1.3	2.5										
	39 Коридор	2.15 x 1.3 + 4.5 x 6.75	32.4										
		+ 1.45 x 5.15 +	7.5										
		+ 1.9 x 1.75 + 15.4 x 1.92	30.0										
		- 7.0 x 0.9	6.3										

ЭКСПЛИК

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) .....

№	Назначение частей помещения: жилая комната, конторская помеще- ние, классная комната, больни- ца, ванная, кухня, коридор и т. п.	общая полезная	жилье		конторские		школьные		культурно-просвети- тельные учреждения	
			основн.	вспомо- гател.	основн.	вспомо- гател.	основн.	вспомо- гател.	основн.	вспомо- гател.
6	сцена 14,55 x 17,8 + 12,05 x 2,0 + 3,0	290,8								
3,65	7 Репетиторская 10,0 x 4,6	46,0								
"	8 кладовая 4,65 x 3,6	16,7								
"	9 Мелкая р-ция мрам 4,65 x 3,6	16,7								
"	10 мастерская инструментов 3,9 x 3,2	12,5								
"	11 артеметическая 3,9 x 1,9	7,4								
"	12 артеметическая 3,9 x 3,45	13,5								
"	13 коридор 2,2 x 1,05 + 3,8 x 4,0 + 1,9 x 0,3	49,1								
2,70	14 артеметическая 3,5 x 3,9	13,7								
"	15 артеметическая 3,9 x 3,4	13,3								
9,6	16 учительский 1,0 x 2,5	2,5								
"	17 туалет 2,0 x 1,0	2,0								
"	18 душная 1,0 x 2,5	2,5								

ЭКСП

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) .....

№	Назначение частей помещения: жилая комната, конторское помеще- ние, классная комната, больни- ца, ванная, кухня, коридор и т. п.	общая полезная	жилье		конторские		школьные	
			основн.	вспомо- гател.	основн.	вспомо- гател.	основн.	вспомо- гател.
3,35	10 кабинет 3,35 x 3,05	12,0						
6,45	11 кабинет 3,35 x 3,60	14,3						
"	12 кабинет 3,35 x 2,3	9,1						
4,60	13 кабинет 3,35 x 4,55	18,0						
"	14 кабинет р-ция 2,5 x 1,0	2,5						
3,60	15 туалет 2,0 x 1,0	2,0						
"	16 душная 2,5 x 1,0	2,5						
"	17 кабинет 4,2 x 3,0	12,6						
2,95	18 кабинет 3,55 x 4,65	16,5						
"	19 коридор 18,1 x 1,45 + 2,05 x 1,75 x 2 + 4,8 x 1,5 + 1,85 x 4,3 - 1,1 x 0,3	47,6						

Всего во II этаже 12,93





**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.Кажриманов**

Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «14» ноября 2017 г. № 135

**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.

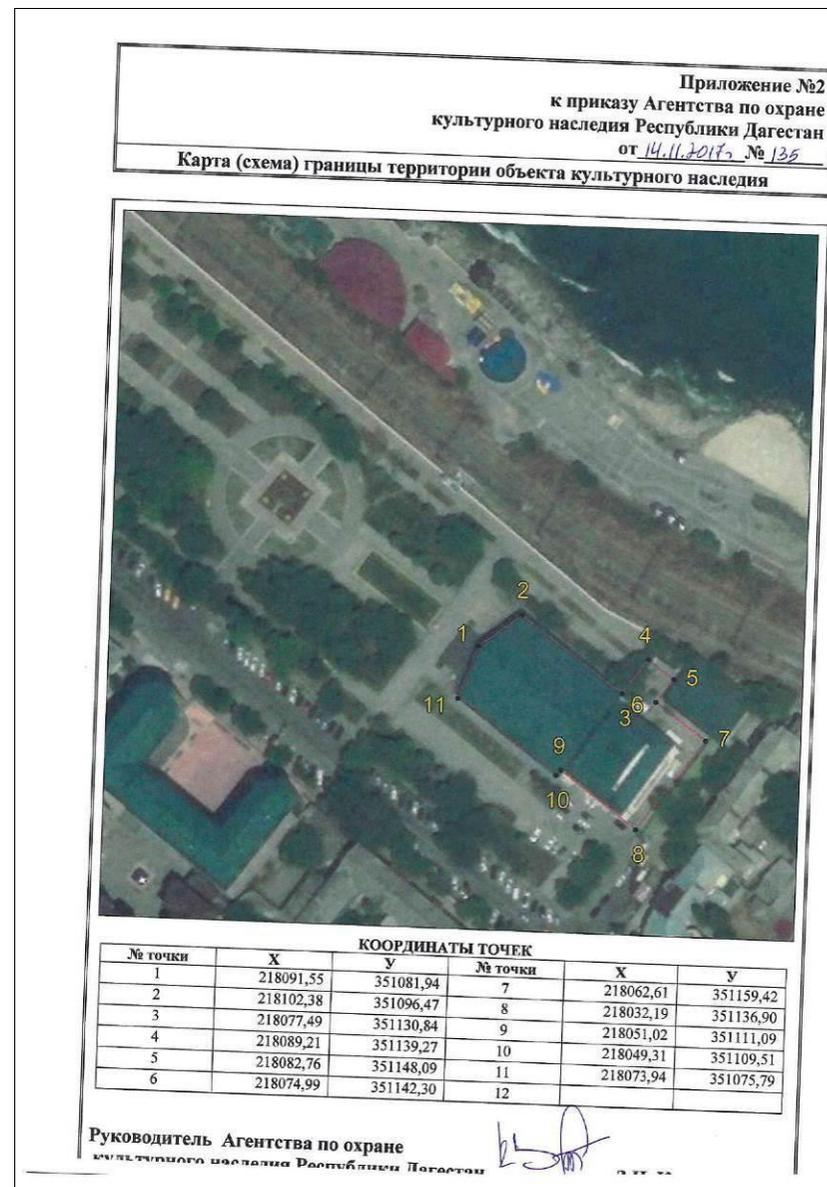
Приложение 6. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования

**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





**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**

Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «14» 11 2017 г. № 136

**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

Приложение 6. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования

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.

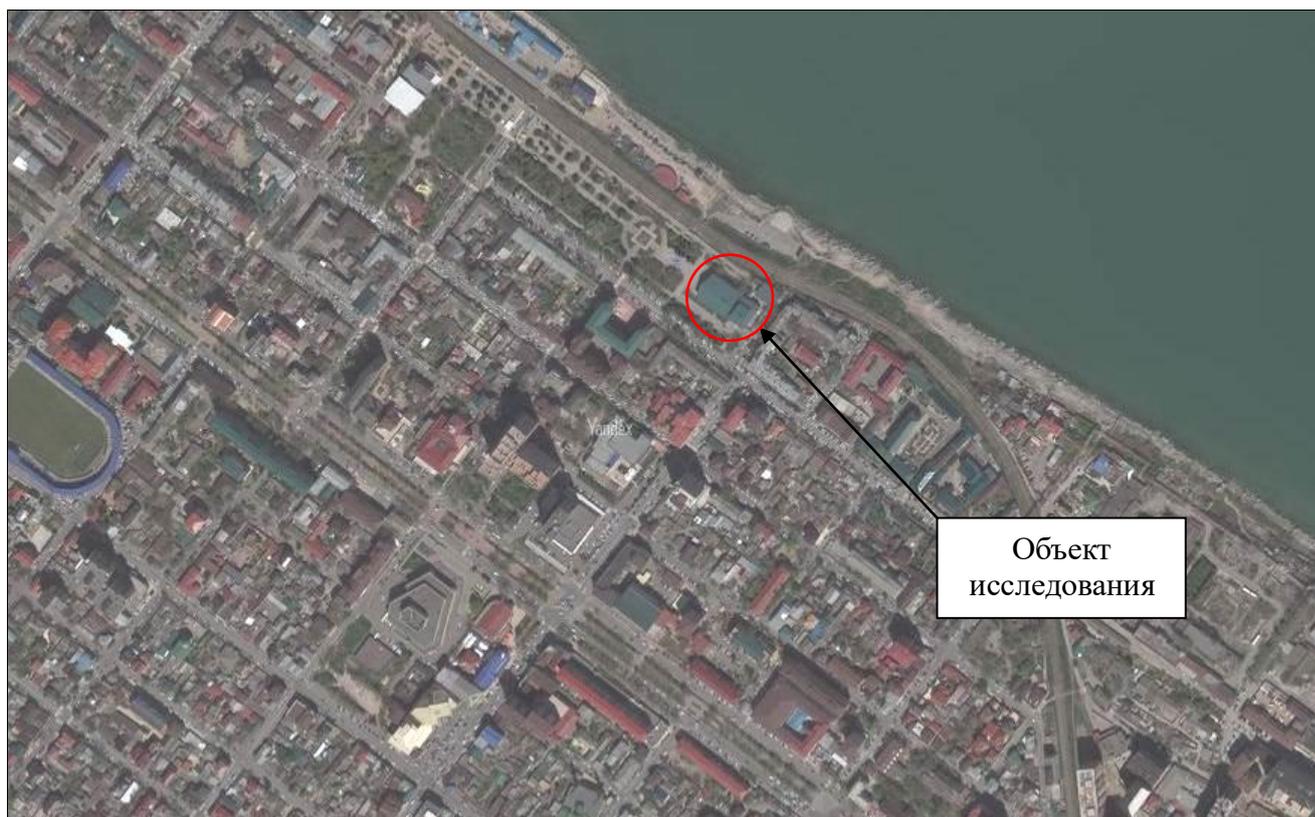
**Условные обозначения:**

—	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





Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре ближайшего окружения. Съемка со спутника. Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.yandex.ru/maps>. Дата обращения: 10 августа 2020 г.

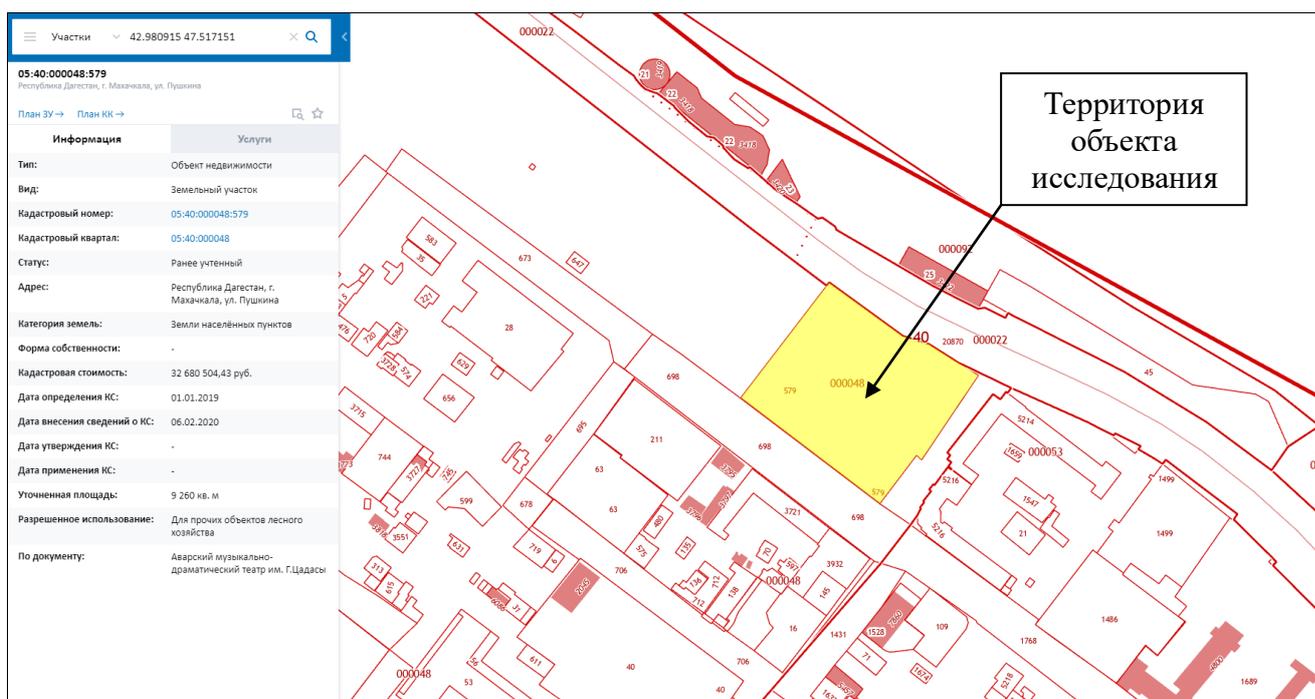


Схема расположения территории объекта исследования на фрагменте публичной кадастровой карты. Источник: Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru>. Дата обращения: 10 августа 2020 г.



**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

**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:**

Фрагмент карты градостроительного зонирования (с указанием объекта исследования).  
 Источник: Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года)

<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА</b>			ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА МАГИСТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
	П1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ		ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА ПРОЧАЯ НЕ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
	П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА		ВНУТРИСТАНЦИОННЫЙ СОЕДИНИТЕЛЬНЫЙ И ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ
	П3 ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ЗОНА		СКОРОСТНАЯ ДОРОГА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	П4 ЗОНА МНОГООБЪЕКТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ		АВТОМАГИСТРАЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	П5 ПОРТОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ		ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
<b>ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			АВТОМАГИСТРАЛЬ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	СХ1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА		СКОРОСТНАЯ ДОРОГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	СХ2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	СХ3 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ		МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА</b>			МАГИСТРАЛЬНЫЙ НЕФТЕПРОВОД
	Р1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ		ЛЭП 330 КВ
	Р2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		ЛЭП 110 КВ
	Р3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА		ЛЭП 35 КВ
	Р4 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ		ЛИНИЯ ЭЛЕКТРОСВЯЗИ
	Р5 ЗОНА ОТКРЫТЫХ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ		ЛИНЕЙНО-КАБЕЛЬНОЕ СООРУЖЕНИЕ ЭЛЕКТРОСВЯЗИ
<b>ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			КАРЬЕРЫ
	С1 ЗОНА КЛАДБИЩ	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛЕНА</b>	
	С2 ЗОНА САНИТАРНО-ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ		ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА
	В1 ИНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>			ЗЕМЛИ, ПОКРЫТЫЕ ПОВЕРХНОСТНЫМИ ВОДАМИ
	ИТ2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
	ИТ3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		

Условные обозначения карты градостроительного зонирования. Источник: Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года)



Фрагмент карты функциональных зон (с указанием объекта исследования). Источник: Проект генерального плана г. Махачкалы от 26 мая 2017 г., находящийся на стадии утверждения.

Действующий Генеральный план города отсутствует.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
<b>ГРАНИЦЫ</b>			
	ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ВНУТРИГОРОДСКИМ ДЕЛЕНИЕМ "ГОРОД МАХАЧКАЛА"		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	ВНУТРИГОРОДСКИХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ (ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ)		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>			
<b>ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ</b>			
	Ж0 МНОГООКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (16-25 ЭТАЖЕЙ)		РЕКОНСТРУКЦИЯ
	Ж1 МНОГООКВАРТИРНОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (6-16 ЭТАЖЕЙ)		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	Ж2 МНОГООКВАРТИРНОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (4-5 ЭТАЖЕЙ)		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	Ж3 МНОГООКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	Ж4 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	Ж5 СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ЖИЛАЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ): ЖКА - ЖИЛАЯ МНОГООКВАРТИРНАЯ (9-19 ЭТАЖЕЙ); ЖСБ - ЖИЛАЯ МНОГООКВАРТИРНАЯ (4-7 ЭТАЖЕЙ)		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА</b>			
	O1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО И РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	O2 КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ, РЫНКОВ И КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	O3 КУЛЬТУРНЫХ ЗДАНИЙ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	O4 СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ ОБЪЕКТОВ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	O5 БОЛЬНИЦ, СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	O6 УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	O7 УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	O8 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ЖИЛОЙ И ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА</b>			
	P1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	P2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	P3 ЛОГИСТИЧЕСКИЕ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	P4 МНОГООБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	P5 ПОРТОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			
	CX1 ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	CX2 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	CX3 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА</b>			
	R1 ЛЕСА / ГОРОДСКИЕ ЛЕСА		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	R2 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	R3 ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	R4 ПЛЯЖИ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	R5 ОТКРЫТЫЕ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>			
	ОО1 ОГРАНИЧЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСОБЫХ РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	ОО2 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
<b>ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			
	C1 КЛАДБИЩА		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	C2 САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	B1 ИНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>			
	ИТ1 ПОЛОСА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ОТВОДА		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	ИТ2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	ИТ3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
	ИТ4 ЗОНА ЛИНЕЙНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ		ПЛАНИРУЕМЫЕ
	РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОСВОЕНИЕ		СУЩЕСТВУЮЩИЕ
		<b>ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)</b>	
			<b>ОКС ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА МАГИСТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
			ВОКЗАЛ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ/ДЕПО
			ПОРТОВЫЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ СОРТИРОВОЧНЫЙ ПАРК
			<b>ОКС ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			<b>ОКС МАГИСТРАЛЬНОГО ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА (МАГИСТРАЛЬНЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ)</b>
			МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД
			МАГИСТРАЛЬНЫЙ НЕФТЕПРОВОД
			<b>ОКС ВОДНОГО ТРАНСПОРТА И ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ</b>
			МОРСКОЙ ПОРТ
			ГРАНИЦЫ МОРСКОГО ПОРТА МАХАЧКАЛА
			МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ
			ПРИЧАЛ (ПРИСТАНЬ)
			ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПУНКТ (ТЕРМИНАЛ) СЛИВА/НАЛИВА НЕФТИ ИЛИ НЕФТЕПРОДУКТОВ
			МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ СЛИВА/НАЛИВА НЕФТИ ИЛИ НЕФТЕПРОДУКТОВ
			ТАМОЖЕННЫЙ ПОСТ МОРСКОЙ ТОРГОВОЙ ПОРТ МАХАЧКАЛА
			ОБЪЕКТЫ ТАМОЖЕННОГО КОНТРОЛЯ
			ПОГРАНИЧНЫЕ ПУНКТЫ ПРОПУСКА
		<b>ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)</b>	
			<b>ОКС ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			АВТОМАГИСТРАЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			<b>ОКС ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			ВЕРТОЛЕТНАЯ ПЛОЩАДКА
			<b>ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ</b>
			ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ КРУПНЫЕ
		<b>ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)</b>	
			<b>ОКС ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА ПРОЧНАЯ НЕ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
			ВНУТРИСТАЦИОННЫЙ СОЕДИНИТЕЛЬНЫЙ И ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ
			СТАНЦИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ
			<b>ОКС АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</b>
			АВТОМАГИСТРАЛЬ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			СКОРОСТНАЯ ДОРОГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			АВТОВОКЗАЛ
			АВТОБУСНЫЙ ПАРК
			АВТОЗАПРАВочНАЯ СТАНЦИЯ
		<b>ОКС ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ</b>	
			КАНАТНАЯ ДОРОГА
			МОСТ, ПУТЕПРОВОД
			РАЗВЯЗКА В РАЗНЫХ УРОВНЯХ
		<b>ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ</b>	
			ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ ПРОЧИЕ

Условные обозначения к фрагменту карты функциональных зон. Источник: Проект генерального плана г. Махачкалы от 26 мая 2017 г., находящийся на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

**Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)**

<b>№ п/п</b>	<b>Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАН)</b>	<b>Баллы</b>
<b><i>Историческая ценность</i></b>		
<b>1. Датировка (время возникновения)</b>		
1.1.	Ранее XII века	<b>40</b>
1.2.	XII - XIII века	<b>35</b>
1.3.	XIV - XVI века	<b>30</b>
1.4.	XVI -XVII века	<b>25</b>
1.5.	XVIII век	<b>20</b>
1.6.	Конец XVIII - начало XX века	<b>15</b>
1.7.	XX век (40 лет с момента возведения)	<b>5</b>
<b>2. Мемориальность</b>		
2.1.	ОИАН, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами, имеющими международное значение или пребыванием выдающихся деятелей, получивших международное признание.	<b>10</b>
2.2.	ОИАН, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами страны или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в стране.	<b>8</b>
2.3.	ОИАН, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами региона или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в регионе.	<b>5</b>
2.4.	ОИАН, не имеющий мемориального значения.	<b>0</b>
<b>3. Историческая достоверность</b>		
3.1.	ОИАН, сохранивший свою историческую роль в мировом пространстве.	<b>10</b>
3.2.	ОИАН, сохранивший свою историческую роль в пространстве страны.	<b>8</b>
3.3.	ОИАН, сохранивший свою историческую роль в пространстве региона.	<b>5</b>
3.4.	ОИАН, утративший свою историческую роль.	<b>0</b>
<b>4. Подлинность (аутентичность)</b>		
4.1.	ОИАН, сохранивший первоначальный облик и подлинность конструкций без проведения ремонтно-реставрационных работ.	<b>10</b>
4.2.	ОИАН, сохранивший первоначальный облик и конструкции в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ с применением материалов, идентичных данному объекту и исторических методов производства работ.	<b>8</b>
4.3.	ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ.	<b>5</b>
4.4.	ОИАН, воссозданный в первоначальном виде с применением материалов, идентичных данному объекту и исторических методов производства работ.	<b>3</b>
4.5.	ОИАН, воссозданный в первоначальном виде с применением новых материалов и технологий.	<b>0</b>
<b><i>Архитектурно-градостроительная ценность</i></b>		
<b>5. Сохранность</b>		
5.1.	Полная сохранность архитектурного облика ОИАН и его конструкций.	<b>10</b>
5.2.	Незначительные повреждения и утраты.	<b>8</b>
5.3.	Значительные повреждения и утраты (более 40 %).	<b>5</b>
5.4.	Руинированное состояние ОИАН.	<b>3</b>

Приложение 8 Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)

№ п/п	Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАН)	Баллы
<b>6. Представительность (репрезентабельность)</b>		
6.1.	ОИАН, представительно отражающий стилевые, конструктивные, национальные особенности, характерные для определенного временного периода или места.	<b>10</b>
6.2.	ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера.	<b>8</b>
6.3.	ОИАН, характеризующий возникновение нового архитектурного периода, творческой деятельности.	<b>5</b>
6.4.	ОИАН традиционной конструкции, типового применения.	<b>3</b>
<b>7. Градостроительная ценность</b>		
7.1.	ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды города, района, квартала, улицы.	<b>10</b>
7.2.	ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.).	<b>8</b>
7.3.	ОИАН, расположенный вне историко-архитектурной среды.	<b>0</b>
<b>8. Ансамблевость</b>		
8.1.	ОИАН, являющийся элементом сохранившегося историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	<b>10</b>
8.2.	ОИАН, являющийся элементом утраченного историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	<b>5</b>
8.3.	ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	<b>0</b>
<b>9. Градоформирующее значение</b>		
9.1.	ОИАН, сохранивший роль градостроительной доминанты в целостной историко-архитектурной среде.	<b>10</b>
9.2.	ОИАН, сохранивший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде.	<b>8</b>
9.3.	ОИАН, утративший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде.	<b>3</b>
9.4.	ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой.	<b>0</b>
<b>10. Функциональное использование</b>		
10.1.	ОИАН, используемый в соответствии с первоначальным назначением с сохранением исторической планировочной структуры, архитектурного облика и конструкций.	<b>10</b>
10.2.	ОИАН, используемый под музейные, культурно-просветительские цели с сохранением исторической планировочной структуры, архитектурного облика и конструкций.	<b>8</b>
10.3.	ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций.	<b>5</b>
10.4.	ОИАН не используемый.	<b>3</b>
10.5.	ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру.	<b>0</b>
<b>11. Этапность</b>		
11.1.	ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид с момента строительства без изменений.	<b>10</b>

Приложение 8 Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАИ)

<b>№ п/п</b>	<b>Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАИ)</b>	<b>Баллы</b>
11.2.	ОИАИ, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды.	<b>8</b>
11.3.	ОИАИ, изменивший свой первоначальный вид на более поздний в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.	<b>3</b>
11.4.	ОИАИ, утративший свой первоначальный вид в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.	<b>0</b>
<b>12. Конструктивно-технологическая ценность</b>		
12.1.	Применение новых конструктивных решений, технологических приемов или новых строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАИ.	<b>10</b>
12.2.	Усовершенствование существующих конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАИ.	<b>5</b>
12.3.	Повторное применение сложных конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАИ.	<b>3</b>
12.4.	Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов.	<b>1</b>
<b>13. Архитектурно-художественная ценность интерьеров</b>		
13.1.	ОИАИ, сохранивший подлинные исторические интерьеры с момента строительства без изменений.	<b>10</b>
13.2.	ОИАИ, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры.	<b>8</b>
13.3.	ОИАИ с воссозданными историческими интерьерами в процессе проведения научной реставрации.	<b>5</b>
13.4.	ОИАИ, полностью утративший подлинные исторические интерьеры.	<b>0</b>
<i>Культурологическая ценность</i>		
<b>14. Научно-познавательная ценность</b>		
14.1.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в мировом масштабе.	<b>10</b>
14.2.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе страны.	<b>8</b>
14.3.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе региона.	<b>5</b>
14.4.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации по данному объекту.	<b>3</b>
<b>15. Учебно-педагогическая ценность</b>		
15.1.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в мировом масштабе.	<b>10</b>
15.2.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в рамках страны.	<b>8</b>
15.3.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в рамках региона.	<b>5</b>
15.4.	ОИАИ, опосредованно участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	<b>3</b>
15.5.	ОИАИ, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	<b>0</b>
<b>16. Художественно-эстетическая ценность</b>		

Приложение 8 Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)

№ п/п	Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАН)	Баллы
16.1.	ОИАН, имеющий выразительный архитектурный образ в совокупности с произведениями искусства (живописи, скульптуры, интерьеров и пр.) и природным ландшафтом и обладающий высокой степенью воздействия на восприятие основной массой человеческого сообщества.	<b>10</b>
16.2.	ОИАН, имеющий выразительный архитектурный образ в совокупности с произведениями искусства (живописи, скульптуры, интерьеров и пр.) и обладающий высокой степенью воздействия на восприятие основной массой человеческого сообщества.	<b>8</b>
16.3.	ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов.	<b>3</b>
<b>17. Публичная и общественная значимость</b>		
17.1.	ОИАН, представляющий национальный интерес страны и общества в мировом масштабе.	<b>10</b>
17.2.	ОИАН, представляющий национальный интерес региона на территории страны.	<b>5</b>
17.3.	ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе.	<b>3</b>
<b>18. Социокультурная ценность</b>		
18.1.	ОИАН, обладающий природным и социокультурным ландшафтом.	<b>10</b>
18.2.	ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом.	<b>8</b>
18.3.	ОИАН, утративший культурный ландшафт.	<b>0</b>
<b>19. Распространенность</b>		
19.1.	ОИАН, не имеющий аналогов в мире	<b>45</b>
19.2.	ОИАН, не имеющий аналогов в стране	<b>40</b>
19.3.	ОИАН, не имеющий аналогов в регионе	<b>35</b>
19.4.	ОИАН первый в мире.	<b>30</b>
19.5.	ОИАН первый в стране.	<b>25</b>
19.6.	ОИАН первый в регионе.	<b>20</b>
19.7.	Малораспространенный ОИАН в мире (менее 100 ед.).	<b>15</b>
19.8.	Малораспространенный ОИАН в стране (менее 50 ед.).	<b>10</b>
19.7.	Малораспространенный ОИАН в регионе (менее 10 ед.).	<b>5</b>
19.8.	Распространенный ОИАН в регионе.	<b>3</b>

## **Раздел 2. Историко-культурные исследования**

### **2.1. Историческая справка**

На основании договора № 9.ПЗО.к от 27 июля 2020 года заключенного между ГАУ Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» и ООО «Сигма-Строй» выполнен комплекс исследовательских работ, в том числе историко-архивных и историко-библиографических, в целях подготовки исторической справки 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: город Махачкала, ул.Пушкина д. 1.

