



*Научно-исследовательское предприятие*  
*"ЭТНОС"*

**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком  
РКП(б)», расположенный по адресу: Республика Дагестан, г.  
Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер  
051710851590005 в АИС ЕГРОКН)**

## **НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Проект зон охраны**



Директор ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

Нижний Новгород  
2024 год

**ОБЪЕКТ:** Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30).

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

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

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Ф.И.О</b>    | <b>Должность,<br/>специальность,<br/>название<br/>организации</b> | <b>Степень<br/>участия</b>            |
|------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.               | Агафонова И.С.  | архитектор-реставратор                                            | научный руководитель                  |
| 2.               | Виноградов В.Ю. | инженер<br>градостроитель,<br>магистр<br>строительства            | автор                                 |
| 3.               | Ильясов И.М.    | ИП Ильясов И.М.                                                   | историческая справка,<br>фотофиксация |

Директор  
ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

**ОБЪЕКТ:** Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).

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

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

## СОДЕРЖАНИЕ

| №<br>п/п | Наименование раздела                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стр. |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|          | Аннотация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6    |
|          | Термины и определения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11   |
|          | <b><u>Раздел 1. Предварительные работы.</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16   |
| 1.1      | Исходно-разрешительная документация.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16   |
| 1.1.1    | Техническое задание.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16   |
| 1.1.2    | Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                                         | 21   |
|          | Нормативные правовые акты о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление Совета министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране».                                                             | 21   |
|          | Нормативный правовой акт о регистрации Объекта исследования в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 21.03.2017 г. № 83153-р                                                             | 26   |
|          | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.                                                                                                                                                           | 27   |
|          | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24 о внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.     | 32   |
|          | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 об утверждении границы защитной зоны объекта культурного наследия.                                                                                                                                                       | 38   |
|          | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24 о внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 об утверждении границы защитной зоны объекта культурного наследия. | 42   |
|          | Письмо управления архитектуры, градостроительства и имущественно-земельных отношений городского округа «город Буйнакск» от 15.01.2024 № 9. Адресная справка                                                                                                                                                                       | 47   |
| 1.2      | Предварительные исследования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48   |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.2.1  | Планы (графические схемы) места расположения объекта культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                 | 48 |
| 1.2.2  | Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица).                                                                                                                                                                                                                                   | 50 |
| 1.2.3  | Схема землепользования исследуемой территории.                                                                                                                                                                                                                                                             | 53 |
| 1.2.4  | Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании исследуемой территории.                                                                                                                                                                                                            | 54 |
|        | Приложение:                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 61 |
|        | Фрагмент карты функционального зонирования городского округа «город Буйнакск» (Генеральный план городского округа «город Буйнакск», утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2)                                                             | 61 |
|        | Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа «город Буйнакск» (Правила землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4)                           | 63 |
| 1.2.5  | Сведения о зонах с особыми условиями использования территории                                                                                                                                                                                                                                              | 65 |
| 1.2.6  | Анализ материалов ранее разработанных проектов территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.                                                                                                                                                                                         | 66 |
| Лист 1 | Графическая часть: Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия.                                                                                                                                                                        | 67 |
|        | <b><u>Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).</u></b>                                                                                                                                                                                                                       | 68 |
| 2.1    | Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия и исследуемому объекту культурного наследия значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30). | 68 |
|        | Приложение:                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 72 |
|        | - копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов                                                                                                                                                                                                                                   | 72 |
| 2.2    | Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.                                                                                                                                                                                                            | 76 |
| 2.2.1  | Сведения об объектах культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                                                 | 77 |
| 2.2.2  | Сведения об объектах археологического наследия.                                                                                                                                                                                                                                                            | 80 |
| 2.2.3  | Сведения о выявленных объектах культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                                       | 80 |
| 2.2.4  | Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                  | 80 |
| 2.2.5  | Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.                                                                                                                                                                                                                                                  | 80 |
| 2.2.6  | Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.                                                                                                                                                                                                                                                        | 80 |
| 2.2.7  | Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                               | 81 |
| Лист 2 | Графическая часть: Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.                                                                                                                                                                                                                              | 82 |
| 2.3    | Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.                                                                                                                                                                                                        | 83 |
|        | Историко-градостроительная характеристика территории.                                                                                                                                                                                                                                                      | 83 |
| Лист 3 | Графическая часть: Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.                                                                                                                                                                                                                          | 85 |



|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.4    | Ландшафтно-визуальный анализ.                                                                                                                                                                                                                                                               | 86  |
|        | Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть).                                                                                                                                           | 86  |
| Лист 4 | Графическая часть: Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.                                                                                                                                 | 90  |
| 2.5    | Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).                                                                             | 91  |
|        | Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию.                                                                                                                                                                                   | 97  |
|        | <b><u>Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).</u></b>                                                                                                                                                                                                    | 117 |
| 3.1    | Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                     | 118 |
| 3.1.1  | Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ                                                                                                                                                                                                                   | 118 |
| 3.1.2  | Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ                                                                                                                                                                      | 120 |
| Лист 5 | Графическая часть:                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|        | Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.                                                                                                                                                                                                              | 124 |
|        | Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ.                                                                                                                                                                      | 125 |
| 3.2    | Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).                          | 127 |
| 3.2.2  | Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30). | 130 |

Директор  
ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

## АННОТАЦИЯ

Настоящая научно-проектная документация разработана ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» и касается объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), а именно: определения состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в данных границах.

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

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

Историко-библиографические и историко-архивные материалы предоставлены Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры». Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30). Кроме того, была использована ранее разработанная научно-исследовательская, научно-проектная и учетная документация, предоставленная Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

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

охраны объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования.

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

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) содержит описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в данных границах, а также графическую часть: схему границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) и таблицы координат характерных (поворотных) точек данных границ.

Заказчиком проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) является Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно договору от 21 февраля 2024 г. № 07-2024\_ПЗО на разработку проекта зон охраны.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);

- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.;

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

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

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

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 21.03.2017 г. № 83153-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24);

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия (в ред. Приказа Агентства по

охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04-1/24);

- Генеральный план городского округа «город Буйнакск», утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2 «Об утверждении Генерального плана городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции);

- Правила землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции).

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

1. Материалы, характеризующие ценность объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и социальной культуры, предоставленные ГБУ РД «Республиканским центром охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно договору от 21 февраля 2024 г. № 07-2024\_ПЗО на разработку проекта зон охраны.

2. Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов, а также копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий (см. Раздел II, Приложение).

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

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

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

6. Документы, об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) отсутствуют, т.к. охраны ранее не разрабатывались и не утверждались.

7. Границы зон охраны объекта культурного наследия разрабатываются с учетом данных Публичной кадастровой карты государственного кадастра недвижимости по городскому округу «город Буйнакск» (данные на начало

2024 г.), и Правил землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск» (Решение собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (Раздел I).

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

9. Граница территории объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) установлена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24).

10. Защитная зона объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04-1/24). В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны данного объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом, согласно действующему законодательству, принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

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

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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



физических или юридических лиц (пп. 1, 2. ст. 3.1. ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021); введена Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

архитектурных особенностей малых архитектурных форм (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.7).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Диссонирующие объекты** - здания, сооружения, постройки, (в том числе объекты незавершенного строительства), линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие объекты недвижимого имущества, существование

и использование которых наносит вред объекту культурного наследия (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.20).

**Архитектурные акценты (локальные архитектурные акценты)** - отдельные сооружения или части сооружений (здание, часть здания, сооружение, скульптура), выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.22).

**Композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения** - видовые, смысловые, структурно-логические отношения между объектами историко-градостроительной среды (исторической среды) (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.25).

**Трасса основного композиционно-видового раскрытия** - линейный участок зоны видимости, при движении по которому имеется непрерывная связь видовых точек, с которых раскрываются виды (изменяющиеся виды) на объекты культурного наследия (объект культурного наследия) в исторической среде (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.26).

**Вид** - целостный образ находящегося перед наблюдателем городского или природного ландшафта (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.27).

**Видовая точка** - участок, при перемещении в границах которого обозреваемый вид практически остается неизменным (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.28).

**Видовая связь** - воображаемая линия между точкой наблюдения (видовая точка) и объектом наблюдения (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.30).

**Силуэт** - очертания застройки, сооружений, элементов ландшафта, «небесная» линия (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.31).

**Видовая зона** - участок зоны видимости, с которого воспринимаются ценные виды и объекты (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.32).

**Зона наилучшего зрительного восприятия** - зона, контур которой определяется на расстоянии до 350 м от объекта культурного наследия, контур зоны зависит от качества и видимости всех его деталей, конфигурация зоны определяется эмпирически на местности и зависит от характера рельефа, планировки и окружающей застройки (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.33).

**Бассейн видимости объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант** - территория, со всех точек которой имеется видимость объекта культурного наследия, архитектурно-градостроительной доминанты; граница бассейна видимости определяется общим характером рельефа, расположением объектов культурного наследия, ансамблей и доминант, их высотой (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.35).

**Историко-градостроительная среда** – совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру, форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью (ГОСТ 56891.4-2016, п.3.1.8).

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

**Регенерация** - совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-

градостроительного потенциала градостроительных объектов, осуществляемых методами реставрационного воссоздания, компенсационного и адаптивного строительства в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды, восстановление композиционных и видовых связей (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.36).

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

### 1.1 ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

#### 1.1.1 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Приложение № 1 к договору  
№ 07-2024\_ПЗО от 21.02.2024 г.

##### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

проведение научно-исследовательских работ в целях разработки проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН)

|    |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Основание для проектирования                                     | Требование ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. | Наименование объекта культурного наследия и его местонахождение: | Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. | Состав работ:                                                    | Проведение научно-исследовательских работ в целях разработки проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН).<br>Получение положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН). |
| 4. | Основные требования                                              | Разработка проекта зон охраны объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) выполняется в соответствии с:<br>- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;<br>- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;<br>- Лесным кодексом Российской Федерации от 4.12.2006 г. № 200-                                                                                                                                                                         |



|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                     | <p>ФЗ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 № 74-ФЗ;</li> <li>- Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;</li> <li>- Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</li> <li>- Федеральным законом от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;</li> <li>- постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;</li> <li>- постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»;</li> <li>- Законом Республики Дагестан от 03.02.2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»;</li> <li>- Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;</li> <li>- ГОСТ 59124-2020.</li> </ul> |
| 5. | Требования к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения | <p>Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.</p> <p>Состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований.</p> <p>Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, натурных и архивных исследований</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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



|     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                       | <p>культурного наследия содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- текстовое и графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ),</li> <li>- перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (в местной системе координат).</li> <li>- описание режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.</li> </ul> <p>Графическая часть проекта зон охраны включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- фрагмент историко-культурного опорного плана на территорию исследования в масштабе 1:2000;</li> <li>- схема фотофиксации визуального восприятия;</li> <li>- карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.</li> </ul> |
| 6.  | Требования к порядку предоставления документации для проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения | <p>Исполнитель обязан получить положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны объекта культурного наследия.</p> <p>Историко-культурная экспертиза проводится в порядке, определенном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.  | Требования к выполнению работ                                                                                                                                                         | Получение, наличие и (или) разработку всех необходимых документов и материалов для историко-культурных исследований Исполнитель осуществляет самостоятельно и за свой счет.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9.  | Гарантийный срок                                                                                                                                                                      | 36 месяцев со дня подписания Акт приемки выполненных работ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10. | Согласование проекта                                                                                                                                                                  | <p>В случае, если возникают замечания в процессе общественного обсуждения к проекту зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) и Акту государственной историко-культурной экспертизы к указанному проекту зон охраны, к проекту постановления Правительства Республики Дагестан, утверждающему границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, или при внесении указанных сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены Исполнителем в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.</p>                       |
| 11. | Отчетные материалы                                                                                                                                                                    | Проект зон охраны объекта культурного наследия представляется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Заказчику в печатном виде в двух экземплярах прошитый и пронумерованный, а также на электронном носителе в формате Word и PDF, вместе с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы оформленным в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (представляется Заказчику в печатном виде в 2 экземплярах прошитое и пронумерованное, а также на электронном носителе). Подписи всех экспертов должны быть размещены в Акте государственной историко-культурной экспертизы.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

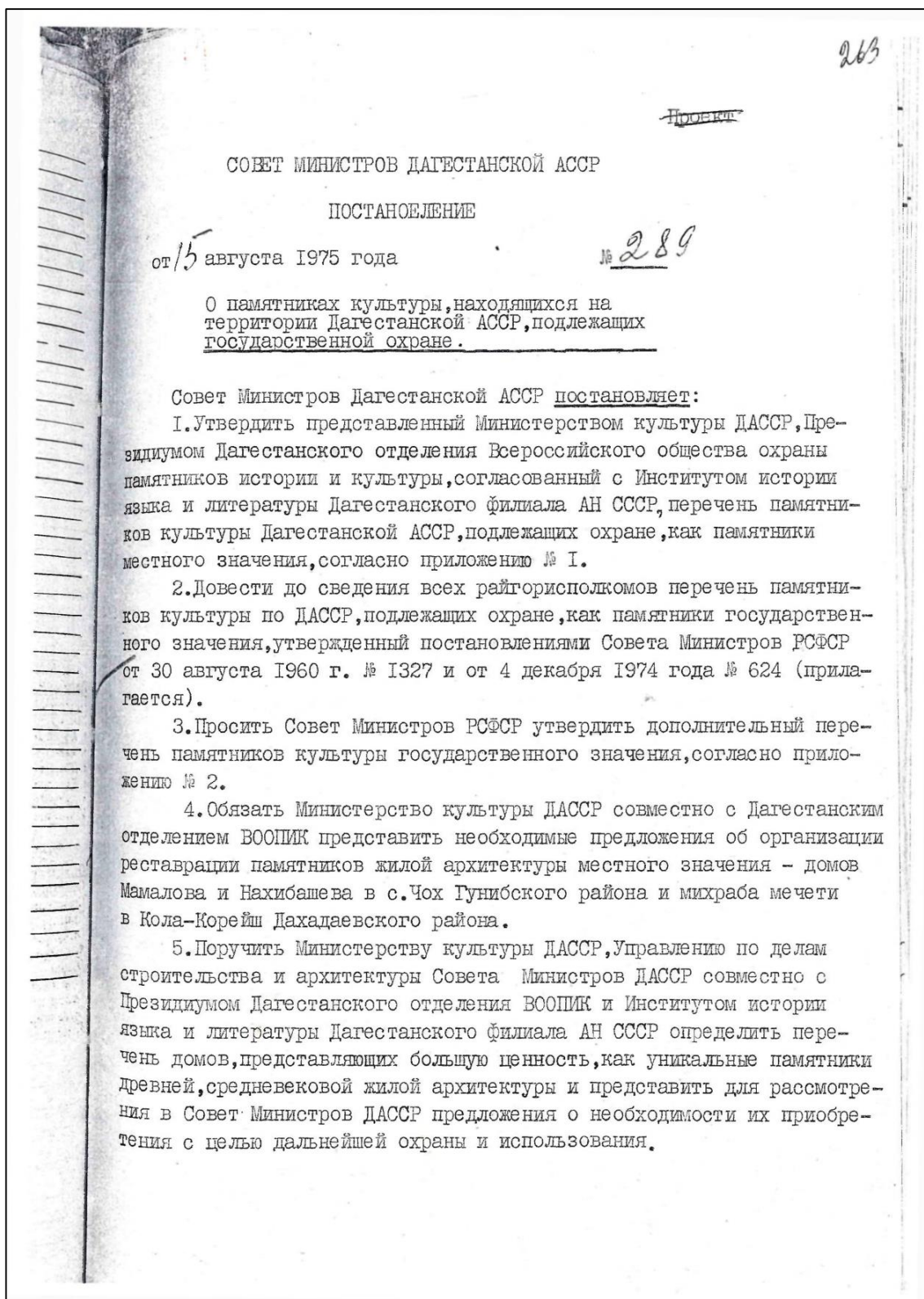
Директор  
  
 М.П.  /Гаджиев Р. И./

Директор  
  
 М.П.  /Агафонова И. С./

## 1.1.2 НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ И ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

**Нормативные правовые акты о принятии на государственную охрану Объекта исследования.**

***Постановление Совета министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране».***



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

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

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

Опробированные предложения внести на рассмотрение Совета Министров ДАССР.

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

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

9. Обязать райгорисполкомы:

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

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

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

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

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



3.

истории и культуры местного значения на территории ДАССР".

Председатель  
Совета Министров Дагестанской АССР

*А.Д. Умалатов*

А.Д. Умалатов

Управляющий Делами  
Совета Министров Дагестанской АССР

*А.А. Атаев*

А.А. Атаев

*11/VI*  
*М. Зайн*  
*30/VII-75г.*

*А.К. Кисроев*  
*П.Б. Кисроев*  
*заместитель ?*  
*31/VII-75г.*

*3. Кисроев*  
*31/VII-75г.*  
*Проект и*  
*отметки составлены*  
*с секретарем*  
*Совета Министров*  
*Дагестанской АССР*  
*1/VIII*

*4. с. тов. Кисроев М.Б.*  
*согласован по т.с.с.с.с.*

*30/VII-75г.*  
*1/VIII-75г.*  
*Т.Б.*

*с. тов. Кисроев*  
*31/VII-75г.*  
*(с. тов. Кисроев ??)*

*31/VII-75г.*

266

Приложение № I  
к постановлению Совета Ми-  
нистров Дагестанской АССР  
от ~~15 июля~~ 1975 года № 289  
*15 августа*

## П Е Р Е Ч Е Н Ь

памятников культуры Дагестанской АССР, подлежащих  
охране, как памятники местного значения.

