

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в.,
расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47

Дата начала проведения экспертизы	18.02.2025 года
Дата окончания проведения экспертизы	02.04.2025 года
Место проведения экспертизы	г. Саратов, г. Кизляр
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Научно- производственный центр «Приоритет» (ООО НПЦ «Приоритет») ИНН/КПП 6452950168/645001001

**Сведения об организации,
проводившей экспертизу:**

Общество с ограниченной ответственностью «СВИФТ» (ООО «СВИФТ»)	410002, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Мичурина И.В., д. 150/154, офис 5 ИНН 6450100790 КПП 645001001 Устав ООО «СВИФТ» утвержден решением единственного учредителя ООО «Научно- исследовательский центр экспертизы объектов культурного наследия» от 12.07.2018 г. (в ЕГРЮЛ внесена запись 23.07.2018 г. ОГРН 1186451003727; ГРН 2186451404467)
--	--

ООО СВИФТ соответствует требованиям подпункта «б» пункта 3 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530

Состав экспертной комиссии:

**Председатель, ответственный
секретарь комиссии:**

Фамилия, имя, отчество

Образование

Специальность

Ученая степень (звание)

Стаж работы

Место работы и должность

Реквизиты решения Министерства
культуры Российской Федерации по
аттестации эксперта с указанием
объектов экспертизы

Гуляев Валерий Федорович

высшее, Петрозаводский государственный
университет им. О.В. Куусинена

инженер-строитель, диплом Г-I № 415125

кандидат архитектуры, диплом АХ
№ 001291

36 лет

ООО «СВИФТ», эксперт

приказ Министерства культуры Российской
Федерации от 14.07.2023 № 2121:

- выявленные объекты культурного наследия
в целях обоснования целесообразности
включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Члены экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество

Образование

Специальность

Учёная степень (звание)

Стаж работы

Место работы, должность

Реквизиты решения Министерства

Вахрамеева Татьяна Ивановна

высшее, Петрозаводский государственный университет им. О.В. Куусинена

архитектор-реставратор

высшей категории

кандидат архитектуры, диплом ИЦ № 808272

54 года

ЗАО «ЛАД», директор;

ООО «СВИФТ», эксперт

Приказ Министерства культуры Российской

культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы

Федерации от 12.04.2024 № 673:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество

Образование

Специальность

Толмачева Надежда Михайловна

высшее, Саратовский ордена Трудового Красного Знамени госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского

история, диплом УВ № 450502

Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	32 года
Место работы и должность	ООО "СВИФТ", эксперт ТОГБУК «Центр по сохранению и использованию историко-культурного наследия Тамбовской области», ведущий специалист
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 года № 2671: - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Информация об ответственности эксперта за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации

Мы, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии и ответственный секретарь: Гуляев Валерий Федорович; члены комиссии: Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперты не имеют с Заказчиком экспертизы отношений, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы, его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;

- не имеют долговых или обязательств имущественного характера перед Заказчиком (его должностным лицом или работником). У Заказчика (его должностное лицо или работник) отсутствуют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом (экспертами);

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;

- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47» (далее – Объект), в том числе в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (ограничения использования земельных участков (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды¹).

Объект экспертизы:

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

Проект рассматривался экспертной комиссией в электронном виде в следующем составе:

Том 1 Материалы историко-культурных исследований проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47

Раздел 1. Предварительные работы

1.1. Введение

1.2. Основные термины и определения

1.3. Сведения об Объекте

1.4. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000

1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия.

1.5. Анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости)

1.5.1. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)

1.6. Основная библиография, архивные и иные источники

Раздел 2. Историко-культурные исследования

2.1. Архивные исследования

2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия

2.2. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования

¹ Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936)

- 2.2.1. Историко-градостроительные исследования
- 2.2.2. Историко-архитектурные исследования
- 2.2.3. Выводы по разделу
- 2.2.4. Историко-культурный опорный план
- 2.2.5. Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000
- 2.3. Анализ действующей градостроительной документации
- 2.4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
- 2.5. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения
 - 2.5.1. Анализ зон восприятия Объекта. Фотофиксация
 - 2.5.2. Схема фотофиксации. Масштаб 1:2000
 - 2.5.3. Анализ композиционно-видовых связей Объекта культурного наследия
 - 2.5.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000
 - 2.5.5. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ»
- 2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения

Раздел 3. Прилагаемые документы

Том 2. Проект зон охраны проекта зон охраны объекта культурного регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47

Раздел 1. Проект зон охраны

- 1.1. Общие положения
- 1.2. Описание границ территории Объекта культурного наследия
- 1.3. Описание границ территорий проектируемых зон охраны
 - 1.3.1. Описание границ территории охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)
 - 1.3.2. Описание границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
- 1.4. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия
 - 1.4.1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)
 - 1.4.2. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
- 1.5. Графическая часть
 - 1.5.1. Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000
 - 1.5.2. Схема наложения границ зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Проект разработан до вступления в силу новой редакции Положения о зонах охраны (до 1 марта 2025 года). В Проекте отсутствует решение о разработке (изменении) зон охраны, определенное пунктом 16 Положения о зонах охраны, принятое уполномоченным органом субъекта Российской Федерации (Республики Дагестан) в срок и в порядке, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации,

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Настоящая экспертиза основывается на действующих нормативных правовых актах Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ);
- закон Республики Дагестан от 03.02.2009 № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936 (далее – Положение о зонах охраны);
- постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 – 13³, 15 – 15⁴ статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости»;
- приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 года № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»;
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- решение Собрания депутатов городского округа «город Кизляр» Республики Дагестан от 15 декабря 2014 года № 259 «Об утверждении Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр».

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором утвержден состав членов экспертной комиссии избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 18.02.2025 № 1).

При подготовке экспертного заключения использованы материалы специальной, технической, справочная литературы и электронных ресурсов, в том числе:

- ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

Актуальность нормативных правовых актов и сведений об Объекте основана на электронных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- официальный сайт Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата и время обращения 18.02.2025, 15:00 МСК).

- портал "Нормативные правовые акты в Российской Федерации" (<http://pravo.minjust.ru/> (дата и время обращения 18.02.2025, 15:00 МСК).

- геоинформационный портал «Национальная система пространственных данных» (ПД «НСПД») (<https://nspd.gov.ru/> (дата и время обращения 18.02.2025; 15:00 МСК)).