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 (Приложение 2).

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 (Приложение 3).

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» (Приложение 6).

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» (Приложение 6).

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.

### *2.1.1. История формирования и развития города Махачкала*

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 теперешнего 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 захолустным, грязным 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 начале XX в. город стал интенсивно развиваться. Вдоль берега моря по настоянию купцов, не желавших тратиться 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.

Есть в Дагестане свой национальный герой. Вскоре после его гибели В 1919 г. было принято решение о переименовании Порт-Петровска в Махачкалу, в честь активного участника революционного движения и героя Гражданской войны Махач Дахадаев. В мае 1921 года Петровск получил свое нынешнее имя.

### *2.1.2. История функционирования здания и связанных с ним исторических событий*

Уже 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 театрального искусства 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 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».

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 данного архитектурного объекта:*

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, 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. 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.

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 250x120x65мм 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 1900x1900 мм у основания и постепенное сужение в перекрытие до размеров 600x600.

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.

### *2.1.3. История формирования окружения Памятника<sup>1</sup>*

Объект исследования расположен на ул. Пушкина, в 100 метрах от берега Каспийского моря. С севера и северо-востока 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 берега и водной поверхности Каспийского моря. Кроме этого, в совокупности с окружающей застройкой и градостроительными элементами, Объект исследования формирует городской силуэт г. Махачкалы.

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, совместно с архитекторами В.Д. Красильниковым и С.Х. Галаджаевой. Здание выстроено из кирпича в 3 этажа со скатной из металлопрофиля по деревянным стропилам кровлей. Внутренний интерьер своим минимализмом, деревянными балками в большей степени отвечает дагестанским национальным формам. 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.

---

<sup>1</sup> Раздел разработан автором Проекта – Виноградовым В.Ю.

Театр является неотъемлемой частью композиции длинной парковой зоны и стал центром окружающей его застройки, доминирующим в градостроительном плане объектом. Все участки озеленения, проезды, тротуары и площадки вокруг театра являются частью общей композиции парковой зоны. Местоположение объекта исследования характеризуется густым и высоким озеленением со стороны проезжей и пешеходной части ул. Пушкина, перекрывающее удачные видовые точки на объект исследования.

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

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.

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.

В целом, исследуемое здание по ул. Пушкина, 1, с юго-западной и юго-восточной сторон, окружено жилой многоквартирной и общественной застройкой, в основном в 2-7 этажа, смешанной архитектуры и различными годами постройки, но сохранившие исторический вид и градостроительную структуру изучаемой среды начала-середины XX века. В связи с чем, исследуемые кварталы улиц Пушкина, Магомеда Ярагского, Абдулхалимова, Даниялова, Сулейсамана Стальского и Леваневского сохранили свою историческую планировочную систему того времени. Также, на исследуемой территории находится точечная застройка среднеэтажными и многоэтажными зданиями, которые оказывают негативное воздействие на восприятие объекта исследования, и по пространственно-архитектурным параметрам являются неудачным примером застройки и использования исторического пространства городской среды.

## 2.2 Список архивных и библиографических источников

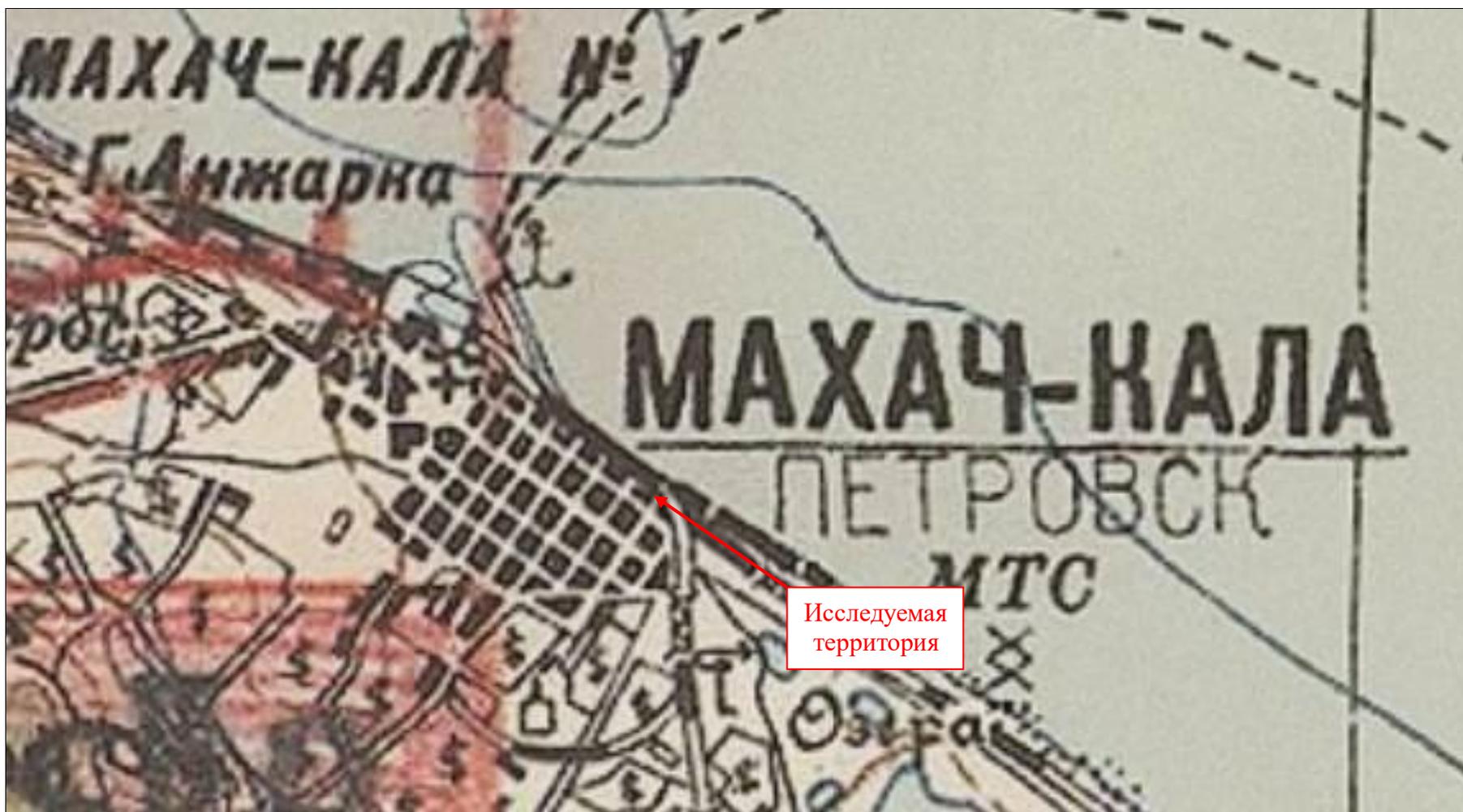
1. Магомедов Д.М. «Профессиональное искусство Дагестана: Основные закономерности становления и развития». Махачкала, 1972 г.;
2. Воронкина Н.П. «Изобразительное искусство советского Дагестана». Махачкала, 1978 г.;
3. Гейбатова-Шолохова З.А., Гейбатов С.Г. «Махачкала на рубеже двух столетий». Махачкала, 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:
  - <http://www.retromap.ru>;
  - <https://pastvu.com>;
  - <http://www.etomesto.ru>.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Копии архивных (картографических) материалов.**

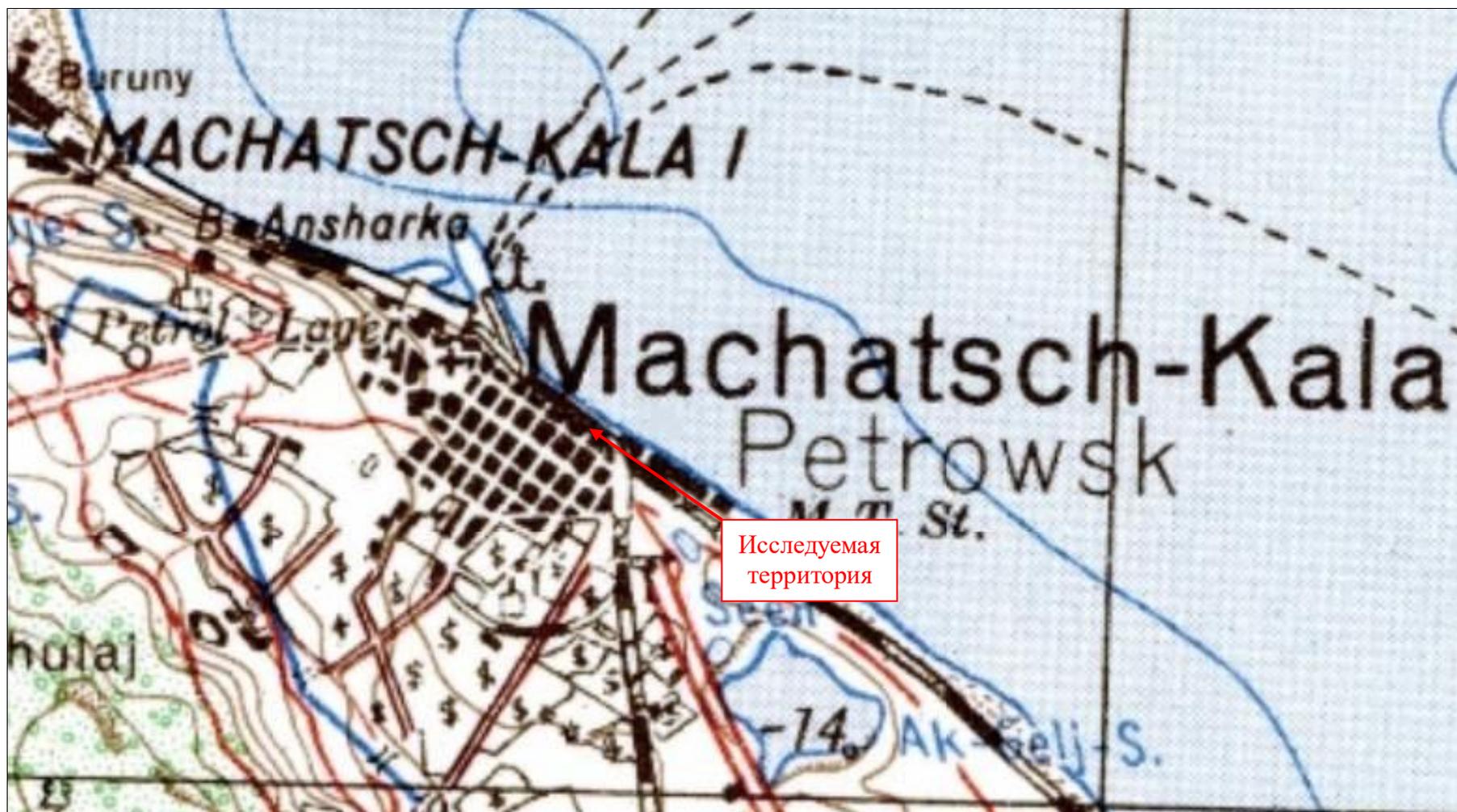


Фрагмент карты «Военно-топографическая пятиверстная карта Кавказского края 1926 года», 1926 г.  
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: [http://www.etomesto.ru/map-atlas\\_5-verst-kavkaz/](http://www.etomesto.ru/map-atlas_5-verst-kavkaz/). Дата обращения: 12 августа 2020 г.



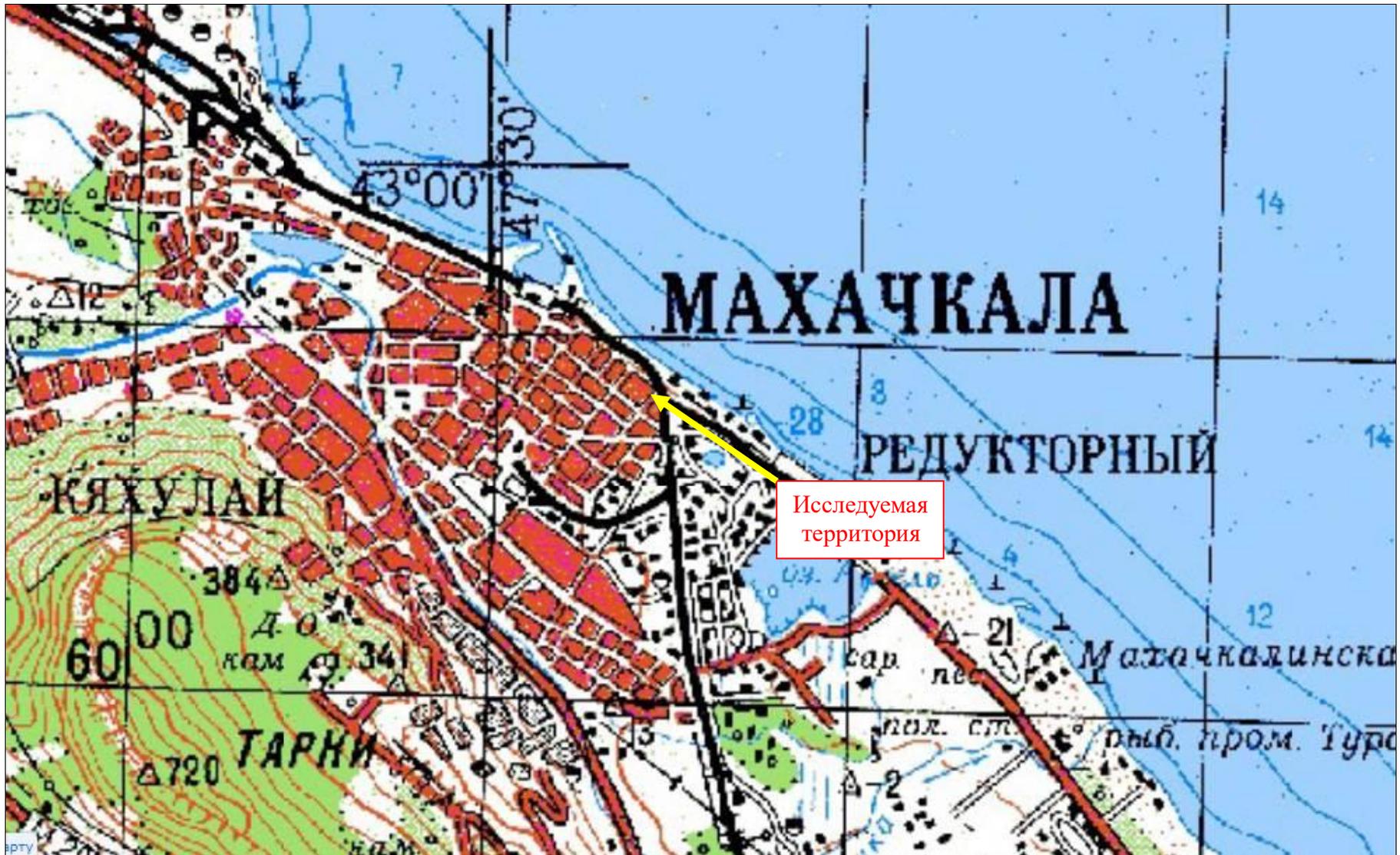
Фрагмент карты «Карта РККА юга России, 2 км». 1941 г.

Источник: интернет ресурс. Режим доступа: [http://www.etomesto.ru/map-rkka\\_ug/](http://www.etomesto.ru/map-rkka_ug/). Дата обращения: 12 августа 2020 г.



Фрагмент карты «Немецкая карта Кавказа 1941 года». 1941 г.

Источник: интернет ресурс. Режим доступа: [http://www.etomesto.ru/map-atlas\\_south-ussr-german2km/](http://www.etomesto.ru/map-atlas_south-ussr-german2km/). Дата обращения: 12 августа 2020 г.



Фрагмент карты «К-38 карты СССР. Тбилиси, Ереван, Грозный, Нальчик». 1985 г.

Источник: интернет ресурс. Режим доступа: [http://www.etomesto.ru/map-genshtab\\_k-38/](http://www.etomesto.ru/map-genshtab_k-38/). Дата обращения: 12 августа 2020 г.



Фрагмент карты города Махачкалы. 1998 г.

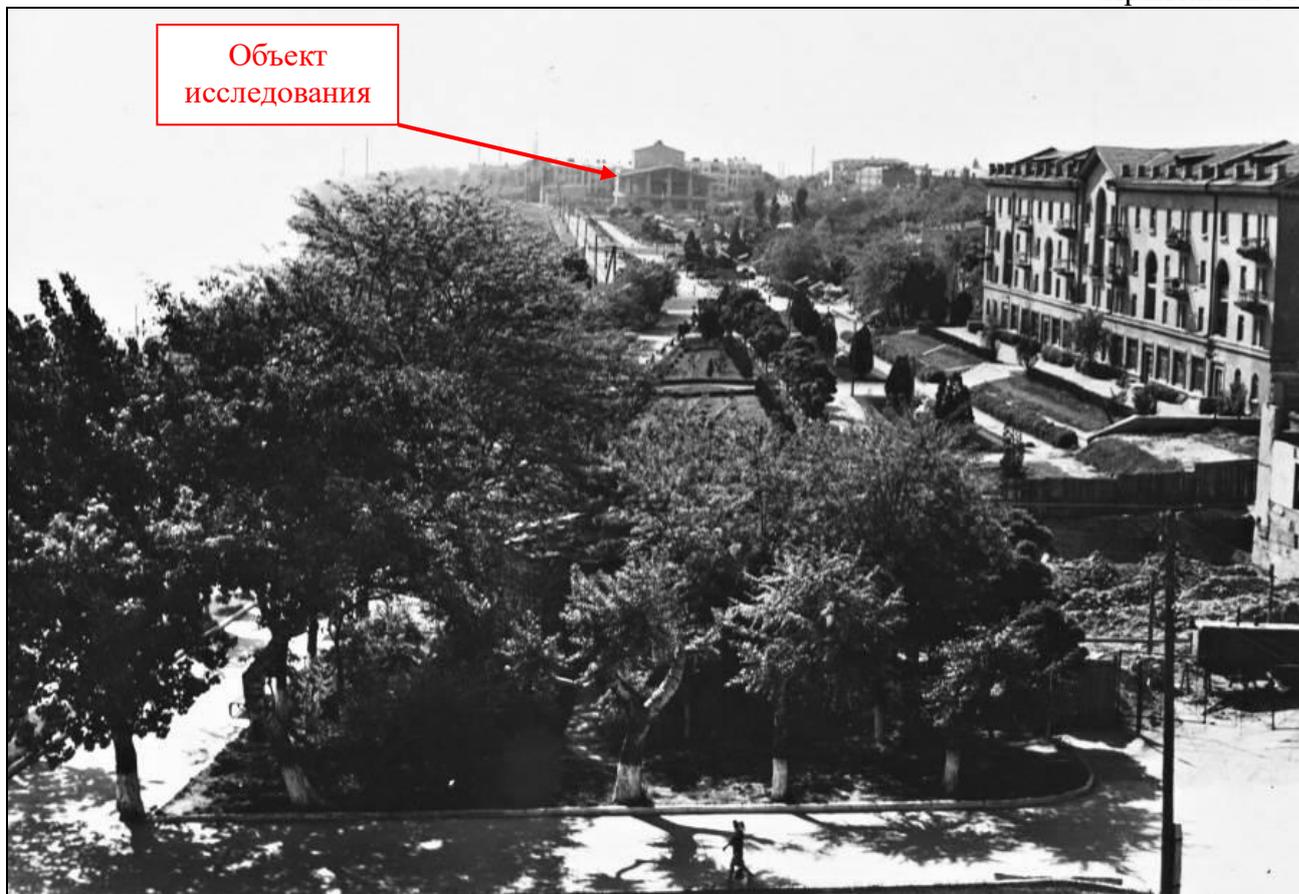
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: [http://retromap.ru/m/#1419983\\_z16\\_42.978114,47.516298](http://retromap.ru/m/#1419983_z16_42.978114,47.516298). Дата обращения: 12 августа 2020 г.



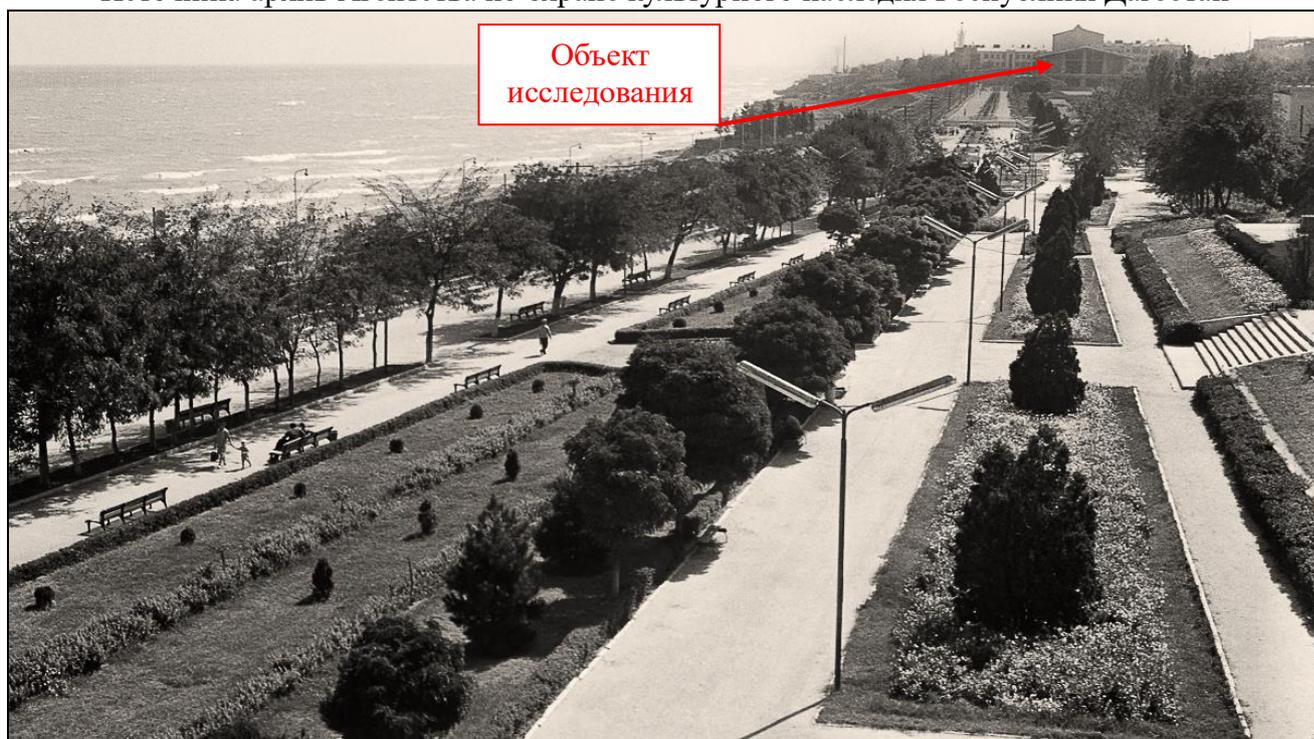
Фрагмент карты города Махачкалы. 2001 г.

Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <http://www.retromap.ru>. Дата обращения: 12 августа 2020 г.

**Копии архивных (фотофиксационных) материалов.**



Бульвар через улицу Готфрида Гасанова от здания Дагосфилармонии. Фото 1950-х гг.  
 Источник: архив Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан



Бульвар через улицу Готфрида Гасанова от здания Дагосфилармонии. Фото 1968 г.  
 Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>. Дата обращения: 12 августа 2020 г.



Улица Базарная (Пушкина) в начале XX в. На том месте, где располагался базар, был построен музыкально-драматический театр. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://etoretro.com>. Дата обращения: 12 августа 2020 г.



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



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

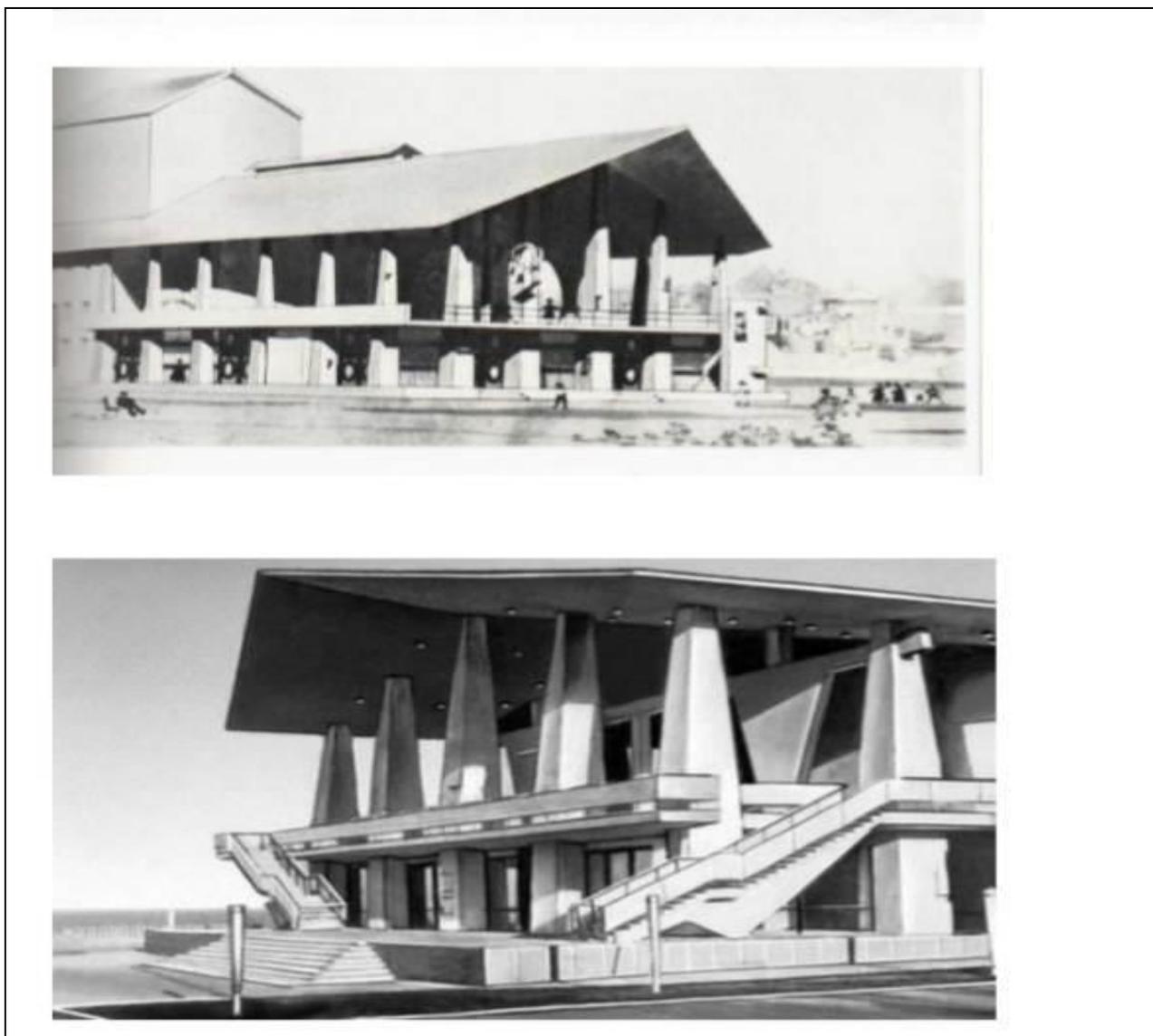


Здание музыкально-драматического театра в конце бульвара.  
Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан

**Копии архивных (проектных) материалов.**



Первоначальный проект театра. Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



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

### **Раздел 3. Ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения**

#### **3.1. Введение**

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей 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), его окружающей застройки и ландшафтного окружения выполнены авторами Проекта в 2020 году.