### Памятники искусства

| Наименование памятника                                         | Авторы,<br>материал                                         | Дата сооружения | Местонахождение<br>памятника |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <u>г. Махачкала</u>                                            |                                                             |                 |                              |
| ✓ Памятник видному револю-<br>ционеру Махачу Дахадаеву         | Ск. А. Сарыд-<br>жа, арх. Гани-<br>ев, бронза,<br>гранит    |                 | Привокзальная<br>площадь     |
| ✓ Памятник "Борцам за<br>власть Советов в<br>Дагестане"        | Ск. А. Сарыд-<br>жа, мрамор,<br>бетон<br><i>арх. Ганиев</i> | 1975            | Парк им. 50-летия            |
| <u>г. Буйнакск</u>                                             |                                                             |                 |                              |
| ✓ Памятник видному револю-<br>ционеру Уллубию Буйнак-<br>скому | Ск. А. Газалиев,<br>арх. А. Котырев,<br>бронза, гранит      |                 | Площадь                      |

| Наименование памятника | Местонахождение памятника |
|------------------------|---------------------------|
|------------------------|---------------------------|

### Исторические памятники

#### г. Махачкала

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | у входа в горсад                        |
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | у здания Даггидинститута                |
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | у здания Приборостроительного<br>завода |
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | з-д им. М. Гаджиева                     |
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | парк им. Ленинского комсомола           |
| ✓ Памятник В. И. Ленину    | у здания Механического техникума        |
| ✓ Памятник С. Орджоникидзе | Нефтебаза                               |

I

2

г. Буйнакск

В.И. Ленину  
В.И. Ленину  
В.И. Ленину  
б-ст У. Буйнакскому  
б-ст Ю. Акаеву  
на могиле Ю. Акаева  
Омарову-Чохскому  
М. Гаджиеву  
б-ст М. Хизроеву  
А. Хуторянскому  
воинам, умершим,  
ран в госпиталях в 1941-45 г.г.  
кладбище  
"Скорбящая мать"

сквер им. Ленина  
у здания РК КПСС  
сквер музея  
привокзальная площадь  
школа № 7  
перед 2 педучилищем  
у здания 2 педучилища  
школа № 5  
ул. М. Хизроева  
Дворец пионеров

на кладбище  
сквер школы № 1

в котором был арестован  
обком РКП(б)

ул. Дахадаева, 16

где в 1920-1921 г.г. размещался  
Дагестанский ревком

ул. Аварская, 12

в котором жил М. Дахадаев

ул. Дахадаева, 42

в котором жил М.М. Хизроев

ул. Хизроева, 26

г. Дербент

В.И. Ленину

площадь Свободы

В.И. Ленину

у здания стекольного завода "Дагогни"

В.И. Ленину

в парке пос. Дагогни

В.И. Ленину

у дома культуры пос. Дагогни

В.И. Ленину

парк им. С.М. Кирова

С.М. Кирову

винзавод

А.С. Пушкину

парк

на братской

ул. Пушкина

на братской могиле воинов,

ран от ран в госпиталях в 1941-

г.г.

кладбище

в память политической забастовки узла в 1905 г.

железнодорожный сад

где помещался Дербентский

ул. Буйнакского, 43

РКП

ул. Буйнакского, 16/20

где помещался Дербентский

итет РКП(б)

ул. Ленина, 36

где помещалась типография

ул. Ленина, 87

революционной обороны

в котором жил К. Мамедбеков

6-й магал

И. Кобякова

ул. Кобякова

Д.Н. Путина

ул. Канделаки, 10

Я.Л. Маркуса

ул. Ленина, 10





МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПРИКАЗ

21 марта 2017 г.

Москва

№ 83153-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», дата создания (возникновения) не определена (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г.Буйнакс, ул.Дахадаева, №30, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710851590005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

Н.А.Малаков



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

**ПРИКАЗ**

№ 102

« 14 » ноября 2017г.

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

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанкой АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Буйнакс, ул.Дахадаева, №30. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710851590005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

**З.Кахриманов**

Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «14» ноября 2017 г. № 102

**Описание границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП(б)»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 25,20 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 10,37 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» на расстоянии 25,54 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 10,26 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

**Условные обозначения:**

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»**

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                  | X                                                                                 | Y         |
| 1                                                | 200402,82                                                                         | 318223,65 |
| 2                                                | 200405,98                                                                         | 318248,65 |
| 3                                                | 200395,73                                                                         | 318250,24 |
| 4                                                | 200392,64                                                                         | 318224,89 |

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП(б)»**

В границах территории объекта культурного наследия:

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

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



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

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



**Приложение №2**  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан  
от 14 июля № 102

**Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия**



**КООРДИНАТЫ ТОЧЕК**

| № Точки | X         | Y         |
|---------|-----------|-----------|
| 1       | 200402,82 | 318223,65 |
| 2       | 200405,98 | 318248,65 |
| 3       | 200395,73 | 318250,24 |
| 4       | 200392,64 | 318224,89 |

**Руководитель Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан**

**З.Н. Кахриманов**

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24 о внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.



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

**ПРИКАЗ**

№ 04/24

«04» 03 2024 г.

*О внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 г. №102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)» (Республика Дагестан, г.Буйнакск, ул.Дахадаева, №30)*

В соответствии со ст. 3.1, ст. 9.1, ст. 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 2 ст.8 Закона Республики Дагестан от 03.02.2009 г. №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан», Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и «Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан», утвержденным постановлением Правительства РД от 18 ноября 2016г. № 342 и в связи с письмом ООО НИП «ЭТНОС» №012 от 28 февраля 2024 г.

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1.Внести изменения в Приложение №1 и Приложения №2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 г. №102 об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республик Дагестан, г.Буйнакск, ул.Дахадаева



№30, согласно Приложениям 1 и 2 к настоящему приказу. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710851590005.

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

3.Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Аллаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.

4.Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан Харбилова Х.З.

Руководитель



М.А. Мусаев

Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

**Описание границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП (б)»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 20,8 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1.

Восточная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 11,2 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Южная граница от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 19,8 м. от поворотной точки 2.

Западная граница от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 11,8 м. от поворотной точки 3, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

**Условные обозначения:**

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)»**

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                  | X                                                                                 | Y         |
| 1                                                | 200401,04                                                                         | 318197,09 |
| 2                                                | 200389,86                                                                         | 318198,02 |
| 3                                                | 200386,54                                                                         | 318178,52 |
| 4                                                | 200398,19                                                                         | 318176,53 |

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП (б)»**

В границах территории объекта культурного наследия:

- 1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;
- 3) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;



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

Приложение № 2  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

Карта (схемка) границы территории объекта культурного наследия  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)»



| Обозначения характерных (поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            | X                                                                              | Y         |
| 1                                          | 200401,04                                                                      | 318197,09 |
| 2                                          | 200389,86                                                                      | 318198,02 |
| 3                                          | 200386,54                                                                      | 318178,52 |
| 4                                          | 200398,19                                                                      | 318176,53 |



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

**ПРИКАЗ**

№ 103

«14» ноября 2017г.

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

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанкой АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Буйнакс, ул.Дахадаева, №30. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710851590005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

**З.Кахриманов**

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП(б)»**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 25,20 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 10,37 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», до



поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения ««Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» на расстоянии 25,54 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 10,26 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

**Условные обозначения:**

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»**

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                  | X                                                                                 | Y         |
| 1                                                | 200402,82                                                                         | 318223,65 |
| 2                                                | 200405,98                                                                         | 318248,65 |
| 3                                                | 200395,73                                                                         | 318250,24 |
| 4                                                | 200392,64                                                                         | 318224,89 |

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта  
культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был  
арестован подпольный обком РКП(б)»**

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

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04-1/24 о внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 об утверждении границы защитной зоны объекта культурного наследия.



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

**ПРИКАЗ**

№ 04-1/24

«04» 03 2024 г.

*О внесении изменений в Приложения 1 и 2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 г. №103 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)» (Республика Дагестан, г.Буйнакск, ул.Дахадаева, №30)*

В соответствии со ст. 3.1, ст. 9.1, ст. 33, ст.34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 2 ст.8 Закона Республики Дагестан от 03.02.2009 г. №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан», Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и «Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан», утвержденным постановлением Правительства РД от 18 ноября 2016г. № 342 и в связи с письмом ООО НИП «ЭТНОС» №012 от 28 февраля 2024 г.

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1.Внести изменения в Приложение №1 и Приложения №2 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 г. №103 об утверждении защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республик Дагестан, г.Буйнакск, ул.Дахадаева

№30, согласно Приложениям 1 и 2 к настоящему приказу. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710851590005.

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

3.Начальнику отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия Аллаеву Н.М. обеспечить направление настоящего приказа в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.

4.Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан Харбилова Х.З.

Руководитель



М.А. Мусаев



Приложение № 1  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание, в котором был арестован  
подпольный обком РКП (б)»**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 20,8 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1.

Восточная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 11,2 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Южная граница от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 19,8 м. от поворотной точки 2.

Западная граница от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 11,8 м. от поворотной точки 3, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

**Условные обозначения:**

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте  
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)»**

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                  | X                                                                                 | Y         |
| 1                                                | 200401,04                                                                         | 318197,09 |
| 2                                                | 200389,86                                                                         | 318198,02 |
| 3                                                | 200386,54                                                                         | 318178,52 |
| 4                                                | 200398,19                                                                         | 318176,53 |

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта  
культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был  
арестован подпольный обком РКП (б)»**

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

Приложение № 2  
к приказу Агентства по охране  
культурного наследия  
Республики Дагестан  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

Карта (схемка) границы территории объекта культурного наследия  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП (б)»



| Обозначения характерных (поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05) |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            | X                                                                              | Y         |
| 1                                          | 200401,04                                                                      | 318197,09 |
| 2                                          | 200389,86                                                                      | 318198,02 |
| 3                                          | 200386,54                                                                      | 318178,52 |
| 4                                          | 200398,19                                                                      | 318176,53 |

**Письмо управления архитектуры, градостроительства и имущественно-земельных отношений городского округа «город Буйнакск» от 15.01.2024 № 9. Адресная справка**

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ,  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И  
ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
«ГОРОД БУЙНАКСК»

368220, РД, г. Буйнакск, ул. Х. Мусаясула, 9,  
тел. (872337) 2-24-00, факс (872337) 2-92-71  
e-mail: uizo417@mail.ru

Агентство по охране культурного  
наследия Республики Дагестан  
(Дагнаследие)

руководителю М.А. Мусаеву

« 15 » 01 2024г. № 09

На № 18/24 -з от 10 января 2024 г.

Направляем запрашиваемые Вами сведения об актуальных адресах объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «город Буйнакск»:

| № п/п | Наименования объекта                                                                                   | датировка    | Актуальный адрес, место расположения | примечание                                 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1.    | Здание, где размещался Дагестанский Ревком                                                             | 1920-921г.г. | ул. Д.Кумухского №84                 | на территории педколледжа ул. Аварская №12 |
| 2.    | Здание где был арестован исполнительный обком РКП(б)                                                   | 1919г.       | ул. Дахадаева №30                    | ул. Дахадаева №12                          |
| 3.    | Бывший жилой дом архитектора Темирханова                                                               | XIX век      | ул. Ш.Шихсаидова №43                 | ул. Леваневского №43                       |
| 4.    | Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали NK1797, 3222,4651,4653 | 1901г.       | ул. Ленина №42                       | Здание гимназии                            |

Начальника МКУ УАГИЗО

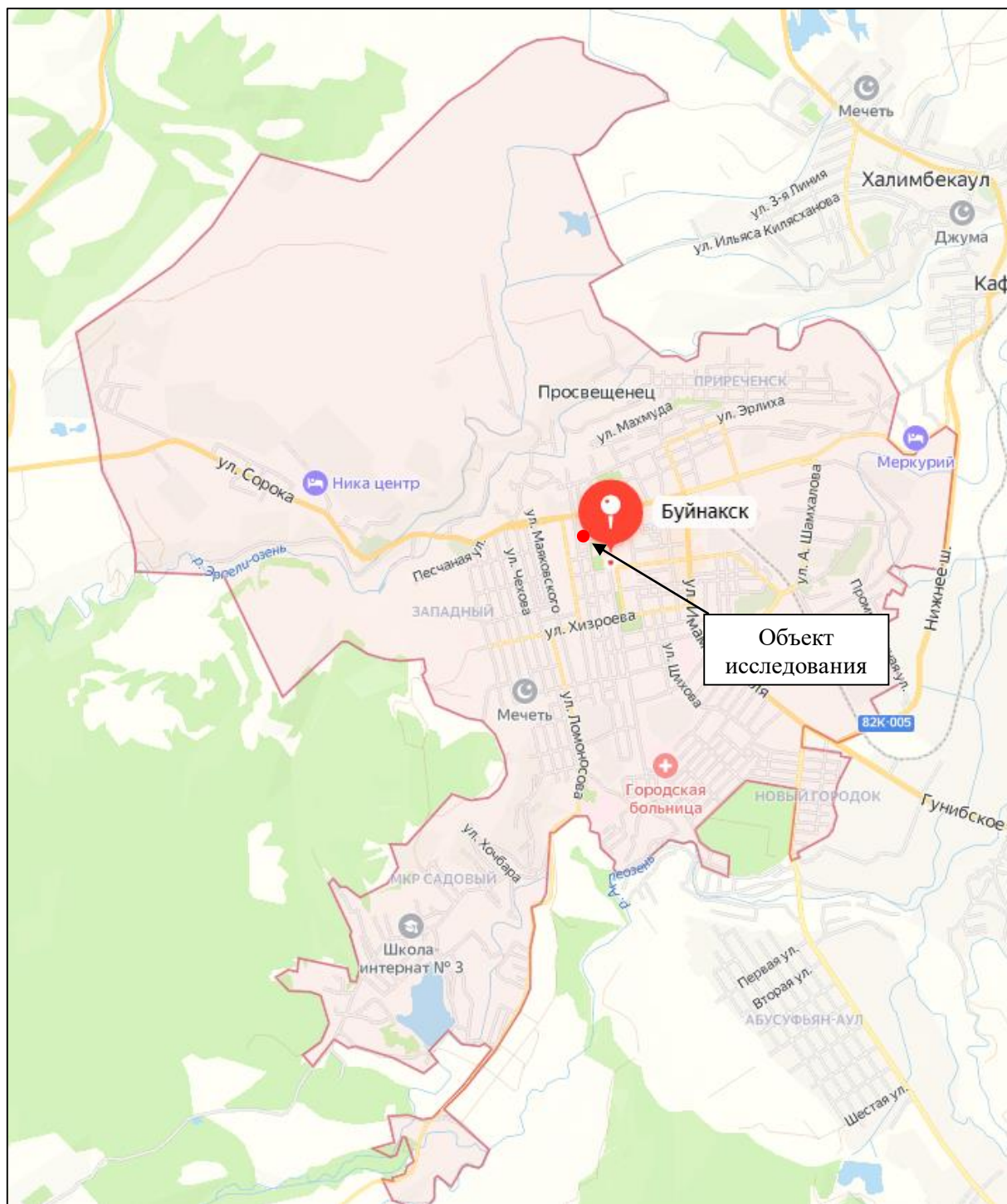


Г. Магомедов



## 1.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 1.2.1 ПЛАНЫ (ГРАФИЧЕСКИЕ СХЕМЫ) МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре города.

Яндекс.Карты: сайт. URL:

<https://yandex.ru/maps/geo/buynaksk/53120122/?ll=47.112792%2C42.817434&z=13.74> (дата обращения: 22.01.2024 г.)



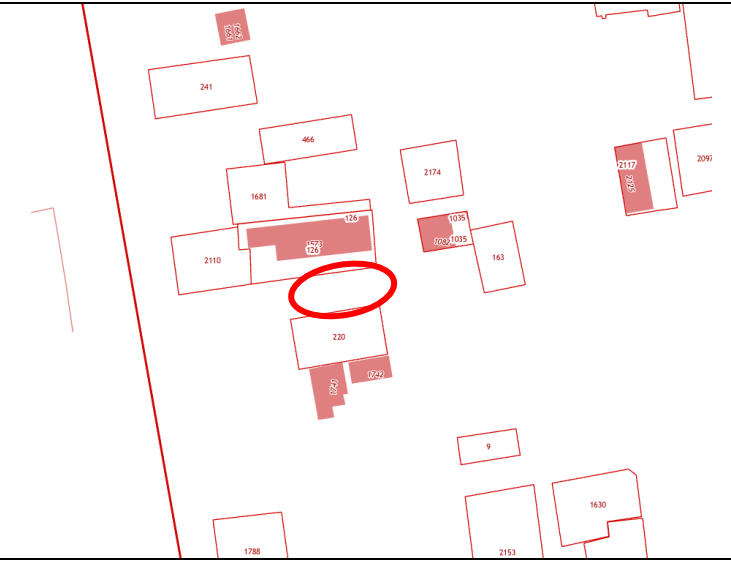
### 1.2.2 УЧЕТНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ТАБЛИЦА)

Общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30):

| № п/п | Наименование                                                                                                                                                         | Сведения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Сведения о наименовании Объекта:                                                                                                                                     | <i>«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.    | Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события | <i>дата создания (возникновения) не определена</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.    | Автор, архитектор                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.    | Местонахождение (адрес) Объекта в соответствии с нормативно-правовым актом                                                                                           | <i>В соответствии с постановлением Совета министров Дагестанского АССР от 15.08.1975 г. № 289 - Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, 16;<br/>В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 21.03.2017 г. № 83153-р - Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30;<br/>В соответствии с письмом МКУ управление архитектуры, градостроительства и имущественно-земельных отношений городского округа «Город Буйнакск» - ул. Дахадаева, 30.</i> |
| 5.    | Фактическое местонахождение (адрес) Объекта                                                                                                                          | <i>Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.    | Сведения о категории историко-культурного значения Объекта                                                                                                           | <i>Регионального значения</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.    | Сведения о виде Объекта                                                                                                                                              | <i>Памятник</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8.    | Сведения об общей видовой принадлежности Объекта                                                                                                                     | <i>Памятник истории</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.  | Документ о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану                                                                           | <i>Постановление Совета министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»</i>                                                                                                                                      |
| 10. | Регистрационный номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации    | <i>В соответствии с Приказом МК РФ от 21.03.2017 г. № 83153-р объекту культурного наследия регионального значения, включенному в реестр, присвоен регистрационный номер <b>051710851590005</b></i>                                                                                                                          |
| 11. | Паспорт объекта культурного наследия                                                                                                                 | <i>Не разработан</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 12. | Описание границ территории Объекта                                                                                                                   | <i>Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24) (см. пп. 1.1.3, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта).</i> |
| 13. | Сведения о нормативно-правовом акте, утверждающем предмет охраны Объекта                                                                             | <i>Не утвержден</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14. | Зоны охраны Объекта исследования                                                                                                                     | <i>Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» не установлены</i>                                                                                                                                                                             |
| 15. | Сведения о наличии обременений – охранных обязательств собственника объекта культурного наследия и (или) пользователей объектом культурного наследия | <i>Отсутствует</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16. | Кадастровый номер земельного участка                                                                                                                 | <i>На территорию, занимаемую Объектом исследования земельный участок не сформирован. Объект исследования</i>                                                                                                                                                                                                                |



|     |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                       | <i>находится на территории, находящейся в муниципальной собственности, не имеющей межевания</i>                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17. | Сведения из публичной кадастровой карты                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18. | Защитная зона объекта культурного наследия                                                            | <i>Границы защитной зоны утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04-1/24)(см. пп. 1.1.3, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта).</i> |
| 19. | Фотографическое изображение Объекта                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 20. | Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия | <i>Отсутствует</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 1.2.3 СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



Схема расположения территории объекта исследования на фрагменте публичной кадастровой карты. Публичная кадастровая карта версия 6: сайт. URL: <https://pkk.rosreestr.ru/#/layers/42.81951880629023,47.11653461427681/18/@5w3tqw5la> (дата обращения: 22.01.2024 г.)