- официальный сайт Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан (<https://dagnasledie.e-dag.ru/> (дата и время обращения 18.02.2025 16:45 МСК).

Экспертами в рамках подготовки экспертного заключения основываясь на самостоятельно выполненных исследованиях:

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 02.04.2025 № 2).

Проект разработан ООО НПЦ «Приоритет» (Далее – Автор, Разработчик) на основании договора от 18.02.2025 № 2/НИ-2025, заключенного с собственником земельного участка с кадастровым номером 05:43:000200:4, хозяйственная деятельность на котором ограничена защитной зоной объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 (см. на листе

1.5.1. «Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)»).

Цель Проекта - обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47, в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.

Задачи Проекта - установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон его охраны, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2025 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны.

При подготовке заключения Экспертами проведены консультации с Разработчиком Проекта, в ходе которых осуществлено обсуждение результатов выполненных исследований и получены уточнения по предлагаемым проектным решениям.

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Проектная документация содержит схему расположения земельных участков, состоящих на кадастровом учете, вошедших в границы зон охраны Объекта, с указанием кадастровых номеров по состоянию на дату проектирования (лист. 1.5.2. Графической части Раздела 1 Тома 2 Проекта). Авторами отмечено, что порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории и срок наступления обязанности по возмещению убытков, определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Текстовое, графическое и координатное описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47, представлено в п. 1.3 Раздела 1 Тома 2 Проекта, пп. 1.5.1 Раздела 1 Тома 2 Проекта, Разделе 2 Проекта.

Координирование выполнено индивидуальным предпринимателем Мачехиной Лидией Владимировной (г. Саратов, ул. Кутякова, д.5, оф. 903/1, ОГРНИП 1176451024826, ИНН 645105487382) (регистрационный номер лицензии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № Л036-00116-64/00129855 от 22.02.2022). Комплект Проекта содержит XML формат зон охраны Объекта (диск) (Раздел 2 Тома 2 Проекта).

Результаты проведенных исследований оформлены актом государственной историко-культурной экспертизы в формате переносимого документа (PDF), подписанного, усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и трех экспертов. Конфиденциальность ключа усиленных квалифицированных электронных подписей, обеспечена директором ООО «СВИФТ» Свешниковой Ю.А. и экспертами: Гуляевым В. Ф.; Вахрамеевой Т.И. и Толмачевой Н.М.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Проект состоит из двух томов:

Том 1. Материалы историко-культурных исследований содержит две книги:

Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Историко-культурные исследования

Раздел 3. Прилагаемые документы

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Проект зон охраны

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

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

а) В состав текстовой части Раздела 1. «Предварительные работы» входят: введение; основные термины и определения; сведения об Объекте; аннотированный список объектов культурного наследия; Основная библиография, архивные и иные источники.

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздела 1. «Предварительные работы» входят: план (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000; Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).

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

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

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000; фотосхемы 1-4; фотофиксация; схема фотофиксации. Масштаб 1:2000.

Том 1. Раздел 3. «Прилагаемые документы» включает собранные и полученные в процессе выполнения Проекта документы и материалы, используемые в разработке проекта зон охраны.

Том 2. Раздел 1. «Проект зон охраны», включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздела 2 «Проект зон охраны» входят: общие положения; описание границы территории Объекта; описание состава и границ территорий зон охраны Объекта, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта.

б) В состав графической части Раздела 1 «Проект зон охраны» входят листы: «Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000» (лист 1.5.1.), «Схема наложения границ территорий зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000» (лист 1.5.2).

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

Термины и определения, используемые в Проекте, отражены в п. 1.2 Раздела 1 Тома 1 Проекта, что позволяет избежать их двояких трактовок.

Характеристика обосновывающей части Проекта (Том 1 Проекта)

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в пункте 1.3 Раздела 1 Тома 1 Проекта в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положением о зонах охраны.

На момент проведения экспертизы установлено следующее.

Объект поставлен на государственную охрану постановлением Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране». На момент проведения настоящей экспертизы Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (регистрационный номер 051711212360005).² Вид объекта – памятник, общая видовая принадлежность – памятник истории.

Границы территории Объекта утверждены приказом Агентства по культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 256. Предмет охраны не утвержден. Объект представляет собой двухэтажное здание сложной формы в плане, состоящее из объема, расположенного вдоль ул. Октябрьской и объема, расположенного перпендикулярно, развитого вглубь квартала. Утвержденная граница территории включает в себя только объем, расположенный вдоль ул. Октябрьской.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 05:43:000200:22.³

В рамках проведенных историко-культурных исследований Авторами выполнены:

- историко-архивные и библиографические исследования в отношении Объекта и прилегающей территории, историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования прилегающей территории (п. 2.1, п. 2.2. Раздела 2 Тома 1 Проекта);

- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения с установлением бассейна видимости Объекта, определением зоны охраняемых видовых раскрытий и главных ценных видов на Объект (п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта);

- анализ действующей на момент проектирования документации градостроительного регулирования города Кизляра; дана детальная оценка существующей градостроительной

² По материалам сайта: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/> (дата и время обращения 18.02.2025 12:25 МСК)

³ По материалам сайта: <https://nspd.gov.ru/map> (дата и время обращения 18.02.2025 10:24 МСК)

ситуации (п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта), включая информацию о действующих зонах охраны иных объектов культурного наследия, расположенных в границах исследования (п. 2.4. Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Исторические сведения о развитии территории, прилегающей к Объекту, приведенные в п. 2.1 Раздела 2 Тома 1, содержат материалы историко-библиографических и архивных исследований, иллюстрированы историческими картами и планами города.

Этапы градостроительного развития Кизляра и территории, прилегающей к Объекту, отражены в п. 2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта.

С целью выявления наиболее ценных и значительных элементов планировки и застройки, составляющих историко-градостроительную среду Объекта, в рамках историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований (п. 2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта) проведена оценка планировочной структуры территории исследования, включающей в себя городские кварталы в границах улиц Д. Масесова, Маяковского, Кубанская, Комсомольская.