Проведение ландшафтно-визуального анализа обусловлено необходимостью сохранения и преемственного развития исторической композиционно-пространственной структуры исследуемой территории, реабилитации композиционной роли объекта культурного наследия и сохранения условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительном и природном окружении.

Объект исследования культурного наследия находится с северо-восточной стороны застройки ул. Пушкина. Из-за непосредственной близости объекта исследования к скверу им. С. Стальского образуется прочная градостроительная и визуальная взаимосвязь, благодаря этому формируется целостная единица городской соподчиненной среды, в которой, объект исследования, является своеобразным архитектурным завершением озелененного пространства. Также 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) является неотъемлемой частью силуэта первой линии застройки набережной Каспийского моря.

Визуальные связи объекта исследования с прилегающими участками городской территории имеют протяженность от 50 до 280 метров. Границы территории исследования определены с учетом целостного характера рассмотрения характеристик визуального взаимодействия объекта культурного

наследия с градостроительным окружением исходя из его композиционной значимости.

Исследование визуальных композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения проводится в целях:

- выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия в его историческом градостроительном и природном окружении;
- определения ценных фрагментов исторической и природной среды, составляющих градостроительное визуальное окружение объекта культурного наследия;
- уточнения условий зрительного восприятия объекта культурного наследия и визуально взаимодействующих с ними ценных фрагментов исторической застройки и градостроительного окружения;
- создания оптимальных условий репрезентативного обзора объекта культурного наследия;
- разработки обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения объекта культурного наследия на значимых направлениях его визуального восприятия в целях обеспечения сохранности условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде.

Проведение ландшафтно-визуального и градостроительного анализа композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения решает следующие задачи:

- выявление ценных характерных направлений визуального восприятия объекта культурного наследия и условий его визуального восприятия;
- выявление изменений композиционной роли объекта культурного наследия и визуальных связей в градостроительной системе исследуемой территории в процессе ее развития;
- выявление композиционных особенностей градостроительной

- структуры исследуемой территории;
- определение традиционных принципов формирования градостроительной структуры и характерных особенностей исторической градостроительной среды в границах территории исследования;
  - определение условий сохранения, реабилитации и преемственного развития исторической градостроительной среды, ценных элементов природного ландшафта и ценных панорам и видов городского ландшафта в системе ландшафтно-пространственной организации территории исследования;
  - выявление диссонирующих объектов существующей застройки, оказывающих негативное влияние на визуальное восприятие объекта культурного наследия;
  - определение зон необходимого сохранения и ограничения высотных, силуэтных, стилистических и других параметров градостроительного окружения объекта культурного наследия на значимых направлениях визуального восприятия;
  - определение допустимых высотных параметров объектов, проектируемых к строительству (реконструкции) в границах территории исследования.

### **3.2. Анализ условий восприятия объекта исследования**

Объект исследования расположен у восточной границы Советского района города Махачкалы, в 100 метрах от берега Каспийского моря. К северо-западу проходят железнодорожные пути.

Объект исследования выполняет функцию композиционного завершения сквера им. С. Стальского, совместно с близлежащей застройкой, является неотъемлемой частью силуэта застройки второй линии набережной, необходимым компонентом морского фасада города, а также, в совокупности с озелененной территорией, образует рекреационную территорию в городской среде.

Бассейн видимости объекта исследования составляет около 320 метров с набережной Каспийского моря, что обусловлено редкой застройкой первой береговой линии и наличием железнодорожных путей между первой и второй береговыми линиями. Из-за наличия озелененной территории в летнее время визуальное восприятие ограничивается растительностью и кронами деревьев. Также осью, ограничивающей визуальное восприятие объекта исследования, является ул. Пушкина, с визуальной связью составляющей 410 м. Визуальные связи с другими участками города составляют 160-280 метров и распространяются на улицы Магомета Ярагского и Леваневского, а также с территории сквера им. С. Стальского, являющегося озелененной рекреационной территорией городской среды.

В целях выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта исследования в его историческом градостроительном и природном окружении, в 2020 году авторами Проекта проведено натурное исследование территории и выполнена градостроительная фотофиксация (см. приложения 12-13).

Характерные точки наилучшего зрительного восприятия объекта исследования установлены следующим образом:

Точка наилучшего зрительного восприятия № 1 (соответствует Т.ф. 12 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового

(северо-восточного) фасада объекта исследования с северо-востока, а также благоустройство прилегающей территории.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 2 (соответствует Т.ф. 8 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид юго-восточного и бокового (юго-западного) фасадов объекта исследования с пересечения ул. Пушкина и ул. Магомеда Ярагского, также просматривается благоустройство прилегающей территории.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 3 (соответствует Т.ф. 44 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового (юго-западного) фасада объекта исследования с ул. Пушкина, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 4 (соответствует Т.ф. 43 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового (юго-западного) фасада объекта исследования с ул. Пушкина, часть сквера им. С. Стальского, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 5 (соответствует Т.ф. 53 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) и бокового (северо-восточного) фасадов, часть сквера им. С. Стальского с Набережной, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 6 (соответствует Т.ф. 42 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) и бокового (юго-западного) фасадов объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с ул. Пушкина, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 7 (соответствует Т.ф. 15 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) фасада объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с территории данного сквера, также просматривается

благоустройство прилегающей территории.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 8 (соответствует Т.ф. 116 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) фасада объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с ул. Леваневского, также просматривается благоустройство прилегающей территории.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 9 (соответствует Т.ф. 115 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского, железнодорожные пути и благоустройство Набережной с ул. Леваневского, также просматривается благоустройство прилегающей территории.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 10 (соответствует Т.ф. 113 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает Общий вид бокового (юго-восточного) фасада объекта исследования, железнодорожные пути и благоустройство Набережной с берега Каспийского моря, а также окружающая застройка и городская среда.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 11 (соответствует Т.ф. 28 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, окружающую застройку и городскую среду с пересечения ул. Пушкина и ул. Магомеда Ярагского.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 12 (соответствует Т.ф. 91 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, окружающую застройку и городскую среду с ул. Магомеда Ярагского.

Точка наилучшего зрительного восприятия № 13 (соответствует Т.ф. 13 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского, окружающую застройку и городскую среду с пересечения ул. Леваневского и ул. Пушкина.

Согласно историческим и современным фотофиксационным материалам, Ближайшее окружение и сам Объект незначительно изменили свои объемно-пространственные характеристики с момента появления Объекта:

- постройка в современное время объектов, диссонирующих по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде, которые служат негативным фоном и по своим высотным параметрам являются доминантами пересечения улиц Сулеймана Стальского и Пушкина, Сулеймана Стальского и Даниялова, Даниялова и Магомеда Ярагского, Магомеда Ярагского и Пушкина;

- архитектурно-художественные решения близлежащей исторической застройки исказились в результате поздних наслоений, надстроек и пр.

В границах кварталов улиц Пушкина, Леваневского, Стальского, Магомеда Ярагского и Абдулхалимова застройка представлена домами в 1 – 3 этажа, кроме этого, на пересечениях улиц Пушкина и Магомеда Ярагского, Пушкина и Сулеймана Стальского, Даниялова и Сулеймана Стальского, Даниялова и Магомеда Ярагского присутствует точечная многоэтажная и среднеэтажная современная застройка (в 6-11 этажей). Сквер им. С. Стальского с объекта исследования составляют единый силуэт города со стороны набережной. Вместе они являются морским фасадом города. Также сквер является зоной отдыха, имеет на своей территории объект культурного наследия федерального значения и множество малых архитектурных форм. Кроме этого, сквер является большой смотровой площадкой открывающий вид на морские пейзажи. На первой береговой линии, редкая застройка представлена общественными зданиями в 1-3 этажа, а также объектами обслуживания железной дороги в 1-3 этажа. Кроме этого, к юго-западу от объекта исследования находятся многоэтажные современные постройки, которые являются объектами, диссонирующими по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде (Пушкина, 12, 18, Даниялова, 51, Магомеда Ярагского, 6, 1.) и создают неблагоприятный фон для восприятия.

Между ул. Леваневского и ул. Сулеймана Стальского застройка представлена выявленными объектами культурного наследия: Пушкина 2, 4, 6, 10.

Среди рядовой застройки выявлено 2 исторически-ценных градоформирующих объекта: ул. Даниялова, 65, ул. Пушкина 3.

Путем установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 на территорию сквера им. С. Стальского, Проектом предлагается наложить запрет на капитальное и некапитальное строительство, с целью сохранения открытой территории, с которой осуществляется его наиболее выгодное визуальное восприятие, а также с целью сохранения исторического окружения объекта исследования.

Путем установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 в близлежащих кварталах к объекту исследования, Проектом устанавливается ограничение деятельности в отношении исторически-ценных градоформирующих объектов, а также в отношении объемно-планировочных и архитектурно-художественных параметров возможного нового строительства в зависимости от высоты объекта культурного наследия (12 метров). Превышение высоты объекта исследования в новом строительстве окажет негативное влияние на его восприятие. Высота нового строительства и реконструкции в ЗРЗ-2 ограничивается настоящим Проектом по данному параметру.

Путем установления охранной зоны объекта культурного наследия, Проектом предлагается наложить запрет на капитальное и некапитальное строительство на прилегающей территории к объекту исследования, с целью сохранения открытой территории, с которой осуществляется его наиболее выгодное визуальное восприятие, сохранения исторически ценных градоформирующих объектов, а также сохранения исторической архитектурной и городской среды.

Путем установления зоны охраняемого природного ландшафта, Проектом предлагается наложить запрет на капитальное и некапитальное строительство на

прилегающей территории к объекту исследования, с целью сохранения открытой территории, с которой осуществляется его наиболее выгодное визуальное восприятие, а также сохранения исторической архитектурной и городской среды.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ  
объекта исследования**



Т.ф. 1. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Главный северо-западный фасад объекта исследования. Вид с прилегающей территории с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 2. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Главный северо-западный фасад объекта исследования. Вид с прилегающей территории с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 3. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Главный северо-западный фасад объекта исследования. Вид с прилегающей территории с север-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 4. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 5. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 6. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 7. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 8. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 9. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Юго-восточный фасад объект исследования. Вид с прилегающей территории с южной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 10. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



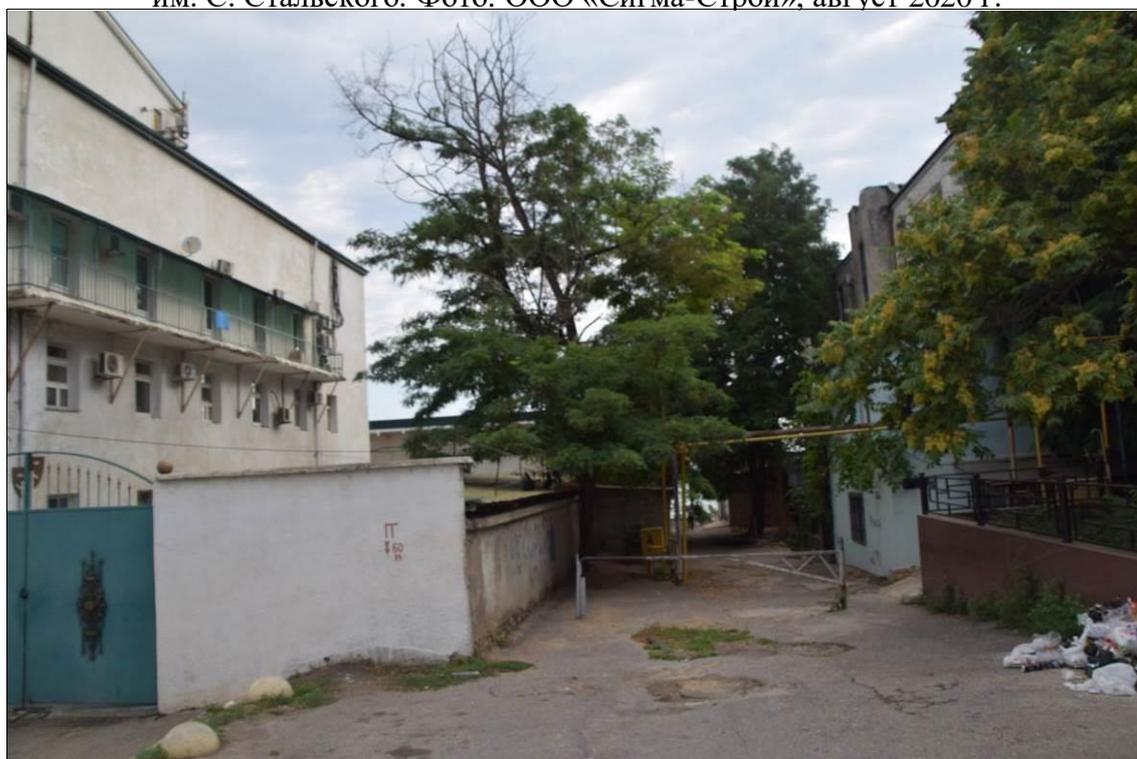
Т.ф. 11. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 12. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

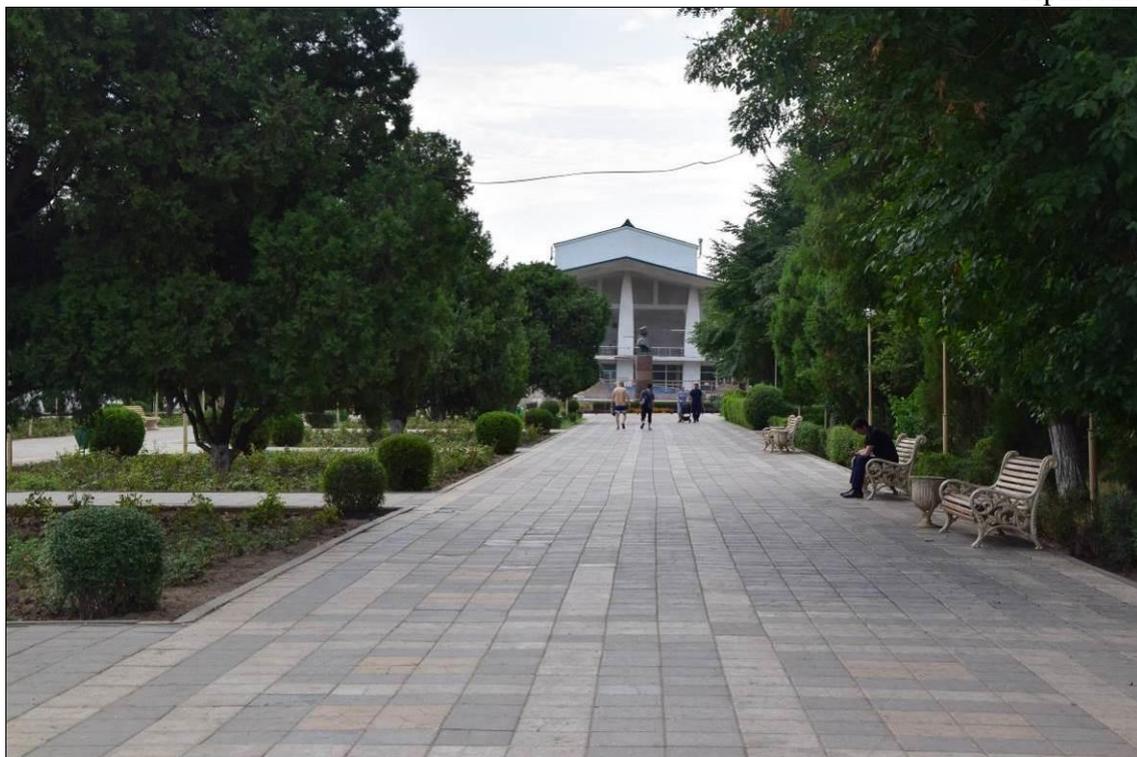


Т.ф. 13. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на прилегающую территорию и объект исследования с северо-западной стороны, с территории сквера им. С. Стальского. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

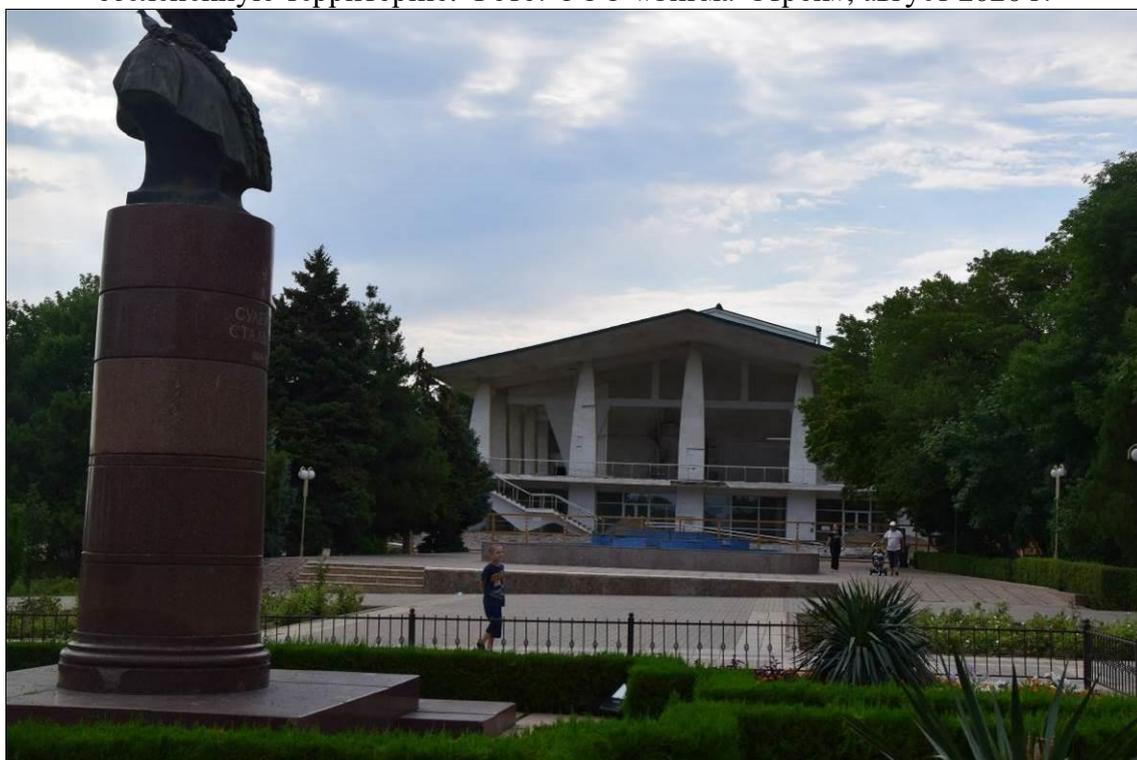


Т.ф. 14. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1. «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан». Общий вид на дворовую территорию и объект исследования с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

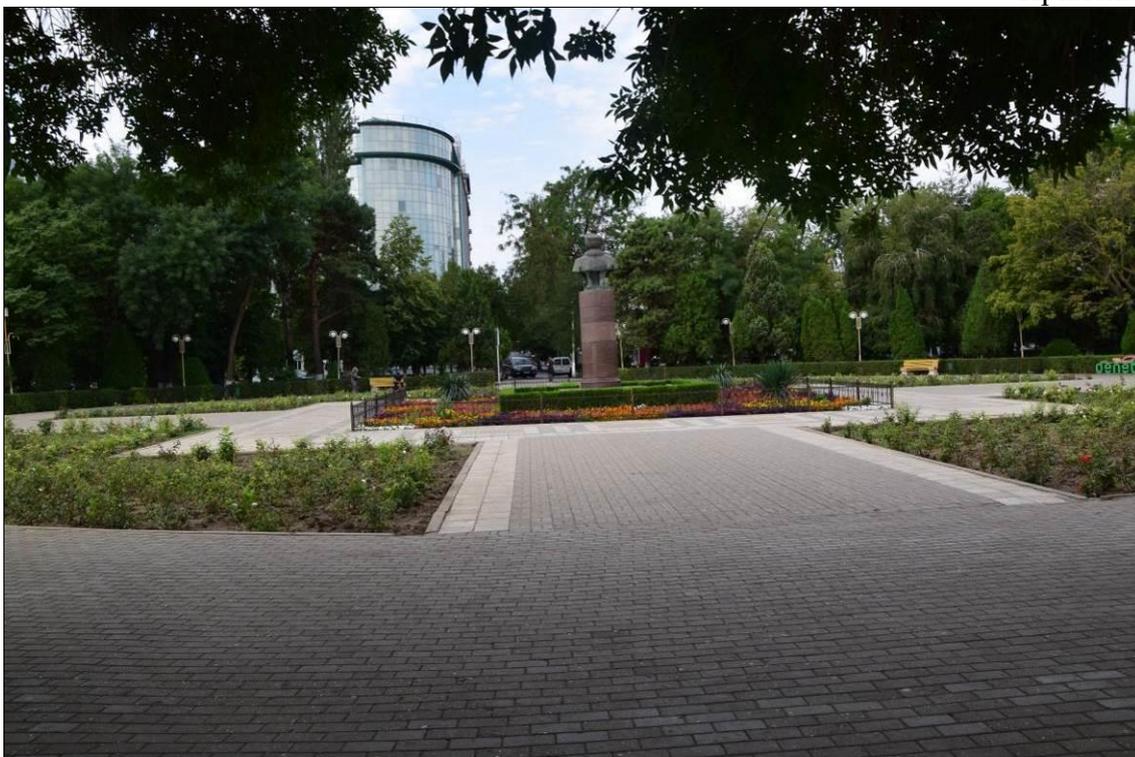
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ  
окружения объекта исследования**



Т.ф. 15. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект исследования, объект культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) и озелененную территорию. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 16. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект исследования, объект культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) и озелененную территорию. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 17. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект культурного наследия федерального значения «Могилы Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) и озелененную территорию. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



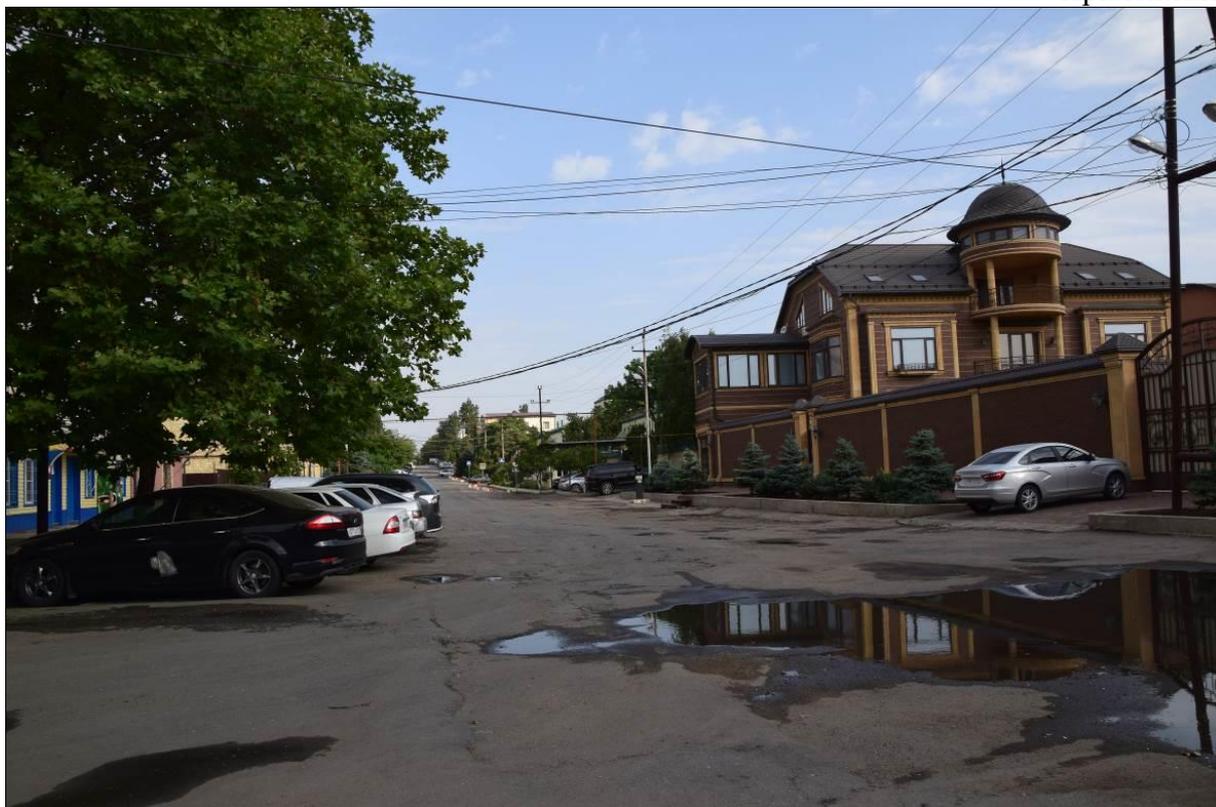
Т.ф. 18. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект культурного наследия федерального значения «Могилы Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского), объект исследования и озелененную территорию. Вид с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 19. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) и озелененную территорию. Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 20. Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, дом 77. «Здание, в котором в 1941-1945 гг. находился эвакуогоспиталь № 5061». Общий вид с ул. Даниялова, с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



