

НАУЧНО - ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ



## **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)**

### **ТОМ 1.**

**Материалы историко-культурных исследований**

**Раздел 1. Предварительные работы**

**Раздел 2. Историко-культурные исследования**

**Раздел 3. Прилагаемые документы**

НАУЧНО - ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

договор от 13.02.2025 № 1/НИ-2025

## **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)**

### **ТОМ 1.**

**Материалы историко-культурных исследований**

**Раздел 1. Предварительные работы**

**Раздел 2. Историко-культурные исследования**

**Раздел 3. Прилагаемые документы**

Генеральный директор  
ООО НПЦ «Приоритет»

Б.В. Куликов

Руководитель проекта  
главный архитектор проекта

Д.С. Менкин

## ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

### Состав материалов

к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

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

## Том 1. Материалы историко-культурных исследований

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

### Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Раздел 1. Предварительные работы.....  | 6  |
| 1.1. Введение.....   | 6  |
| 1.2. Основные термины и определения.....   | 10 |
| 1.3. Сведения об Объекте.....  | 19 |
| 1.4. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000.....                            | 21 |
| 1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия.....  | 22 |
| 1.5. Анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости).....               | 25 |
| 1.5.1. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).....  | 26 |
| 1.6. Основная библиография, архивные и иные источники.....   | 27 |
| Раздел 2. Историко-культурные исследования.....  | 28 |
| 2.1. Архивные исследования.....  | 28 |
| 2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования.....   | 28 |
| 2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия.....   | 35 |
| 2.2. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования.....   | 36 |
| 2.2.1. Историко-градостроительные исследования.....  | 36 |
| 2.2.2. Историко-архитектурные исследования.....  | 40 |
| 2.2.3. Выводы по разделу.....  | 48 |
| 2.2.4. Историко-культурный опорный план.....   | 50 |
| 2.2.5. Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000..... | 51 |
| 2.3. Анализ действующей градостроительной документации.....  | 52 |
| 2.4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.....   | 58 |
| 2.4.1. Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000.....        | 61 |

|   |     |
|---|-----|
| 2.5. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения ...                     | 62  |
| 2.5.1. Анализ зон восприятия Объекта. Фотофиксация.....   | 65  |
| 2.5.2. Схема фотофиксации. Масштаб 1:2000 .....   | 88  |
| 2.5.3. Анализ композиционно-видовых связей Объекта культурного наследия .....   | 89  |
| 2.5.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000. .... | 98  |
| 2.5.5. Разрезы со схемой расположения разрезов на плане.....  | 99  |
| 2.5.5.1. Разрез 1-1 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000. ....   | 99  |
| 2.5.5.2. Разрез 2-2 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000. ....   | 100 |
| 2.5.5.3. Разрез 3-3 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000. ....   | 101 |
| 2.5.6. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ».....  | 102 |
| 2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения. ....   | 104 |
| Раздел 3. Прилагаемые документы.....  | 116 |

## **Раздел 1. Предварительные работы**

### **1.1. Введение**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) (далее - Проект) содержит предложения по установлению границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

Проект разработан ООО НПЦ «Приоритет» (Далее – Автор, Разработчик) на основании договора от 13.02.2025 № 1/НИ-2025, в интересах Абдуразакова Ибрагима Далгатовича, собственника земельного участка с кадастровым номером 05:43:000097:15, хозяйственная деятельность на котором ограничена защитной зоной объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) (см. на листе 1.5.1. «Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)»).

Проект разработан в соответствии с:

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2011 № 136-ФЗ;
- Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972»).

Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972») (далее – Положение о зонах охраны);

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

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

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

- часть 2 – «Памятники истории и культуры»;

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

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

**Цель проекта:** обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), (далее – Объект, ОКН) в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.

**Задачи проекта:** установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон его охраны, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2025 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

**Значимость проекта:**

- информация об утвержденных границах территории зон охраны Объекта, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах территории зон его охраны в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- утвержденные границы зон охраны Объекта, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон его охраны учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории г. Кизляра;

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

### **Состав проекта:**

Том 1. Материалы историко-культурных исследований

Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Историко-культурные исследования

Раздел 3. Прилагаемые документы

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Проект зон охраны.