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

Территория исследования настоящего проекта расположена за границами исторической крепости, с юго-запада от нее. Исторически данная местность именовалась как солдатская слобода (позже – Русская слободка). По первоначальному плану построения Кизляра эта часть города не значилась. Образовалась она так. Постоянно прибывавшая летом 1738 года вода в Тереке разрушила часть берега, прилегавшего к крепости, и смыла в нескольких местах крепостную ограду, обращенную к этой стороне. Этот обрыв вместе с другими повреждениями предшествовавших годов настолько уменьшил и без того небольшую территорию крепости, что командование после предварительного согласования с правительством было вынуждено вывести из крепости и поселить отдельной слободкой несколько солдатских семей.

Территория формировалась хаотично, без утвержденного плана, в результате чего образовалось множество кварталов, неправильной формы и криволинейных улиц. На протяжении всего развития города, данная территория никак не корректировалась и дошла до наших дней в близком к первоначальному, хаотичном виде.

Несмотря на хаотичность, неправильные формы кварталов и криволинейность улиц, в границах исследования просматриваются общие для всех кварталов характеристики, обусловленные, вероятно, ориентиром на природные особенности города (р. Старый Терек) и опыт застройки регулярной части города. Так большинство кварталов вытянуты с северо-востока на юго-запад параллельно р. Старый Терек, кварталы узкие, что обусловлено расчетом на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала.

Территория исследования разделяется ул. Октябрьской (после улицы Огородной меняет название на Грозненскую), выделяющейся своей шириной, данная улица проходит по всей юго-западной части города и соединяет его с междугородней трассой. Иные улицы в границах исследования значительно уже, большинство не имеют асфальтового покрытия.

Объект расположен в городском квартале, ограниченном: ул. Амирагова, ул. Октябрьской (ул. Грозненской) и ул. Кончицкого. Квартал имеет форму неправильного треугольника, вытянутого с северо-запада на юго-восток. С юго-запада от Объекта располагается свободный от застройки участок, а застройка на следующем участке расположена в глубине квартала в отдалении от сформированной линии застройки.

С целью выявления объектов культурного наследия и подлежащей сохранению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия, а также диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде объектов существующей застройки проведен детальный анализ застройки в границах исследования, в том числе Авторами проанализирована сложившаяся цветовая гамма застройки в границах исследования.

Эксперты поддерживают выводы Авторы по итогам историко-градостроительного и историко-архитектурного исследований территории о степени сохранности и историко-культурной ценности территории исследования:

- территория исследования расположена за границами исторической крепости, с юго-запада от нее, в границах исторической солдатской слободы (позже – Русской слободки);

- по первоначальному плану построения Кизляра эта часть города не значилась. Территория формировалась хаотично, без утвержденного плана, в результате чего образовалось множество кварталов, неправильной формы и криволинейных улиц. На протяжении всего развития города, данная территория никак не корректировалась, цельная градостроительная среда не сформирована;

- большинство кварталов вытянуты с северо-востока на юго-запад, кварталы узкие, рассчитаны на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала;

- застройка кварталов преимущественно малоэтажная, усадебная, представлена домами в один-два этажа со скатными кровлями. Точечно в границах исследования происходит современное строительство, отличающееся укрупнением габаритов, зачастую это дома в два-три этажа с мансардным этажом, либо плоской кровлей;

- природного и культурного ландшафта в границах исследования не обнаружено;

- Объект является единственным объектом культурного наследия в границах исследования;

- выявлена историческая малоэтажная каменная и деревянная застройка, существовавшая в первой половине XX века, значительная часть которой утратила исторический облик в следствии использования современных, контрастных отделочных материалов;

- историческая застройка характеризуется нейтральностью, зачастую представлена малоэтажными зданиями из кирпича без отделки и декора. Застройка XXI века характеризуется укрупнением габаритов и использованием современных контрастных материалов отделки;

- ценной исторической либо диссонирующей застройки в границах исследования не выявлено;

- на территории исследования выявлено разнообразие материалов отделки и цветовой схемы, близкой оттенкам бежевого, коричневого, серого и голубого.

Выявленные в границах исследования характеристики историко-градостроительной среды, ее планировочные, объемно-пространственные, масштабные, типологические и стилевые особенности являются основными факторами для определения возможного градостроительного развития территории.

Результатом историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований на территории предполагаемого проектирования зон охраны Объекта стал историко-культурный опорный план (историко-архитектурный и историко-градостроительный) (далее – ИКОП), содержащий сведения о недвижимых памятниках истории и культуры, их территориях, других градостроительных элементах и сооружениях, представляющих историко-культурную ценность. Этот чертеж является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг Объекта.

Историко-культурный опорный план характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, с показом зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия регионального значения. Нумерация на плане соответствует нумерации объектов в Таблице 1.

Отображена нейтральная застройка с градацией по этажности, в том числе историческая малоэтажная каменная и деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века. Отображены названия улиц, улично-дорожная сеть и озелененные территории.

Объект является единичным объектом культурного наследия в границах исследования. На листе 2.2.5 ИКОП показаны утвержденные границы территории Объекта.

Графическое отображение указанных объектов представлено на чертеже «Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000» (см. лист 2.2.5).

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

Сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны, фотографии этих объектов в табличной форме представлены в пп. 1.4.1. п. 1.4 Раздела 1 Тома 1 Проекта.

Авторами изучены и проанализированы документы градостроительного регулирования г. Кизляра, действующие на момент проектирования (см. п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта) и установлено следующее:

Объект расположен в территориальной зоне О2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения). Территории, прилегающие к Объекту, располагаются в территориальных зонах: Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), О2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения). Предусмотренные высотные ограничения территориальной зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) составляют: 3 этажа (максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 16 м), территориальной зоны О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) составляют: 5 этажей, территориальной зоны О2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения) составляют: 5 этажей. Высотные параметры зон О1 и О2 значительно превышают высотные параметры Объекта, вследствие чего требуется установление дополнительных ограничений в соответствии с высотными параметрами, определёнными в ходе ландшафтно-визуального анализа. Высотные параметры зоны Ж1 требуют проверки степени негативного влияния в процессе ландшафтно-визуального анализа.

В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде необходимо предусмотреть систему дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Объекту.

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

Таким образом, эксперты поддерживают мнение Авторов Проекта, что новое строительство на исследуемой территории возможно. В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде Проектом

предусмотрена система дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Объекту.