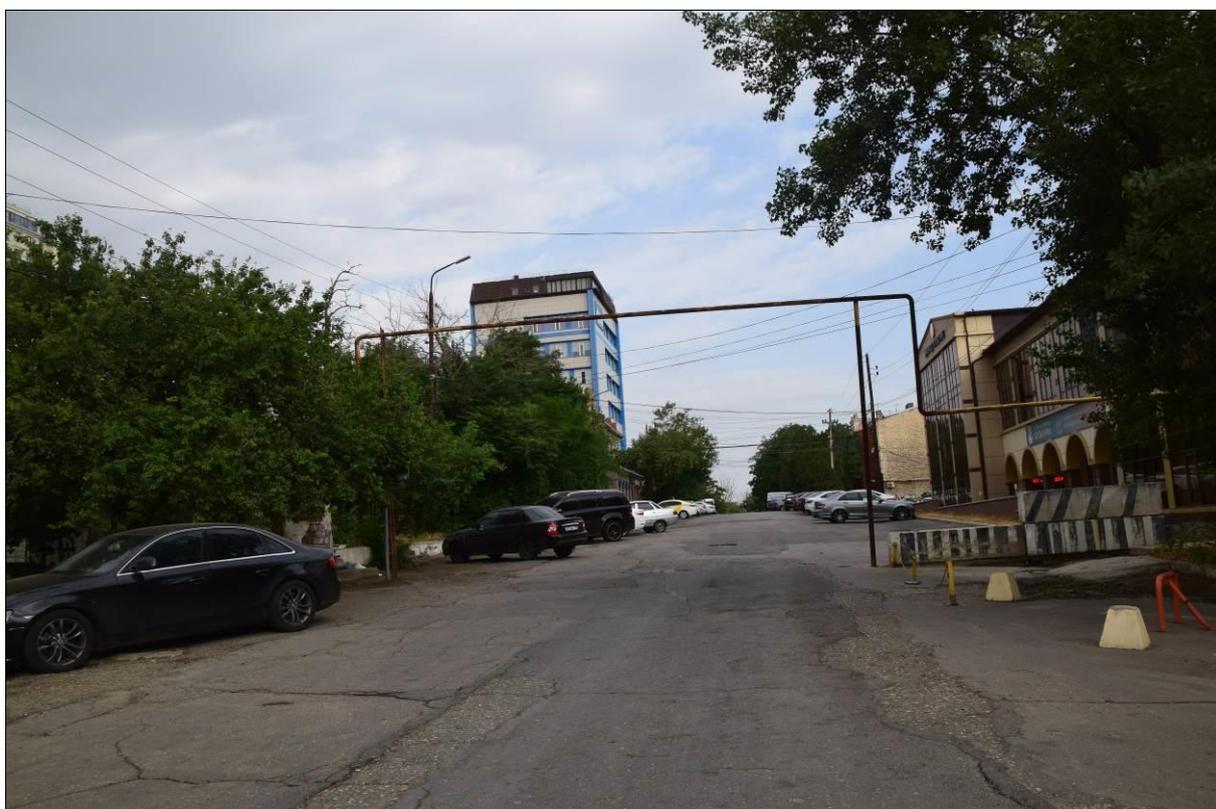
Т.ф. 21. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 22. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



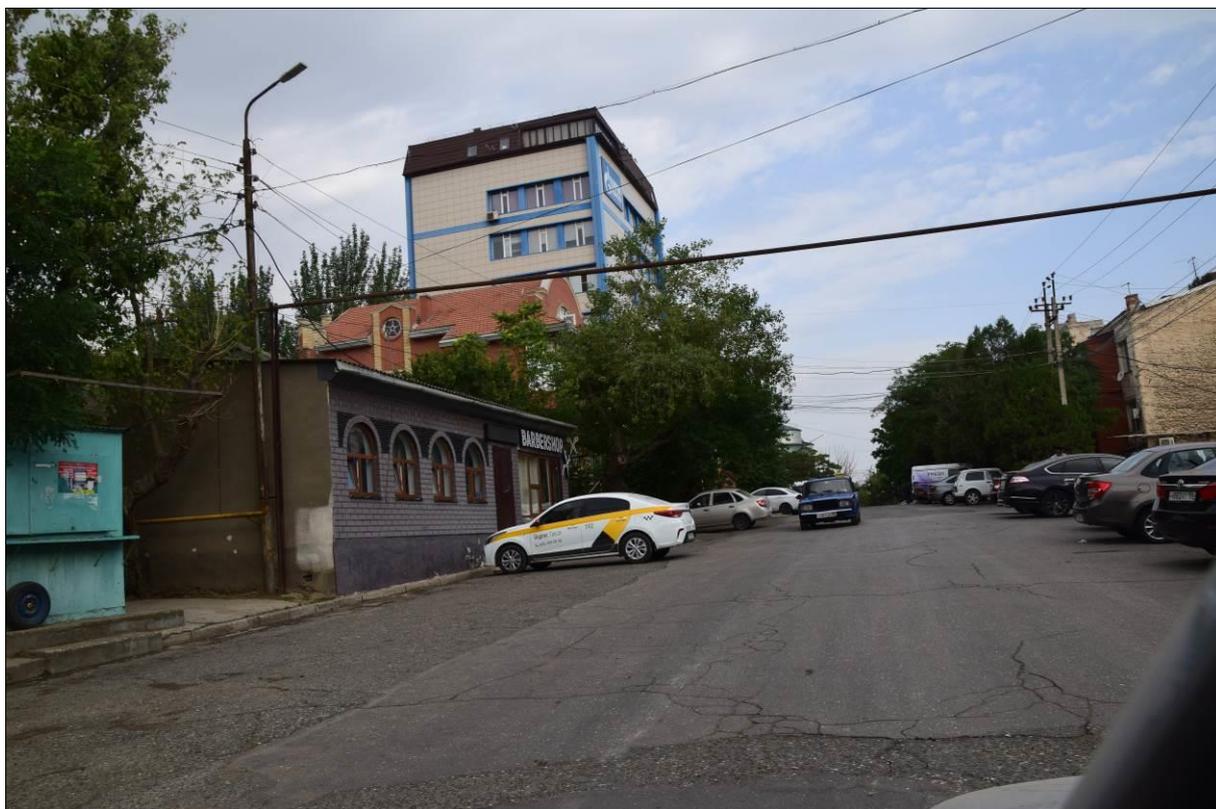
Т.ф. 23. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 24. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



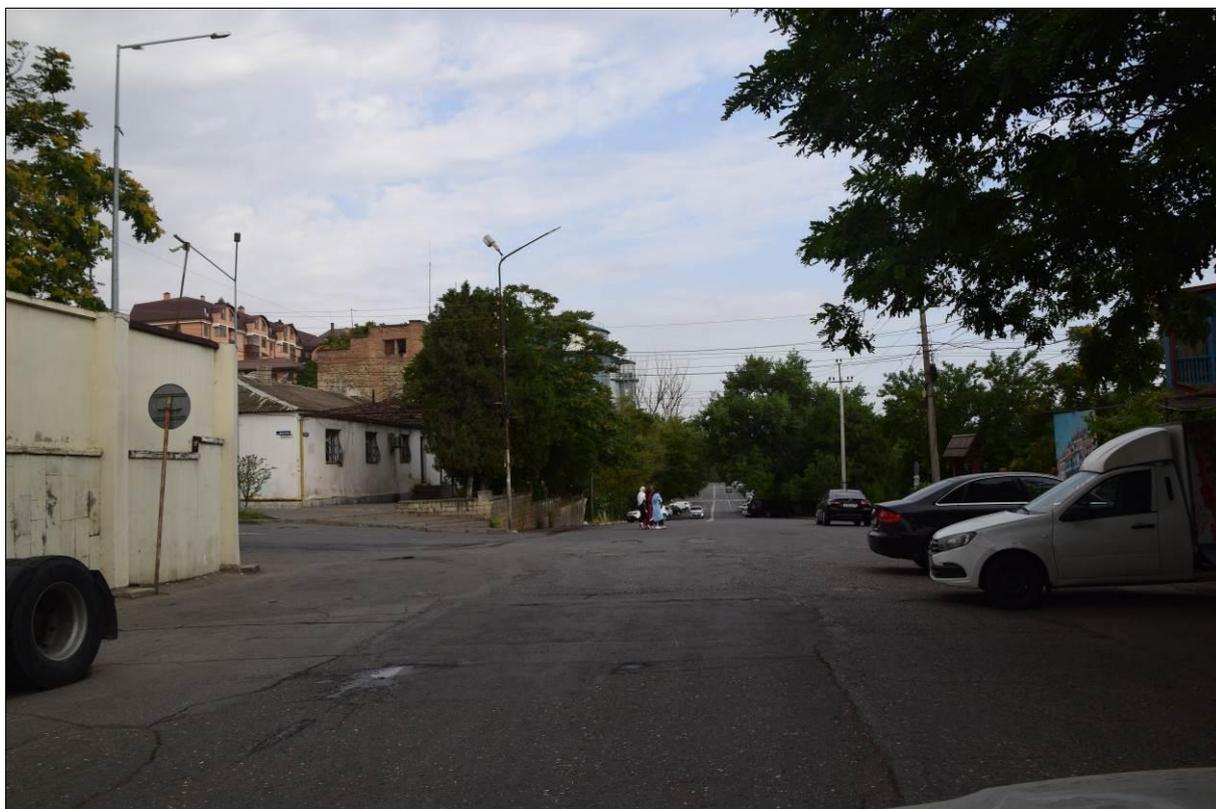
Т.ф. 25. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 26. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



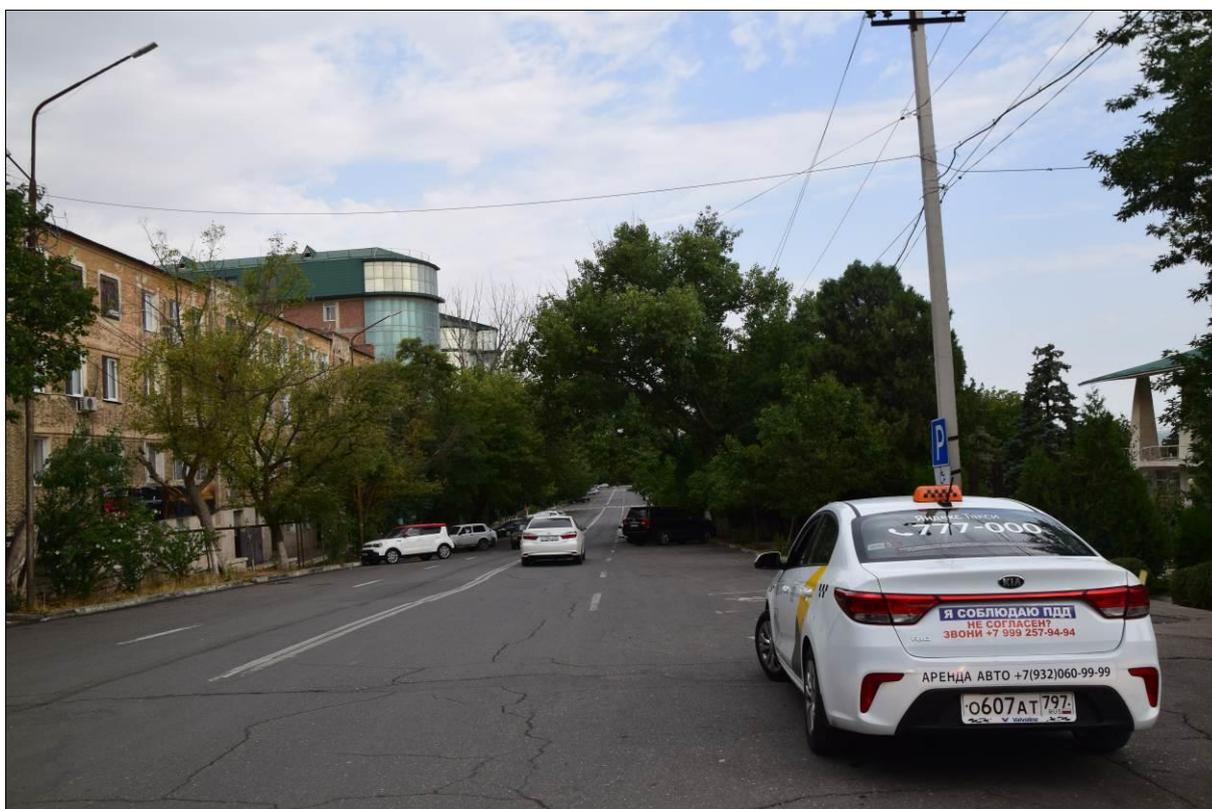
Т.ф. 27. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 28. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 29. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 30. Застройка по ул. Пушкина. Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 31. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



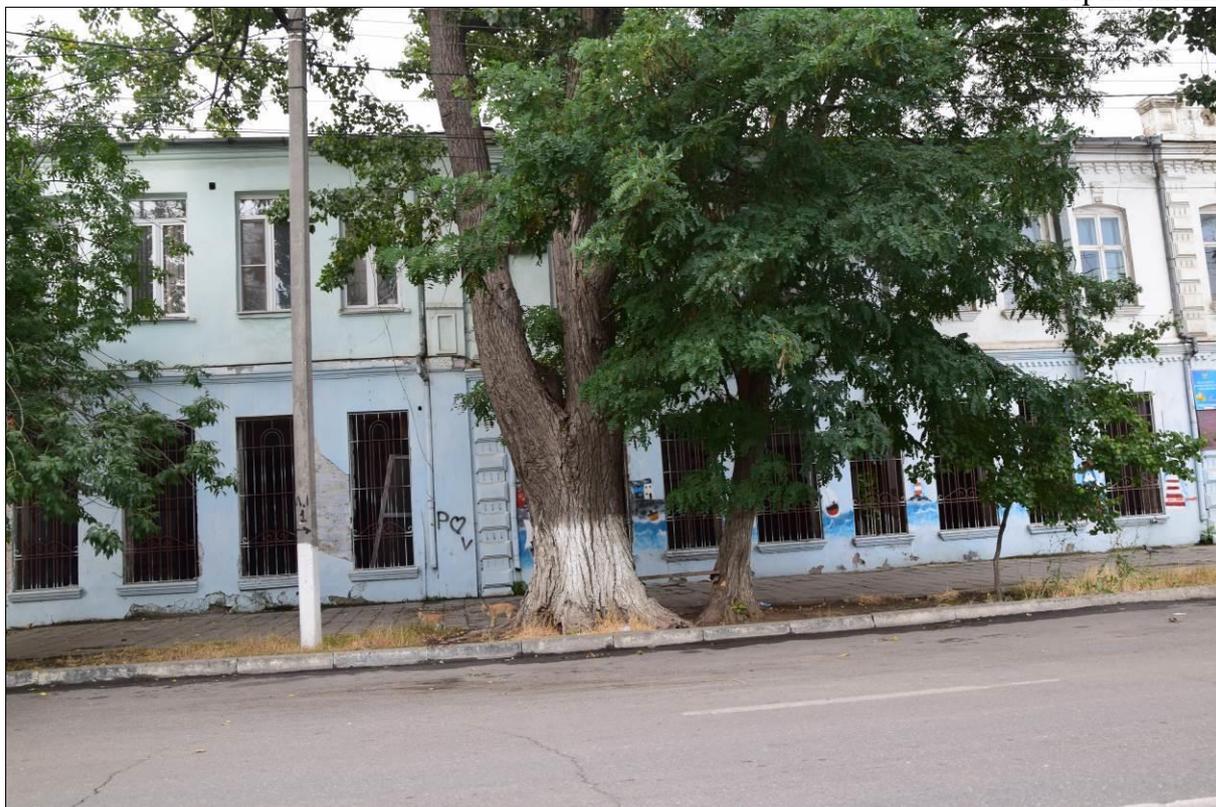
Т.ф. 32. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



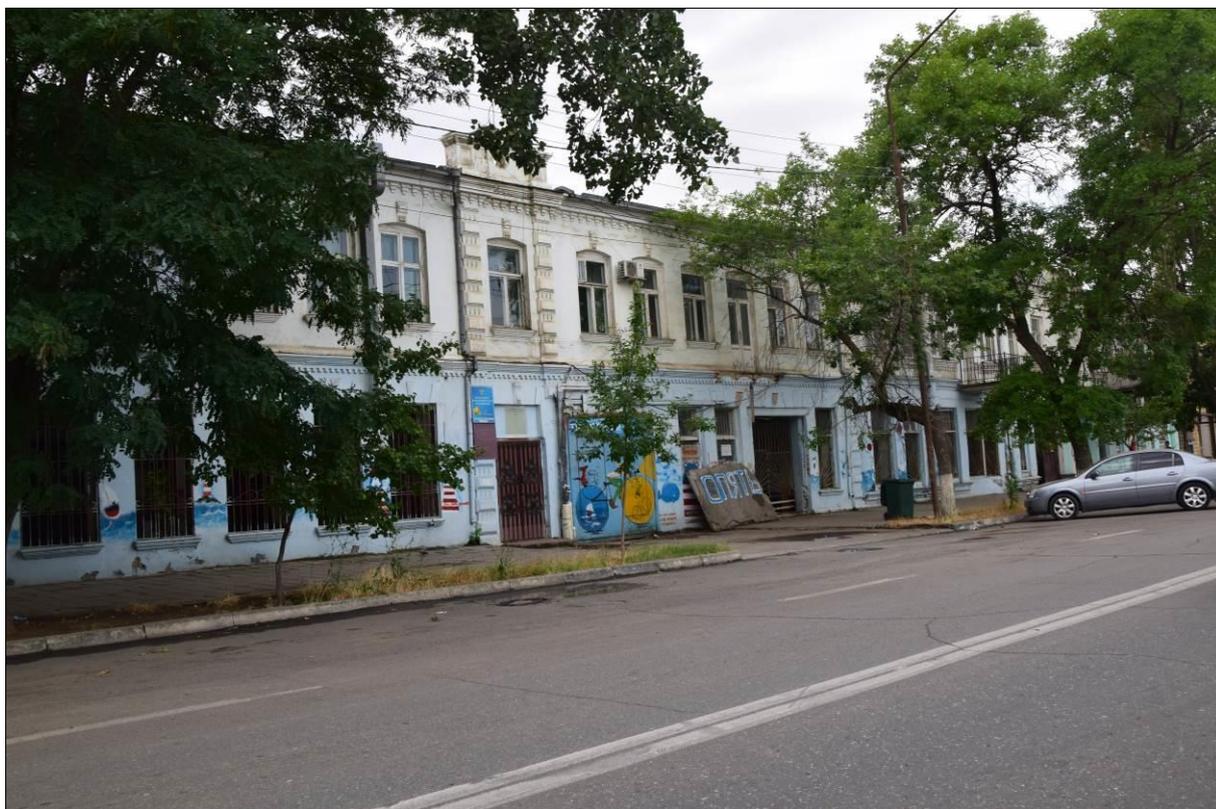
Т.ф. 33. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 34. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 35. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 36. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 37. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 38. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 39. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 40. Застройка пересечения ул. Пушкина и ул. Леваневского. Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 41. Нечетная сторона ул. Пушкина. Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



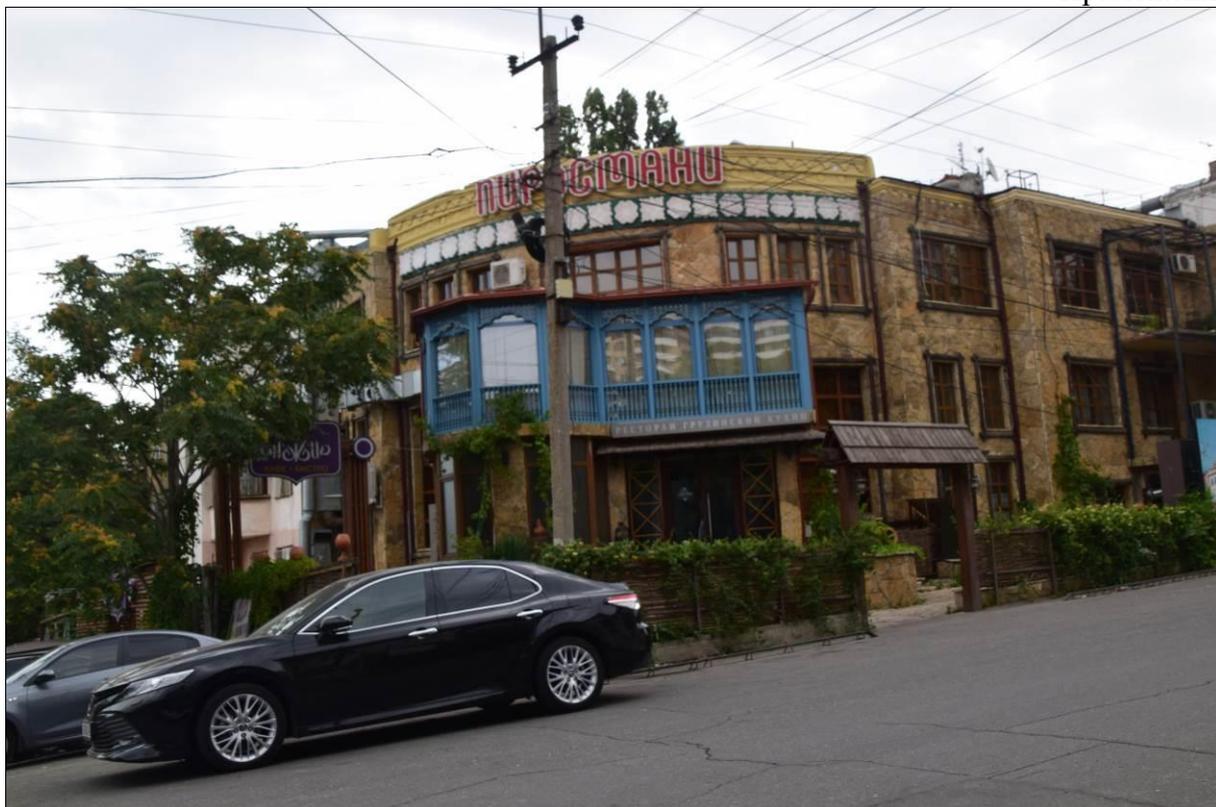
Т.ф. 42. Нечетная сторона ул. Пушкина. Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 43. Общий вид на застройку ул. Пушкина и объект исследования (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 44. Общий вид на застройку ул. Пушкина и объект исследования (нечетная сторона). Вид с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 45. Общий вид на застройку ул. Пушкина (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 46. Общий вид на застройку ул. Пушкина (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 47. Общий вид на застройку ул. Пушкина (нечетная сторона). Вид с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 48. Общий вид на застройку ул. Пушкина (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 49. Общий вид на застройку ул. Пушкина (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 50. Застройка по ул. Пушкина (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



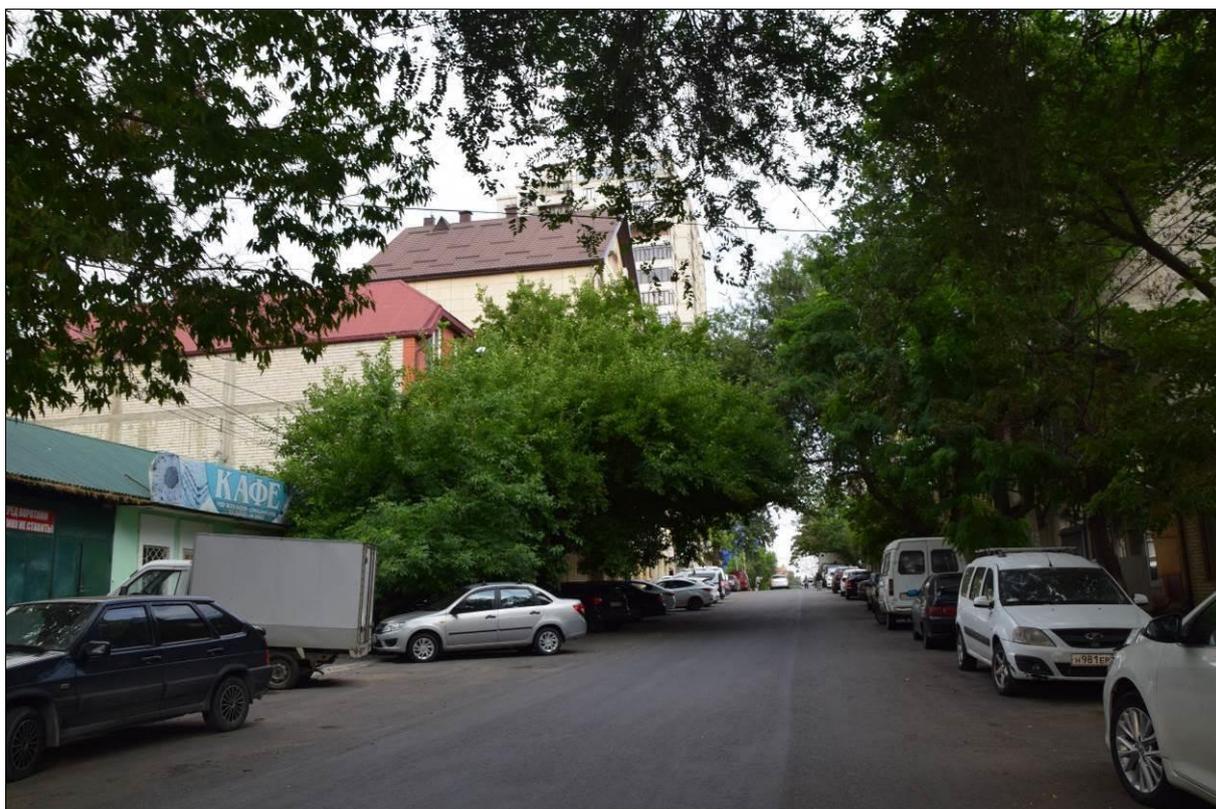
Т.ф. 51. Застройка набережной и железнодорожные пути. Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