#### **1.2.4 СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗОНИРОВАНИИ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.**

Квартал, в котором расположен Объект исследования, находится в центральной части города Буйнакск и ограничен с востока ул. Дахадаева, с юга – ул. Им. Ирины Яниной, с запада – ул. Али-Клыча, с севера – ул. Имама Гази-Магомеда.

Согласно Генеральному плану городского округа «город Буйнакск», утвержденному Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2 «Об утверждении Генерального плана городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции), на исследуемой территории находятся следующие функциональные зоны:

- Жилая зона (Ж-2);
- Рекреационная зона (6РЗ).

В настоящее время развитие городских территорий городского округа «город Буйнакск» регламентируется Правилами землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденными Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции).

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск» исследуемая территория входит в границы следующих территориальных зон:

- Жилая зона (Ж-2);
- Рекреационная зона (Р-1);
- Зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т-2).

Градостроительные регламенты в данных территориальных зонах устанавливают следующие ограничения строительства:

## Ж2. Жилая зона

### **«Ж-2» ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома в 1-5 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками и без них
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками и без них
- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Сады, огороды, палисадники
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Аптеки
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции( полиции)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки
- Объекты коммунальной инфраструктуры
- Хозяйственные площадки
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Магазины



- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации
  - Офисы
  - Конфессиональные объекты
  - Учреждения социальной защиты
  - Кредитно-финансовые учреждения
  - Музеи, выставочные залы, галереи

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-9 этажей
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Школы-интернаты
- Учреждения культуры и искусства
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

|   |                                                                                                                                                                                                                         |   |    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | -  |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии                                                                                                                                                                        | м | 3  |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий                                                                                                                | м | 25 |

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

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

\* В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается не просматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

**Предельно допустимые параметры застройки участков жилой территории для малоэтажного индивидуального строительства**

| Тип застройки * | Размер земельного участка, м2 | Площадь жилого дома м2 общей площади | Коэффициент застройки КЗ | Коэффициент плотности застройки Кпз |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| А               | 600                           | 360                                  | 0,3                      | 0,6                                 |
|                 | 500                           | 300                                  | 0,3                      | 0,6                                 |
|                 | 400                           | 240                                  | 0,3                      | 0,6                                 |
|                 | 300                           | 240                                  | 0,4                      | 0,8                                 |
| Б               | 200                           | 160                                  | 0,4                      | 0,8                                 |
|                 | 100                           | 100                                  | 0,5                      | 1,0                                 |
|                 |                               |                                      |                          |                                     |

А – застройка городского коттеджного типа с размером участков от 450 до 800 м2 и коттеджно-блокированного типа ( 2-4- квартирные сблокированные дома с участками 300-400 м2 с минимальной хозяйственной частью).

Б - многоквартирная застройка блокированного типа с размером участков 100-300 м2.

\*\* В скобках – допустимые параметры для коттеджной застройки.

Примечание: 1. При размерах приквартирных земельных участков менее 100 м2 плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом КЗ не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.



## Р-1. Рекреационная зона

### «Р-1» - ЗОНЫ ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

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

#### Основные виды разрешенного использования

- Городские парки
- Скверы, сады, бульвары

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

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

#### Условно разрешенные виды использования

- Луна-парки, аттракционы
- Спортивные площадки
- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Конфессиональные объекты

#### Баланс территории

| Территории         | Разделение территории, % |
|--------------------|--------------------------|
| Зеленые насаждения | 65-75                    |
| Аллеи и дороги     | 10-15                    |
| Площадки           | 8-12                     |
| Сооружения         | 5-7                      |

#### Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

Суммарная площадь застройки всех обслуживающих объектов не должна превышать 10% территории парка, сада, сквера.

#### Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам земельных участков следует принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».



## **Т-2. Зоны объектов транспортной инфраструктуры**

### **«Т-2» - ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса
- Оптовые базы и склады
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции ( полиции)
- Автовокзалы
- Пожарные части
- Пожарные депо

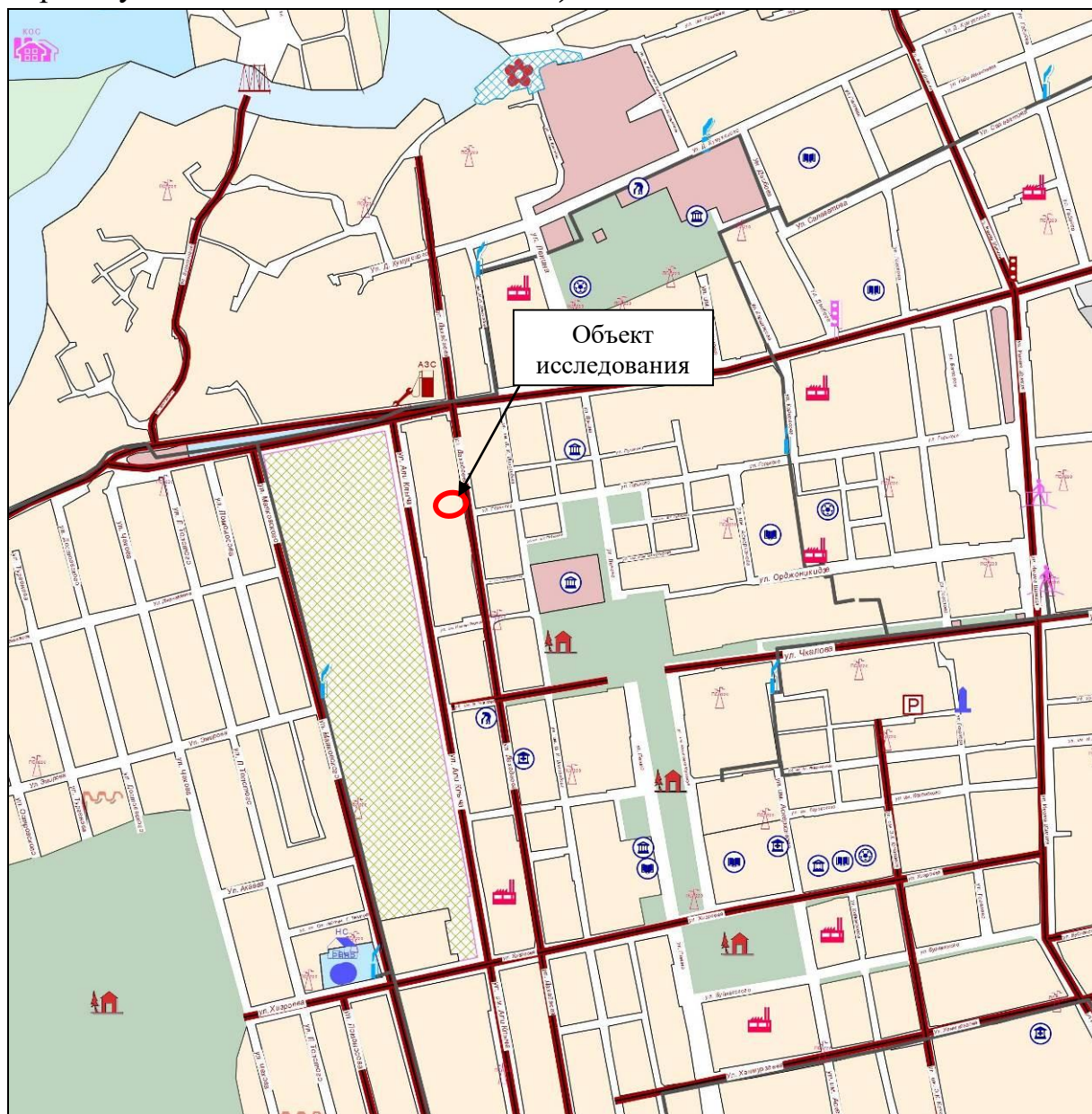
#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30) (после утверждения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам).

## ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Фрагмент карты функционального зонирования городского округа «город Буйнакск» (Генеральный план городского округа «город Буйнакск», утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2):



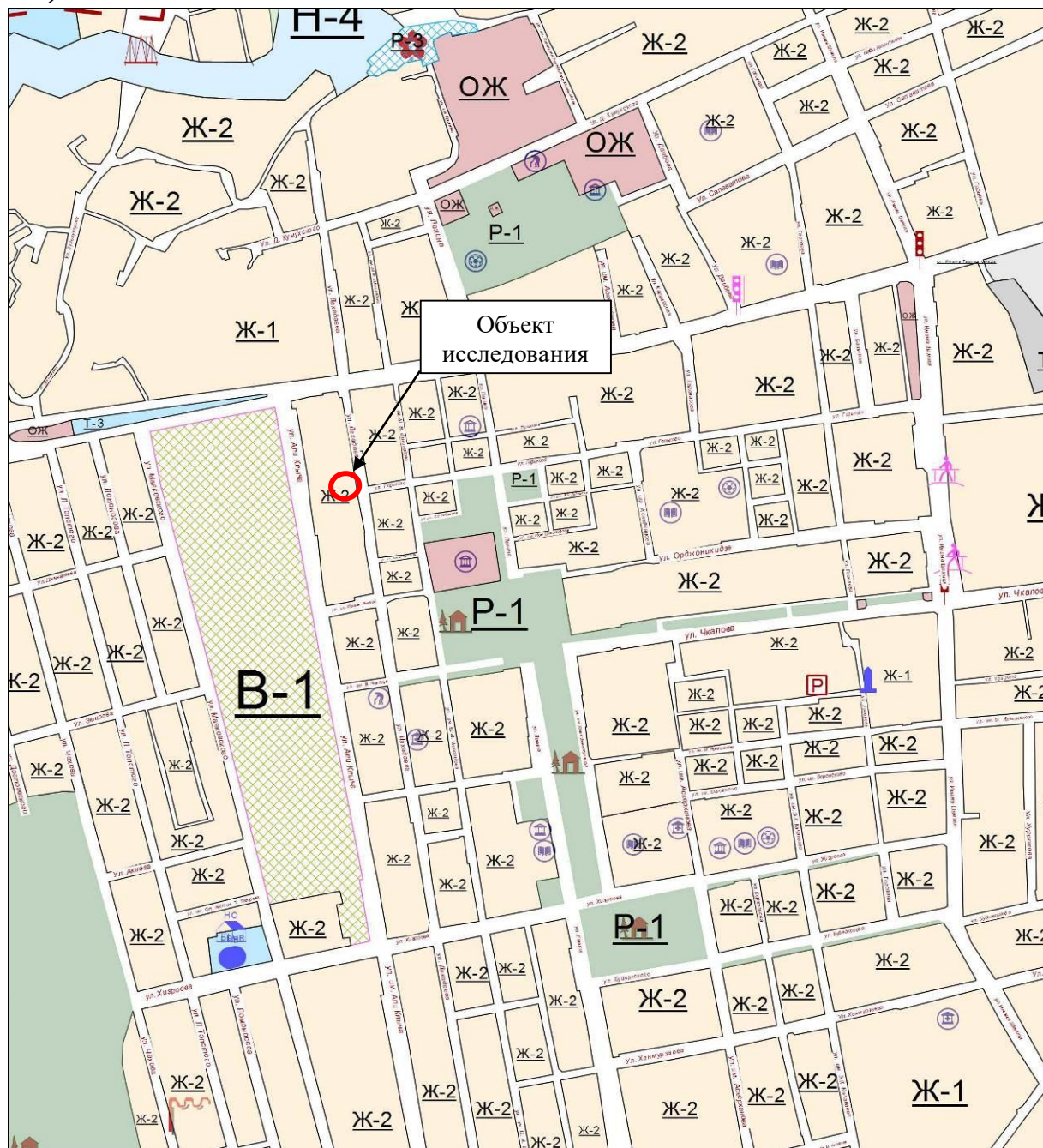
Фрагмент карты функционального зонирования городского округа «город Буйнакск». Генеральный план городского округа «город Буйнакск», утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2). Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/118212>. (дата обращения: 22.01.24 г.)

|                                    |                                     |                                             |                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Город(сущ.)                        | Город(планир.)                      | Производственная зона (ЗПР)                 | Железнодорожные вокзалы         |
| Жилая зона (Ж-1)                   | Автовокзалы, автостанции            | Каналы                                      | Пониз. подст. 220 кВ            |
| Жилая зона (Ж-2)                   | Автозаправочные станции             | ОКС здравоохранения                         | Трансформат. подст.             |
| Зона специального назначения       | Автогазозаправочная станция         | ОКС учебно-образоват. назнач.               | Пониз. подст. 35 кВ             |
| Зона инженерной инфр.              | Гаражи индивид. транспорта          | ОКС спортивного назначения                  | Трансформат. подст. (проект)    |
| Зона режимных территорий           | Станции тех. обслуживания           | ОКС социального обеспечения                 | Пониз. подст. 220 кВ (проект)   |
| Зона с/х                           | Автоколонны                         | ОКС культурно-досуг. назнач.                | Насосная станция                |
| Зона с/х                           | ГАИ Стационарные посты ГИБДД        | ОКС отдыха и туризма                        | Пожарный резервуар              |
| Зона склад и захор. отходов        | Стоянки индивид. трансп. встр.      | ОКС произв и ком-скл. назнач.               | Котельная                       |
| Рекреационная зона (БРЗ)           | ГАИ Стационарные посты ГИБДД проект | ОКС с/х назначения                          | Очистные сооружения предприятий |
| Зона общественно-жилого назначения | Светофорный объект                  | ОКС специального назначения                 | Канал. оч. сооруж. (проект)     |
| Зона объектов ж/д                  | Светофорный объект проект           | Тер. военных и гражданских захор.           | Газорегуляторный пункт (проект) |
| Зона особоохр. природных терр.     | Автодорожный мост                   | земли рекреационного назначения             | Газорегуляторный пункт          |
| Зона акваторий (10А3)              | Автобусные парки                    | проектируемые ОКС здравоохранения           | Телевизионный ретранслятор      |
| Зона персп. застройки              | Пешеходный мост проект              | проектируемые ОКС культурно-досуг. назнач.  | Теплотрасса 150-70              |
| Производственная зона (ЗПР)        |                                     | проектируемые ОКС учебно-образоват. назнач. | Газопровод среднего давления    |

Фрагмент условных обозначений карты функционального зонирования городского округа «город Буйнакск». Генеральный план городского округа «город Буйнакск», утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 05.12.2013 № 30/2). Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/118212>. (дата обращения: 22.01.24 г.)



- Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа «город Буйнакск» (Правила землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4):



Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа «город Буйнакск». Правила землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4. Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/97568>. (дата обращения: 22.01.24 г.)



|  |                                             |  |                                 |
|--|---------------------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Город(суц.)                                 |  | Автовокзалы,автостанции         |
|  | Жилая зона (Ж-1)                            |  | Автозаправочные станции         |
|  | Жилая зона (Ж-2)                            |  | Автогазозаправочная станция     |
|  | Зона специального назначения                |  | Гаражи индивид.транспорта       |
|  | Зона инженерной инфр.                       |  | Станции тех.обслуживания        |
|  | Зона режимных территорий                    |  | Автоколонны                     |
|  | Зона с/х                                    |  | Стационарные посты ГИБДД        |
|  | Зона с/х                                    |  | Стоянки индивид.трансл.встр.    |
|  | Зона склад.и захор.отходов                  |  | Стационарные посты ГИБДД проект |
|  | Рекреационная зона (БРЗ)                    |  | Светофорный объект              |
|  | Зона общественно-жилого назначения          |  | Светофорный объект проект       |
|  | Зона объектов ж/д                           |  | Автомост                        |
|  | Зона особоохр.природных терр.               |  | Автобусные парки                |
|  | Зона акваторий (10А3)                       |  | Пешеходный мост проект          |
|  | Зона персп. застройки                       |  | Железнодорожные вокзалы         |
|  | Производственная зона (ЗПР)                 |  | Пониз.подст.220 кВ              |
|  | Производственная зона (ЗПР)                 |  | Трансформат.подст.              |
|  | Каналы                                      |  | Пониз.подст.35 кВ               |
|  | ОКС здравоохранения                         |  | Трансформат.подст.(проект)      |
|  | ОКС учебно-образоват. назнач.               |  | Пониз.подст.220 кВ (проект)     |
|  | ОКС спортивного назначения                  |  | Насосная станция                |
|  | ОКС социального обеспечения                 |  | Пожарный резервуар              |
|  | ОКС культурно-досуг. назнач.                |  | Котельная                       |
|  | ОКС отдыха и туризма                        |  | Очистные сооружения предприятий |
|  | ОКС произв.и ком-скл. назнач.               |  | Канал. оч. сооруж.(проект)      |
|  | ОКС с/х назначения                          |  | Газорегуляторный пункт (проект) |
|  | ОКС специального назначения                 |  | Газорегуляторный пункт          |
|  | Тер военных и гражданских захор.            |  | Телевизионный ретранслятор      |
|  | земли рекреационного назначения             |  |                                 |
|  | проектируемые ОКС здравоохранения           |  |                                 |
|  | проектируемые ОКС культурно-досуг. назнач.  |  |                                 |
|  | проектируемые ОКС учебно-образоват. назнач. |  |                                 |

Фрагмент условных обозначений карты градостроительного зонирования городского округа «город Буйнакск». Правила землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4. Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/97568>. (дата обращения: 22.01.24 г.)

### **1.2.5 СВЕДЕНИЯ О ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

В соответствии с данными градостроительной документации городского округа «город Буйнакск» на территории, которая находится в границах разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

- Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), утвержденная приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04-1/24);

- Защитная зона объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 12), устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ;

Иные зоны с особыми условиями использования территории, влияющие на разработку настоящего Проекта зон охраны, отсутствуют.

### **1.2.6 АНАЛИЗ МАТЕРИАЛОВ РАНЕЕ РАЗРАБОТАННЫХ ПРОЕКТОВ ТЕРРИТОРИЙ, ЗОН ОХРАНЫ, ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Для Объекта исследования, разработана и утверждена граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) (утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102) (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24).