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

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

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

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

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

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

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000; разрезы 1-1, 2-2, 3-3 со схемой расположения разреза на плане; фотофиксация; схема фотофиксации. Масштаб 1:2000; фотосхемы 1-3.

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

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

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

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

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

## 1.2. Основные термины и определения

В материалах настоящего Проекта используются следующие понятия и определения:

**Объект культурного наследия (далее ОКН)** - объект недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Территория объекта культурного наследия** – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

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

**Зоны охраны объекта культурного наследия** – 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.

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

природной среды объекта культурного наследия.

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

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

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

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

**Объект** - объект культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55).

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение,

покрытие и другие)<sup>1</sup>.

**Некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

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

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

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

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

---

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

пользования, скверы, бульвары).

**Высота зданий, строений и сооружений (основной объем)** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей отметки строительных конструкций здания; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Строительная конструкция** – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.<sup>2</sup>

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

**Архитектурно-градостроительные доминанты (доминанты)** – архитектурные ансамбли или отдельные здания (комплекс сооружений или отдельное сооружение), господствующие в окружающей застройке и (или) ландшафте, организующие пространство вокруг себя, формирующие композиционную систему и играющие активную градоформирующую роль.

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

**Контекстуальное архитектурное решение** - прием, помогающий достичь гармонии между новой архитектурой и исторической средой. Достигается за счет дополнения исторической застройки по ритму и массам, а также за счет формы и цвета новой постройки, которая «растворяется» в пространстве, на основе принципа гармоничного слияния в единую композицию исторической архитектурной среды и архитектурного решения нового строительства.

**Контрастное архитектурное решение** — прием, заключающийся в сочетании элементов архитектурной формы, резко различающихся по внешним характеристикам. Противопоставление существующей исторической

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

архитектурной среды и архитектурного решения нового строительства.

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

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

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

**Вид** – целостный образ находящегося перед наблюдателем городского или природного ландшафта.

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

**Зона видовых раскрытий** - территория, обозреваемая в виде, с которой можно идентифицировать и обозревать памятник истории и культуры.

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

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

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

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

**Диссонирующий объект (диссонирующая застройка)** – это, 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 историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

**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.

**Регенерация** – совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-градостроительного потенциала, историко-градостроительной и природной среды, сохранение, воспроизведение и (или) подчеркивание "духа места", осуществляемых методами реставрационного воссоздания, компенсационного и адаптивного строительства, включая реконструкцию зданий, строений, сооружений исторической застройки, строительство (реконструкцию) иных объектов капитального строительства, воссоздание элементов природного и историко-культурного ландшафта, в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды, восстановление композиционных и видовых связей.

**Нейтрализация зданий и сооружений** – наименее затратный способ ликвидации или смягчения отрицательного влияния диссонирующего объекта возможен в рамках текущего ремонта и благоустройства территории за счет покраски объекта скрывающими его цветами, расчленяющими фасад, посадка около объекта экранирующих зеленых насаждений, постройка скрывающих объект или уменьшающих отрицательный эффект зданий, постройка специальных искусственных экранов типа забора, скрывающих объект.

**Озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70 % поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

**Природный ландшафт** – территория, сформированная под влиянием исключительно природных факторов без воздействия деятельности человека и состоящая из сочетания определенных типов рельефа местности, почв и растительности.

**Культурный (антропогенный) 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.

**Охраняемые исторические зеленые насаждения** – парки, скверы, бульвары, рядовые уличные посадки, некрополи, которые создавались совместно с другими элементами историко-градостроительной среды (исторической среды).

**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.

**Изменение ландшафта** – приобретение ландшафтом новых или утрата прежних свойств в результате внешнего воздействия (природного, антропогенного) или под влиянием внутренних процессов, которые действуют, как правило, одновременно с внешними процессами.<sup>3</sup>

**Необратимое изменение ландшафта** – изменение, не позволяющее ландшафту после прекращения воздействия на него вернуться за определенный интервал времени в состояние, близкое к исходному.<sup>4</sup>

**"Дух места"** – концентрация культурных и художественных событий, материальные и нематериальные, физические и духовные элементы, которые придают территории ее индивидуальный характер, определяют самобытность места, его структуру, окружение, использование, ассоциации, смысловые и эмоциональные аспекты, в том числе в качестве характеристики историко-градостроительной среды.