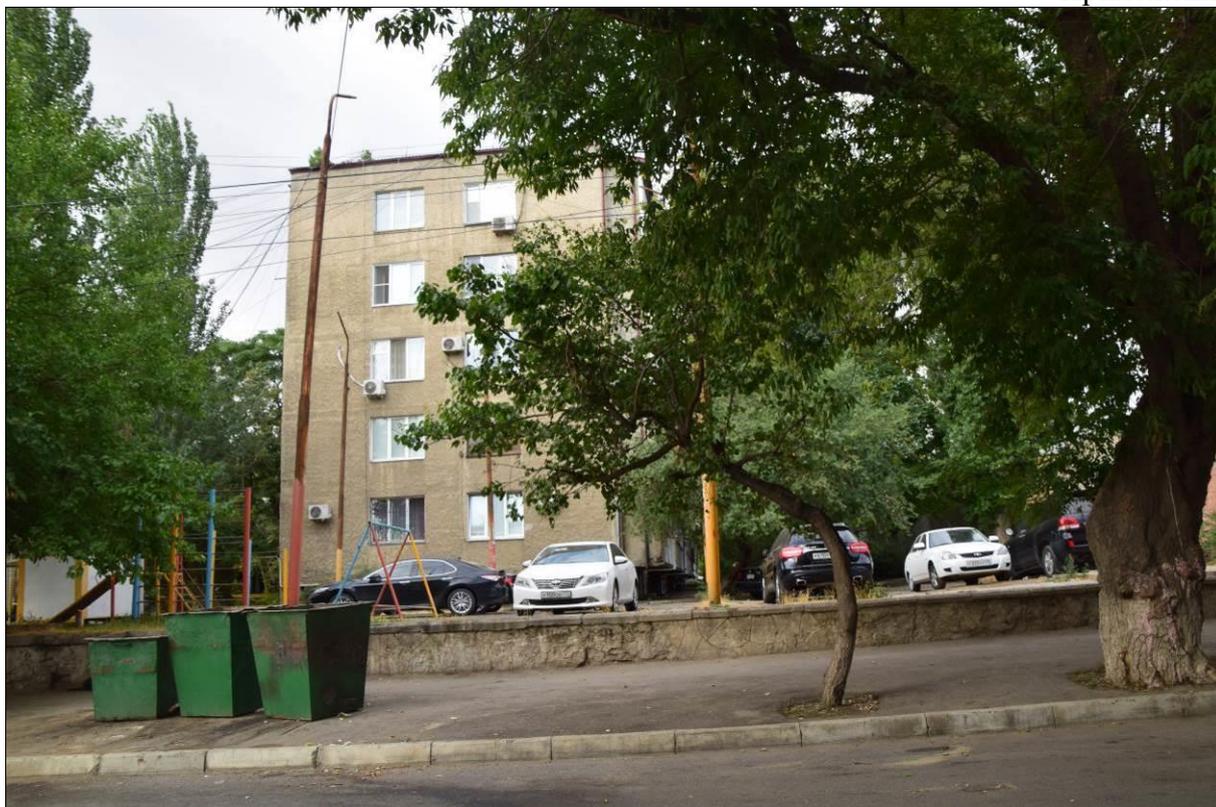
Т.ф. 52. Застройка набережной и железнодорожные пути. Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 53. Общий вид с территории сквера им. С. Стальского на объект исследования и на озелененную территорию. Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 54. Застройка ул. Даниялова. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



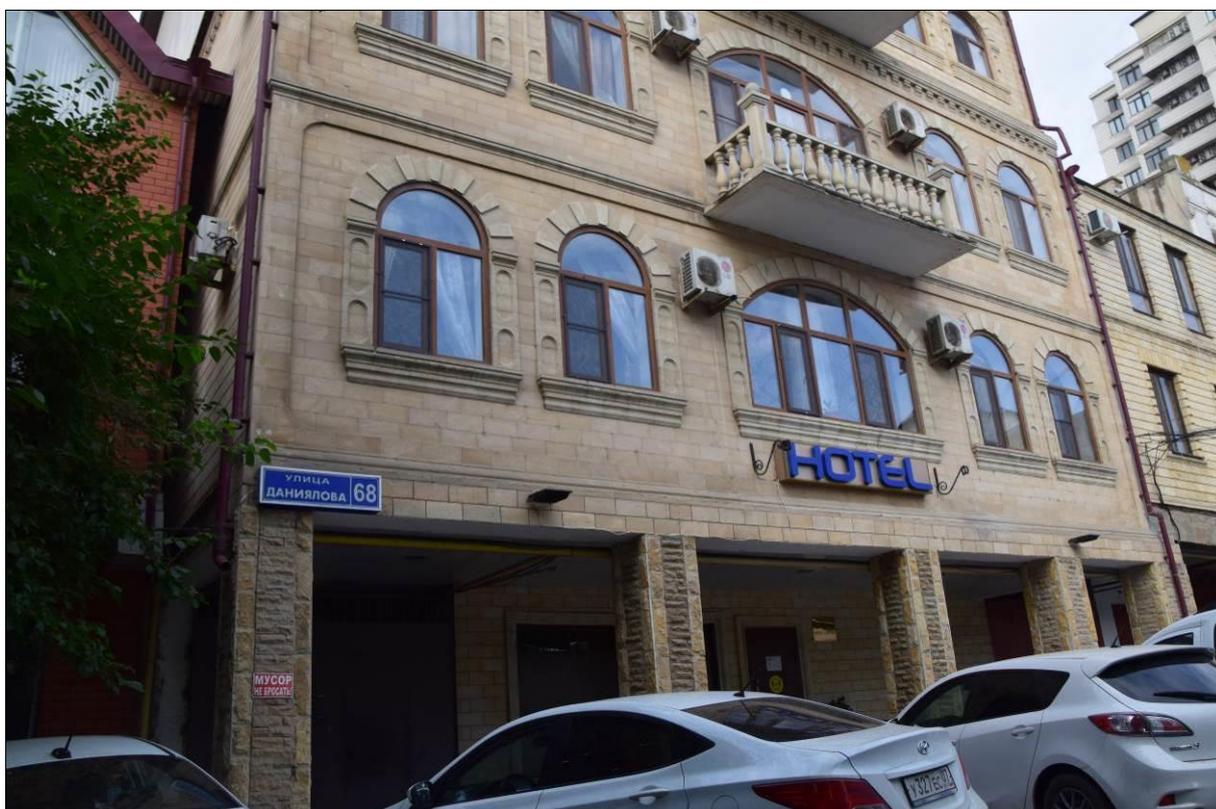
Т.ф. 55. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 56. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



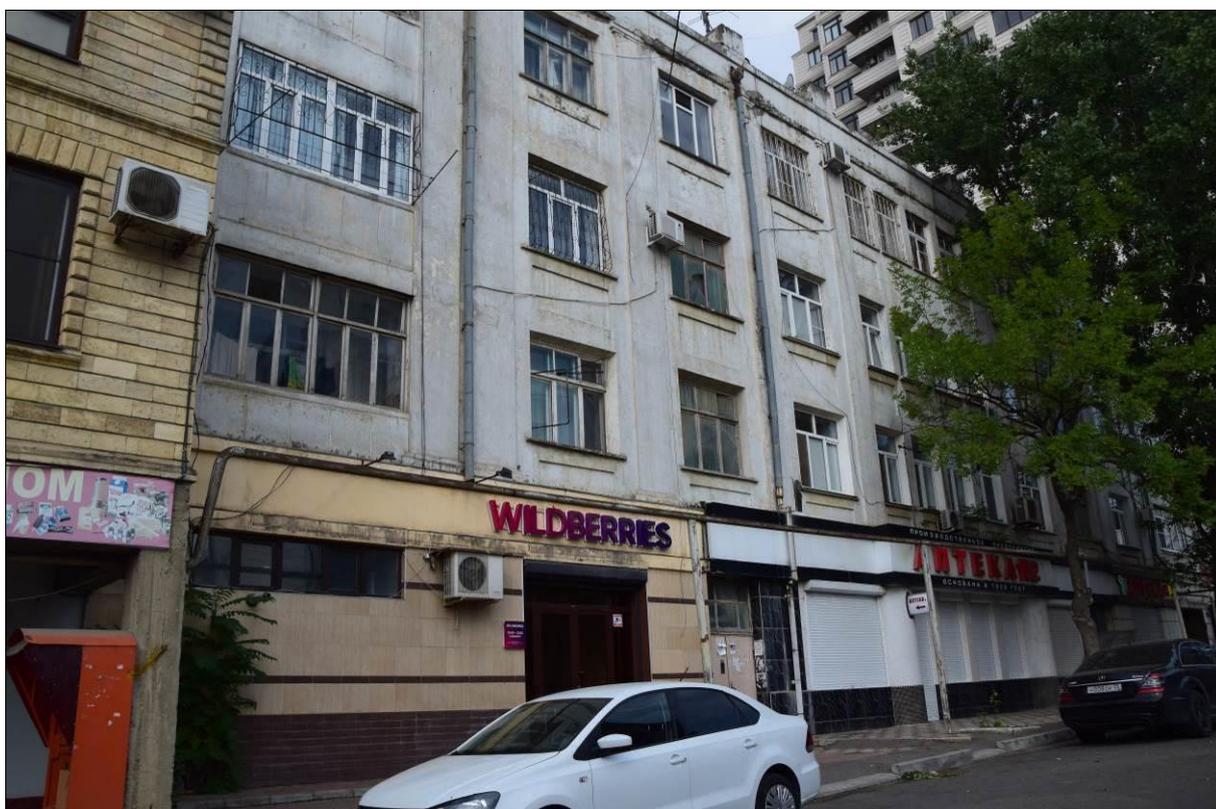
Т.ф. 57. Застройка ул. Даниялова. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



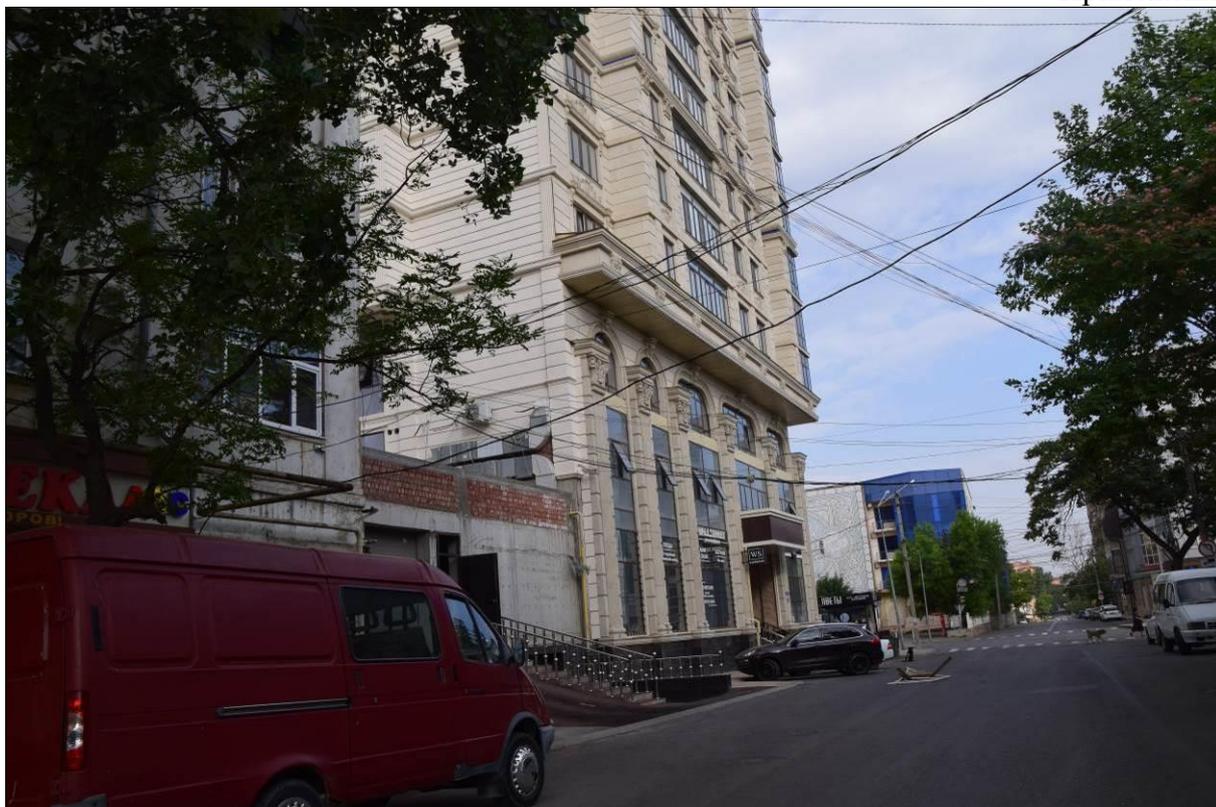
Т.ф. 58. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



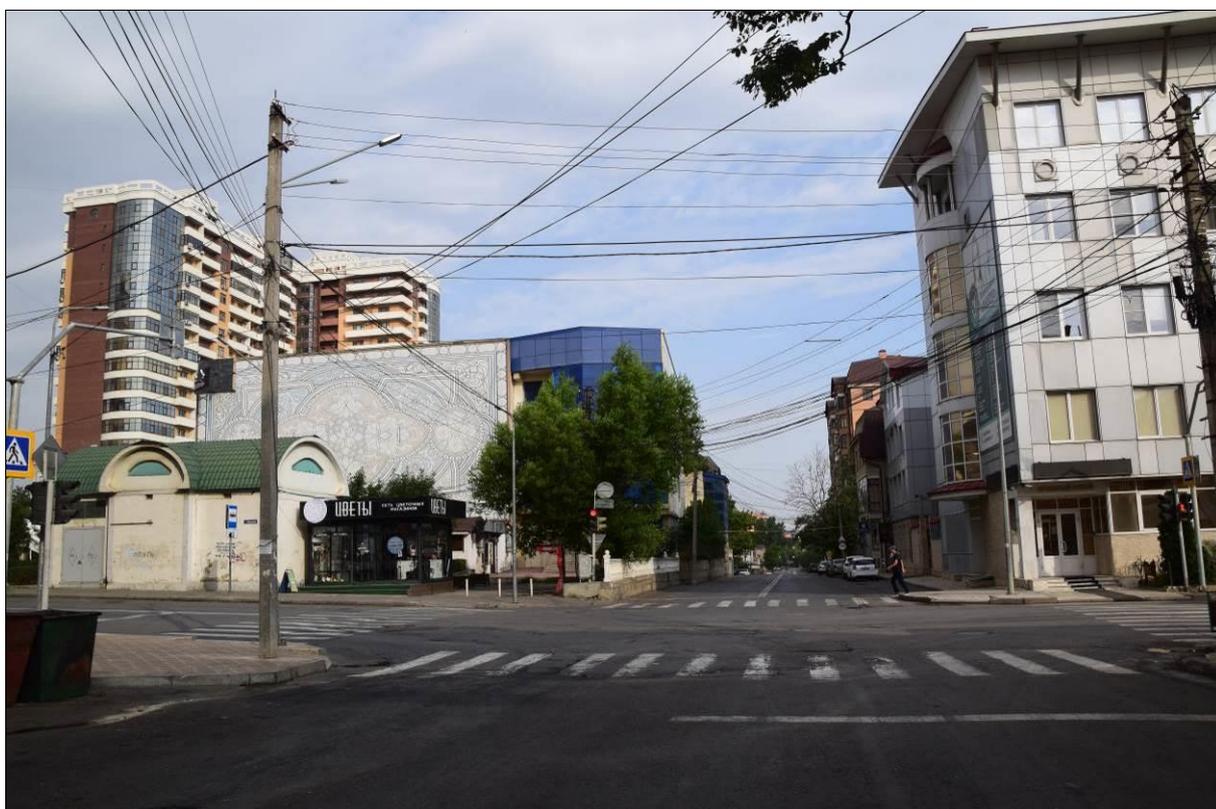
Т.ф. 59. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 60. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 61. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 62. Застройка пересечения ул. Даниялова и ул. Магомеда Ярагского. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



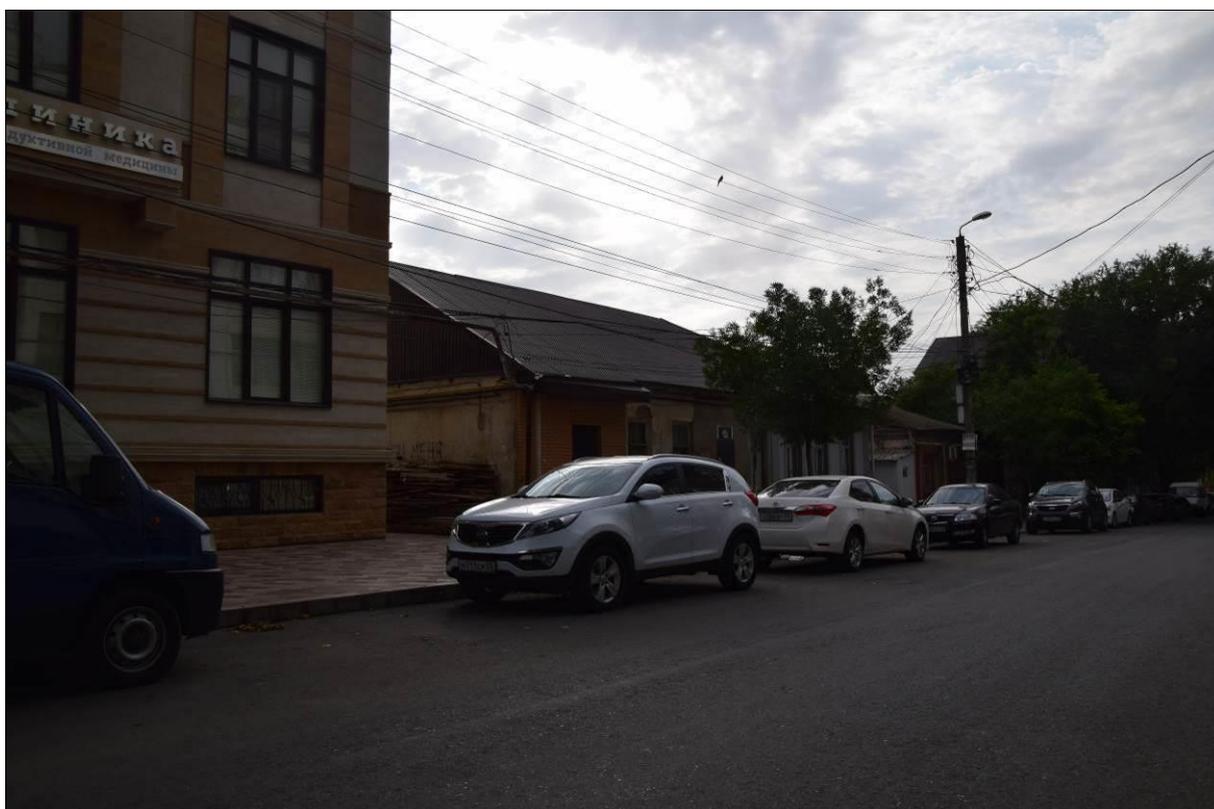
Т.ф. 63. Застройка ул. Даниялова. Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 64. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 65. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 66. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



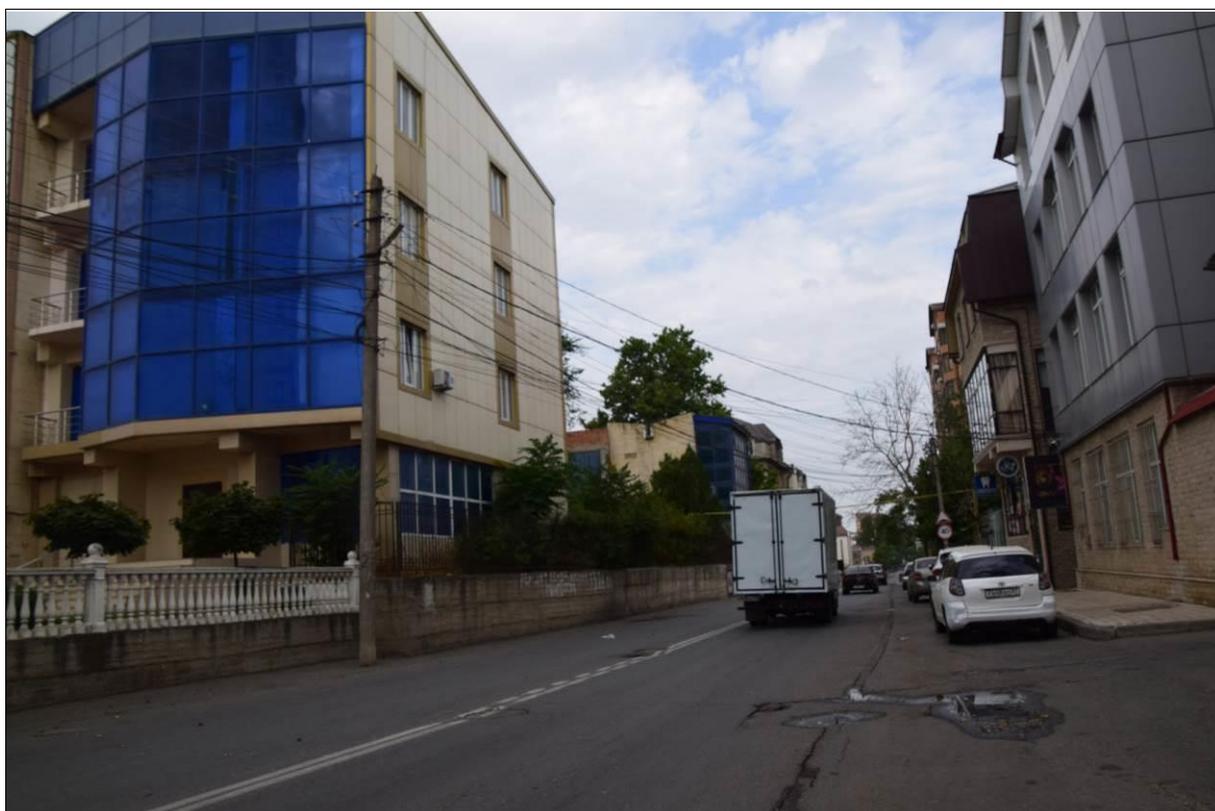
Т.ф. 67. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 68. Застройка ул. Даниялова. Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



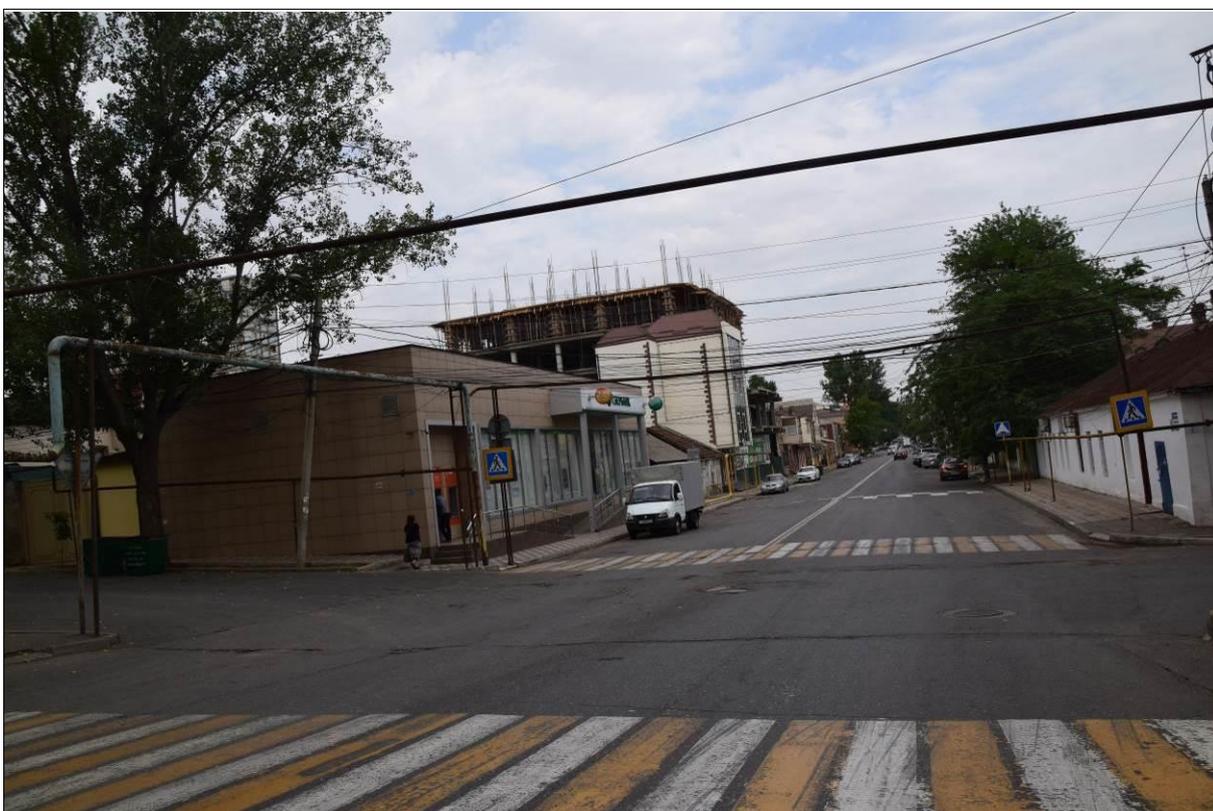
Т.ф. 69. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 70. Застройка ул. Даниялова. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 71. Застройка ул. Даниялова. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 72. Застройка ул. Даниялова. Вид с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 73. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
 Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 74. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
 Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 75. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



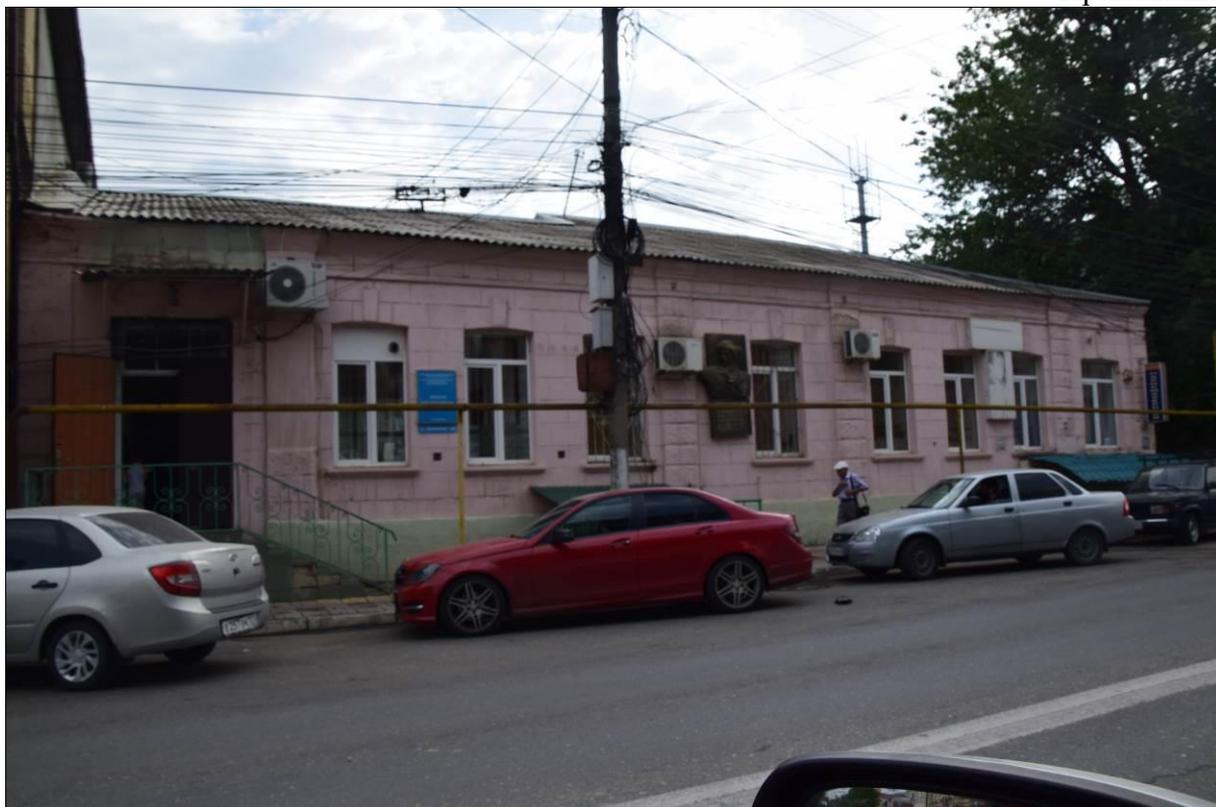
Т.ф. 76. Застройка ул. Даниялова (четная сторона). Вид с юго-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 77. Застройка ул. Даниялова. Вид с пересечения ул. Даниялова и ул. Леваневского с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 78. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 79. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 80. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 81. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 82. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 83. Застройка ул. Даниялова (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 84. Застройка ул. Абдулхалимова. Вид с юго-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 85. Застройка ул. Абдулхалимова. Вид с юго-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 86. Застройка ул. Магомеда Ярагского. Вид с северо-восточной стороны. Фото:  
ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