В рамках исследования действующих на момент проектирования документов регулирования градостроительной деятельности установлено, что на территорию исследования не распространяется действие зон охраны объектов культурного наследия, проекты зон охраны на Объект ранее не разрабатывались (п. 2.4 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Материалы результатов историко-культурных исследований, фотофиксации Объекта и окружающей его территории использованы Авторами при проведении ландшафтно-визуального анализа, представленного в п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта. Графическое отражение результатов проведенного ландшафтно-визуального анализа представлено на листе 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта.

Объект расположен в квартале, ограниченном улицами: Амирагова, Октябрьской (Грозненской), Кончицкого. Объект расположен с отступом от линий застройки и не является акцентом или доминантой.

Объект представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание сложной формы в плане. Кровля вальмовая металлическая. Главный фасад вдоль ул. Октябрьской в тринадцать световых осей. Декор строгий, представлен каннелированными пилястрами в простенках, простыми подоконными карнизами и развитым венчающим карнизом. Юго-западный (боковой) фасад в восемь световых осей, декорирован идентично главному с небольшим упрощением деталей. Северо-восточный и дворовой фасады лишены декора. К Объекту по боковым и дворовому фасадам организованы поздние одноэтажные пристройки. Вход на территорию осуществляется через калитку с ул. Октябрьской (Грозненской).

Высота Объекта до венчающего карниза 8,2 м.

Границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия определены с учетом распространения зон видимости Объекта, на основе натурного обследования территории, анализа картографических материалов, материалов фотофиксации и приняты Авторами по границам градостроительного исследования, которые отображены на историко-культурном опорном плане. Границы территории проектирования зон охраны Объекта сокращены относительно границ исследования и определены на основе натурного обследования территории, материалов фотофиксации, с учетом распространения зоны видовых раскрытий Объекта.

В ходе проведенной работы Авторами выполнен анализ визуального взаимодействия Объекта с элементами градостроительного окружения, композиционно-видовых связей Объекта с историко-градостроительной средой. Установлен бассейн видимости Объекта и крайние точки восприятия Объекта с разных направлений. Определены границы зоны наилучшего зрительного восприятия Объекта и зона его композиционно-видового влияния (см. лист 2.5.4 Тома 1 «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000»).

Зона наилучшего визуального восприятия Объекта расположена на территории общего пользования по ул. Октябрьской (Грозненской), на расстоянии не более 52 м в восточном направлении и 46 м в южном направлении. Зона наилучшего восприятия включает в себя виды, позволяющие рассмотреть главный фасад в крупных деталях. Дворовые фасады не представляют значительной архитектурной ценности – зона наилучшего визуального восприятия не распространяется на виды, направленные на дворовые фасады.

На территории школы, перед главным фасадом Объекта организовано линейное высокоствольное озеленение, частично ограничивающее видимость на Объект даже с близких ракурсов.

Основные точки визуального восприятия формируются в границах зоны наилучшего восприятия (фото 1-5, 34, 35).⁴ В пределах зоны наилучшего восприятия формируются главные ценные виды на Объект. На этих видах Объект виден в крупных детальных ракурсах.

Бассейн видимости Объекта распространяется на территорию школы и участки ул. Октябрьской (Грозненской), ул. Амирагова, ул. Огородной и ул. Кончицкого. Бассейн видимости Объекта зафиксирован крайними точками его восприятия, с которых он виден фрагментарно и/или на значительном удалении. Бассейн видимости включает точки фотофиксации 6-14, 19, 20, 24-30, 36-38, 42-45, 49-53, 59, 65-70. В пределах этих точек Объект виден фрагментарно, за озеленением либо на значительном удалении.

С юго-запада от Объекта располагается свободный от застройки участок, а застройка на следующем участке расположена в глубине квартала в отдалении от сформированной линии застройки. В результате этого бассейн видимости Объекта с ул. Грозненской с юго-западного направления значительно расширен.

За пределами данных точек видимость Объекта либо теряется, либо становится несущественной.

Авторами выполнен анализ композиционно-видовых связей Объекта с историко-градостроительной средой, в результате которого установлено следующее.

Объект располагается на территории, сформированной за границами исторической крепости, с юго-запада от нее, в границах исторической солдатской слободы (позже – Русской слободки). Объект является единственным объектом культурного наследия в границах исследования.

В процессе исследования выявлено множество нейтральных исторических каменных и деревянных/смешанных зданий, существовавших в первой половине XX века. Данная застройка не обладает значительной архитектурной ценностью и определена как нейтральная.

Так исторические здания участвуют в формировании линии застройки по ул. Октябрьской перед Объектом и по ул. Кончицкого за Объектом. Однако данные здания не просматриваются на ценных видах на Объект и не воспринимаются совместно.

Историческая застройка воспринимается совместно с Объектом только с дальних ракурсов, данная композиционно-видовая связь не является устойчивой и значимой.

В ходе ландшафтно-визуального анализа выявлена зона композиционного влияния Объекта культурного наследия, которая распространяется на территории, являющиеся фоновыми, фланкирующими и формирующими коридор видимости Объекта, где возведение современной многоэтажной застройки может нарушить охраняемые виды.

Зона композиционного влияния Объекта распространяется на территории, в северо-восточной части квартала, ограниченного улицами: Октябрьская (Грозненская), Кончицкого и Амирагова (участок зоны KB1), в северо-восточной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Комсомольской, Д. Масесова и Амирагова (участок зоны KB2), в юго-западной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Амирагова, Октябрьской и Вокзальная (участок зоны KB3).

В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено три участка зоны композиционного влияния.

⁴ Здесь и далее цифровое обозначение видов соответствует номерам точек фотофиксации и фотографий соответствующего раздела Проекта

Участок зоны KB1, распространяется на территорию – прилегающую к Объекту, являющуюся фоновой и фланкирующей. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную застройку в том числе один объект каменной застройки, существовавший в первой половине XX века. Данный участок обеспечивает сохранность ценных видов Объекта и композиционной роли Объекта в структуре квартала при восприятии с ул. Октябрьской и ул. Амирагова.

Участок зоны KB2, распространяется на территорию – являющуюся фоновой для Объекта при восприятии с ул. Октябрьской. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную застройку в том числе три объекта каменной застройки, существовавший в первой половине XX века.

Участок зоны KB3, распространяется на территорию – являющуюся фоновой и фланкирующей для Объекта при восприятии с ул. Октябрьской (ул. Грозненской). Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную современную застройку.