**Историческое здание** - здание, строение, сооружение, построенное до середины 50-х годов XX века.

**Историческая застройка** – включает в себя всю застройку, появившуюся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к

---

<sup>3</sup> ГОСТ Р 70284-2022 Охрана окружающей среды. Ландшафты. Термины и определения.

<sup>4</sup> ГОСТ Р 70284-2022 Охрана окружающей среды. Ландшафты. Термины и определения.

застройке жилыми районами и микрорайонами, т.е. до середины 50-х годов XX века.

**Ценная историческая застройка** – здания и сооружения, обладающие историко-культурной ценностью, но не являющиеся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия.

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

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента.

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

**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.

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

**Этажность здания** - все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

#### **Сокращения, используемые в проекте:**

**ГТ** - граница территории;

**ЗО** - зоны охраны;

**ОКН** – объект культурного наследия

**ВОКН** – выявленный объект культурного наследия

**ИКОП** – историко-культурный опорный план

**в.** - век

**г.** – год

**МСК** – московское время

**измен.** - изменение

### 1.3. Сведения об Объекте



Фото 1. Фото Объекта на февраль 2025 года

Наименование объекта: Дом;

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

Местонахождение объекта: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55). Современный адрес указан в соответствии с письмом администрации городского округа «город Кизляр» от 04.02.2025 № 32<sup>5</sup>;

Сведения о виде объекта: памятник;

Сведения о регистрации объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710956470005<sup>6</sup>;

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

---

<sup>5</sup> См. Раздел 3 Прилагаемые документы – пункт 7.

<sup>6</sup> По данным ресурса (дата и время обращения 17.03.2025 16:17 МСК) <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>.

Сведения о предмете охраны объекта: не утвержден;<sup>7</sup>

Сведения о категории историко-культурного значения объекта: объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения. Постановление Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;<sup>8</sup>

Сведения о границах территории объекта: утверждены приказом Агентства по культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 294;<sup>9</sup>

Сведения государственного кадастра недвижимости: Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 05:43:000102:32.

Адрес: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 55;

Площадь уточненная: 576 кв. м.