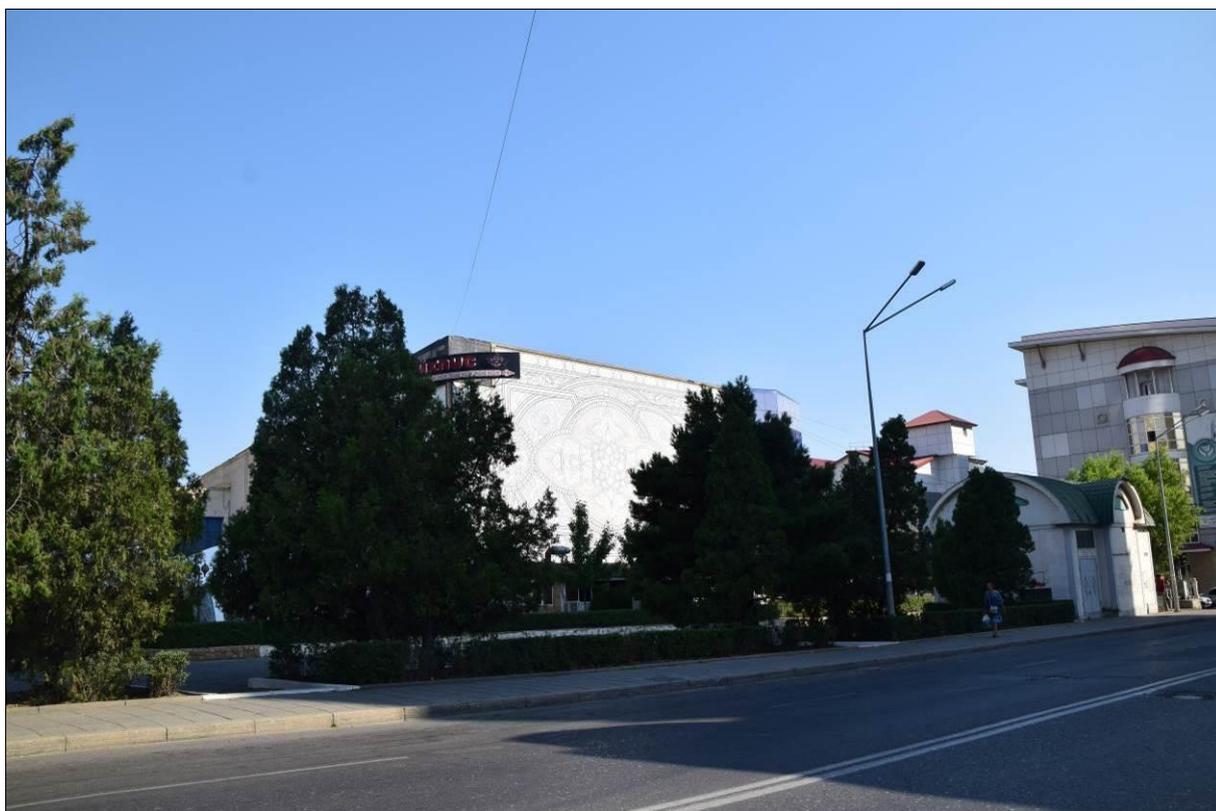
Т.ф. 87. Застройка ул. Магомеда Ярагского (нечетная сторона). Вид с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 88. Застройка ул. Магомеда Ярагского. Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 89. Застройка ул. Магомеда Ярагского. Вид с пересечения ул. Магомеда Ярагского и ул. Оскара с западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 90. Застройка ул. Магомеда Ярагского и ул. Даниялова. Вид с ул. Магомеда Ярагского с юго-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 91. Застройка ул. Магомеда Ярагского (четная сторона). Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 92. Застройка ул. Магомеда Ярагского (четная сторона). Вид с пересечения ул. Магомеда Ярагского и ул. Пушкина с восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 93. Застройка ул. Магомеда Ярагского (нечетная сторона). Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



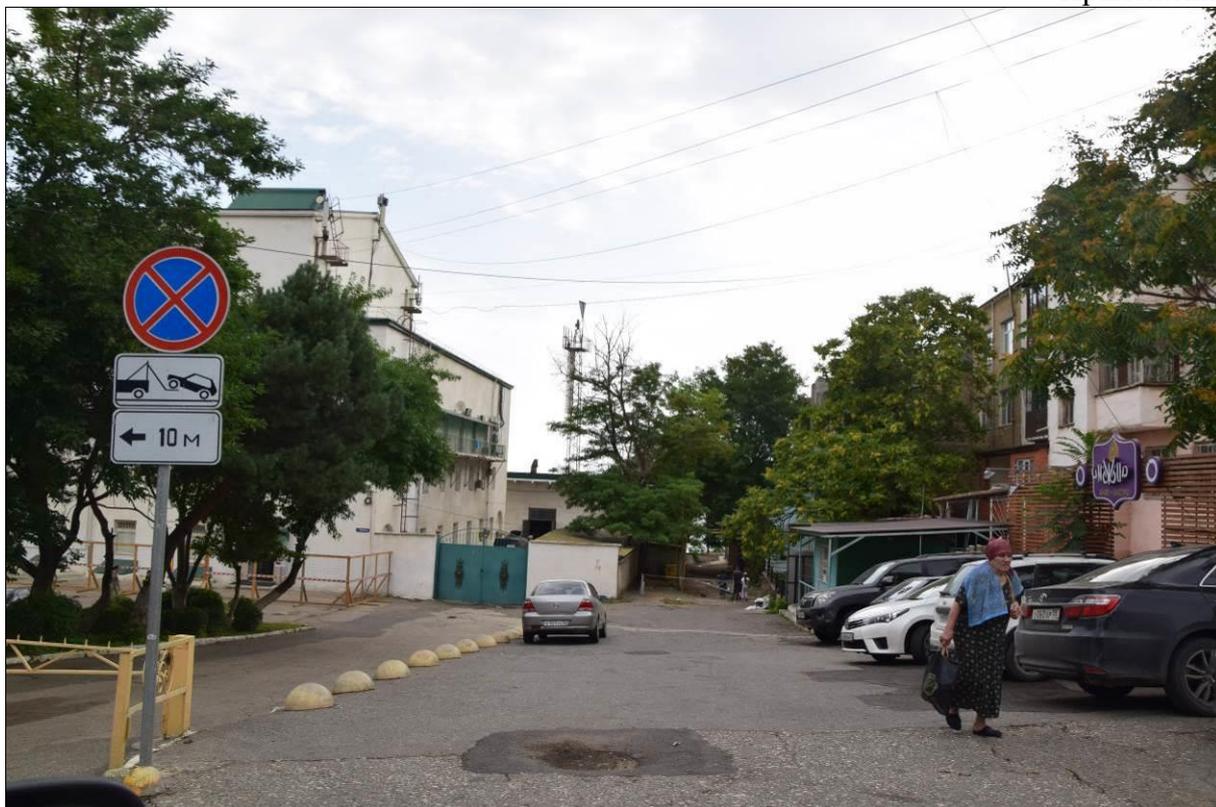
Т.ф. 94. Застройка ул. Магомеда Ярагского (нечетная сторона). Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



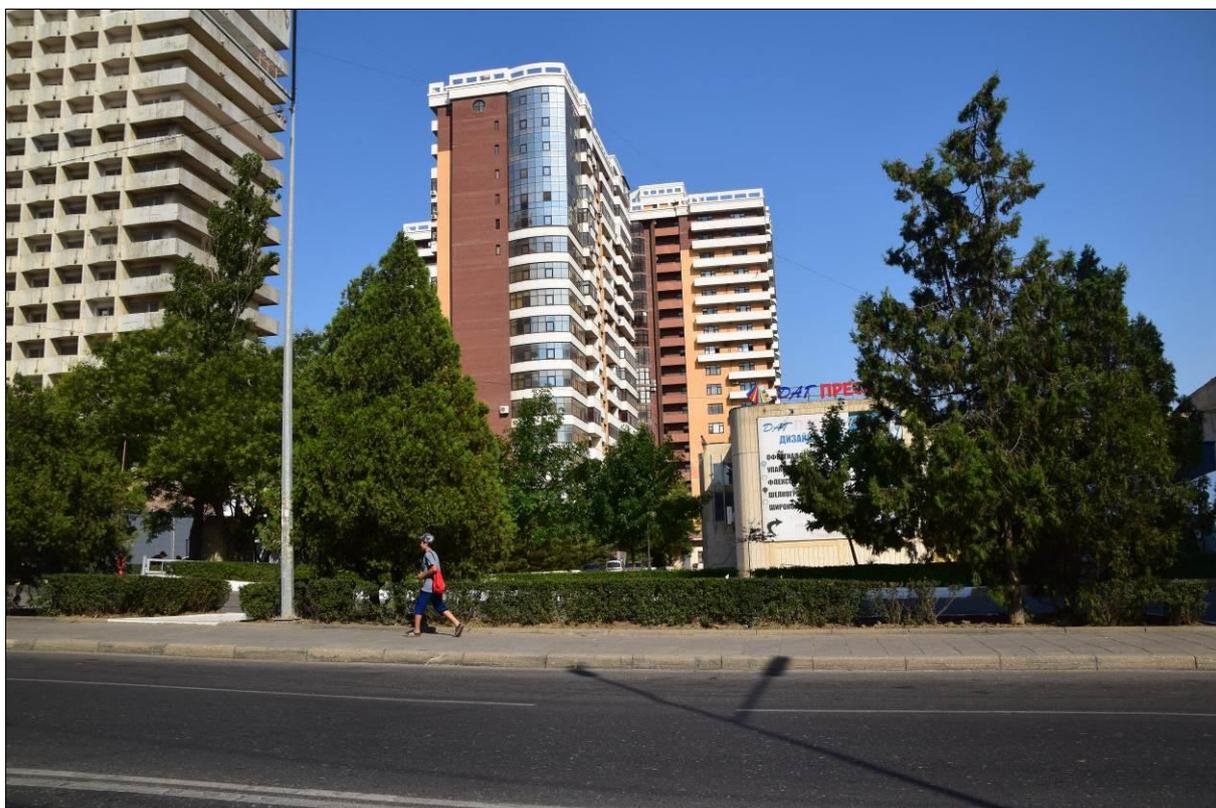
Т.ф. 95. Застройка ул. Магомеда Ярагского (нечетная сторона). Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



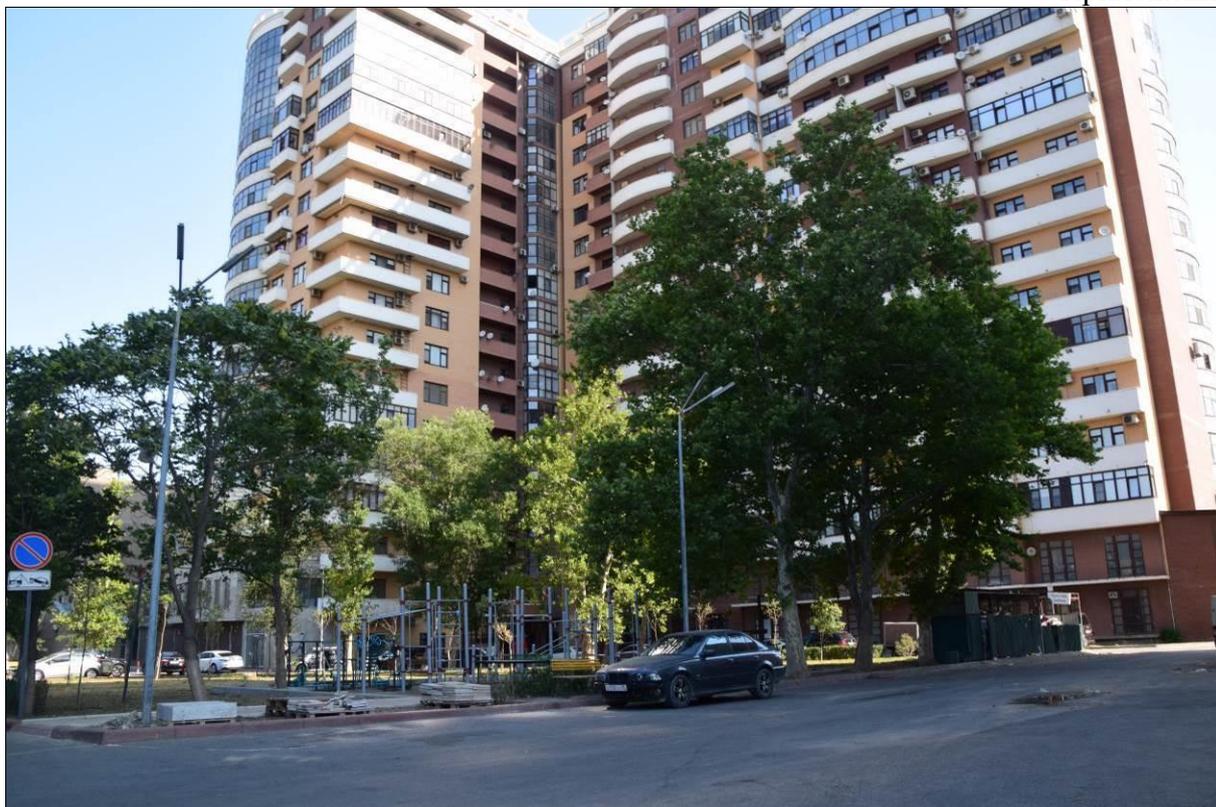
Т.ф. 96. Застройка ул. Магомеда Ярагского (нечетная сторона). Вид с пересечения ул. Магомеда Ярагского и ул. Даниялова с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



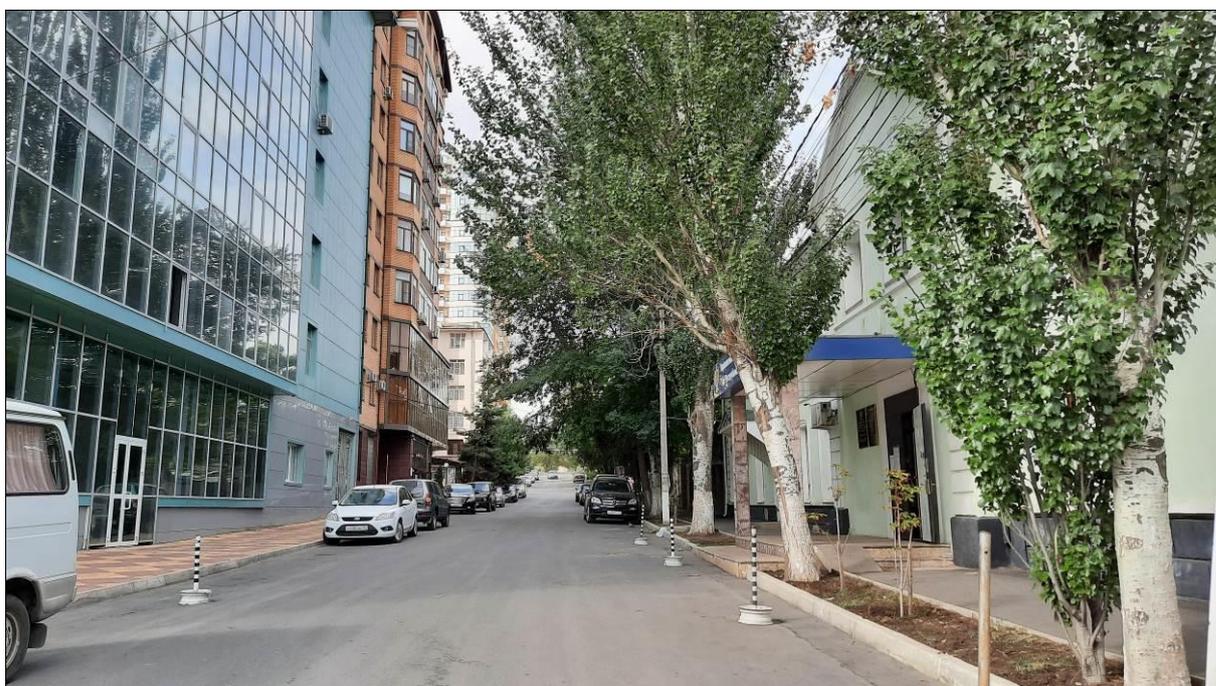
Т.ф. 97. Застройка ул. Магомеда Ярагского. Вид с пересечения ул. Магомеда Ярагского и ул. Пушкина с западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 98. Переулок и сквер между ул. Магомеда Ярагского, пр-том Расула Гамзатова и ул. Оскара. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 99. Переулок и сквер между ул. Магомеда Ярагского, пр-том Расула Гамзатова и ул. Оскара. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 100. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Пушкина. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



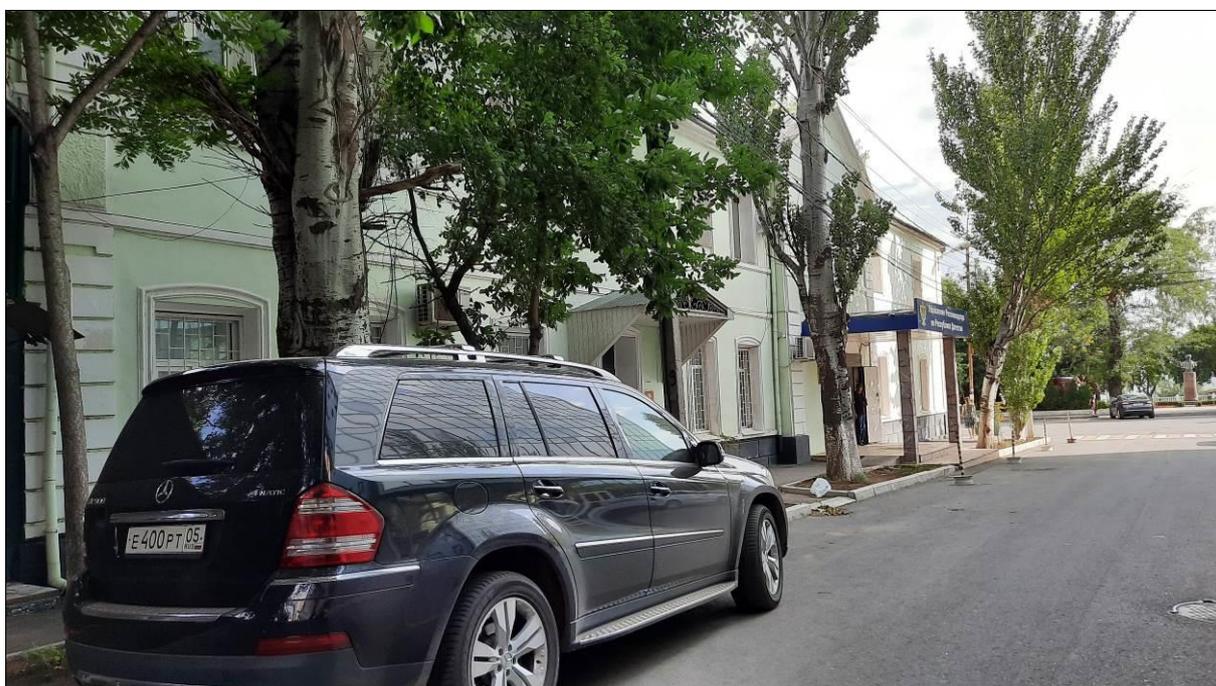
Т.ф. 101. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с северо-восточной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



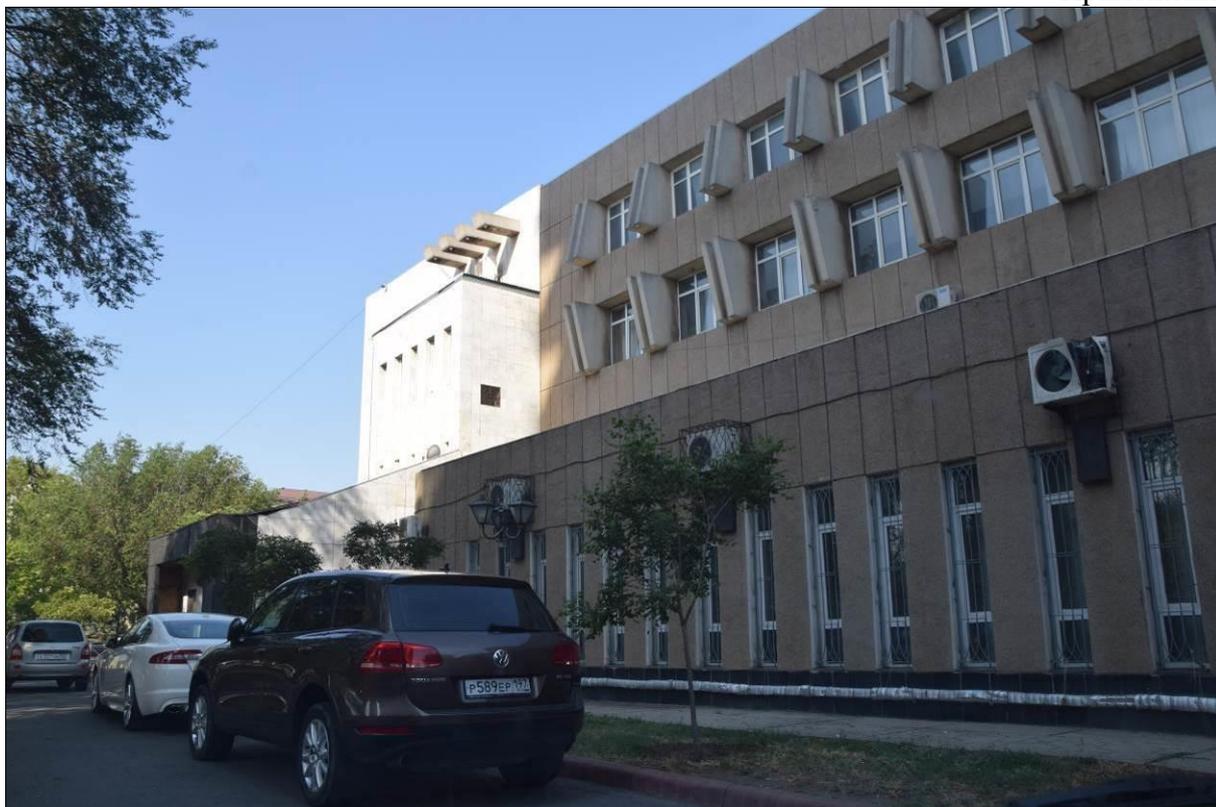
Т.ф. 102. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Даниялова с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



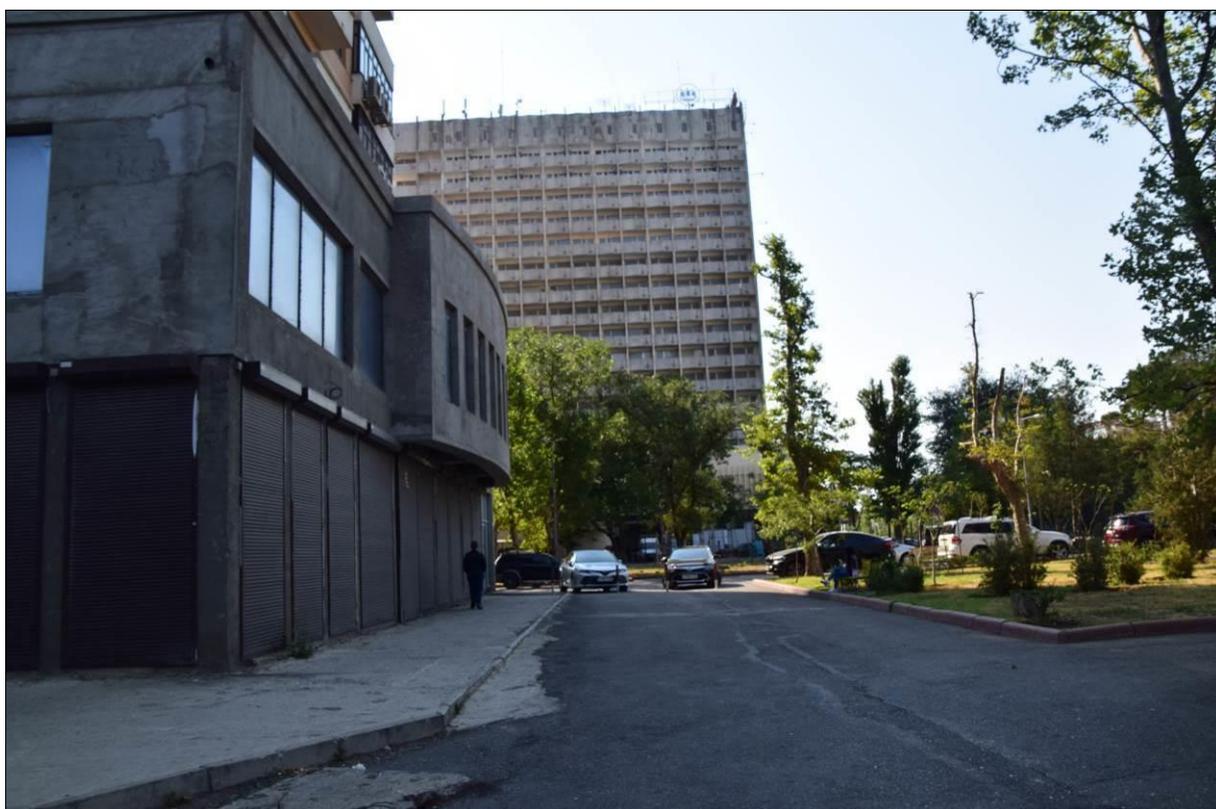
Т.ф. 103. Застройка ул. Сулеймана Стальского (четная сторона). Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Даниялова с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 104. Застройка ул. Сулеймана Стальского (четная сторона). Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