В целях успешной интеграции нового строительства в существующий историко-культурный ландшафт с условием сохранения ценных видов и панорам, а также обеспечения оптимальных условий экспонирования Объекта Авторами проведен графоаналитический анализ применения высотных ограничений, установленных правилами землепользования и застройки городского округа «город Кизляр» на территориях в зонах композиционного влияния Объекта, определено их влияние на композиционно-визуальное восприятие Объекта.

По результатам анализа материалов фотофиксации уточнены данные и оценки, полученные в ходе визуального анализа, установлено визуальное взаимодействие Объекта с градостроительным окружением, результаты анализа отображены на «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000» (лист 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

По результатам ландшафтно-визуального обследования Авторами сделаны следующие выводы:

- *Объект расположен в квартале, ограниченном улицами: Амирагова, Октябрьской (Грозненской), Кончицкого. Объект расположен с отступом от линий застройки и не является акцентом или доминантой;*

- *зона наилучшего восприятия Объекта формируется по ул. Октябрьской (ул. Грозненской) и направлена на восприятие главного фасада;*

- *на территории школы, перед главным фасадом Объекта, организовано линейное высокоствольное озеленение, частично ограничивающее видимость на Объект даже с близких ракурсов;*

- *Объект является единственным объектом культурного наследия в границах исследования, выявленная в процессе исследования историческая нейтральная застройка воспринимается совместно с Объектом только с дальних ракурсов, не образуя устойчивые композиционно-видовые связи;*

- *утраченная с юго-запада застройка квартала и строительство с нарушением линии застройки значительно расширило бассейн видимости Объекта с ул. Грозненской;*

- *выявлена зона композиционного влияния, состоящая из трех участков, распространяемая на территории в северо-восточной части квартала, ограниченного улицами: Октябрьская (Грозненская), Кончицкого и Амирагова, в северо-восточной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Комсомольской, Д. Масесова и Амирагова, в юго-западной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Амирагова, Октябрьской и Вокзальная;*

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения зон ПЗЗ:

- О2 на территории Объекта и вокруг него значительно превышают характеристики Объекта. Строительство на территориях зоны О2 в разрешенных параметрах невозможно и требует установления дополнительных ограничений;

- Ж1 и О1 на территории зоны КВ1, может повлиять на фоновые характеристики Объекта и требует установления дополнительных ограничений;

- Ж1 на территории зоны КВ2, допустимо и не повлияет на фоновые характеристики Объекта;

- О1 на территории зоны КВ3, допустимо и обеспечивает нейтральное градостроительное развитие территорий;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные характеристики сложившейся градостроительной среды, представленной малоэтажной застройкой в один-два этажа со скатной кровлей, обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта.

Выводы и рекомендации визуально-ландшафтного анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения Объекта проверены графоаналитическим методом и учтены Авторами при установлении границ проектирования зон охраны и разработке режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на материалах ландшафтно-визуального анализа в целях обеспечения экспонирования и целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтены градостроительная роль Объекта, и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании результатов историко-архивных исследований и материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, соблюдая принципы сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения традиционных условий зрительного восприятия Объектов культурного наследия в системе пространств города Кизляра Авторами обосновано установление зон охраны в составе:

- охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (Разделы 1 и 2 Тома 1 Проекта), отмечает разносторонний и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, тщательность и глубину проведенной научно-исследовательской работы.

Анализ картографических материалов, документов градостроительного планирования обосновывают необходимость регламентации предельно допустимых высотных параметров нового строительства исследуемой части города.

Установление зоны необходимых для охраны видовых раскрытий, с дальнейшей ее корректировкой в целях обеспечения восприятия Объекта в присущей ему историко-градостроительной, послужило основанием для предложений по установлению зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки проекта зон охраны.

Эксперты согласны с выводами Авторы о степени и характере сохранности исторической среды исследуемой территории.

Эксперты считают возможным согласиться с выводами, основанными на проведенном ландшафтно-визуальном анализе применительно к сложившейся градостроительной ситуации.

Характеристика утверждаемой графической и текстовой частей (Том 2 Проекта)

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом роли Объекта в городской застройке и особенностей сложившейся градостроительной ситуации исследуемой части города Кизляра, в целях обеспечения сохранности Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта:

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

Охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ)

Для сохранения Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия (ОЗ). При установлении границы данной зоны Авторами учтены сохранность и ценность исторической застройки, попадающей в зону благоприятного восприятия Объекта, а также близлежащих участков бассейна его видимости, включающих ценные виды Объекта.

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) предложено включить:

- территорию общего пользования: отрезок ул. Октябрьской от перекрестка с ул. Огородной, до перекрестка с ул. Амирагова;
- территорию общего пользования: отрезок ул. Амирагова от перекрестка с ул. Октябрьской до участка с кадастровым номером 05.43:000200:21;
- территорию земельного участка с кадастровым номером 05.43:000200:22, прилегающую к Объекту.

Территория Объекта в утвержденных границах не включена в границы предложенных Проектом зон охраны. Учитывая, что граница утвержденной территории Объекта, пересекает его, а пункт 8 Положения о зонах охраны указывает на недопустимость пересечения границами зон охраны контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, здание Объекта также исключено из предложенных зон охраны.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности — это территория, примыкающая к охранной зоне Объекта, предназначенная для обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой, сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик застройки на примыкающей к Объекту территории.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территории городских кварталов и включают территории композиционно-видового влияния Объекта, расположенные за пределами охранной зоны, лишенные достаточной для целей сохранения Объекта в историко-градостроительной среде регламентации нового строительства.

Территории в границах участков зоны композиционного влияния KB2 и KB3 регламентируются правилами землепользования и застройки городского округа «город

Кизляр». Высотные параметры, действующие на этих территориях, обеспечивают преемственность их градостроительного развития при условии сохранения композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта, что подтверждается анализом параметров допустимого высотного строительства. Таким образом, дополнительная регламентация этой территории не обоснована.

По результатам ландшафтно-визуального анализа необходимо установление одной зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются на территорию с запада от охранной зоны Объекта, распространяются на территории квартала с кадастровым номером 05:43:000200, на дворовую (фоновую) территорию школы и участки с запада от Объекта, включающие застройку (фоновую и фланкирующую) по ул. Грозненской и ул. Кончицкого.