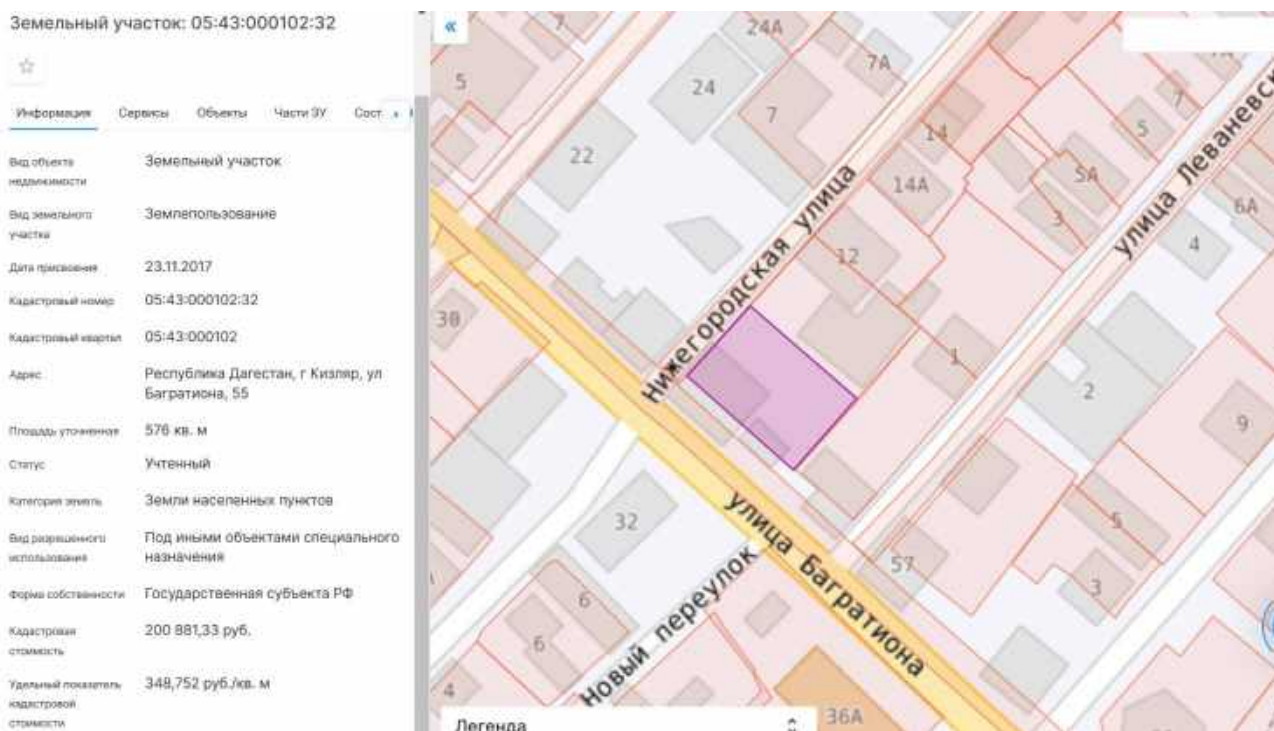


Рис. 1. Фрагмент публичной кадастровой карты, фиолетовым обозначен кадастровый участок, на котором расположен Объект.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> См. Раздел 3 Прилагаемые документы – пункт 1-2.

<sup>8</sup> См. Раздел 3 Прилагаемые документы – пункт 3.

<sup>9</sup> См. Раздел 3 Прилагаемые документы – пункт 4.

<sup>10</sup> По данным ресурса (дата и время обращения 20.03.2025 11:31 МСК) <https://nspd.gov.ru/map>



### 1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия


Сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия отражены в таблице 1. Графическое отображение данных объектов см. на листе 1.4. «План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия». Выявленных объектов культурного наследия в границах исследования нет.

Сведения в таблице 1 приведены по данным официального портала Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) (<https://dagnasledie.e-dag.ru/documents> дата и время обращения 20.03.2025, 12:24 МСК).

*Таблица 1*

| № п/п  | Наименование объекта<br>(в соответствии с документом о принятии на государственную охрану)                   | Адрес объекта<br>(местонахождение)  | Документ о принятии на государственную охрану   | Сведения о границах территории и зонах охраны   |
|--|--|---|---|---|
| 1  | 2  | 3   | 4   | 5   |
| <b>Объекты культурного наследия регионального значения</b> |  |   |   |   |
| 1  | <p>«Дом», кон. XIX в.</p>  | <p>Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)</p> | <p>Постановление Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений и перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»<br/><u>Номер в реестре:</u><br/><b>051710956470005</b></p> | <p><b>Границы территории утверждены</b> приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 294<br/><b>Зоны охраны не утверждены.</b></p> |

| 1 | 2  | 3   | 4  | 5   |
|---|--|---|--|---|
| 2 | <p>«Здание городской поликлиники»,<br/>кон. XIX в.</p>  | <p>Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3</p>   | <p>Постановление<br/>Правительство Республики Дагестан, г. Махачкала от 24.07.1996 г. № 117 «О внесении дополнений и перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»<br/><u>Номер в реестре:</u><br/><b>051711212340005</b></p> | <p><b>Границы территории не утверждены.</b><br/><b>Зоны охраны не утверждены.</b></p>   |
| 3 | <p>«Здание Кизлярского ревкома»</p>                     | <p>Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»</p> | <p>Постановление<br/>Правительство Республики Дагестан, г. Махачкала от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»<br/><u>Номер в реестре:</u><br/><b>051710956940005</b></p>                       | <p><b>Границы территории утверждены</b> приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 345<br/><b>Зоны охраны не утверждены.</b></p> |

| 1 | 2   | 3   | 4  | 5  |
|---|---|---|--|--|
| 4 | <p>«Здание кожвендиспансера», кон. XIX в.</p>  | <p>Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а</p> | <p>Постановление Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 24.07.1996 г. № 117 «О внесении дополнений и перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»<br/> <u>Номер в реестре:</u><br/> <b>051710958340005</b></p> | <p><b>Границы территории утверждены</b> приказом Агентства по культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 272<br/> <b>Зоны охраны утверждены</b> приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 18 июня 2024 № 80/24- ОД «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»</p> |
| 5 | <p>«Здание наркологического диспансера», кон. XIX в.,<br/> <b>утрачен</b></p>   | <p>Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3</p>   | <p>Постановление Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 24.07.1996 г. № 117 «О внесении дополнений и перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»<br/> <u>Номер в реестре:</u><br/> <b>051711212350005</b></p> | <p><b>Границы территории не утверждены.</b><br/> <b>Зоны охраны не утверждены.</b></p>   |