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования, установлены следующие защитные зоны объектов культурного наследия:

- регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017г. №103 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024г. №04-1/24).

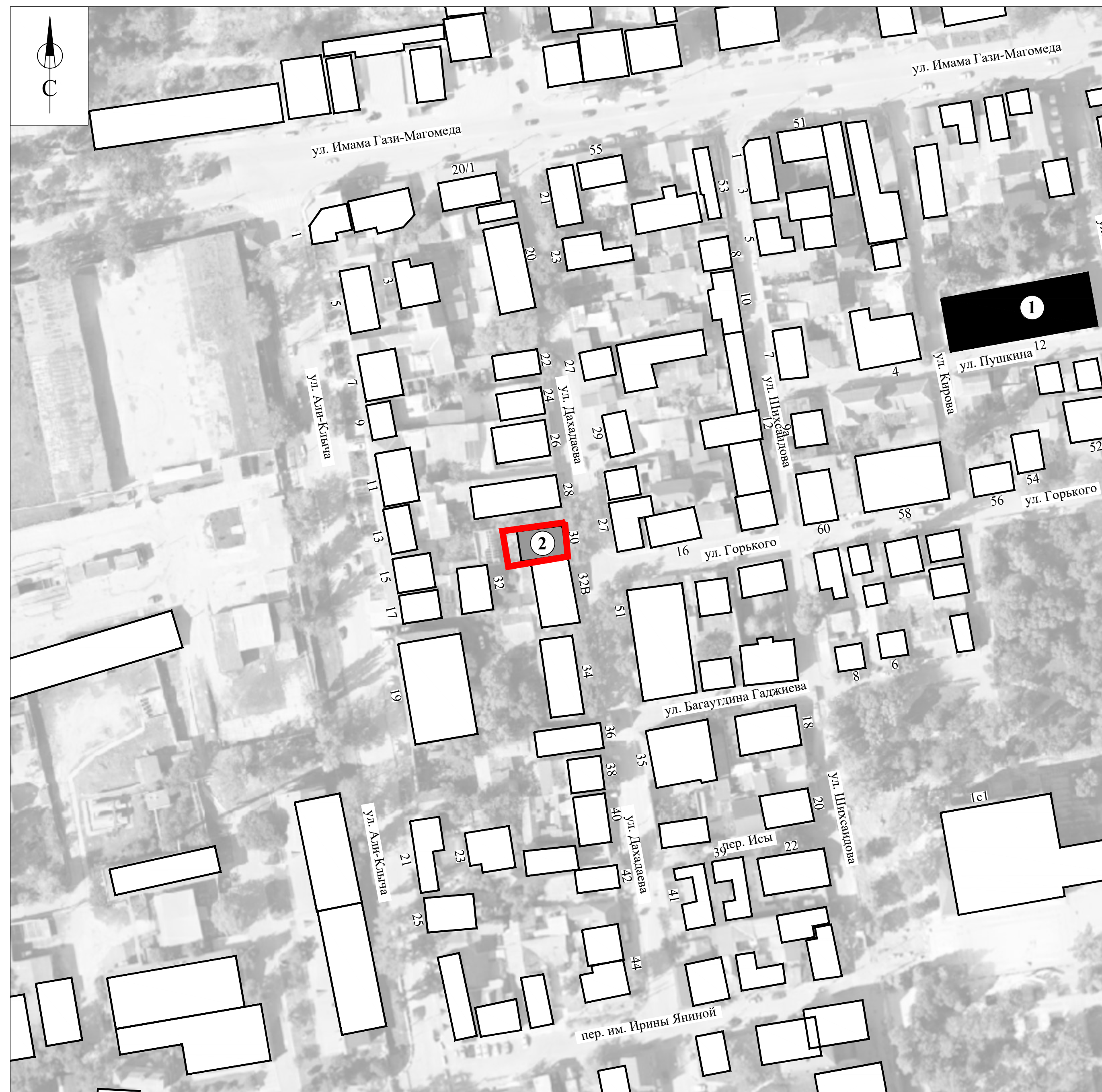
- федерального значения «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 12) в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования не разрабатывались научно-проектные документации, обосновывающие установление границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия регионального значения.

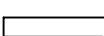
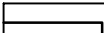
**Выводы:** в исследуемых границах иные объекты культурного наследия отсутствуют, состояние обследуемой территории в рамках сложившейся современной градостроительной ситуации, не исключаяющей возможность ее градостроительного освоения, создает необходимость в установлении зон охраны. Это позволит сохранить сложившийся масштаб застройки, параметры историко-градостроительной среды и качество восприятия исследуемого Объекта. В связи с отсутствием утвержденных границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон исследуемого объекта культурного наследия в настоящее время, обеспечение полноценной сохранности объектов культурного наследия, а также исторической среды исследуемой части территории, является невозможным.



**Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия. М 1:1000**



**Условные обозначения:**

- |                                                                                       |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Объект культурного наследия федерального значения                                                                    |
|  | Объект культурного наследия регионального значения                                                                   |
|  | Объекты капитального строительства                                                                                   |
|  | Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации) |

### Экспликация:

**Объекты культурного наследия федерального значения:**

1. «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнаксск, ул. Ленина, 12).

**Объекты культурного наследия регионального значения:**

2. «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30):

Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. №102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24).

|              |          |                 |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                       |      |        |
|--------------|----------|-----------------|-------|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|              |          |                 |       |         |      | <p>Договор от 21 февраля 2024 г. № 07-2024_ПЗО</p> <p>Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаев №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН)</p> |                                                                                                       |      |        |
| Изм.         | Кол. уч. | Лист            | № Док | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию проекта зон охраны                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Стария                                                                                                | Лист | Листов |
| Научный рук. |          | Агафонов А.С.   |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | П                                                                                                     | 1    | 5      |
| Разработал   |          | Вяжигорцов В.Ю. |       |         |      | Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия М 1:1000                                                                                                                                                                                                     | ООО НИП «ЭТНОС»  |      |        |
|              |          |                 |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                       |      |        |
|              |          |                 |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                       |      |        |



## **РАЗДЕЛ II. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)**

---

### **2.1. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЗДАНИЕ, В КОТОРОМ БЫЛ АРЕСТОВАН ПОДПОЛЬНЫЙ ОБКОМ РКП(Б)» (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, Г. БУЙНАКСК, УЛ. ДАХАДАЕВА, №30)**

В живописной котловине, окаймленной с двух сторон речками: с севера и северо-запада рекой Шура-озень, а с юго-востока рекой Атлан-озень, располагался кумыкский аул Темир-Хан-Шура.

Легенда связывает название с именем полководца Тамерлана. Существует предание, что на вершине скалы в 1396 году приказал установить свои шатер полководец Тимур, возвращаясь после похода в Среднюю Азию - каменная глыба занимала господствующее положение над окружающей местностью. По легенде, именно поэтому село, а позже и город, получили название «Темир-Хан-Шура», что в переводе означает «Ставка хана Темира».

Люди жили на этой территории много лет назад. На скале Кавалер-Батарея на территории современного города были обнаружены рисунки, вырубленные древними охотниками 4-6 тысяч лет назад, среди них — охотники на конях, олени, туры, козы.

С началом Кавказской войны Темир-Хан-Шура приобрела большое значение в качестве перевалочного пункта на пути с равнины в горы и обратно. Возникла необходимость возведения здесь военного укрепления. Командование русской армии по достоинству оценило стратегическое положение аула как центра коммуникации, имеющей важнейшее военное и экономическое значение, так как через Темир-Хан-Шуру шли не только войска, но и большинство торговых караванов с гор на плоскость и обратно.

В 1836 году царские войска близ Кавалер-Батареи построили двухэтажную сторожевую башню, а на всей площади скалы установили батарею пушек. Жителей переселили в Халимбекаул. Село превратилось в военное укрепление.

Крепость имела 3 версты 150 саженьей по периметру. Она была опоясана с трех сторон каменными стенами, а с четвертей, с северо-запада, ее защищали скалы Кавалер-Батареи. Пять двухэтажных каменных башен охраняли вход в крепость. Крепостные стены прерывались массивными воротами. Их было четыре: Ишкартинские, Дербентские, Аварские и башня Кавалер-Батареи. При

опасности каждая башня своим огнем обороняла подступы к крепости. Во время базаров торговцы, идущие в крепость, оставляли у часового свое оружие. На ночь все четверо ворот закрывались, а охрана усиливалась. Запоздавшие до утра должны были коротать время по ту сторону стен царской крепости. Во второй половине XIX века надобность в оборонительных башнях, как и в самой крепости, отпала. Камни стен и кирпич разбирало на строительство гражданское население. Город расширялся. Так как внутри укрепления не было свободной площади, то дома возводили за развалившимися крепостными стенами. Возникли новые улицы. Население Темир-Хан-Шуры почти целиком состояло из солдат и офицеров.

Вслед за военными в город прибыли купцы и мещане из Кизляра, Астрахани и Тифлиса. В Темир-Хан-Шуре можно было встретить и людей, приехавших из глубины России. В середине XIX века возник базар, куда жители соседних сел свозили сено, дрова, фрукты, виноград и изделия из металла. Люди спешили на базар как на свой единственный праздник.

В марте 1841 года в Темир-Хан-Шуре была официально учреждена должность воинского начальника. При нем имелись писарь для ведения переписки и переводчик, знающий местные языки. В 1842 году открылось почтовое отделение. В 1851 году гражданское население крепости насчитывало уже свыше тысячи человек. В 1866 году укрепление Темир-Хан-Шура получил статус города. Постепенно развивалась промышленность. В 1866 году в городе существовало девять крошечных заводов с количеством рабочих в них от 1 до 12 человек. На них изготовлялись, мыло, кирпич, известь, кожевенные товары и винно-водочные изделия, 40 керосиновых фонарей были расставлены в центральной части города.

Вскоре Порт-Петровск решено было связать шоссированной дорогой с Темир-Хан-Шурой. Работы начались в 1864 году, продолжались в течение пяти лет. С 8 Февраля 1868 года Темир-Хан-Шура могла связываться по телеграфу с Тифлисом, где жил наместник царя на Кавказе. В том же году в городке было учреждено общество Красного Креста, получившее распространение в России после Крымской войны.

К началу XX века Темир-Хан-Шура стала главным поставщиком фруктового повидла и консервов на рынки России. В 1901 г. изготовлением консервов из вишни, черешни, слив, абрикосов, персиков в Темир-Хан-Шуре занимались 15 человек. Грузы из Темир-Хан-Шуры на арбах и фургонах доставлялись в Петровск и оттуда по Каспийскому морю на Волгу, далее по воде и сухопутью заказчикам. Ежегодный экспорт консервов за пределы Дагестанской области достиг 600 тысяч пудов.

В 1909 году городская управа решила осветить город электрическим светом. Работы были поручены подрядчику Шаферу, и в 1911 году электростанция была запущена.

В Темир-Хан-Шуре накануне Первой мировой войны проживало уже 15 тысяч человек — русские, кумыки, таты — европейские евреи, аварцы, Даргинцы, лакцы, лезгины, поляки, армяне и представители других народов. Русские состояли на государственной службе. Мало кто из них занимался торговлей. Последняя была сосредоточена в руках татов и кумыков. По четвергам работал базар, где продавали шали, бурки, кожу, яйца, муку, сыр, масло, капусту, лук, картофель сушеные свежие фрукты, овощи, домашнюю птицу, а также глиняные кувшины и прочее.

В Темир-Хан Шуре побывал великий русский художник Петр Карлович Услар, лингвист с мировым именем, автор превосходных исследований в области кавказского языкознания, инициатор создания светских школ в Дагестане.

В Темир-Хан Шуре служили известные в ту пору поэты-декабристы Александр Иванович Полежаев и Александр Александрович Бестужев-Марлинский. Побывали в Темир-Хан Шуре Михаил Юрьевич Лермонтов и Александр Дюма.

Побывали в городе и знаменитые художники Франц Рубо и Евгений Лансере. Не обошли стороной центр Дагестанской области и царские особы. В сентябре 1858 г. Дагестан посетили великие князья, сыновья Николая I. Из Дербента через Дешлагар, Губден, Карабуддхкен. Дженгутай они прибыли в Темир-Хан-Шуру.

В 1866 году поселение стало административным центром Дагестанской области и получило статус города. После революции в городе на протяжении двух лет находился правительственный штаб Горской Республики Северного Кавказа.

В 1920 году Темир-Хан-Шура некоторое время просуществовал под властью Правительства Деникина.

Город был переименован в Буйнакск в 1922 году, новое название было присвоено в честь борца за установление советской власти в Дагестане Уллубия Буйнакского.

Город очень сильно пострадал 14 мая 1979 года, когда произошло сильнейшее в истории Дагестана землетрясение.

В 2000-е годы на территории объектов рекреационного значения (парков и скверов) Буйнакска были проведены масштабные ремонтные работы: обновлены цветники и газоны, дорожно-тротуарная сеть, созданы новые

детские игровые площадки и места для культурного отдыха горожан, установлены новая система освещения, скамейки и урны.

**«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»**  
**(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)**

В 1919 г. в здании, расположенном по адресу: г.Буйнакск, ул.Дахадаева, 30 был арестован дагестанский обком РКП(б).

В настоящее время здание находится в частном владении и в нем проживают люди.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в городе Буйнакск, Республика Дагестан. В градостроительной среде располагается в квартале, ограниченном улицами Газимагомеда, Дахадаева, Клыча и переулком И.Яниной. Композиционной доминантой в структуре рассматриваемого квартала не является.

Объект культурного наследия является одноэтажным прямоугольным в плане зданием с внутренним двориком. Конструкция крыши вальмового типа. Конструкции фундамента и стен каменные. Конструкции крыши деревянные. Перекрытия – плоские. Кровля выполнена из металлического листового материала. Отделка стен – штукатурка с окраской в светлые тона.

Вход в здание осуществляется через двор.

Главный восточный фасад – объекта культурного наследия имеет симметрично расположенные три полуколонны, выполненные из штукатурки. Между полуколоннами встроены два оконных прямоугольных блока из стеклопакетов и металлические ворота.

Каких-либо других элементов декора в фасадах и интерьере не выявлено.

Стены здания оштукатурены и окрашены.

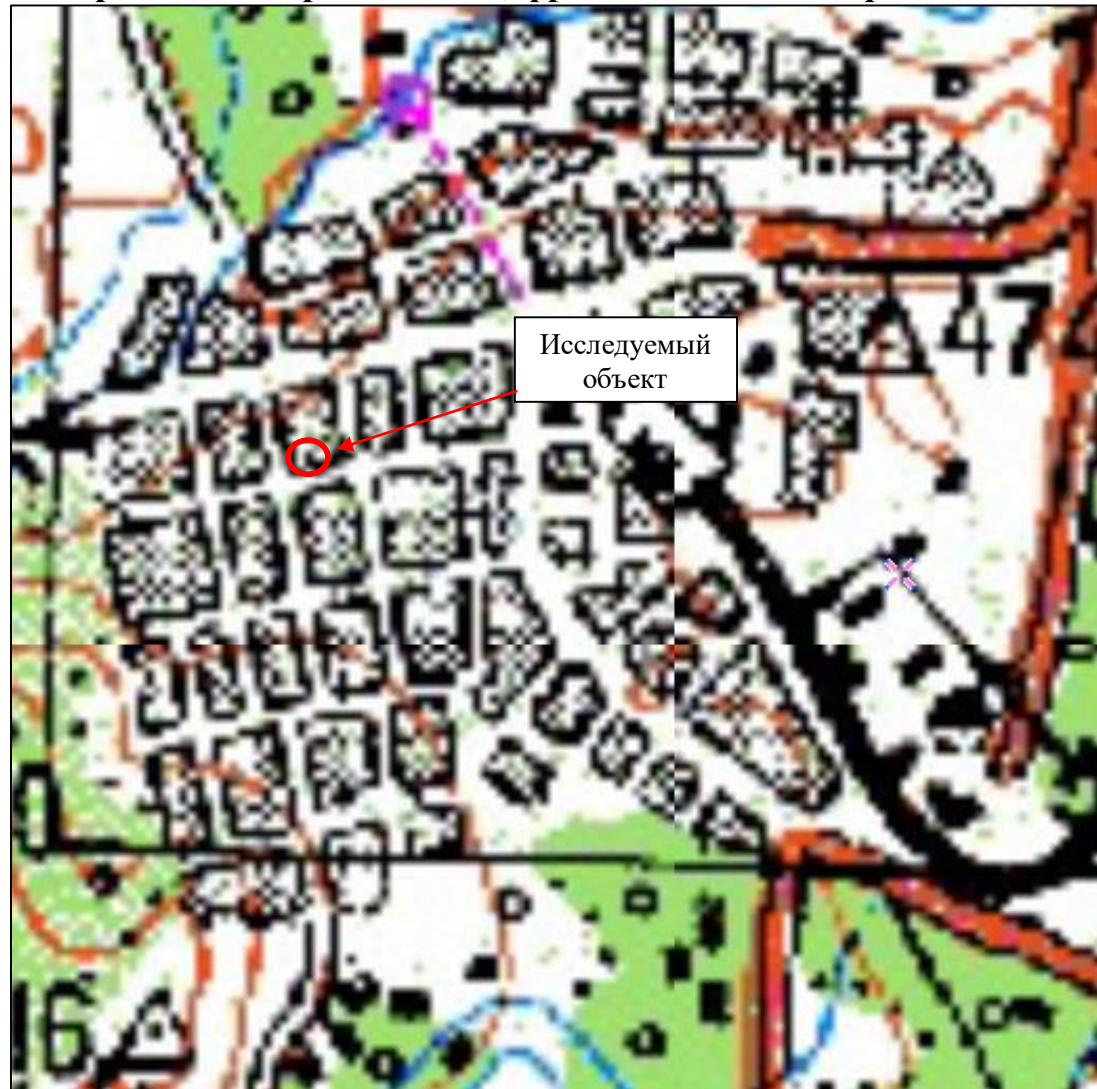
Здание принято на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране».

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 21 марта 2017 г. №83153-р объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и ему присвоен регистрационный номер 051710851590005.



## ПРИЛОЖЕНИЕ:

Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов



Фрагмент карты Советские карты К-38 - Тбилиси, Ереван, Грозный, Нальчик, 1970-е гг.  
ЭтоМесто: сайт. URL: [http://www.etomesto.ru/map-genshtab\\_k-38/](http://www.etomesto.ru/map-genshtab_k-38/) (дата обращения: 06.03.2024 г.)