Эксперты согласны с выводами Авторы Проекта о необоснованности и нецелесообразности включения в границы проектирования территорий в северо-восточной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Комсомольской, Д. Масесова, Амирагова (участок зоны КВ2) и в юго-западной части квартала, ограниченного улицами: Кончицкого, Амирагова, Октябрьской, Вокзальная (участок зоны КВ3).

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах исследования элементы природного ландшафта отсутствуют – зона охраняемого природного ландшафта не устанавливается.

Графическое отображение зон охраны Объекта см. на листе «Проект зон охраны Объекта культурного наследия. (Основной чертеж) Масштаб 1:1000» Графической части материалов к утверждению проекта зон охраны объекта культурного наследия Тома 2 Проекта.

По мнению экспертной комиссии такая дифференциация территорий, касающаяся охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) обоснована данными ландшафтно-визуального анализа, и не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и может быть поддержана.

При установлении состава и границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности учитывалась необходимость регулирования параметров застройки и режимов хозяйственной деятельности для обеспечения сохранности зоны охраняемых видовых раскрытий, сохранения Объекта в сомасштабной ему историко-градостроительной среде.

Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны определены Авторами в соответствии с п. 13 Положения о зонах охраны. Проектные предложения по установлению особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах, предлагаемых к установлению охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, разработаны Авторами Проекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны.

В границах, предлагаемых к установлению охранной зоны объекта культурного наследия и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются ограничения использования земельных участков в соответствии с п.п. 9, 10 (соответственно) Положения о зонах охраны.

Эксперты согласны с предложениями Авторы принять к учету определенные на основе проведенных историко-культурных исследований исторические принципы формирования исследуемой территории, а также утвержденную актуальную градостроительную документацию при разработке проектных предложений.

Предложенные особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) (см. п. 1.4. Раздела 1 Тома 2 Проекта) устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства⁵ и предусматривают:

- запрет на возведение новых объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;
- ограничения на размещение рекламы, временных построек и объектов; сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
- обеспечение визуального восприятия Объекта в его историко-градостроительной среде.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается с целью исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на территориях, определенных как фоновые и фланкирующие по отношению к Объекту. Высотные ограничения вновь строящихся и реконструируемых объектов недвижимости, предусмотренные Проектом (от планировочной отметки земли до верха венчающего карниза – 9 м, до верхней отметки конька кровли – 13 м) (см. п. 1.4. Раздела 1 Тома 2 Проекта), обеспечивают преемственное развитие архитектурно-градостроительного окружения Объекта и функционирование Объекта.

Анализ сложившейся градостроительной ситуации вокруг Объекта, проведенные историко-культурные и ландшафтно-визуальные исследования, обосновывают предложенные Авторами высотные параметры в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

По мнению экспертной комиссии предложенные Проектом особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не противоречат требованиям законодательства в области сохранения объектов культурного наследия, градостроительства и архитектуры, землепользования, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны и обеспечивают сохранение Объекта в современных условиях.

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация содержит необходимый объем документов и материалов, которые являются достаточными для подготовки заключения экспертизы (Том 1 и Том 2 Проекта).

⁵ Статья 36. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

Необходимость в получении от Заказчика и сборе дополнительных документов и материалов отсутствует.

Обоснования вывода экспертизы

Рассмотрев представленные на экспертизу материалы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47, экспертная комиссия отмечает полноту состава как обосновывающего, так и утверждаемого разделов Проекта, комплексный и профессиональный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Представленная на экспертизу Проектная документация предусматривает:

- установление границ территорий зон охраны Объекта культурного наследия;
- установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды).

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные Положением о зонах охраны.

Приведенные в Проекте картографические материалы и материалы современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами, позволяют определить и учесть преемственность развития территории.

Результаты историко-архивных изысканий, анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений по установлению границ территорий зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки Проекта в составе: охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), в границах зон охраны, направленных на сохранение Объекта в историко-градостроительной среде поселения, которые эксперты считают по структуре, составу регламентируемых параметров и форме изложения соответствующими законодательным и нормативным актам в сферах охраны объектов культурного наследия и градостроительства.

Эксплуатация и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны, а также реконструкция объектов капитального строительства со дня установления зон охраны, независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зон охраны, допускаются в пределах существующих объемно-пространственных параметров или в предельных параметрах

строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в случае, если они превышают параметры указанных существующих объектов капитального строительства.⁶

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта, их границы в целом обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны.

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ), ограничивающие хозяйственную деятельность и устанавливающие запрет на возведение новых, ограничения реконструкции существующих объектов капитального строительства, направлены на сохранение ценных видов и панорам, а также оптимальных условий экспонирования Объекта культурного наследия (Приложение № 2 к акту экспертизы).

В соответствии с п.9 Положения о зонах охраны, в границах охранной зоны Объекта (ОЗ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

а) запрет:

на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования;

⁶ п. 14. Положения о зонах охраны

на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

на использование акватории водных объектов, нарушающее характеристики объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды;

на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливают ограничения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на Объект, определяют предельную (максимальную) высоту зданий, строений и сооружений по условиям восприятия Объекта. При установлении высотных ограничений для размещения объектов капитального строительства в границах зон охраны осуществлялась оценка влияния возможных объектов строительства и реконструкции на визуальное восприятие Объекта, а также обеспечение сохранения Объекта в присущей ему историко-культурной среде (Приложение № 2 к акту экспертизы).

Допустимые высотные параметры нового строительства и реконструкции в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) обоснованы и определены по результатам архитектурно-градостроительного и визуального анализов.

В соответствии с п.10 Положения о зонах охраны, в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

а) запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство,

реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если это соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

Соблюдая принципы ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ Экспертная комиссия считает возможным:

- определить предложенные Авторами Проекта принципы установления состава, границ территорий, особых режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47, включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обоснованными и соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- рекомендовать к утверждению границы зон охраны в составе: охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) согласно Приложению № 1 к акту экспертизы, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта, включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик

объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), согласно Приложению № 2 к акту экспертизы.

- рекомендовать к утверждению в установленном действующим законодательством порядке Проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47».

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Рассмотрев проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47», разработанную обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» в 2025 г., и на основании самостоятельно произведенных исследований экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение)** Проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень приложений, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Приложение № 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 на 1 л.