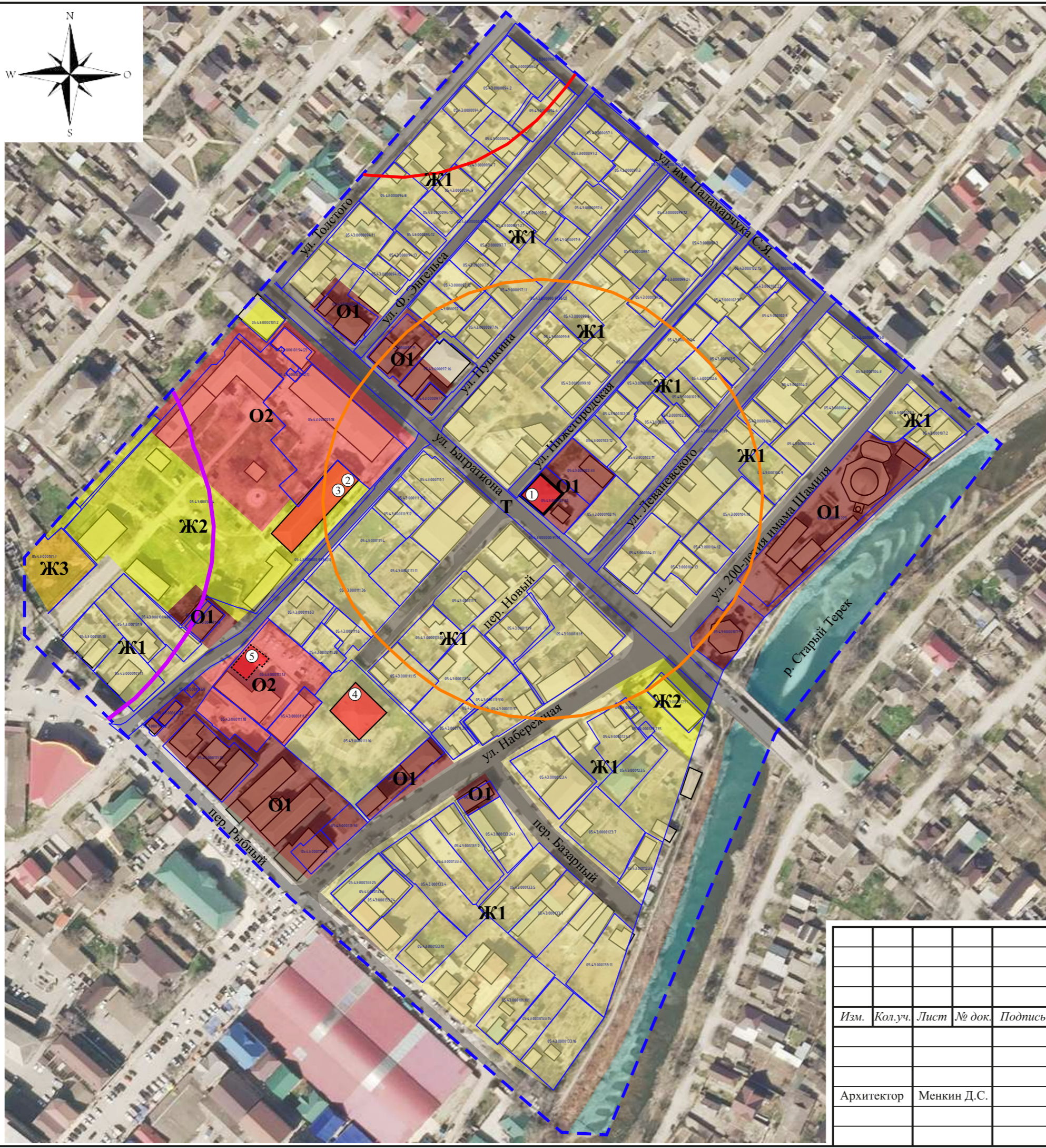
## **1.5. Анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости)**

На территорию исследования распространяется действие трех защитных зон объектов культурного наследия регионального значения (см. Лист 1.5.1.)<sup>11</sup>:

- «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
- «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Кирова, 19);
- «Здание типографии», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Кирова, 1).