Фрагмент карты Махачкала и окрестности 1:100К. 1985 г.

RetroMap: сайт. URL: [https://retromap.ru/1419854\\_z14\\_42.799084,47.129459&leftback\\_ov=39](https://retromap.ru/1419854_z14_42.799084,47.129459&leftback_ov=39) (дата обращения: 06.03.2024 г.)





Фрагмент карты России 1:25К. 2001 г.

RetroMap: сайт. URL: [https://retromap.ru/1420013\\_42.807964,47.141647&leftback\\_ov=39](https://retromap.ru/1420013_42.807964,47.141647&leftback_ov=39) (дата обращения: 06.03.2024 г.)

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

1. Козубский Е.И. Очерки истории города Темир-Хан-Шуры // Сборник материалов для описания местностей и племён Кавказа. Вып. XIX. Тифлис, 1894.
2. Гаджиев Б.И. Темир-Хан-Шура. Махачкала, 1992.
3. Гаджиев Б.И. «Темир-Хан-Шура». М.2014 г.
4. Революционные комитеты Дагестана (март 1920 декабрь 1921 г.) Сб. док. Махачкала, 1960 - 327 с.
5. Интернет ресурсы. Режим доступа:
  - RetroMap: сайт. URL: <https://retromap.ru>(дата обращения: 06.03.2024 г.)
  - PastVu — проект по сбору свидетельств прошлого. Взгляд на историю среды обитания человечества: сайт. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 06.03.2024 г.)



## **2.2 ИСТОРИКО - АРХИТЕКТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Историко-архитектурные исследования проводятся на территории, находящейся в непосредственной близости от объекта исследования, в радиусе 150 м от Объекта исследования. Данная территория включает в себя исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), по видовой принадлежности – памятник истории.

Планировочная структура исследуемой части города Буйнакск сформировалась к первой четверти XX века. До настоящего времени значительные перепланировки не проводились. В то же время, здания, построенные в период конца XIX – начала XX века и сформировавшие застройку исследуемой территории к настоящему времени находятся в неудовлетворительном состоянии, часть – снесена. Но несмотря на утраты, исследуемая территория города Буйнакск сохранила планировочную структуру и, частично, историческую застройку, масштаб застройки изменился и в настоящее время на исследуемой территории присутствует точечная средне- и многоэтажная застройка. Целостность визуального восприятия исследуемой территории местами значительно нарушена в связи с включениями современной застройки, обладающей дисгармоничными высотными и архитектурными качествами, реконструкция и восстановление исторически ценных зданий не проводилась или проводилась не качественно.

Рассматриваемые кварталы имеет застройку периметрального типа. Застройка данных кварталов мало и среднеэтажная, представлена общественными, административно-деловыми объектами, а также объектами торговли. Исследуемый объект культурного «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) расположен в средней части квартала и фасадом выходит на ул. Дахадаева. Большое значение в Буйнакске уделяется благоустройству озелененных территорий. Основными озелененными пространствами в Буйнакске являются городской сад, скверы по ул. Ленина, сквер 10 лет Октября, Чкалова, озелененные пространства по Махачкалинскому шоссе, а также высажены рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

В районе города, на территории которого находится Объект исследования, расположены административные организации, торговые предприятия и жилые дома. В связи с этим, данная территория имеет

застройку с достаточно смешанным функциональным использованием и назначением. На исследуемой территории преобладает административная и жилая застройка.

Транспортно-пешеходная ситуация на данной территории активная, это обуславливается тем, что территория находится вблизи к жилой и административной застройке. На рассматриваемой территории присутствуют остановки общественного транспорта, есть организованные парковки для автотранспорта.

### **2.2.1 Сведения об объектах культурного наследия**

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

*Аннотированный иллюстрированный список объектов культурного наследия*

| №                                                                                   | Наименование                                                                                                                                                  | Реквизиты нормативных актов о постановке на государственную охрану | Местоположение                                  | Категория* | Вид объектов наследия** | Общая видовая принадлежность*** | Время возникновения | Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий | Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны | Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон                      | Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны | Номер в ЕГРОКН**** |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия</b>                  |                                                                                                                                                               |                                                                    |                                                 |            |                         |                                 |                     |                                                            |                                                     |                                                                            |                                                          |                    |
| 1                                                                                   | «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой» | Постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624        | Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Ленина, 12 | Ф          | П                       | ПИ                              | 13 ноября 1920 г.   | -                                                          | -                                                   | Устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ | -                                                        | 051411216140006    |
| <b>Фотографическое изображение существующего состояния</b>                          |                                                                                                                                                               |                                                                    |                                                 |            |                         |                                 |                     |                                                            |                                                     |                                                                            |                                                          |                    |
|  |                                                                                                                                                               |                                                                    |                                                 |            |                         |                                 |                     |                                                            |                                                     |                                                                            |                                                          |                    |

| №                                                                                   | Наименование                                              | Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану | Местоположение                                      | Категория * | Вид объектов наследия ** | Общая видовая принадлежность *** | Время возникновения                          | Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий                                                                               | Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны | Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон                                                                                      | Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны | Номер в ЕГРОКН **** |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия                         |                                                           |                                                                             |                                                     |             |                          |                                  |                                              |                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                                                                            |                                                          |                     |
| 2                                                                                   | «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» | Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 г. № 289     | Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30 | Р           | П                        | ПИ                               | дата создания (возникновения) не определена. | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 102 (в ред. от 04.03.2024 г. № 04/24) | -                                                   | Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 103 (в ред. от 04.03.2024 г. № 04-1/24) | -                                                        | 051710851590005     |
| Фотографическое изображение существующего состояния                                 |                                                           |                                                                             |                                                     |             |                          |                                  |                                              |                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                                                                            |                                                          |                     |
|  |                                                           |                                                                             |                                                     |             |                          |                                  |                                              |                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                                                                            |                                                          |                     |

Примечания:

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

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

\*\*\* Общая видовая принадлежность: ПИ и А – памятник градостроительства и архитектуры; ПИ – памятник истории;

\*\*\*\* Единый государственный реестр объектов культурного наследия



### **2.2.2 Сведения об объектах археологического наследия**

В границах проектирования зон охраны объекты археологического наследия отсутствуют.

### **2.2.3 Сведения о выявленных объектах культурного наследия**

В границах проектирования зон охраны выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

### **2.2.4 Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия**

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

### **2.2.5 Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.**

В границах проектирования зон охраны исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют.

### **2.2.6 Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.**

В ближайшем окружении Объекта исследования определена диссонирующая застройка – здание по ул. Дахадаева, 31. Данное здание диссонируют по своим объемно-пространственным характеристикам и архитектурному оформлению по отношению к объектам культурного наследия, исторической застройке и исторической среде окружения Объекта исследования. Кроме того, здание создает неблагоприятный фон для восприятия Объекта исследования.

Также настоящим Проектом определены:

- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды, представленные малоэтажными зданиями, которые составляют примерно 5% существующей застройки;
- здания и объекты, не обладающие историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки, представленные малоэтажными зданиями, которые составляют примерно 90% существующей застройки.

### **2.2.7 Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия**

В границах проектирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30) находятся границы территории непосредственно объекта культурного наследия, утвержденные Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24), границы в соответствии с Приказом проходят:

- северная граница: от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 20,8 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1;
- восточная граница: от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 11,2 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2;
- южная граница: от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 19,8 м. от поворотной точки 2;
- западная граница: от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, расположенной на расстоянии 11,8 м. от поворотной точки 3, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Иные границы территории объектов культурного наследия отсутствуют.

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



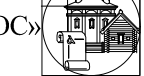
Условные обозначения:

- Object of federal cultural heritage (black rectangle)
- Object of regional cultural heritage (grey rectangle)
- Buildings of modern construction, not adapted to the character of the historical urban environment (hatched rectangle)
- Object of unfinished construction (rectangle with dashed lines)
- Buildings that dissonate with the character of the historical urban environment (rectangle with cross-hatch)
- Objects neutral in their volumetric-spatial characteristics to the historical urban environment; utility buildings and structures (white rectangle)

Экспликация:

**Объекты культурного наследия федерального значения:**  
1. «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 12).

**Объекты культурного наследия регионального значения:**  
2.«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).

|              |                 |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |      |        |
|--------------|-----------------|------|-------|---------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|              |                 |      |       |         |      | Договор от 21 февраля 2024 г. № 07-2024_ПЗО                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |      |        |
|              |                 |      |       |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) |                                                                                       |      |        |
| Изм.         | Кол. уч.        | Лист | № Док | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию проекта зон охраны                                                                                                                                                                                                                          | Стадия                                                                                | Лист | Листов |
| Научный рук. | Алафонов И.С.   |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      | П                                                                                     | 2    | 5      |
| Разработал   | Виноградов В.Ю. |      |       |         |      | Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план М 1:1000                                                                                                                                                                                                   | ООО НИП «ЭТНОС»                                                                       |      |        |
|              |                 |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |      |        |

## **2.3 ИСТОРИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

### **Историко-градостроительная характеристика территории**

Настоящим Проектом были проведены историко-культурные исследования путем сравнения исторического картографического материала со сложившейся к настоящему времени градостроительной средой.

Исследования показали, что исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц сохранена с момента появления Объекта исследования. Кроме того, выдержаны исторические линии застройки, сложившиеся к тому времени. В близлежащем окружении Объекта исследования изменения произошли в отношении застройки. Существующий город характеризуется прямоугольной сеткой улиц с небольшими кварталами с преобладанием малоэтажной индивидуальной застройкой. Общегородской центр включает главную площадь и улицу Ленина, где расположены почти все административные, культурные и хозяйственные учреждения. Кварталы новой капитальной застройки размещены в северной, центральной и юго-восточной частях города. Территорию города Буйнакса в 1854 г. описал историк И.С.Костемеровский: «Шура построена по плану с пересекающимися под прямым углом улицами, образующими до 70 больших и малых кварталов. Всех улиц считается 23», что проецируется на современную ситуацию исторической части города и говорит о сохранности планировочной системы.

Окружение Объекта исследования представляет собой малоэтажную и среднеэтажную застройку, отнесенную настоящим Проектом к:

- исторически ценным градоформирующим объектам;
- зданиям современной застройки, не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды;
- объектам незавершенного строительства;
- зданиям и объектам, нейтральным по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки.

Окружение Объекта исследования в квартале, в котором находится Объект исследования, а также в смежных кварталах составляют в основном здания современной застройки и здания, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде.

Транспортная ситуация на данной территории довольно активная, это обусловлено расположением в рассматриваемом и прилегающих кварталах



общественно-деловых, административных объектов и объектов транспортной инфраструктуры.

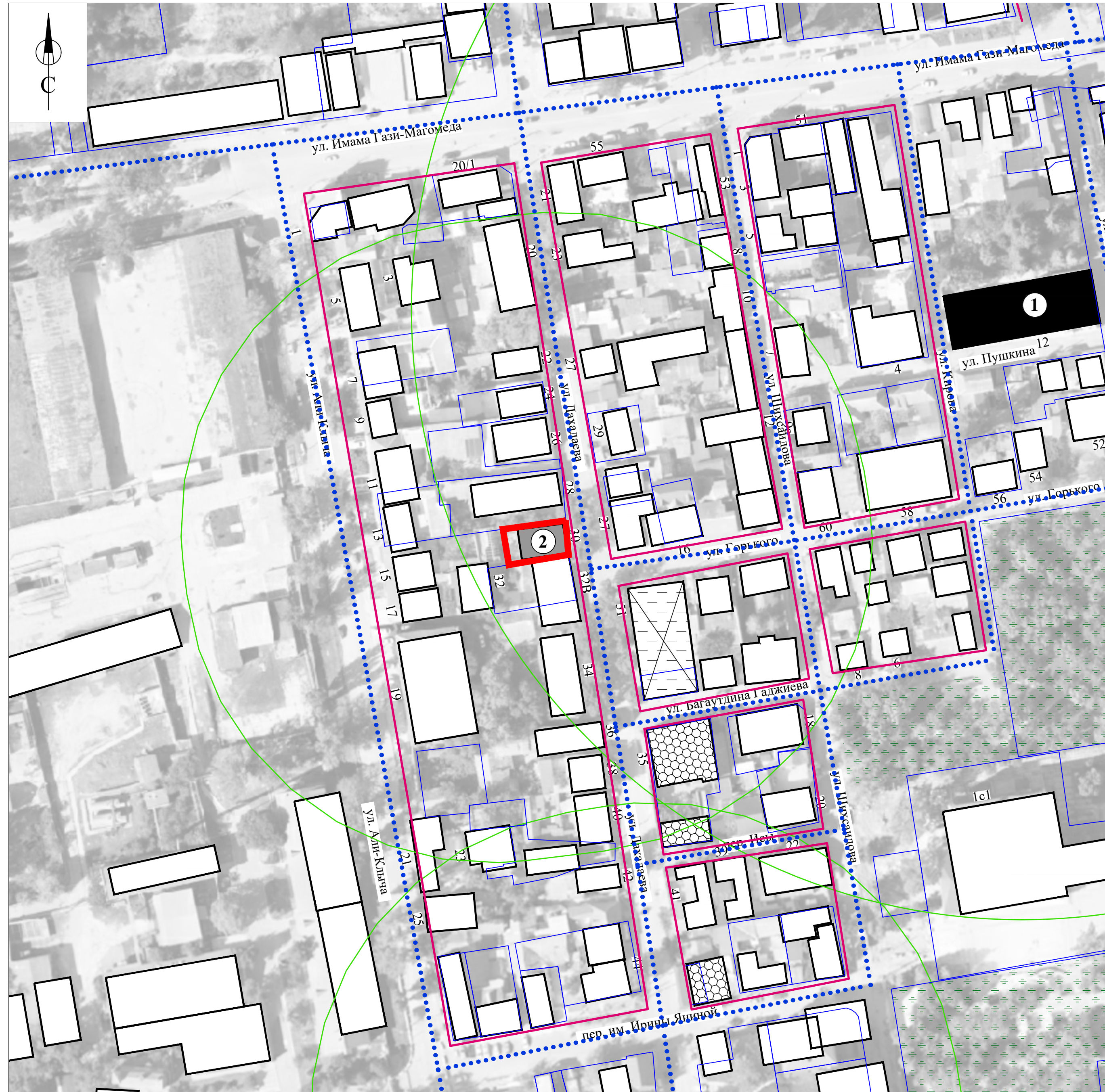
Таким образом, можно говорить о высокой степени сохранности исторически сложившейся планировочной структуры исследуемого участка и о низкой степени сохранности исторической застройки. В настоящее время застройка представляет в основном современные здания малой этажности (в 1-3 этажа).

Историко-культурная ценность исследуемой территории заключается в том, что она содержит элементы исторической планировочной структуры города Буйнакска, а также является территорией, на которой расположены объекты культурного наследия и элементы исторического озеленения.

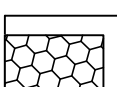
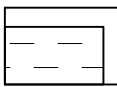
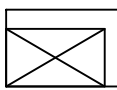
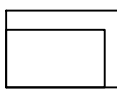
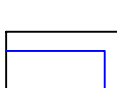
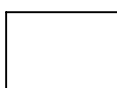
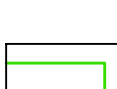
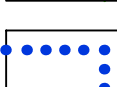
В целом, планировочная структура – направления улиц, границы кварталов на исследуемой территории осталась фактически без изменений. Внутриквартальные территории претерпели определенные изменения в застройке, но сохранили общую внешнюю конфигурацию. Застройка претерпела значительные изменения – утратились исторические постройки, возведены малоэтажные здания из современных материалов, точечно возведены диссонирующие среднеэтажные здания.



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



**Условные обозначения:**

- |                                                                                       |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Объект культурного наследия федерального значения                                                                                               |
|    | Объект культурного наследия регионального значения                                                                                              |
|    | Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды                                                |
|    | Объект незавершенного строительства                                                                                                             |
|    | Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды                                                                         |
|    | Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки |
|    | Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет                                                                                    |
|    | Границы объектов капитального строительства, поставленных на кадастровый учет                                                                   |
|   | Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации)                            |
|  | Утвержденные защитные зоны объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации)                                 |
|  | Исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц                                                                                    |
|  | Сохранившиеся исторические линии застройки                                                                                                      |
|  | Озелененная территория (парки, скверы)                                                                                                          |

### Экспликация:

**Объекты культурного наследия федерального значения:**

1. «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Ленина, 12):  
*Защитная зона устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ.*

**Объекты культурного наследия регионального значения:**

2.«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнаксск, ул. Дахадаева, №30):

Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. №102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24);

04.03.2024 г. № 04/24),  
 Заключенная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия  
 Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. № 103 (в ред. Приказа Агентства  
 по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. №  
 04-1/24).

|              |          |                |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |      |        |  |
|--------------|----------|----------------|-------|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--------|--|
|              |          |                |       |         |      | Договор от 21 февраля 2024 г. № 07-2024_ПЗО                                                                                                                                                                                                                         |                 |      |        |  |
|              |          |                |       |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) |                 |      |        |  |
| Изм.         | Кол. уч. | Лист           | № Док | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию проекта зон охраны                                                                                                                                                                                                                         | Стадия          | Лист | Листов |  |
| Научный рук. |          | Агафонова И.С. |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                     | П               | 3    | 5      |  |
| Разработал   |          | Викторов В.Ю.  |       |         |      | Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план М 1:1000                                                                                                                                                                                              | ООО НИП «ЭТНОС» |      |        |  |
|              |          |                |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |      |        |  |



## **2.4 ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.**

### **Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)**

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

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации ландшафтно-визуального анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения объектов культурного наследия должны учитываться при разработке режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

Ландшафтно-визуальным анализом определены видовые зоны и зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия – «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30. Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Объекта исследования и об его роли в облике исторической территории города Буйнакск, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

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

Рельеф на исследуемой территории простой равнинный без значительных и резких перепадов высот. Такой характер рельефа является историческим, так как масштабные разработки грунта на исследуемой



территории не проводились. Застройка квартала находится на данном участке примерно в одинаковых отметках, как в абсолютных, так и в относительных.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) находится севернее центральной части города Буйнакск. Перепад высот в радиусе 100 метров составляет до 2 метров. Возможность обзора Объекта исследования с больших возвышенностей рельефа отсутствует.

Район, в котором находится Объект исследования, имеет планировочную структуру периметрального типа на территории.

Восприятие Объекта исследования формируется за счет планировочной структуры города.