Приложение № 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 на 4 л.

Приложение № 3. Протокол заседания комиссии экспертов от 18.02.2025 № 1. на 3 л.

Приложение № 4. Протокол заседания комиссии экспертов от 02.04.2025 № 2. на 3 л.

Приложение № 5. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 на 1 л.

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертами самостоятельно⁷:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47», разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет». | на 173 л. |
| 2. Приказ ООО «СВИФТ» о приеме на работу эксперта Гуляева В.Ф. от 16.10.2023 № 7 | на 1 л. |
| 3. Приказ ООО «СВИФТ» о приеме на работу эксперта Вахрамеевой Т.И. от 01.08.2018 № 9 | на 1 л. |
| 4. Приказ ООО «СВИФТ» о приеме на работу эксперта Толмачевой Н.М. от 01.06.2023 № 4. | на 1 л. |

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и комиссии экспертов ООО «СВИФТ», в составе: Гуляев Валерий Федорович, Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна.

**Председатель, ответственный
секретарь комиссии**

В.Ф. Гуляев

Члены экспертной комиссии

Т.И. Вахрамеева

Н.М. Толмачева

ООО «СВИФТ»

Ю.А. Свешникова

Дата оформления акта экспертизы «02» апреля 2025 года.

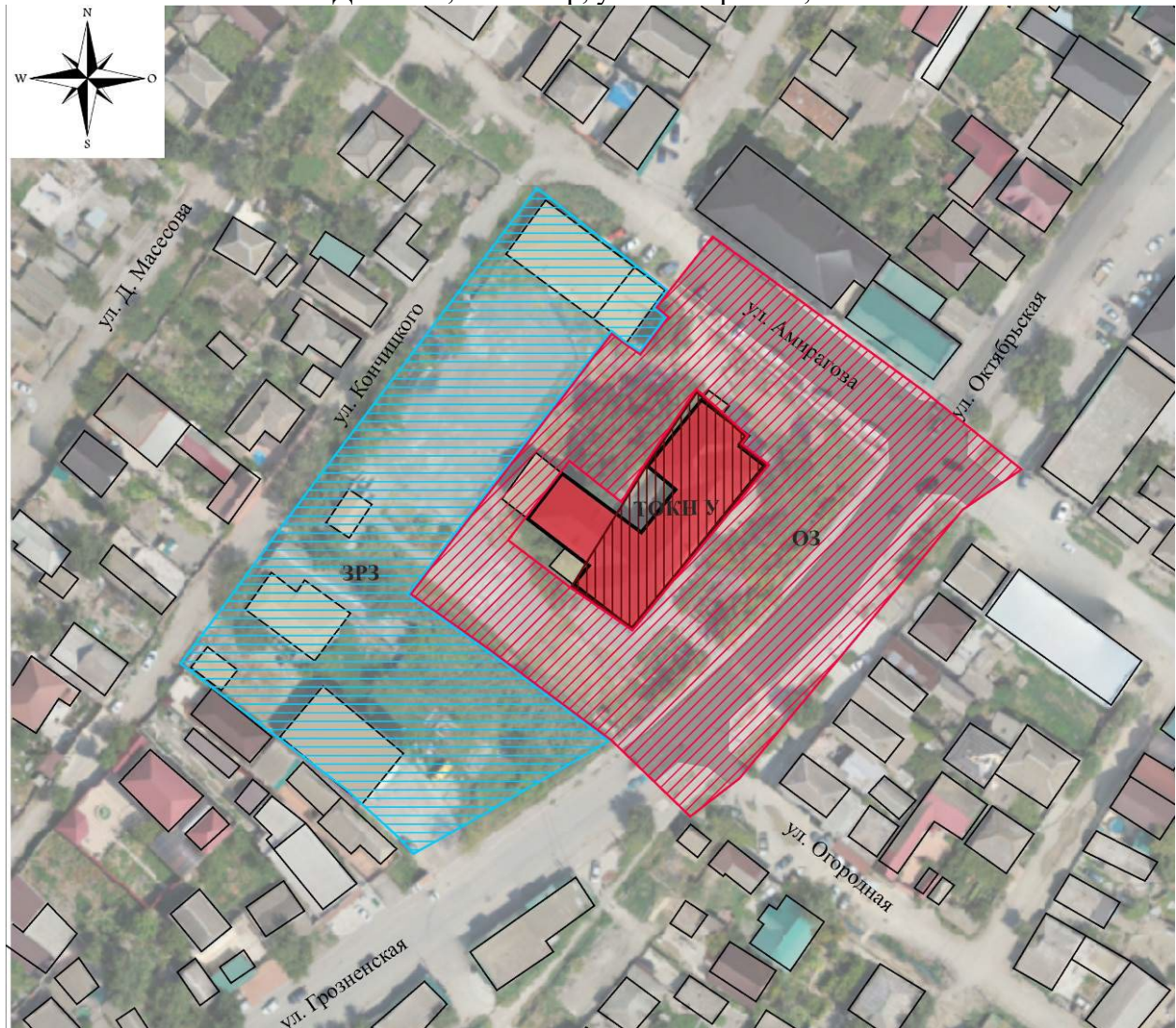
⁷ Перечень документов, представленных Заказчиком или полученных экспертами самостоятельно, представлен отдельным документом, в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и комиссии экспертов ООО «СВИФТ», в составе: Гуляев Валерий Федорович, Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна.

Приложение № 1

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема границ зон охраны

объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47



Условные обозначения:

-  — объект культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47
-  — утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 (ТОКН У)
-  — охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
-  — граница охранной зоны объекта культурного наследия
-  — зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
-  — граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Приложение № 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47

1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)

Ограничения использования земельных участков в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) установлены в соответствии с пунктом 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации¹, в том числе с учетом следующих требований:

1.1. Запреты:

- на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с пунктом 1.2 настоящих ограничений, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.