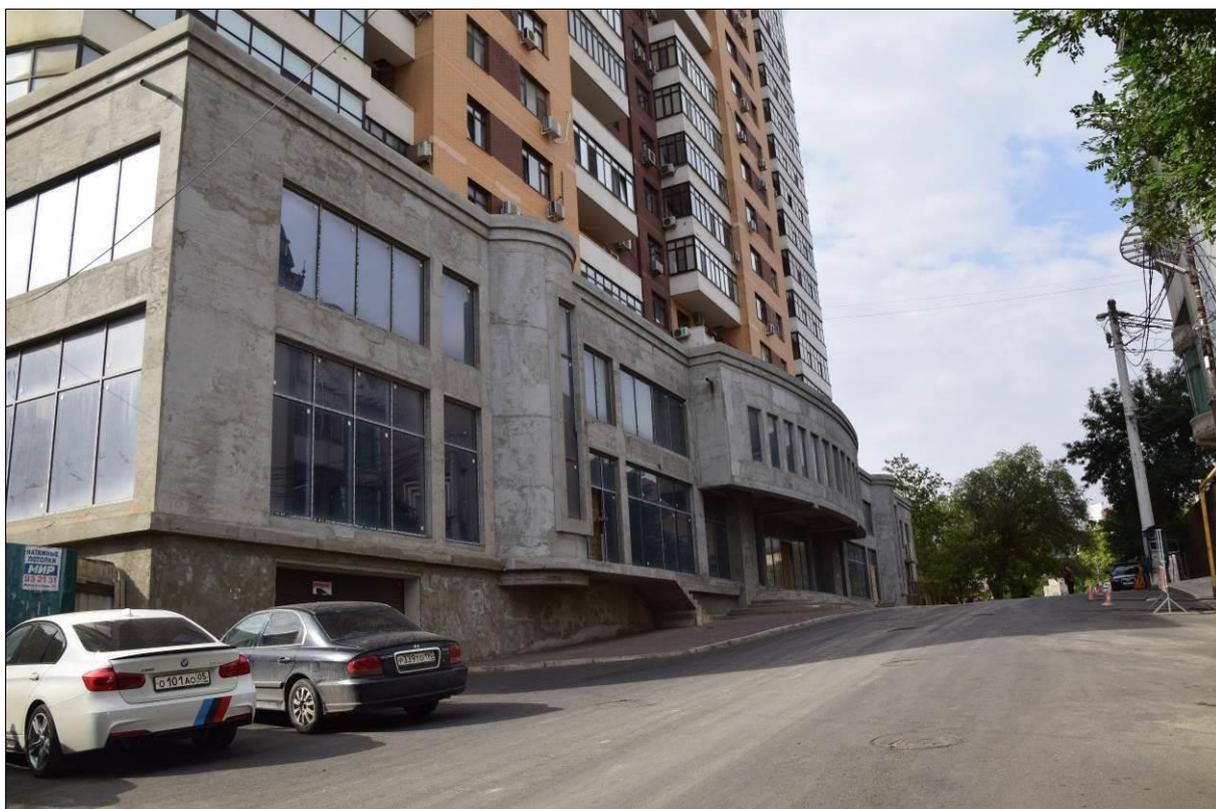
Т.ф. 105. Застройка ул. Сулеймана Стальского (четная сторона). Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 106. Застройка ул. Сулеймана Стальского (нечетная сторона). Вид с северо-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



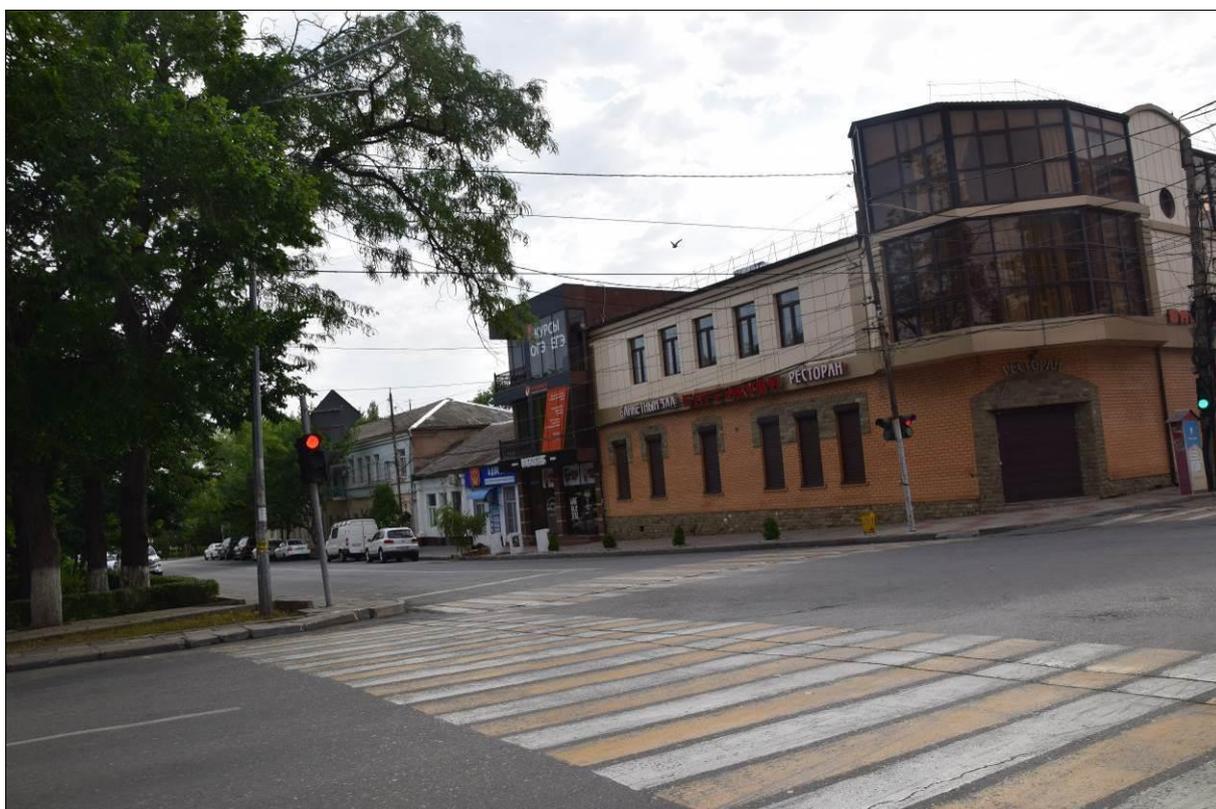
Т.ф. 107. Застройка ул. Сулеймана Стальского (нечетная сторона). Вид с внутриквартальной застройки с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



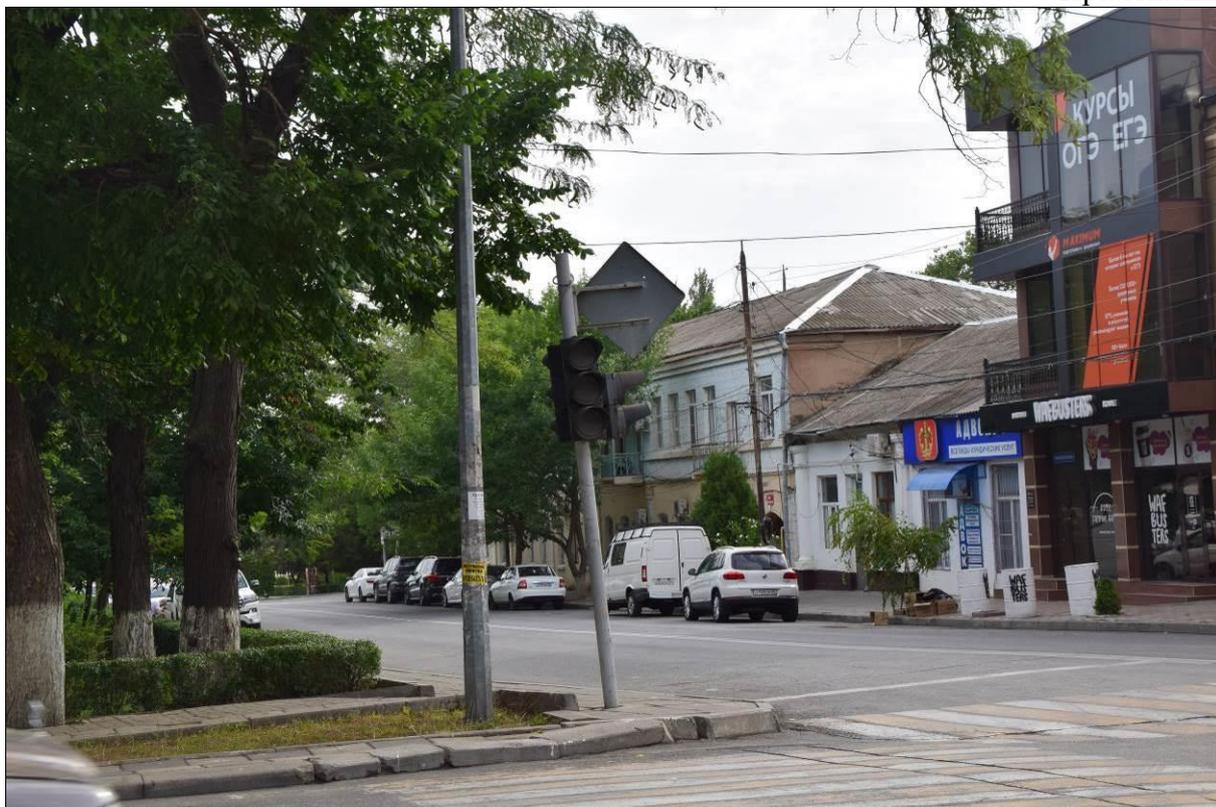
Т.ф. 108. Застройка ул. Сулеймана Стальского (нечетная сторона). Вид с северо-восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 109. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с юго-западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



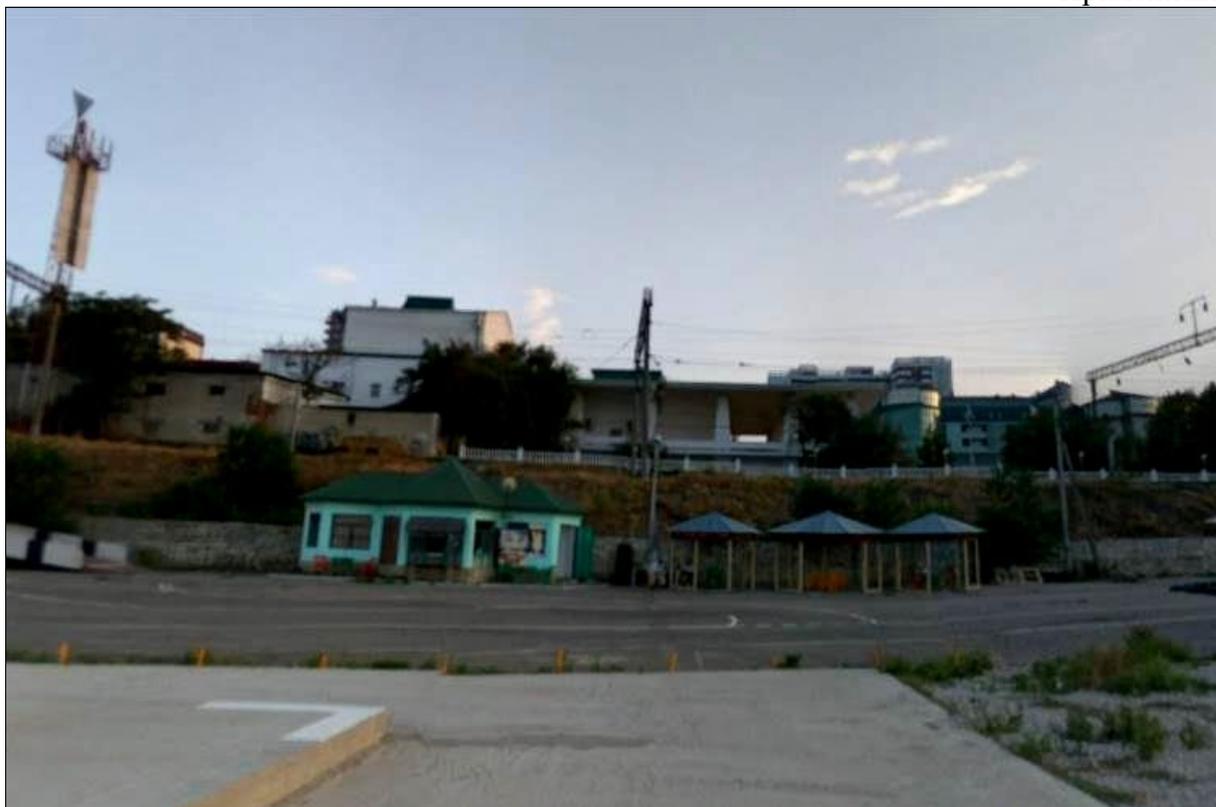
Т.ф. 110. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Даниялова с западной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 111. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Даниялова с западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



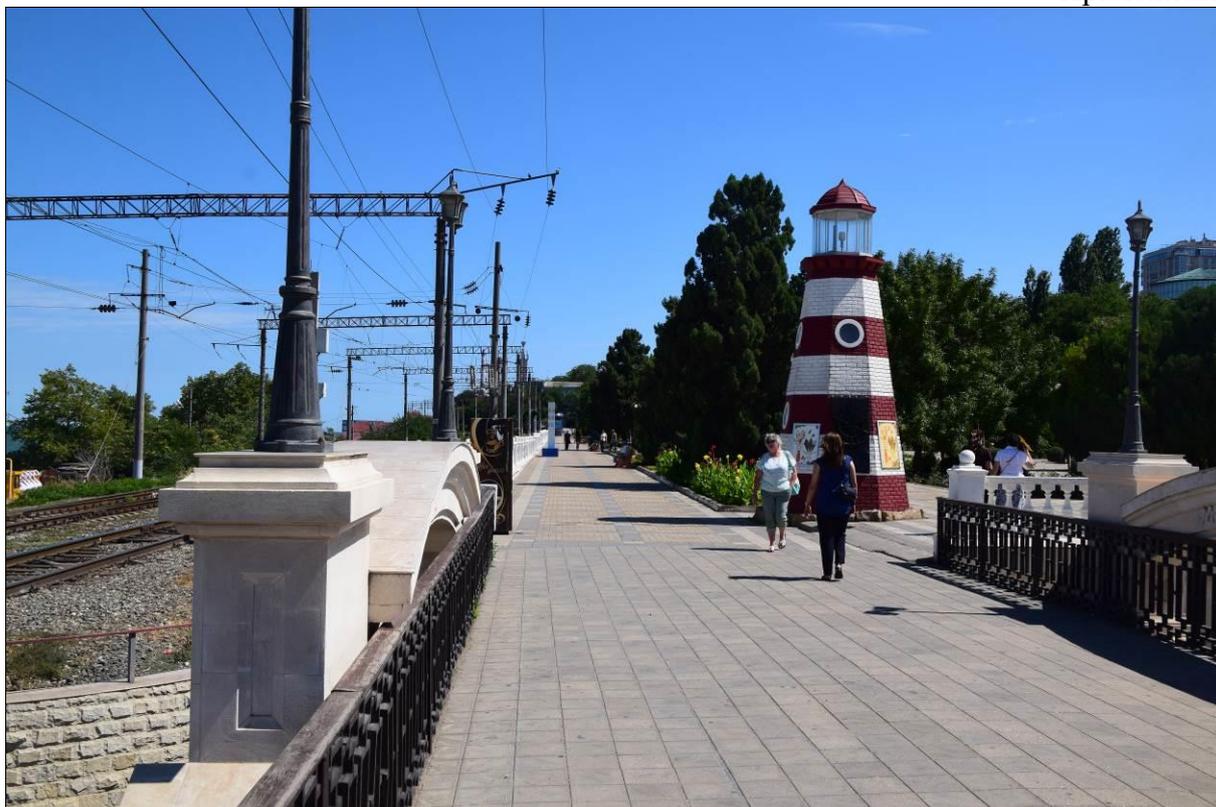
Т.ф. 112. Застройка ул. Сулеймана Стальского. Вид с пересечения ул. Сулеймана Стальского и ул. Пушкина с западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 113. Застройка вдоль берега Каспийского моря. Вид с Набережной, с восточной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 114. Сквер им. С. Стальского и застройка. Вид с северной стороны. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 115. Сквер им. С. Стальского и Набережная. Вид с северной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Т.ф. 116. Сквер им. С. Стальского. Вид с северо-западной стороны.  
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ  
визуального восприятия объекта исследования**



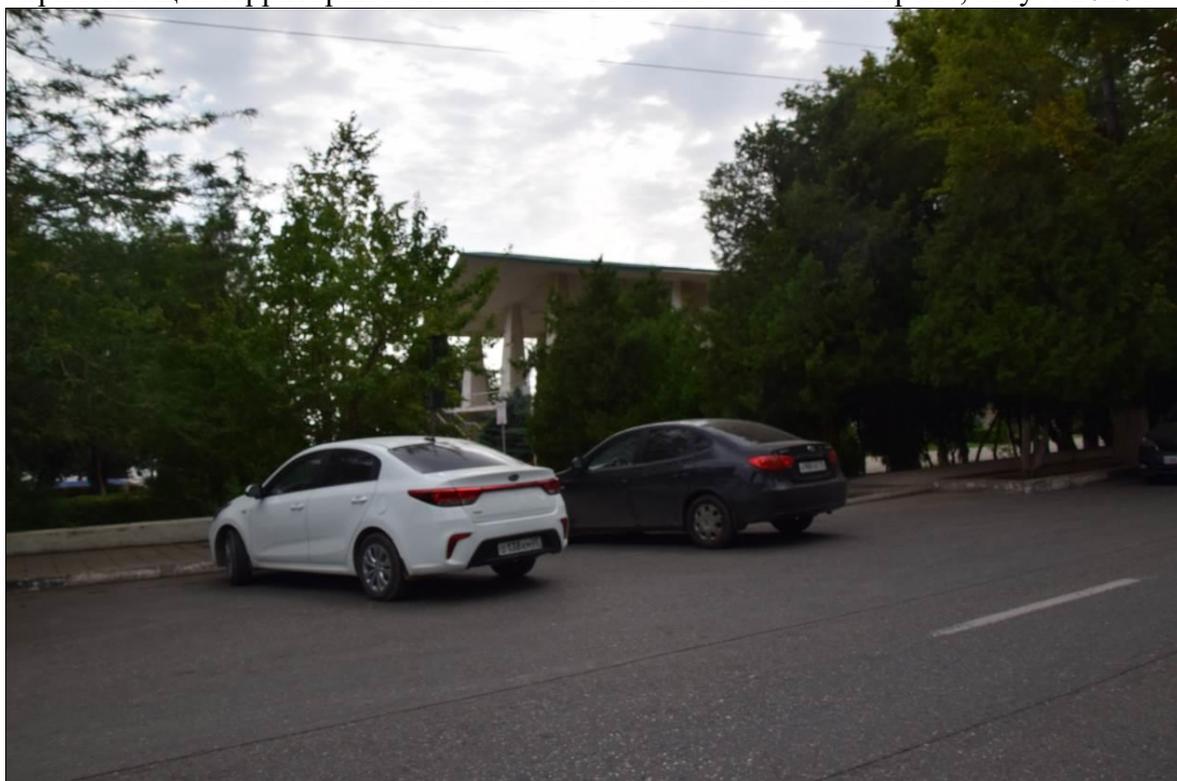
Точка наилучшего зрительного восприятия № 1 (соответствует Т.ф. 12 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования с северо-востока, а также благоустройство прилегающей территории. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 2 (соответствует Т.ф. 8 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид юго-восточного и бокового (юго-западного) фасадов объекта исследования с пересечения ул. Пушкина и ул. Магомеда Ярагского, также просматривается благоустройство прилегающей территории. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 3 (соответствует Т.ф. 44 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового (юго-западного) фасада объекта исследования с ул. Пушкина, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 4 (соответствует Т.ф. 43 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового (юго-западного) фасада объекта исследования с ул. Пушкина, часть сквера им. С. Стальского, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

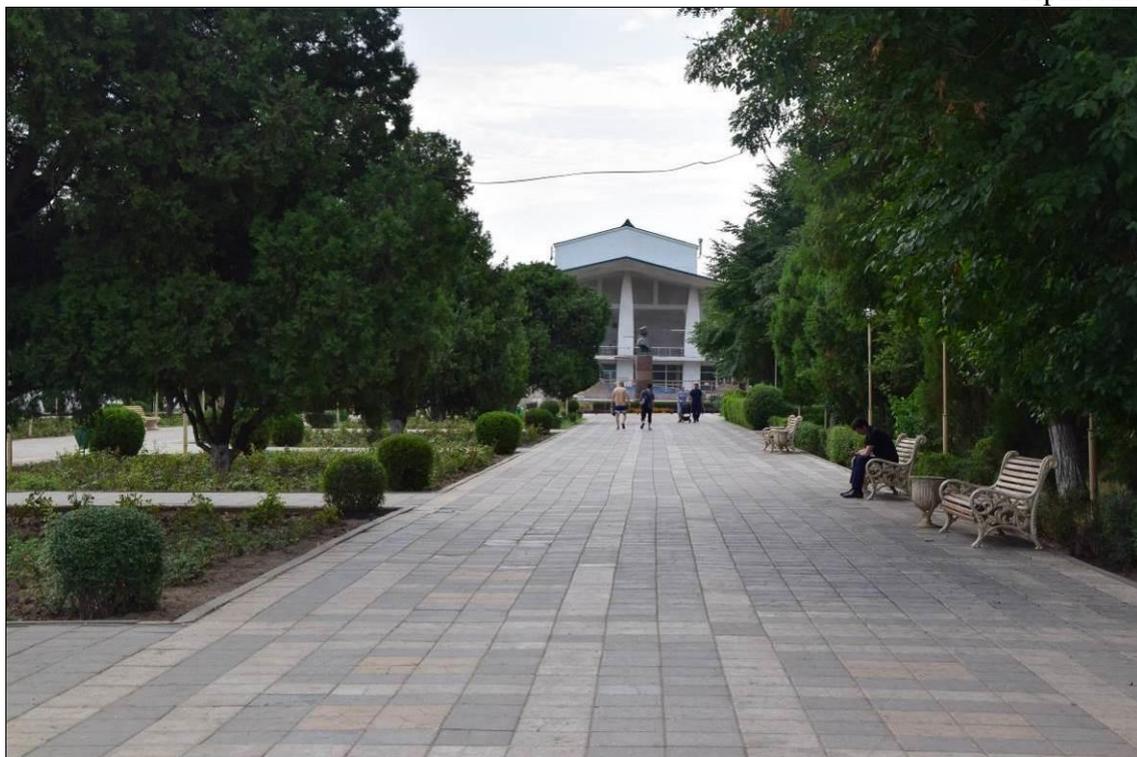


Точка наилучшего зрительного восприятия № 5 (соответствует Т.ф. 53 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) и бокового (северо-восточного) фасадов, часть сквера им. С. Стальского с Набережной, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение.

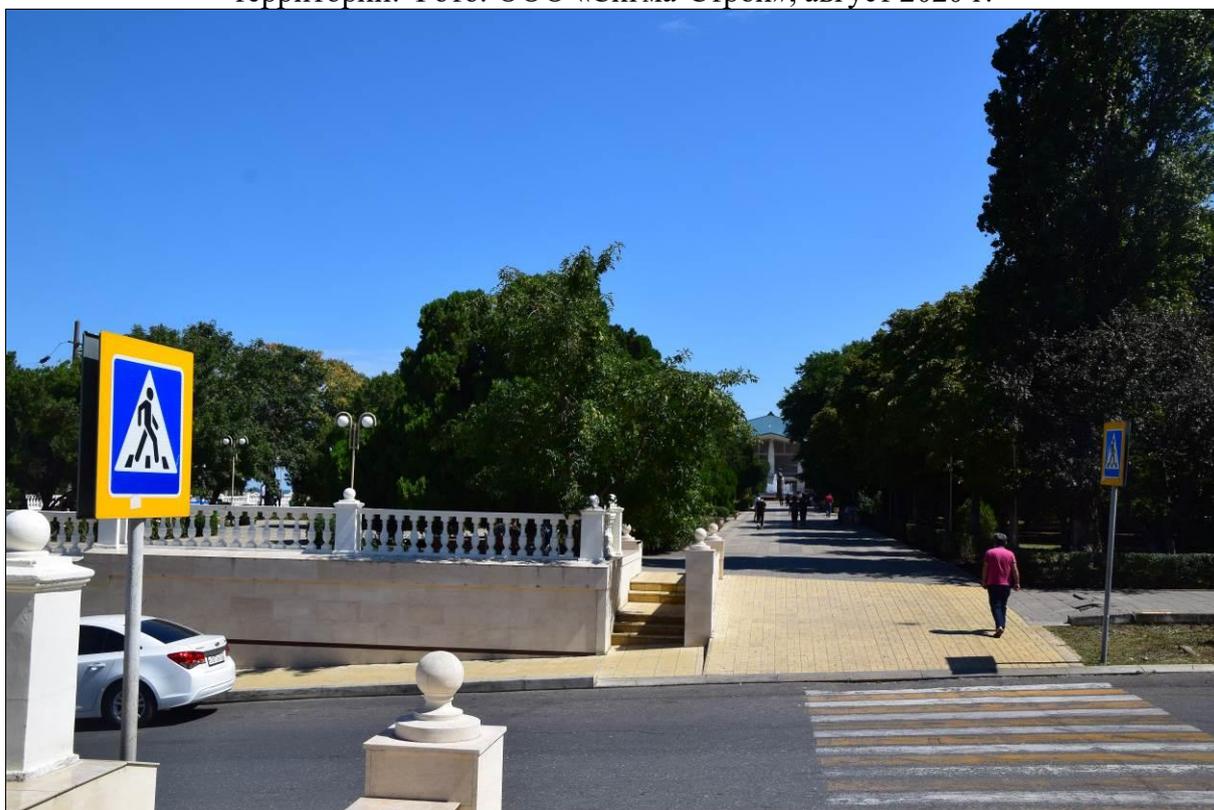
Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 6 (соответствует Т.ф. 42 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) и бокового (юго-западного) фасадов объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с ул. Пушкина, также просматривается благоустройство прилегающей территории и озеленение. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



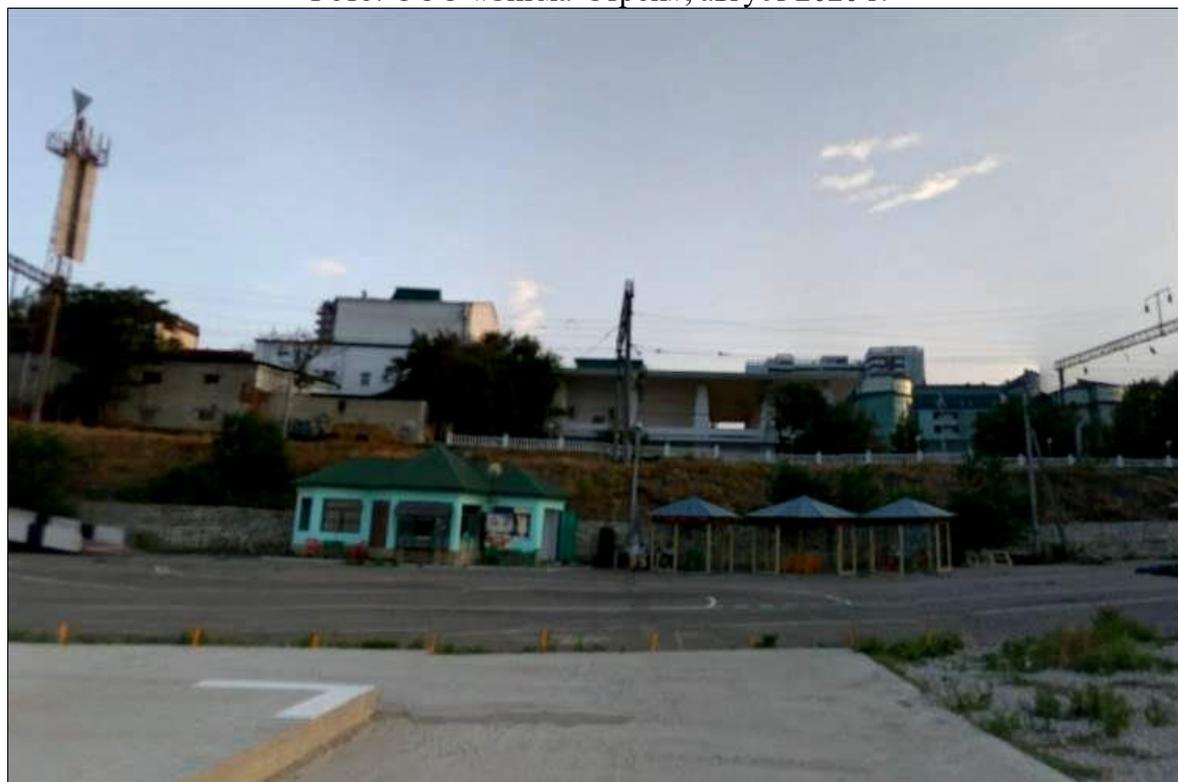
Точка наилучшего зрительного восприятия № 7 (соответствует Т.ф. 15 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) фасада объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с территории данного сквера, также просматривается благоустройство прилегающей территории. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 8 (соответствует Т.ф. 116 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид главного (северо-западного) фасада объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского с ул. Леваневского, также просматривается благоустройство прилегающей территории. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 9 (соответствует Т.ф. 115 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает озелененную территорию сквера им. С. Стальского, железнодорожные пути и благоустройство Набережной с ул. Леваневского, также просматривается благоустройство прилегающей территории. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 10 (соответствует Т.ф. 113 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид бокового (юго-восточного) фасада объекта исследования, железнодорожные пути и благоустройство Набережной с берега Каспийского моря, а также окружающая застройка и городская среда. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 11 (соответствует Т.ф. 28 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, окружающую застройку и городскую среду с пересечения ул. Пушкина и ул. Магомеда Ярагского. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 12 (соответствует Т.ф. 91 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, окружающую застройку и городскую среду с ул. Магомеда Ярагского. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.