Наиболее устойчивые композиционные связи исследуемого объекта с ценными объектами историко-градостроительной среды формируются вдоль улицы Дахадаева на расстоянии 60 м в северном и южном направлении. Видимость ограничивается застройкой по красным линиям улиц, определяя при этом границы восприятия Объекта исследования.

Основное восприятие объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) по высоте происходит на уровне условного горизонта (около 165 см) по улице Дахадаева, то есть на уровне глаз человека и, в условиях плотной городской застройки, составляет 20-35 градусов.

Зона наилучшего зрительного восприятия памятника достаточно ограничена за счет плотной застройки вдоль красных линий улиц и расположением объекта исследования в одном ряду с иными объектами капитального строительства. В связи с этим зона наилучшего зрительного восприятия формируется вдоль улицы Дахадаева и составляет приблизительно 40-60 метров.

Видовая зона формируется с северной, восточной и южной стороны от Объекта исследования: с северной и южной - при движении вдоль улицы Дахадаева и составляет 170 м; с восточной - при движении вдоль улицы Горького и составляет 20 м. Восприятие с внутриквартальной территории отсутствует в связи с нахождением объекта культурного наследия на частной закрытой территории.

С каждой точки видового раскрытия (см. Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию, Т.ф. 1.1-1.8) просматривается окружающая Объект исследования застройка, которая представляет собой в основном малоэтажные и

среднеэтажные здания. Просматривается современная застройка, негативно влияющая на восприятие Объекта исследования. Данными точками фиксируется историческая трассировка и городская планировка исследуемой территории города Буйнакса, представленная улицами Дахадаева и Горького. Расположение данных точек показывает визуальную взаимосвязь объекта культурного наследия, городского ландшафта и исторических построек, которые формируют историческое пространство данной территории.

К благоприятным факторам визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30) относятся:

- доступность для восприятия главного фасада здания, выходящего на улицу;
- периметральная планировка, дающая возможность постепенного раскрытия Объекта исследования вдоль улиц.

Негативными факторами визуального восприятия являются:

- воздушные линии электропередач;
- плотная застройка;
- вновь возведенные постройки, служащие негативным фоном.

Таким образом, целостность восприятия композиционно-видовых связей исследуемого объекта с окружающей исторической застройкой сохранена частично. Эти связи разворачиваются вдоль исторической линии застройки улиц Дахадаева и Горького. Объект не является доминантным в квартале, имеет средний бассейн видимости, который подлежит сохранению.

Сохранение вышеуказанных направлений визуального восприятия исследуемого объекта должно быть приоритетным при любой градостроительной деятельности на исследуемой территории. Регенерация историко-градостроительной среды сопряжена с сохранением восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30).



Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:1000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения
- Объект культурного наследия регионального значения
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Объект незавершенного строительства
- Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Точки фотофиксации окружения исследуемого объекта культурного наследия
- Точки фотофиксации исследуемого объекта культурного наследия
- Точки фотофиксации иных объектов культурного наследия
- Точки фотофиксации исторически ценных градоформирующих объектов
- Зона наилучшего зрительного восприятия Объекта исследования
- Видовая зона объекта исследования

Экспликация:

**Объекты культурного наследия регионального значения:**  
1. «Бывший жилой дом архитектора Темирханова», XIX в. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ш. Шихсаидова № 43);  
2. «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакуированные», 1901 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 42);  
3. «Дом, где останавливался А.Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31);  
4. «Памятник А.Хуторянскому» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина №38);  
5. «Памятник-бюст М.Хизроеву» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. М.Хизроева, №30).

|              |                 |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |  |
|--------------|-----------------|------|-------|---------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--|
|              |                 |      |       |         |      | Договор от 21 февраля 2024 г. № 07-2024_ПЗО                                                                                                                                                                                                                          |      |        |  |
|              |                 |      |       |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) |      |        |  |
| Изм.         | Кол. уч.        | Лист | № Док | Подпись | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |  |
| Научный рук. | Алафонов И.С.   |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |  |
| Разработал   | Виноградов В.Ю. |      |       |         |      | Материалы по обоснованию проекта зон охраны                                                                                                                                                                                                                          |      |        |  |
|              |                 |      |       |         |      | Стадия                                                                                                                                                                                                                                                               | Лист | Листов |  |
|              |                 |      |       |         |      | П                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4    | 5      |  |
|              |                 |      |       |         |      | Схема фотофиксации<br>Схема ландшафтно-визуального анализа<br>композиционных связей объектов культурного наследия,<br>окружающей застройки и ландшафтного<br>окружения М 1:1000                                                                                      |      |        |  |
|              |                 |      |       |         |      | ООО НИП «ЭТНОС»<br>                                                                                                                                                             |      |        |  |



## **2.5 Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).**

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30).

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

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

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

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объекта в его историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемого объекта, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, основной задачей являлась идея сохранения доминирующей роли Объекта в его нынешнем градостроительном окружении, а также сохранение



планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик близлежащей градоформирующей застройки в границах исследования.

В ходе сравнительного анализа исторических данных рассматриваемой территории, историко-культурных исследований и современной градостроительной ситуации выявлено, что данная территория характеризуется небольшой степенью сохранности элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения памятника:

- в непосредственной близости от Объекта исследования находятся иные объекты культурного наследия;

- сохранены планировочные рубежи градостроительного окружения исследуемого объекта (исторические линии застройки (формирования) кварталов в основном совпадают с современными красными линиями кварталов);

- в ближайшем окружении Объекта исследования отсутствуют значимые трансформанты позднейшего периода, значительно меняющие традиционное визуальное восприятие Объекта исследования с прилегающих территорий, но присутствуют вновь возведенные современные постройки, негативно влияющие на визуальное восприятие Объекта исследования.

Основываясь на том факте, что степень сохранности историко-градостроительной среды вокруг памятника небольшая, утрата ее элементов незначительны, а планировочная структура почти не нарушена, но возведены современные диссонирующие здания, можно сделать вывод, что современный бассейн видимости «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30), практически не отличается от его исторического, наблюдавшегося в XX веке.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения - «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30), анализ степени сохранности историко-градостроительной среды вокруг него и общей градостроительной ситуации исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым памятником, а также правовой ситуации, дает основания для проектного предложения по установлению зон охраны данного объекта культурного наследия в составе:

- охранный зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ (участок 1); ЗРЗ (участок 2); ЗРЗ (участок 3)).

Настоящим проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается

установить охранную зону объекта культурного наследия ОЗ, включающую зону наилучшего зрительного восприятия, определяемую композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, бассейном видимости и трассой основного композиционно-видового раскрытия. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

**Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ** устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории и включает в себя территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденным решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции), проектные границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) включают в себя территориальную зону Т-2 - зоны объектов транспортной инфраструктуры.

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории, а также сохранения исторического фасада ул. Дахадаева.

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующего требования: запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды). Таким образом, Проектом предписывается запрет на строительство в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить зону

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

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ** объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) разделяется проезжей частью улиц Дахадаева и Горького на три участка: ЗРЗ (участок 1), ЗРЗ (участок 2), ЗРЗ (участок 3), включает в себя следующие земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее- ЕГРН) под номерами:

ЗРЗ (участок 1):

- № 05:44:000045:466 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку Индивидуальную»;
- № 05:44:000045:1681 с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки»;
- № 05:44:000045:126 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений»;
- № 05:44:000045:220 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку»;
- территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания;

ЗРЗ (участок 2):

- № 05:44:000045:2174 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»;
- № 05:44:000045:1035 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку индивидуальную»;
- № 05:44:000045:163 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку»;
- территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания;

ЗРЗ (участок 3):

- № 05:44:000045:9 с видом разрешенного использования «Под жилую индивидуальную застройку»;

- территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа «город Буйнакск», утвержденным решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (в действ. редакции), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30) включают в себя территориальную зону Ж-2 – «Жилая зона», с предельным допустимым максимальным количеством этажей-5 этажей.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению в пределах границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (после их утверждения).

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

В границах зоны ЗРЗ допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой от существующей отметки земли до конька скатной крыши – 9,0 метров, при условии установления особых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и сложившейся историко-градостроительной среды: в непосредственной близости Объекта исследования расположены иные объекты культурного наследия, подвергшаяся изменению историческая застройка, которые во взаимодействии друг с другом формируют аутентичное историческое пространство, тем самым сохраняя и определяя значимое положение



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

**ПРИЛОЖЕНИЕ: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект  
культурного наследия и прилегающую территорию  
(Автор: Ильясов И.М. февраль 2024 г.)**



**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.1. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с юго-востока.**

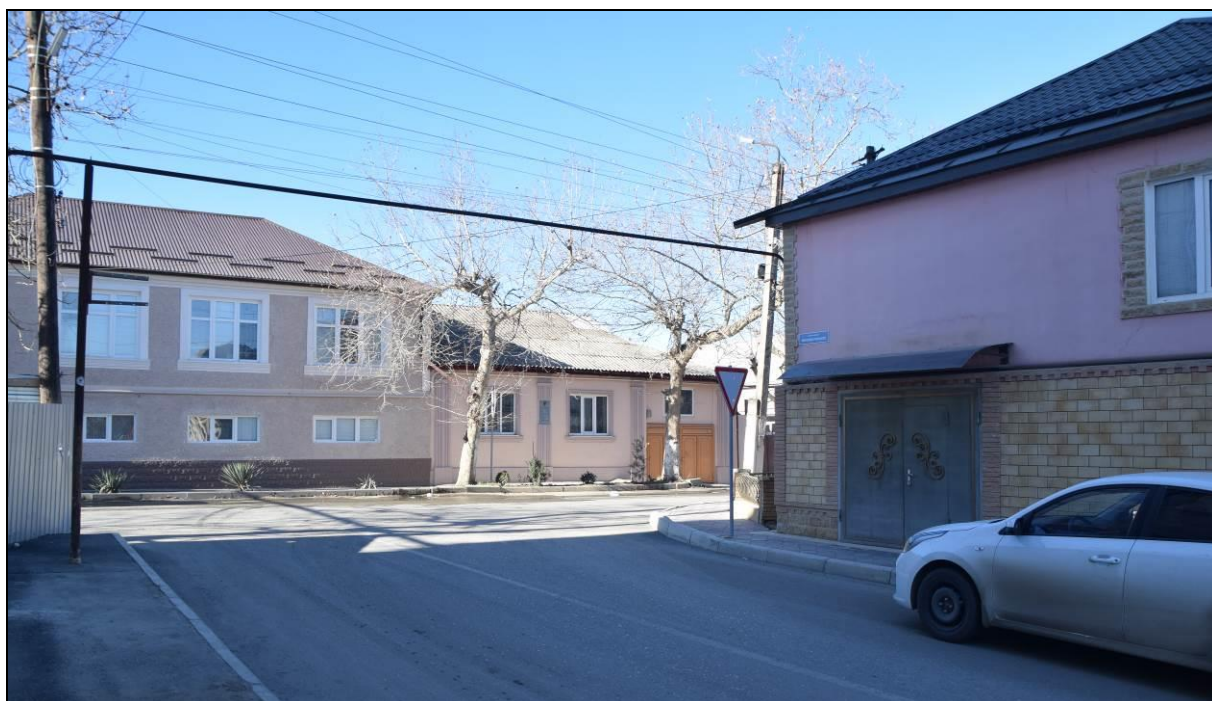


**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.2. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с востока.**





**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)**  
Т.ф. 1.3. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с северо-востока.



**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)**  
Т.ф. 1.4. Вид на Объект исследования с ул. Горького, с юго-востока.





**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.5. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с северо-востока.**



**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.6. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с северо-востока.**





**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.7. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с северо-востока.**



**Объект культурного наследия регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»  
(Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)  
Т.ф. 1.8. Вид на Объект исследования с ул. Дахадаева, с северо-востока.**



**Объект культурного наследия федерального значения**  
**«Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов**  
**Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической**  
**Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 12)**  
Т.ф. 2.1. Вид на Объект культурного наследия с ул. Пушкина, с юго-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.1. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадаева, вид с ул. Ирины Яниной с юго-востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.2. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадаева, вид с ул. Дахадаева с юго-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.3. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадоева, вид с ул. Дахадоева с юго-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.4. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Горького, вид с ул. Дахадоева с запада.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

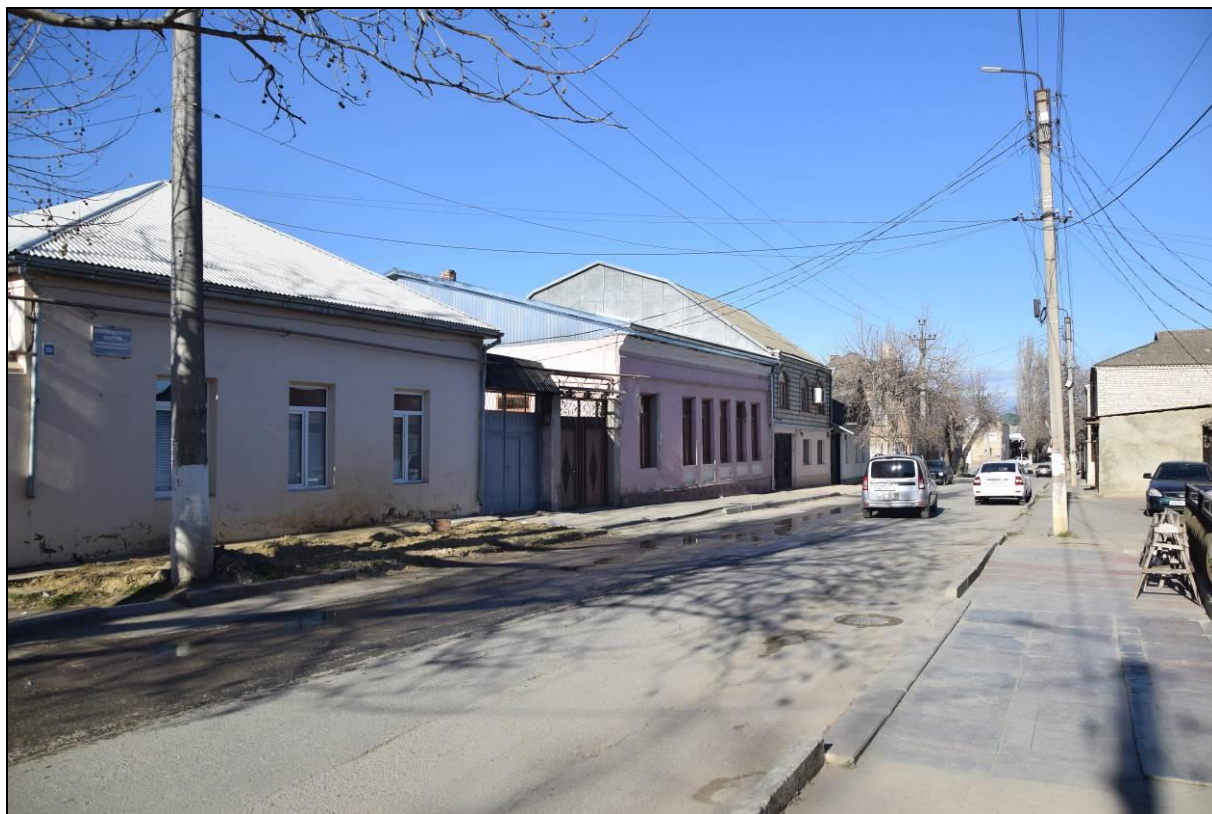
Т.ф. 0.5. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадеева, вид с ул. Дахадеева с юго-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.6. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Горького, вид с ул. Горького с запада.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.7. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадаева, вид с ул. Дахадаева с юго-востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

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





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.9. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадеева, вид с ул. Дахадеева с северо-востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.10. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадеева, вид с ул. Дахадеева с северо-запада.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**  
Т.ф. 0.11. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Имама Гази-Магомеда, вид с ул. Имама Гази-Магомеда с северо-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**  
Т.ф. 0.12. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Али-Клыча, вид с ул. Али-Клыча с северо-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.13. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Али-Клыча, вид с ул. Али-Клыча с юго-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

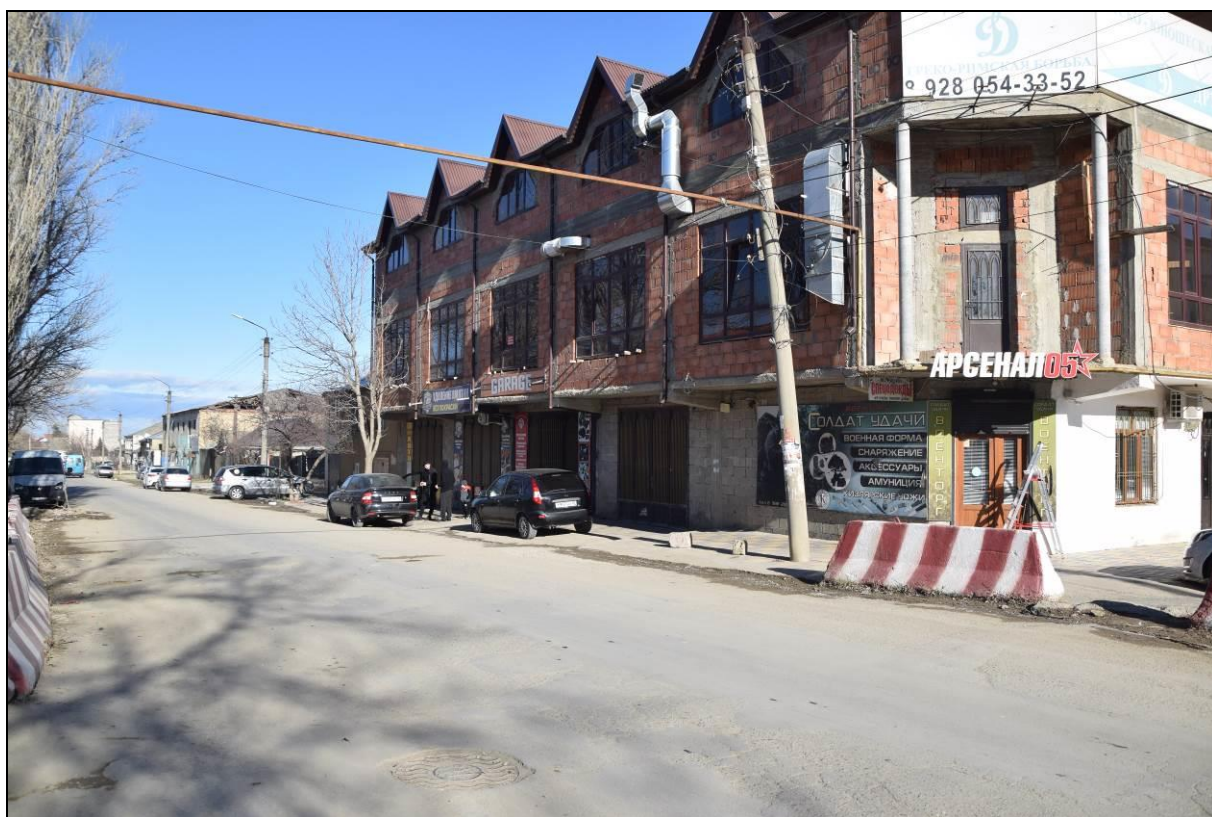
Т.ф. 0.14. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Али-Клыча, вид с ул. Али-Клыча с северо-запада.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