1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

- на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;
- на реконструкцию объектов капитального строительства, предусматривающую увеличение внешних (плановых и высотных) габаритов, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;
- на размещение:
 - автостоянок, киосков, павильонов, палаток, лотков;
 - навесов, выходящих на ул. Октябрьскую и ул. Амирагова;

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»)

- остановочных павильонов общественного транспорта из глухих несветопрозрачных конструкций высотой более 2,5 м;
- наружной рекламы, включая рекламные установки, конструкции, транспаранты, растяжки с размером информационного поля, более 1,2 м х 1,8 м, за исключением установки таковых на время проведения праздничных или событийных мероприятий, продолжительность которых устанавливается органами местного самоуправления;

- для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства на применение:

- сэндвич-панелей;
- алюмокомпозитных материалов;
- металлических листов;
- металлокассет;
- линейных панелей;
- металлического и ПВХ-сайдинга;
- керамогранитной плитки;
- в цветовых решениях зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний;
- частичной окраски фасадов зданий;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;²

- на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлены в соответствии с пунктом 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации³, в том числе с учетом следующих требований:

2.1. Запреты:

² Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»)

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

2.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в следующих параметрах:

- верх венчающего карниза выше 9 м, верхняя отметка конька кровли выше 13 м от планировочной отметки земли;
- для фасадов, выходящих на ул. Октябрьскую, применение более 40% остекления от общей площади фасадов (устройство сплошного остекления);
- скатная форма крыш с углом более 40 градусов, изменения угла уклона;
- применение в цветовых решениях фасадов зданий, выходящих на ул. Октябрьскую, спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний, частичной окраски фасадов зданий;
- использование в отделке фасадов, выходящих на ул. Октябрьскую:
 - сэндвич-панелей;
 - алюмокомпозитных материалов;
 - металлических листов;
 - металлокассет;
 - линейных панелей;
 - металлического и ПВХ-сайдинга;
 - керамогранитной плитки;
 - в цветовых решениях зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний;
 - частичной окраски фасадов зданий;

- на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

- на размещение:

- всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, а также средств наружной рекламы на балконах и в оконных проемах зданий;
- вывесок с наименованием организации на фасадах здания, строения выше нижнего уровня окон второго этажа и ниже верхнего уровня окон первого этажа; площадью информационного поля более 2 кв.м;
- информационных табличек и общих указателей за исключением содержащих информацию, предусмотренную законом «О защите прав потребителей» при размещении непосредственно у входа (справа или слева) или на входных дверях, площадью информационного поля более 0,25 кв.м, выше первого этажа здания, строения;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному

восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды.⁴

⁴ Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

ПРОТОКОЛ № 1
заседания комиссии экспертов по вопросу
проведения государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX
в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47

г. Саратов

18 февраля 2025 г.

Присутствовали:

Дистанционно – Гуляев Валерий Федорович – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 36 лет, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121 (- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия);

Дистанционно – Вахрамеева Татьяна Ивановна - образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 54 года, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.04.2024 года № 673 (- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - документация или разделы

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

Дистанционно – Толмачева Надежда Михайловна- образование высшее, историк, стаж работы 32 года; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 № 2671 (- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия).

Основания работы комиссии:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
2. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936);
3. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии, выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Утверждение календарного плана работ экспертной комиссии.
3. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

По 1-му вопросу: Единогласно решили утвердить состав экспертной комиссии: Гуляев В.Ф., Вахрамеева Т.И., Толмачева Н.М. Председателем и ответственным секретарем комиссии избран Гуляев В.Ф.

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

По 2-му вопросу: утвердить следующий календарный план:

№ п/п	Этапы проведения экспертизы	Сроки выполнения
1.	Направление электронной почтой научно-проектной документации членам экспертной комиссии	1 день
2.	Изучение научно-проектной документации и проведение дополнительных исследований (в случае необходимости)	26 дней
3.	Направление членами экспертной комиссии в адрес председателя, ответственного секретаря своих заключений, предложений и замечаний	1 день
4.	Составление председателем, ответственным секретарем акта экспертизы	3 дня
5.	Организация подписания акта экспертизы экспертной комиссией, итоговое заседание комиссии	1 день
ИТОГО:		32 рабочих дня

В соответствии с п. п. 30, 32 от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» экспертная комиссия в составе В.Ф. Гуляев, Т.И. Вахрамеева, Н.М. Толмачева, вправе собираться в течение трех лет с момента подписания настоящего акта и рассматривать изменения и дополнения в проектную документацию по результатам ее рассмотрения органом охраны объектов культурного наследия Республики Дагестан.

По 3-му вопросу: Гуляев В.В., Вахрамеева Т.И., Толмачева Н.М. проводят научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства, землепользования.

По 4-му вопросу: запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель, ответственный
секретарь экспертной комиссии



В.Ф. Гуляев

Члены экспертной комиссии



Т.И. Вахрамеева



Н.М. Толмачева

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

ПРОТОКОЛ № 2

заседания комиссии экспертов по вопросу

проведения государственной историко-культурной экспертизы

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание
школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в.,
расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47»

г. Саратов

02 апреля 2025 г.

Присутствовали:

Дистанционно – Гуляев Валерий Федорович – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 36 лет, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121 (- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия);

Дистанционно – Вахрамеева Татьяна Ивановна - образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 54 года, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.04.2024 года № 673 (- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия

Председатель, ответственный секретарь комиссии

 **В.Ф. Гуляев**

либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

Дистанционно – Толмачева Надежда Михайловна- образование высшее, историк, стаж работы 32 года; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 № 2671 (- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия).

Основания работы комиссии:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
2. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936);
3. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по акту государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47.
2. Согласование выводов заключения.
3. Принятие решения о подписании электронными цифровыми подписями и передаче Заказчику акта экспертизы.

Принятые решения:

1. Члены комиссии ознакомились с материалами Проекта и с формулировкой заключительных выводов.
Вместе с тем по результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация содержит необходимый объем документов и материалов, которые являются достаточными для подготовки заключения экспертизы. Необходимость в получении от Заказчика и сборе дополнительных документов и материалов отсутствует.
2. Согласовали заключительные выводы экспертизы.
3. Решили подписать заключение (акт) экспертизы усиленными квалифицированными электронными подписями (**02.04.2025**) и передать заказчику акт экспертизы на электронном носителе, либо посредством электронной почты.

Председатель, ответственный
секретарь экспертной комиссии

 В.Ф. Гуляев

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

Члены экспертной комиссии



Т.И. Вахрамеева



Н.М. Толмачева

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

Приложение № 5

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы № 3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь», нач. XX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Октябрьская, 47 содержащееся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в ЕГРОКН



Фото с официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата и время обращения 02.04.2025, 12:25))