Точка наилучшего зрительного восприятия № 13 (соответствует Т.ф. 13 Подраздела 3.1 Части 1 настоящего Проекта) показывает общий вид объекта исследования, озелененную территорию сквера им. С. Стальского, окружающую застройку и городскую среду с пересечения ул. Леваневского и ул. Пушкина. Фото: ООО «Сигма-Строй», август 2020 г.

#### **Раздел 4. Обоснование состава зон охраны объекта исследования**

В ходе разработки проекта зон охраны была обследована прилегающая территория 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).

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристик объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации, а также зон композиционно-пространственного влияния.

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурного обследования были выполнены историко-культурный опорный план, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта исследования, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку застройке и планировочной структуре с точки зрения их историко-культурной ценности. На основе данных исследований выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

*Геоморфологические особенности территории, ландшафтная организация исторической территории:* исследуемая территория находится в г. Махачкале, близ предгорий Большого Кавказа, на узкой полосе низменной равнины западного побережья Каспийского моря между горой Тарки - Тау и морем, которая в далеком прошлом называлась «дагестанским коридором». Рельеф территории спокойный, носит характер склона с общим направлением уклонов на северо-восток в сторону Каспийского моря. Абсолютные отметки колеблются от 13,0 до 17,0 м. Исследуемая территория находится в районе спорадического (неповсеместного) распространения подземных вод. Вся территория г. Махачкалы является сейсмически активным районом.

*Градостроительное положение объекта культурного наследия:* объект исследования расположен в непосредственной близости к историческому центру города Махачкалы, к юго-востоку от него, на ул. Пушкина, вблизи к берегу Каспийского моря.

*Зоны с особыми условиями использования территории в границах исследуемой территории:* для объекта культурного наследия были разработаны и утверждены граница территории и защитная зона:

- граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 135;

- защитная зона, утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 136.

Зоны, устанавливаемые Проектом, попадают также в защитную зону объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1941-1945 гг. находился эвакогоспиталь № 5061» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, дом 77) (Приказ Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан 14 ноября 2017 г. № 111)

Исследуемая территория попадает в границы водоохранной зоны Каспийского моря, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42 и в границы прибрежной защитной полосы Каспийского моря, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.3. Другие зоны с особыми условиями использования территории в границах разработки Проекта отсутствуют.

Город Махачкала не имеет статуса исторического поселения.

*Градостроительное окружение объекта исследования:* в пределах квартала, в котором расположен объект исследования (между улицами Леваневского, Пушкина, Магомеда Ярагского и железнодорожными путями), расположена озелененная рекреационная территория сквера им. С. Стальского и объект культурного наследия федерального значения «Могила Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского) (Граница территории на момент разработки Проекта не утверждена).

Земельный участок граничит - со стороны главного и северо-западного фасада со сквером им. Сулеймана Стальского, с юго-западной стороны улица

Пушкина, с северо-восточной стороны, через железную дорогу - городской пляж, с юго-восточной стороны – существующая застройка.

Между ул. Леваневского и ул. Сулеймана Стальского застройка представлена выявленными объектами культурного наследия: Пушкина 2, 4, 6, 10.

Настоящим проектом среди рядовой застройки определено 2 исторически-ценных градоформирующих объекта: ул. Даниялова, 65, ул. Пушкина 3.

На восприятие объекта исследования значительно влияют многоэтажные здания, отнесенные настоящим Проектом к объектам, диссонирующим по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде: Пушкина, 12, 18, Даниялова, 51, Магомеда Ярагского, 6, 1.

В квартале к юго-западу, через улицу Пушкина расположена жилая и общественно-деловая застройка (до 5 этажей).

В квартале к юго-востоку, через улицу Магомеда Ярагского расположена жилая и общественно-деловая застройка (до 5 этажей).

К северо-востоку находятся железнодорожные пути и городской пляж.

Таким образом, объект исследования окружен смешенной застройкой от двух до десяти этажей.

*Объемно-пространственная структура застройки объекта исследования:* объект расположен на границе Советского района г. Махачкалы – ул. Пушкина. Год постройки – 1968, количество этажей – 3, общая площадь - 4719,8 м<sup>2</sup>. Материал стен - керамический кирпич, штукатурка под покраску. Кровля скатная из металлопрофиля по деревянным стропилам. Здание театра представляет собой прямоугольное в плане сооружение высотой, в самой высокой её части до 22 м. Габариты здания 66х34,8 м, без учета крылец, расположенных по трем сторонам. На главном фасаде театра имеется внушительный свес кровли углом, в несимметричные наружные лестницы. Конструктивная схема здания смешанная - веранда театра выполнена из массивных колонн и ригелей. Административное здание, сцена и зрительный зал - бескаркасные, с несущими стенами из керамического кирпича, стены оштукатурены. На момент разработки настоящего

Проекта внешний облик здания театра и внутренняя планировка соответствует первоначальному облику. Общее состояние памятника удовлетворительное. Архитектурный стиль здания представляет собой слияние национальной архитектуры и модерна.

Объемно-пространственная структура объекта исследования представляет собой здание театрально-зрелищного типа, отличающееся оригинальным архитектурным решением.

*Особенности зрительного восприятия объекта исследования:* на основании произведенной фотофиксации в августе 2020 года, наилучшее визуальное 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) осуществляется с улицы Пушкина, а также с берега Каспийского моря и территории сквера им. С. Стальского. В целом, радиус зоны визуального восприятия объекта исследования составляет от 100 до 450 метров. Объект исследования исторически формирует застройку ул. Пушкина и второй линии застройки берега Каспийского моря.

На восприятие объекта негативно влияют два фактора:

– постройка в современное время объектов, диссонирующих по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде, которые служат негативным фоном и по своим высотным параметрам являются доминантами пересечения улиц Сулеймана Стальского и Пушкина, Сулеймана Стальского и Даниялова, Даниялова и Магомеда Ярагского, Магомеда Ярагского и Пушкина;

- архитектурно-художественные решения близлежащей исторической застройки исказились в результате поздних наслоений, надстроек и пр.

*Границы современного землепользования:* актуальные (на момент разработки настоящего Проекта) сведения о земельном участке Объекта исследования «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) внесены в Единый

государственный реестр недвижимости в 2020 году. Земельному участку, площадью 9260 м<sup>2</sup>, присвоен кадастровый номер 05:40:000048:579.

*Особенности перспективного развития территории и требования современного функционального использования земельного участка объекта исследования:* квартал, в котором расположен объект исследования, отнесен к зоне О2 – «Зона крупных торговых комплексов, рынков и культурно-досугового назначения», согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Махачкалы, утвержденным Решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года).

Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находится на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объектов в их историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны объекта исследования и их режимов основной задачей являлась идея сохранения его ближайшего окружения (его планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик).

Разрабатываемым 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) предлагается назначить зоны охраны следующим составом:

- охранный зона объекта культурного наследия - ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2;
- зона охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ.

Зоны установлены в соответствии с зонами композиционно-пространственного влияния, утвержденными материалами территориального планирования и градостроительного зонирования территории историко-

культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории в целях исключения негативного влияния нового капитального строительства при восприятии объекта культурного наследия.

*Охранная зона - ОЗ* устанавливается по периметру объекта исследования, на прилегающую территорию. Зона предусматривает сохранение исторического окружения объекта исследования, без возможности возведения объектов капитального и некапитального строительства, эстакад, надземных пешеходных переходов, больших рекламных конструкций и пр. с целью сохранения визуального восприятия объекта исследования.

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.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1*, устанавливается с северо-запада от проектируемой охранной зоны и включает в себя территорию сквера им. С. Стальского, на которой находится объект культурного наследия федерального значения «Могилы Стальского Сулеймана (1869 - 1937)» (Республика Дагестан, г. Махачкала, сквер Сулеймана Стальского).

Включение данного участка в настоящую зону обусловлено необходимостью регулирования объемно-пространственных и архитектурно-художественных параметров рекреационного участка, формирующего его визуальное восприятие с близлежащих улиц и берега Каспийского моря, а также градостроительной взаимосвязью объекта исследования с данной территорией, образующей целостный культурно-рекреационный кластер.

В пределах ЗРЗ-1 будет осуществляться ограничение по строительству объектов капитального строительства. Зона будет допускать уличное благоустройство, малые архитектурные формы и некапитальное строительство, не искажающее сложившуюся историко-градостроительную среду.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и

хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 не будет противоречить установленному специальному режиму осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне Каспийского моря.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, устанавливается на застройку кварталов вдоль ул. Пушкина, от ул. Абдулхалимова до ул. Леваневского).*

Включение данных кварталов в настоящую зону обусловлено необходимостью регулирования объемно-пространственных и архитектурно-художественных параметров окружающей застройки объекта культурного наследия, формирующей его визуальное восприятие с близлежащих улиц.

В зоне расположено 2 исторически ценных градоформирующих объекта: ул. Даниялова, 65, ул. Пушкина 3. Проектом предусматривается сохранение данных объектов, путем запрета их сноса и изменения объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик.

Ограничение по высоте нового строительства в пределах ЗРЗ-2 составит 12,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни), что обусловлено максимальной высотой исторической застройки данных кварталов и взаимоотношением высоты объекта культурного наследия к данной исторической застройке.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 не будет противоречить установленному специальному режиму осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне Каспийского моря.

*Зона охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ* включает в себя часть природного ландшафта берега Каспийского моря (порядка 500 м), с которого наблюдается объект исследования и раскрывается историческая панорама города.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ не будет противоречить установленным специальным

режимам осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе Каспийского моря.

Настоящим Проектом предлагается установить все вышеперечисленные зоны 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), особые режимы использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

## Часть 2. Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны

### 1. Установление охранной зоны объекта культурного наследия и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны

#### 1.1. Описание границ охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия

Описание характерных (поворотных) точек границ 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)	
№№ точек	Описание прохождения границы
<b>Контур 1 (внутренний)</b>	
1-1	по границам территории 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), утвержденным Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. № 135
<b>Контур 2 (внешний)</b>	
12-16	на юго-восток, по границе кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048
16-20	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579
20-21	на юго-запад, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579 до пересечения с земельным участком, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:698
21-22	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:698 до пересечения со створом границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579, вдоль ул. Пушкина
22-23	на северо-восток, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579
23-1	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579

## 1.2. Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия

Описание характерных (поворотных) точек границ 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)		
Система координат: <u>МСК-05</u>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
<b>Контур 1 (внутренний)</b>		
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
1	218091,55	351081,94
<b>Контур 2 (внешний)</b>		
12	218133.59	351089.37
13	218102.38	351132.89
14	218097.69	351148.32
15	218087.12	351165.20
16	218080.92	351178.34
17	218079.50	351177.40
18	218029.46	351144.40
19	218032.25	351141.47
20	218003.69	351120.17
21	218003.44	351120.02
22	218065.01	351037.70
23	218065.33	351037.94
24	218131,62	351087,89
12	218133.59	351089.37

Площадь охранной зоны - ОЗ: 6415,76 м<sup>2</sup>.

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,2 м.

### **1.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны - ОЗ объекта культурного наследия**

Охранная зона объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от декабря 2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах охранных зон объектов культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ и 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» предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах 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) (Далее - Режим):

#### **1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе

обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

б) размещение автостоянок и автопарковок, связанных с функционированием объекта культурного наследия;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

– элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

3) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

4) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

6) проведение научных исследований, в том числе археологических;

7) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

**2. Настоящим Режимом запрещается:**

1) проведение строительных работ, за исключением применения

специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

2) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

5) установка средств наружной рекламы и информации среднего, большого и крупного формата, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пункта 2 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

б) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередач и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требований.

**2. Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон**

**2.1 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, 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)**

**2.1.1 Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия**

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, 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)	
№№ точек	Описание прохождения границы
25-24	на юго-восток, по границе кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048
24-23	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579
23-22	на юго-запад, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579, до пересечения с границей земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:698
22-30	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:698, вдоль ул. Пушкина
30-31	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:673, вдоль ул. Пушкина
31-25	на северо-восток, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:673, до пересечения с кадастровым кварталом, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048, вдоль ул. Леваневского

**2.1.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия**

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, 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)		
<b>Система координат: МСК-05</b>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
25	218284.05	350888.76
26	218231.62	350956.78
27	218164.54	351043.77
24	218131,62	351087,89
23	218065.33	351037.94
22	218065.01	351037.70
28	218066.61	351035.57
29	218091.12	351002.11
30	218102.36	350985.72
31	218210.35	350837.67
25	218284.05	350888.76

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1: 21484,45 м<sup>2</sup>. Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,2 м.

### **2.1.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от декабря 2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями 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, предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 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) (Далее - Режим):

#### **1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с

применением традиционных материалов;

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - ЗРЗ-1;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

– скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5x1,5 м до 0,7x1,8 м;

– элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

– объектов системы городской ориентирующей информации;

3) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

4) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

6) проведение научных исследований, в том числе археологических;

7) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

## 2. Настоящим Режимом запрещается:

1) проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды;

2) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

5) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пунктом 2 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требования.

**2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2,  
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)**

**2.2.1 Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности - ЗРЗ-2**

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 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)	
<b>№№ точек</b>	<b>Описание прохождения границы</b>
31-30	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:673, вдоль ул. Пушкина, по устанавливаемой Проектом границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 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)
30-21	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:698, вдоль ул. Пушкина, до пересечения со створом границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579, по устанавливаемым Проектом границам охранной зоны - ОЗ и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 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)
21-20	на северо-восток, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579, по устанавливаемой Проектом границе 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)
20-16	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:579, по устанавливаемой Проектом границе 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)
16-32	на юго-восток, по границе кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048
32-39	на юго-восток, по границе кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000053
39-48	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000053:1499
48-50	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000053:1486
50-51	на юго-запад, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000053:1486 и 05:40:000053:5218



98-99	на северо-запад, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:574, до пересечения с земельным участком, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:3728, вдоль ул. Даниялова
99-103	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:3728, вдоль ул. Даниялова
103-104	на северо-запад, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000048:3728 и 05:40:000048:720, вдоль ул. Даниялова
104-105	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:720, вдоль ул. Даниялова
105-106	на северо-запад, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000048:720 и 05:40:000048:476, вдоль ул. Даниялова
106-107	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:476, вдоль ул. Даниялова
107-108	на северо-запад, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000048:476 и 05:40:000048:621, вдоль ул. Даниялова
108-109	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:621, вдоль ул. Даниялова
109-110	на северо-запад, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000048:621 и 05:40:000048:653, вдоль ул. Даниялова
110-112	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:653, до пересечения со створом границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:711, вдоль ул. Даниялова
112-113	на северо-запад, в створе границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:711, вдоль ул. Леваневского
113-124	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:711, вдоль ул. Леваневского
124-31	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:673, вдоль ул. Леваневского

## 2.2.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 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)		
Система координат: <u>МСК-05</u>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
31	218210.35	350837.67
30	218102.36	350985.72
29	218091.12	351002.11
28	218066.61	351035.57
22	218065.01	351037.70
21	218003.44	351120.02
20	218003.69	351120.17
19	218032.25	351141.47
18	218029.46	351144.40
17	218079.50	351177.40
16	218080.92	351178.34
32	218072.24	351196.71
33	218052.55	351241.47
34	218044.69	351257.06
35	218045.95	351257.99
36	218038.60	351273.04
37	218036.70	351271.65
38	218031.17	351281.31
39	218028.11	351286.00
40	218020.71	351280.67
41	218021.90	351279.05
42	218020.24	351277.86
43	218019.10	351279.47
44	217993.17	351260.70
45	217995.19	351257.88
46	217990.37	351254.37
47	217988.29	351257.17
48	217975.41	351247.73
49	217977.16	351245.36
50	217932.93	351211.97
51	217910.15	351194.95
52	217901.50	351188.18
53	217899.92	351190.04
54	217895.90	351186.68
55	217890.17	351182.41
56	217887.54	351185.78
57	217884.63	351183.65
58	217880.87	351188.73
59	217880.69	351188.94
60	217878.84	351191.45
61	217877.84	351192.66
62	217877.02	351191.98
63	217874.97	351194.92

64	217869.56	351190.36
65	217863.78	351185.94
66	217857.15	351174.74
67	217851.55	351170.22
68	217842.93	351163.19
69	217832.99	351155.72
70	217877.81	351096.30
71	217879.16	351094.49
72	217879.01	351094.38
73	217888.27	351082.33
74	217888.76	351081.71
75	217880.53	351075.12
76	217880.50	351075.10
77	217893.35	351057.13
78	217893.39	351057.08
79	217902.55	351064.92
80	217916.38	351046.79
81	217928.31	351029.94
82	217927.46	351029.19
83	217932.76	351022.05
84	217932.05	351021.56
85	217936.36	351015.63
86	217937.22	351016.28
87	218004.96	350928.56
88	218004.70	350928.00
89	218017.68	350911.26
90	218019.58	350908.08
91	218022.48	350904.36
92	218025.78	350900.31
93	218027.65	350897.93
94	218028.51	350898.57
95	218049.70	350869.94
96	218063.28	350851.59
97	218070.37	350842.84
98	218077.06	350834.00
99	218077.13	350833.90
100	218076.64	350833.49
101	218081.39	350827.32
102	218080.76	350826.65
103	218083.05	350823.89
104	218087.90	350818.27
105	218094.93	350808.87
106	218096.56	350807.13
107	218104.67	350796.21
108	218105.39	350795.84
109	218111.73	350788.20
110	218113.02	350784.64
111	218122.19	350772.78
112	218122.59	350773.08
113	218122.59	350773.08
114	218139.31	350785.76
115	218139.62	350785.36
116	218145.80	350790.13
117	218145.06	350791.12
118	218145.66	350791.63

119	218146.36	350790.71
120	218151.03	350794.63
121	218150.54	350795.28
122	218171.46	350810.99
123	218196.13	350829.42
124	218196.92	350828.36
31	218210.35	350837.67

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2: 66447,2 м<sup>2</sup>.

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,2 м.

### **2.2.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от декабря 2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями 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, предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 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) (Далее - Режим):

#### **1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) размещение новых объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений и сооружений, а также их частей, при условии обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой, с учетом следующих требований:

а) предельная разрешенная высотность в пределах существующих

габаритов или с предельно разрешенной высотой 12,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни, надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т.п.);

б) формирование новой застройки по типу сложившейся окружающей историко-градостроительной среды;

в) применение традиционных для данной местности материалов стен – кирпич, натуральный камень, без применения сайдинга в отделке;

г) применение скатных крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

д) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;

е) приведение фасадов объектов, не обладающих историко-культурной ценностью, в соответствие со стилистикой историко-градостроительной среды или их снос;

3) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (при условии согласования проектной документации с государственным органом охраны объектов культурного наследия), расположенных по адресу: ул. Даниялова, 65, ул. Пушкина 3 и сохранения их характеристик:

а) высотных параметров;

б) объемно-пространственной структуры (при необходимости - увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны);

в) формы крыши и традиционных кровельных материалов;

г) общего первоначального облика фасадов и их материалов;

д) форм и размеров архитектурных деталей;

е) подлинных ценных элементов фасадного декора (в том числе оконного остекления и дверных полотен).

4) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценных градоформирующих объектов, подтвержденном инженерными обследованиями, допустима их разборка (снос) с последующим компенсационным строительством

на прежнем месте, с воссозданием архитектурного решения фасадов разбираемого объекта при условии согласования данных работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия. Разборка (снос) указанных объектов проводится после их научной фиксации (составление обмерных чертежей, выполненных в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике здания и его планировочной структуре, фотофиксация);

5) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с применением традиционных материалов;

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - ЗРЗ-2;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

– скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5х1,5 м до 0,7х1,8 м;

– элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

– объектов системы городской ориентирующей информации;

б) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией

нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

- 7) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;
- 8) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- 9) проведение научных исследований, в том числе археологических;
- 10) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

## **2. Настоящим Режимом запрещается:**

- 1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;
- 2) применение при новом строительстве и реконструкции существующей застройки объемно-пространственных решений, не соответствующих размерам, пропорциям и параметрам исторической застройки (в целях сохранения масштабного соотношения с объектом культурного наследия);
- 3) проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды;
- 4) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия:
  - а) крыш мансардного типа (с переломом);
  - б) ярких и блестящих кровельных материалов;
  - в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
  - г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);
  - д) больших остекленных поверхностей;
  - е) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования

наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

ж) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;

5) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

б) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

7) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пунктом 5 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требования.

**3. Установление зоны охраняемого природного ландшафта и режима использования земель и земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия**

**3.1 Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ**

<p>Описание характерных (поворотных) точек границ оны охраняемого природного ландшафта – ЗОПЛ 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)</p>	
№№ точек	Описание прохождения границы
125-188	по границе кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092, до пересечения со створом границы земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092:37
188-189	на северо-восток, в створе границы земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092:37
189-190	на северо-восток, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092:37
190-191	на северо-восток, по линии, соединяющей характерные поворотные точки земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН под номерами 05:40:000092:37 и 05:40:000092:20
191-193	на северо-восток, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092:20
193-125	на северо-восток, в створе границы земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092:20, до пересечения с границей кадастрового квартала, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000092

### 3.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ 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)		
Система координат: <u>МСК-05</u>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
125	218316.17	350965.07
126	218175.85	351179.40
127	218120.60	351267.40
128	218071.95	351351.55
129	218051.20	351377.95
130	218038.91	351359.65
131	218024.89	351350.03
132	218053.02	351311.55
133	218082.49	351262.63
134	218114.73	351197.55
135	218116.40	351194.50
136	218113.42	351192.98
137	218119.37	351180.91
138	218118.65	351176.87
139	218127.04	351160.08
140	218131.83	351150.49
141	218164.58	351093.32
142	218166.44	351092.68
143	218171.71	351085.07
144	218171.06	351082.44
145	218179.59	351070.15
146	218181.62	351067.02
147	218181.87	351066.62
148	218184.63	351062.37
149	218185.03	351061.76
150	218187.51	351057.93
151	218191.87	351052.89
152	218191.87	351052.47
153	218192.40	351052.28
154	218195.87	351048.27
155	218196.20	351047.88
156	218201.18	351042.13
157	218200.48	351041.20
158	218205.67	351032.96
159	218209.70	351029.13
160	218210.06	351028.79
161	218212.53	351026.46
162	218213.49	351026.57
163	218218.30	351021.01
164	218219.07	351016.88
165	218227.68	351006.14
166	218235.42	350998.24
167	218236.94	350997.20
168	218239.48	350993.84
169	218244.12	350987.63
170	218244.89	350985.08
171	218246.68	350980.37

172	218248.54	350978.16
173	218252.36	350974.92
174	218254.46	350973.67
175	218259.22	350966.99
176	218259.53	350966.56
177	218260.60	350965.06
178	218262.79	350962.17
179	218263.10	350961.76
180	218263.60	350961.10
181	218266.42	350957.35
182	218266.70	350956.97
183	218270.03	350952.54
184	218270.29	350952.19
185	218273.63	350947.75
186	218273.90	350947.39
187	218281.05	350937.87
188	218281.16	350937.73
189	218288.32	350942.08
190	218301.98	350950.38
191	218302.13	350950.59
192	218300.65	350953.60
193	218308.70	350959.55
125	218316.17	350965.07

Площадь зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ: 22678,77 м<sup>2</sup>.

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,2 м.

### **3.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ**

Зона охраняемого природного ландшафта, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от декабря 2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями 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, предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта - ЗОПЛ 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) (Далее - Режим):

#### **1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

2) сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

#### **2. Настоящим Режимом запрещается:**

- 1) отвод земельных участков для размещения любого строительства и расширения, существующего;
- 2) хозяйственная деятельность за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию природной среды объекта культурного наследия;
- 3) деятельность, влекущая за собой изменений исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных свойств территории;
- 4) строительство автодорог, размещение автостоянок и парковок;
- 5) строительство инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным и совмещенным способами;
- 6) движение и стоянка механизированного транспорта вне предусмотренных мест, кроме специализированного транспорта;
- 7) захламление территории.

## **Графические материалы**