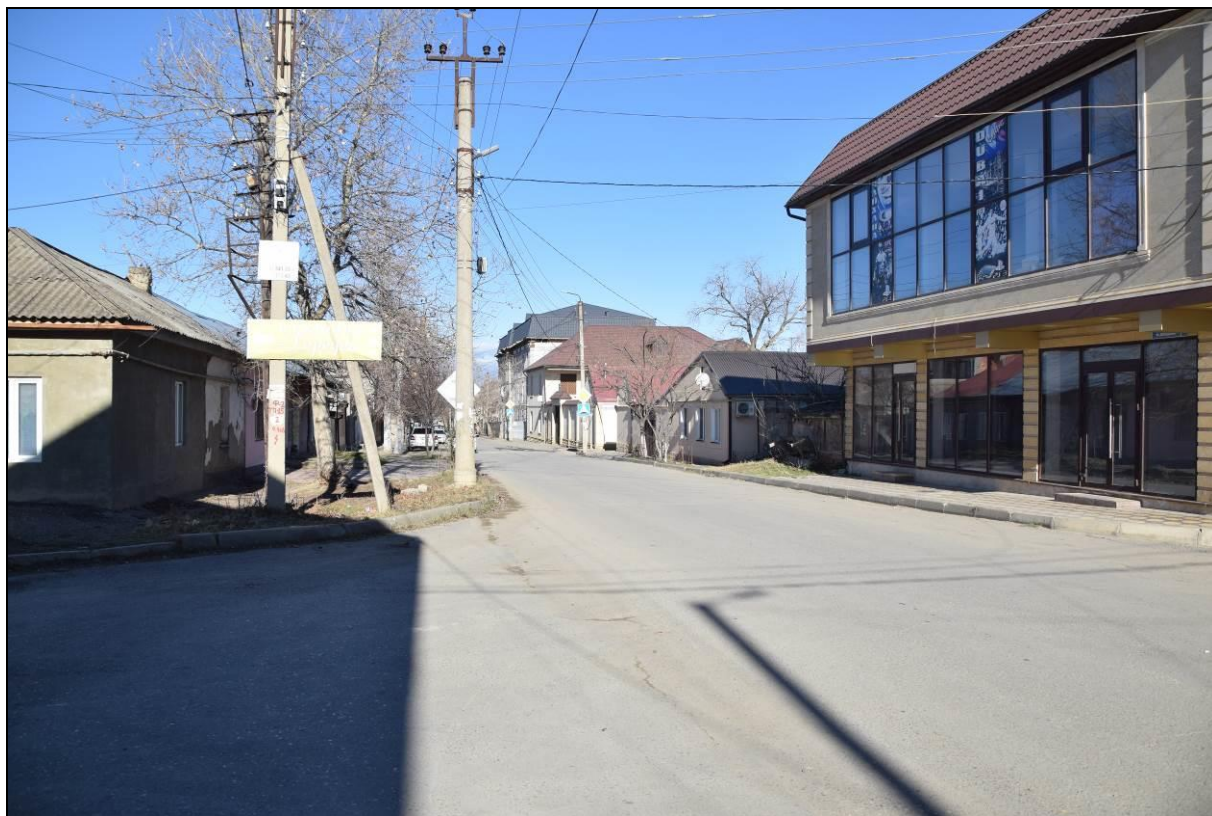
Т.ф. 0.15. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Али-Клыча, вид с ул. Али-Клыча с северо-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.16. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Али-Клыча, вид с ул. Али-Клыча с юго-запада.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.17. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Дахадаева, вид с Ирины Яниной с юго-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.18. Вид на застройку и градостроительную ситуацию пер. Багаутдина Гажиева, вид с востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.19. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Горького, вид с востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.20. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Имама Гази-Магомеда, вид с северо-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.21. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с северо-востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.22. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с северо-запада.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.23. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с юго-востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.24. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с северо-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.25. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с юга.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

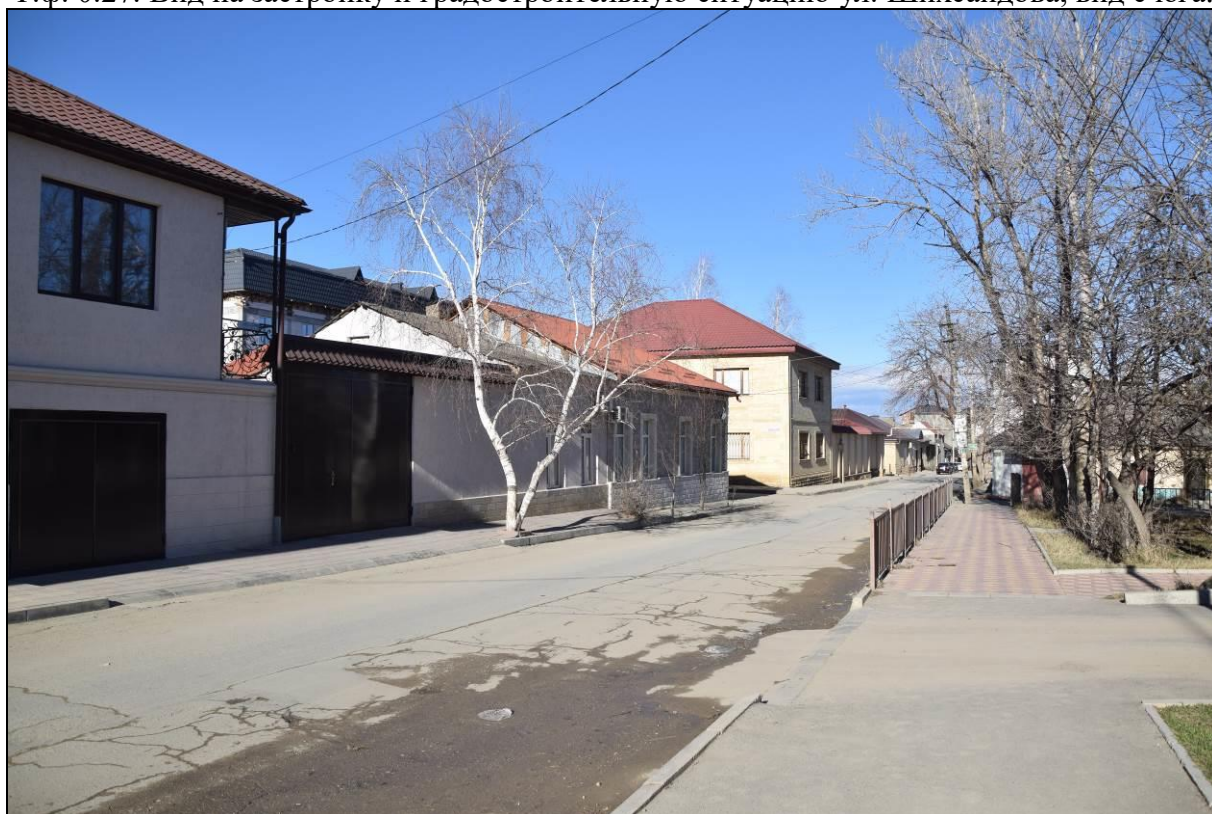
Т.ф. 0.26. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с севера.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.27. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с юга.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.28. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Шихсаидова, вид с юго-востока.





**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.29. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Багаутдина Гаджиева, вид с ул. Шихсаидова с востока.



**Окружение исследуемого объекта культурного наследия**

Т.ф. 0.30. Вид на застройку и градостроительную ситуацию ул. Ирины Яниной, вид с ул. Шихсаидова с востока.



### **РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)**

---

#### **Аннотация.**

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, перечня координат характерных точек в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, подготовлено ИП Вижинец Е.С., действующей на основании лицензии Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Л036-00116-52/00129841 от 26.12.2017, на основании заключенного договора от 20.02.2023 №5.

**Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакс, ул. Дахадаева, №30) определен следующий образом:**

- охрannая зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ (участок 1); ЗРЗ (участок 2); ЗРЗ (участок 3)).

### 3.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

#### 3.1.1 Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ

##### ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ

(Республика Дагестан, г. Махачкала)

##### Раздел 1

| Сведения об объекте |                                                                              |                                   |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                     |                                                                              |                                   |
| № п/п               | Характеристики объекта                                                       | Описание характеристик            |
| 1                   | 2                                                                            | 3                                 |
| 1                   | Местоположение объекта                                                       | Республика Дагестан, г. Махачкала |
| 2                   | Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р) | 1772 м2 ± 15 м2                   |
| 3                   | Иные характеристики объекта                                                  | -                                 |

##### Раздел 2

| Сведения о местоположении границ объекта        |               |           |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1. Система координат МСК-05                     |               |           |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |           |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ      | Координаты, м |           | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                 | X             | Y         |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                               | 2             | 3         | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| 1                                               | 200448,56     | 318201,95 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 2                                               | 200436,03     | 318204,16 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 3                                               | 200420,04     | 318206,98 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 4                                               | 200389,24     | 318213,38 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 5                                               | 200394,40     | 318233,62 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 6                                               | 200383,64     | 318235,27 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 7                                               | 200380,12     | 318216,73 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 8                                               | 200350,16     | 318221,51 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 9                                               | 200342,08     | 318222,66 | Картометрический<br>метод                                 | 0.10                                                                                  | -                                                                    |

| 1                                                               | 2             | 3         | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 10                                                              | 200338,12     | 318206,35 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 11                                                              | 200368,17     | 318202,04 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 12                                                              | 200375,00     | 318200,54 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 13                                                              | 200389,86     | 318198,02 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 14                                                              | 200401,04     | 318197,09 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 15                                                              | 200418,07     | 318195,78 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 16                                                              | 200446,54     | 318189,51 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 1                                                               | 200448,56     | 318201,95 | Картометрический метод                                    | 0.10                                                                                  | -                                                                    |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта |               |           |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                      | Координаты, м |           | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                 | X             | Y         |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                                               | 2             | 3         | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| -                                                               | -             | -         | -                                                         | -                                                                                     | -                                                                    |

| Прохождение<br>границы |             | Описание прохождения границы |                  |                   |
|------------------------|-------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| от<br>точки            | до<br>точки |                              |                  |                   |
|                        |             | Направление                  | Протяженность, м | Дирекционный угол |
| 1                      | 2           | 3                            | 4                | 5                 |
| 1                      | 2           | в юго-восточном              | 12.73            | 169° 58' 49"      |
| 2                      | 3           | в юго-восточном              | 16.24            | 169° 59' 53"      |
| 3                      | 4           | в юго-восточном              | 31.46            | 168° 15' 14"      |
| 4                      | 5           | в северо-восточном           | 20.89            | 75° 41' 48"       |
| 5                      | 6           | в юго-восточном              | 10.88            | 171° 17' 8"       |
| 6                      | 7           | в юго-западном               | 18.88            | 259° 13' 33"      |
| 7                      | 8           | в юго-восточном              | 30.33            | 170° 55' 54"      |
| 8                      | 9           | в юго-восточном              | 08.16            | 171° 53' 59"      |
| 9                      | 10          | в юго-западном               | 16.78            | 256° 22' 7"       |
| 10                     | 11          | в северо-западном            | 30.35            | 351° 50' 26"      |
| 11                     | 12          | в северо-западном            | 06.99            | 347° 36' 48"      |
| 12                     | 13          | в северо-западном            | 15.07            | 350° 22' 31"      |
| 13                     | 14          | в северо-западном            | 10.22            | 355° 14' 41"      |
| 14                     | 15          | в северо-западном            | 17.08            | 355° 36' 5"       |
| 15                     | 16          | в северо-западном            | 29.15            | 347° 34' 48"      |
| 16                     | 1           | в северо-восточном           | 12.06            | 80° 45' 56"       |



### 3.1.2 Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ

#### ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ЗРЗ

(Республика Дагестан, г. Махачкала)

#### Раздел 1

| Сведения об объекте |                                                                              |                                   |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| № п/п               | Характеристики объекта                                                       | Описание характеристик            |
| 1                   | 2                                                                            | 3                                 |
| 1                   | Местоположение объекта                                                       | Республика Дагестан, г. Махачкала |
| 2                   | Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р) | 5652 м2 ± 26 м2                   |
| 3                   | Иные характеристики объекта                                                  | ЗРЗ состоит из 3х участков        |

#### Раздел 2

| Сведения о местоположении границ объекта        |               |           |                                               |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Система координат МСК-05                     |               |           |                                               |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |           |                                               |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м |           | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X             | Y         |                                               |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2             | 3         | 4                                             | 5                                                                      | 6                                                     |
| ЗРЗ участок 1                                   |               |           |                                               |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 200446,54     | 318189,51 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 2                                               | 200418,07     | 318195,78 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 3                                               | 200401,04     | 318197,09 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 4                                               | 200398,19     | 318176,53 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 5                                               | 200386,54     | 318178,52 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 6                                               | 200389,86     | 318198,02 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 7                                               | 200375,00     | 318200,54 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 8                                               | 200368,17     | 318202,04 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 9                                               | 200338,12     | 318206,35 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 10                                              | 200331,49     | 318168,35 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |

| 1             | 2         | 3         | 4                      | 5    | 6 |
|---------------|-----------|-----------|------------------------|------|---|
| 11            | 200395,84 | 318159,53 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 12            | 200406,32 | 318159,20 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 13            | 200406,07 | 318155,87 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 14            | 200412,88 | 318155,45 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 15            | 200412,68 | 318154,16 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 16            | 200413,66 | 318154,06 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 17            | 200430,17 | 318151,99 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 18            | 200431,67 | 318163,48 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 19            | 200442,07 | 318161,81 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 1             | 200446,54 | 318189,51 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| ЗРЗ участок 2 |           |           |                        |      |   |
| 20            | 200438,99 | 318220,92 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 21            | 200422,61 | 318223,24 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 22            | 200417,80 | 318224,25 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 23            | 200412,13 | 318225,29 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 24            | 200414,85 | 318237,94 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 25            | 200395,90 | 318241,82 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 26            | 200393,39 | 318229,56 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 27            | 200389,24 | 318213,38 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 28            | 200420,04 | 318206,98 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 29            | 200436,03 | 318204,16 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 20            | 200438,99 | 318220,92 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| ЗРЗ участок 3 |           |           |                        |      |   |
| 30            | 200383,64 | 318235,27 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 31            | 200352,86 | 318239,15 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 32            | 200344,98 | 318240,43 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 33            | 200342,08 | 318222,66 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 34            | 200350,16 | 318221,51 | Картометрический метод | 0.10 | - |
| 35            | 200380,12 | 318216,73 | Картометрический метод | 0.10 | - |

| 1                                                               | 2             | 3         | 4                                             | 5                                                                      | 6                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 30                                                              | 200383,64     | 318235,27 | Картометрический метод                        | 0.10                                                                   | -                                                     |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта |               |           |                                               |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ                            | Координаты, м |           | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                                 | X             | Y         |                                               |                                                                        |                                                       |
| 1                                                               | 2             | 3         | 4                                             | 5                                                                      | 6                                                     |
| -                                                               | -             | -         | -                                             | -                                                                      | -                                                     |

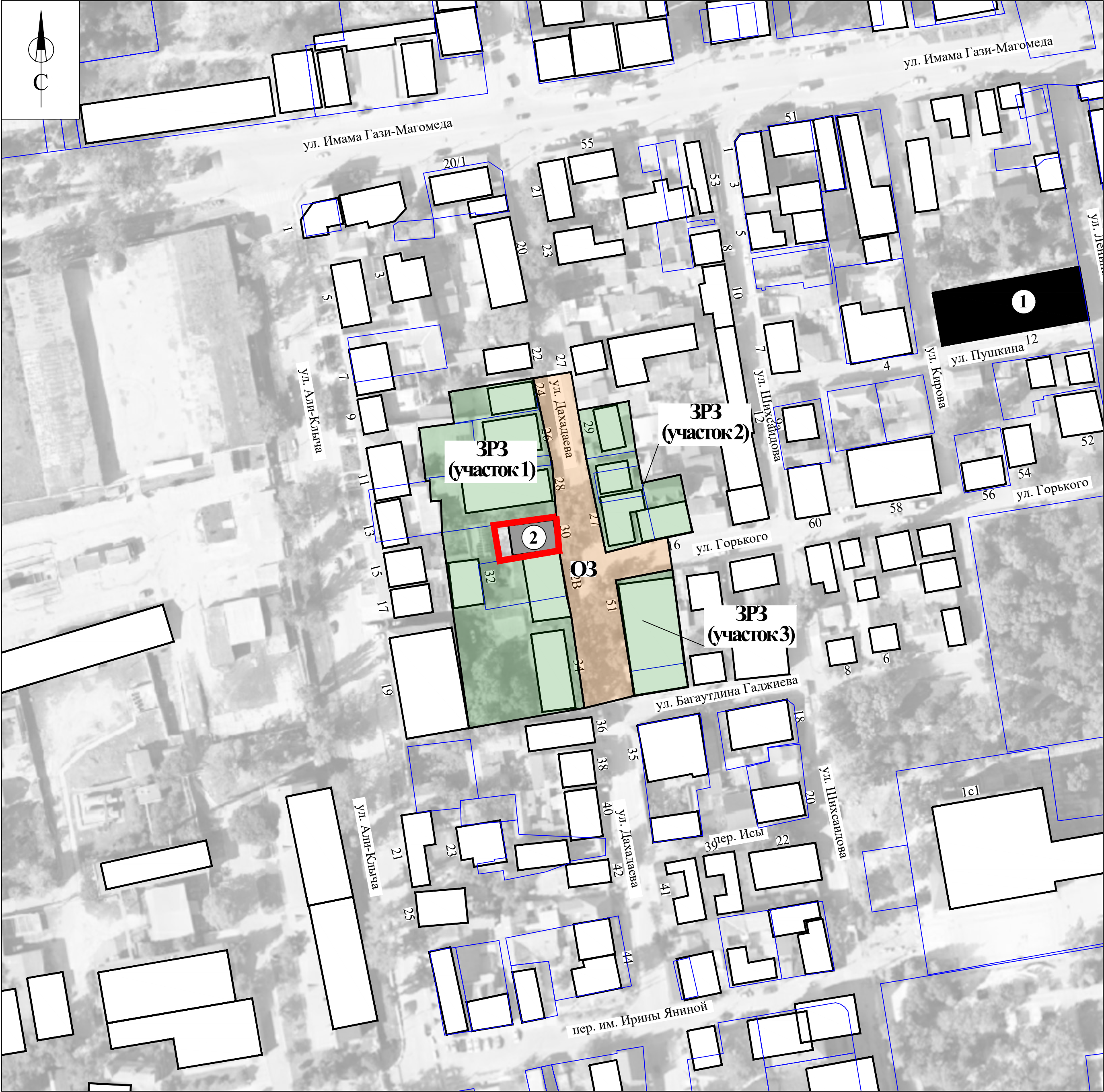
| Прохождение границы |          | Описание прохождения границы |                  |                   |
|---------------------|----------|------------------------------|------------------|-------------------|
| от точки            | до точки |                              |                  |                   |
|                     |          | Направление                  | Протяженность, м | Дирекционный угол |
| 1                   | 2        | 3                            | 4                | 5                 |
| ЗРЗ участок 1       |          |                              |                  |                   |
| 1                   | 2        | в юго-восточном              | 29.15            | 167° 34' 48"      |
| 2                   | 3        | в юго-восточном              | 17.08            | 175° 36' 5"       |
| 3                   | 4        | в юго-западном               | 20.75            | 262° 7' 4"        |
| 4                   | 5        | в юго-восточном              | 11.82            | 170° 20' 58"      |
| 5                   | 6        | в северо-восточном           | 19.78            | 80° 20' 58"       |
| 6                   | 7        | в юго-восточном              | 15.07            | 170° 22' 31"      |
| 7                   | 8        | в юго-восточном              | 06.99            | 167° 36' 48"      |
| 8                   | 9        | в юго-восточном              | 30.35            | 171° 50' 26"      |
| 9                   | 10       | в юго-западном               | 38.57            | 260° 6' 8"        |
| 10                  | 11       | в северо-западном            | 64.95            | 352° 11' 33"      |
| 11                  | 12       | в северо-западном            | 10.49            | 358° 11' 47"      |
| 12                  | 13       | в юго-западном               | 03.34            | 265° 42' 24"      |
| 13                  | 14       | в северо-западном            | 06.82            | 356° 28' 15"      |
| 14                  | 15       | в юго-западном               | 01.03            | 261° 14' 4"       |
| 15                  | 16       | в северо-западном            | 0.98             | 353° 53' 39"      |
| 16                  | 17       | в северо-западном            | 16.64            | 352° 51' 13"      |
| 17                  | 18       | в северо-восточном           | 11.59            | 82° 33' 44"       |
| 18                  | 19       | в северо-западном            | 10.53            | 350° 52' 39"      |
| 19                  | 1        | в северо-восточном           | 28.06            | 80° 49' 59"       |
| ЗРЗ участок 2       |          |                              |                  |                   |
| 20                  | 21       | в юго-восточном              | 16.54            | 171° 56' 18"      |
| 21                  | 22       | в юго-восточном              | 04.91            | 168° 8' 29"       |
| 22                  | 23       | в юго-восточном              | 05.76            | 169° 36' 23"      |
| 23                  | 24       | в северо-восточном           | 12.94            | 77° 51' 54"       |



| 1             | 2  | 3                  | 4     | 5            |
|---------------|----|--------------------|-------|--------------|
| 24            | 25 | в юго-восточном    | 19.34 | 168° 25' 43" |
| 25            | 26 | в юго-западном     | 12.51 | 258° 25' 47" |
| 26            | 27 | в юго-западном     | 16.07 | 255° 36' 7"  |
| 27            | 28 | в северо-западном  | 31.46 | 348° 15' 14" |
| 28            | 29 | в северо-западном  | 16.24 | 349° 59' 53" |
| 29            | 20 | в северо-восточном | 17.02 | 79° 59' 3"   |
| ЗРЗ участок 3 |    |                    |       |              |
| 30            | 31 | в юго-восточном    | 31.03 | 172° 49' 19" |
| 31            | 32 | в юго-восточном    | 07.98 | 170° 46' 25" |
| 32            | 33 | в юго-западном     | 18.01 | 260° 43' 52" |
| 33            | 34 | в северо-западном  | 08.16 | 351° 53' 59" |
| 34            | 35 | в северо-западном  | 30.33 | 350° 55' 54" |
| 35            | 30 | в северо-восточном | 18.88 | 79° 13' 33"  |



Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30). М 1:1000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения
- Объект культурного наследия регионального значения
- Объекты капитального строительства (в т.ч. хозяйственные постройки, гаражи)
- Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия (перечень нормативно-правовых актов см. в экспликации)
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ (ЗРЗ (участок 1); ЗРЗ (участок 2); ЗРЗ (участок 3))

Экспликация:

Объекты культурного наследия федерального значения:

1. «Дом, в котором 13 ноября 1920 г. состоялся Чрезвычайный съезд народов Дагестана, провозгласивший Дагестан Автономной Советской Социалистической Республикой», 13 ноября 1920 г. (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Ленина, 12).

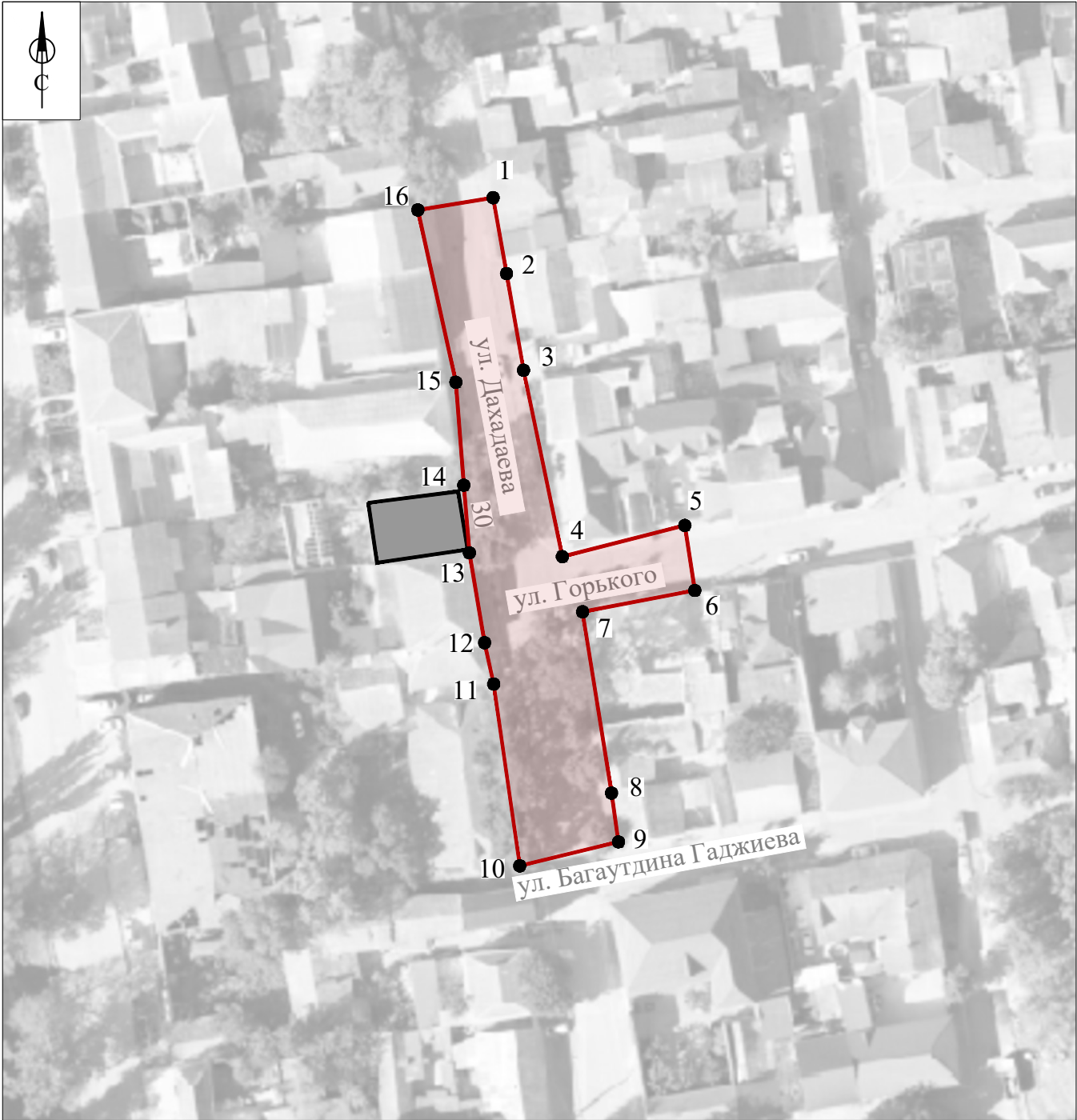
Объекты культурного наследия регионального значения:

2.«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30):  
Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.2017 г. №102 (в ред. Приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 04.03.2024 г. № 04/24).

|              |                 |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |      |        |
|--------------|-----------------|------|-------|---------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--------|
|              |                 |      |       |         |      | Договор от 21 февраля 2024 г. № 07-2024_ПЗО                                                                                                                                                                                                                          |                 |      |        |
|              |                 |      |       |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30 (регистрационный номер 051710851590005 в АИС ЕГРОКН) |                 |      |        |
| Изм.         | Кол. уч.        | Лист | № Док | Подпись | Дата | Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)                                                                                                                                                                                                      | Стадия          | Лист | Листов |
| Научный рук. | Алафонов И.С.   |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      | П               | 5    | 5      |
| Разработал   | Виноградов В.Ю. |      |       |         |      | Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:1000                                                                                                                                                                                                | ООО НИП «ЭТНОС» |      |        |
|              |                 |      |       |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |      |        |



Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) регионального значения  
«Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика  
Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)

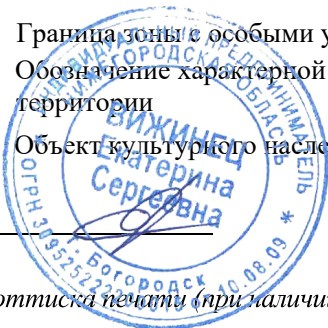


Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:

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

Подпись: \_\_\_\_\_

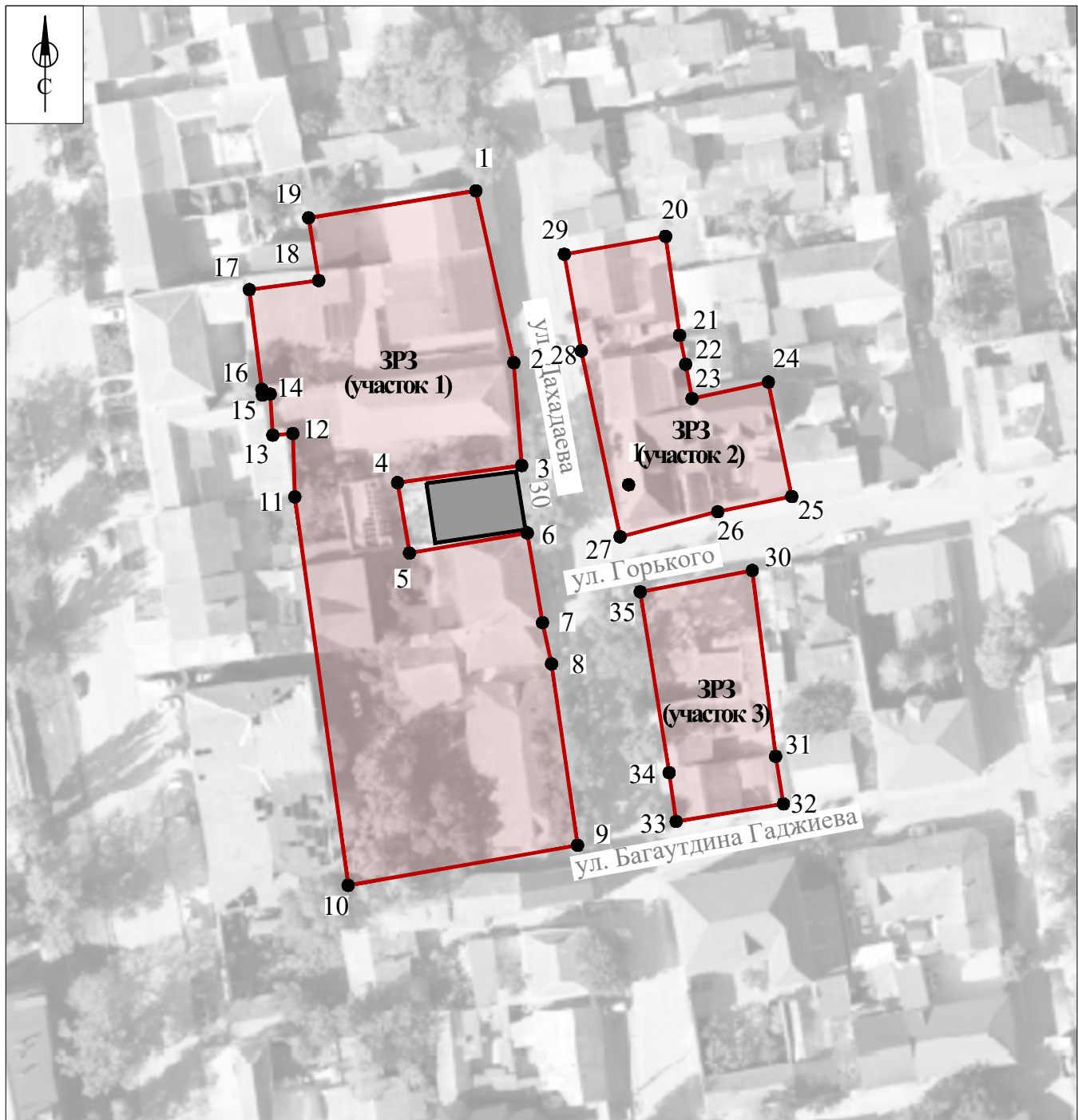


Дата: «15» февраля 2024 г.

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



Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:

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

Подпись: \_\_\_\_\_

Дата: «15» февраля 2024 г.

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

### **3.2 РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЗДАНИЕ, В КОТОРОМ БЫЛ АРЕСТОВАН ПОДПОЛЬНЫЙ ОБКОМ РКП(Б)» (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, Г. БУЙНАКСК, УЛ. ДАХАДАЕВА, №30)**

#### **3.2.1 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)**

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия **ОЗ** «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

В соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, в границах охранной зоны объекта культурного наследия **ОЗ** предлагается установить следующие режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

##### **1. Настоящим режимом разрешается:**

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

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

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

4) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования территории.

5) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение соотношения открытых и закрытых пространств.

6) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» в его историческом и ландшафтном окружении.

7) размещение временных автопарковок, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах территории объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» и на смежных территориях.

## **2. Настоящим режимом ограничивается:**

1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм, с условием сохранения сложившихся объемно-пространственных и архитектурных характеристик.

2) хозяйственная деятельность, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)».

3) благоустройство территории, не ухудшающее условия восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе:

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



б) создание безбарьерной городской среды, с учетом устройства пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не препятствующее визуальному восприятию объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»;

г) размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов, столбов освещения.

4) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

а) рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, памятных знаков, с соблюдением следующих габаритных параметров: не более 1,2 м по высоте и 0,8 м по ширине);

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

### **3. Запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, указанных в пункте 1 части 1 настоящего Режима.

2) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и по фасадам зданий.

3) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 части 2 настоящего Режима.

4) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок.

**4. Градостроительные регламенты** земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Буйнакса с учетом настоящих требований.

### **3.2.2 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30)**

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ (участок 1), ЗРЗ (участок 2) и ЗРЗ (участок 3)) объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Дахадаева, №30), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

В соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ (участок 1), ЗРЗ (участок 2) и ЗРЗ (участок 3)) предлагается установить следующие режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

#### **1. Настоящим режимом разрешается:**

1) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», в его историко-градостроительной и природной среде.

2) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» в его историко-градостроительной и природной среде.

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» в его историческом и ландшафтном окружении.

4) проведение мероприятий, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в том числе адаптация архитектурно-художественного решения, цветового решения уличных фасадов и крыш существующих объектов капитального строительства к параметрам исторической среды, характерной для г. Буйнакск первой половины XX века.

## **2. Настоящим режимом ограничивается:**

1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей (за исключением исторически ценных градоформирующих объектов) и некапитальных строений при условии обеспечения масштабного соответствия их габаритов историко-градостроительной среде с учетом следующих требований и ограничений:

а) предельная разрешенная высота от существующей отметки земли до конька скатной крыши – 9,0 метров;

б) стилистическая направленность архитектуры уличных фасадов - исторический контекстуализм или нейтральная;

в) силуэтность – нейтральная;

г) строительные отделочные материалы уличных фасадов - натуральные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка с покраской, деревянная обшивка в т.ч. с покраской и др.);

д) цветовое решение уличных фасадов и кровель – нейтрального характера.

2) хозяйственная деятельность с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», в его историко-градостроительной и природной среде:

а) размещение рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, памятных знаков, с учетом сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)»;

б) в отношении зданий, формирующих территории общего пользования (в отношении зданий, выходящих фасадами на улицы Дахадаева и Горького) исключается строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей) надземным способом и по фасадам зданий.

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

а) ярких и блестящих кровельных материалов;



- б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
  - в) нетрадиционных материалов отделки уличных фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);
  - г) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды).
- 4) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, а также капитальный ремонт и реконструкция существующих строений с условием исключения применения технологий строительных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на грунты, создающих вибрационные нагрузки.

**3. Настоящим режимом устанавливаются иные требования,** необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)» в его историко-градостроительной и природной среде:

- 1) сохранение исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий.
- 2) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования территории.
- 3) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального и некапитального строительства, не имеющих исторической ценности, а также некапитальных строений, сооружений.

**4. Градостроительные регламенты** земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки объекта культурного наследия «Здание, в котором был арестован подпольный обком РКП(б)», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Буйнакса с учетом настоящих требований.