---

<sup>11</sup> Информация приведена по данным ресурса (дата и время обращения 17.03.2025 16:17 МСК) <https://nspd.gov.ru/map>



- Условные обозначения:**
- объект проектирования
  - объекты культурного наследия регионального значения
  - утраченный объект культурного наследия регионального значения
  - нейтральная застройка
  - озеленение
  - границы исследования
  - граница земельного участка
  - 05.43.000102.32 – номер земельного участка
  - Ж1 – территориальная зона по ПЗЗ

- Защитные зоны объектов культурного наследия регионального значения:**
- «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  - «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Кирова, 19);
  - «Здание типографии», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Кирова, 1).

- Объекты культурного наследия регионального значения:**
1. «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  2. «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);
  3. «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);
  4. «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);
  5. «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |
|------------------------|---------|------|--------|---------|------|--|-------|--------|
|                        |         |      |        |         |      | Договор:<br>№ 1/НИ-2025 от 13.02.2025  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения<br>«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,<br>ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) |       |        |
| Изм.                   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Том 1. Раздел 1.<br>Предварительные работы   |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Стадия   | Лист  | Листов |
|                        |         |      |        |         |      |  | 1.5.1 |        |
| Архитектор Менкин Д.С. |         |      |        |         |      | Схема землепользования с указанием<br>существующего положения (анализ данных<br>государственного кадастра недвижимости)  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |

## 1.6. Основная библиография, архивные и иные источники

1. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Эволюция градостроительного планирования поселений. Москва издательство АСВ, 2014.
2. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Объекты культурного наследия. Том I. II. Москва, издательство Проспект, 2016
3. Щенков А.С. Реконструкция исторических городов. Москва издательство «Памятники исторической мысли», 2013.
4. Ожегов С.С. Типовое и повторное строительство в России в XVIII-XIX веках. М. Стройиздат. 1984. С. 107.
5. Шепелев, Н. П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки: учебн. для строит. спец. вузов/ Н.П.Шепелев, М.С.Шумилов. – М.: Высш. Шк., 2000. – 271 с.
6. Щенков, А.С. Основы реконструкции исторического города: учебное пособие/ А.С. Щенков/ МАрхИ. - М, 2008. – 154 с.
7. Методические рекомендации по проектированию реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием. - М.: ЦНИИП Градостр-ва, 1989. - 78 с.
8. Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов. - М.: Стройиздат, 1988. - С. 19.
9. Тренин А.Б. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест: методические рекомендации/ Министерство культуры РСФСР. - М., 1990.
10. Васильев Д.С. Очерки истории низовьев Терека. (Досоветский период). Махачкала, 1986.
11. Гильденштедт И.-А. Путешествие по Кавказу в 1770–1773 гг. / Пер. Т.К. Шафрановской, ред. и ком. Ю.Ю. Карпова. СПб., 2002.
12. Кульчик Ю. Г., Конькова З. Б. Дагестан: Нижне-терское казачество. М., 1995.
13. Летифов А.Л. Исторический опыт национально-государственного строительства на Северном Кавказе. Махачкала, 1972.

## Раздел 2. Историко-культурные исследования

### 2.1. Архивные исследования.

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

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

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

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



Рис. 2. Карта 1745 г. с обозначением Кизлярской крепости

Крепость была основана в месте выхода из реки Терек речки Кизлярки, после того как отношения с Османской Турцией и шахским Ираном обострились. Согласно Гянджинскому договору с Ираном, Россия переносила

свою границу севернее на р. Терек, а все крепости к югу упразднялись. С упразднением крепости Святой Крест, основанной ещё Петром I в 1722 г. в ходе Персидского Похода, жители его переселились в поселение Кизляр, где было положено начало строительству новой крепости. Решение о строительстве и всего связанного с ним было возложено на генерала Василия Яковлевича Левашова. Контроль за проведением работ осуществлялся полковником Юрловым и инженер-поручиком Стоговым.<sup>12</sup>

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

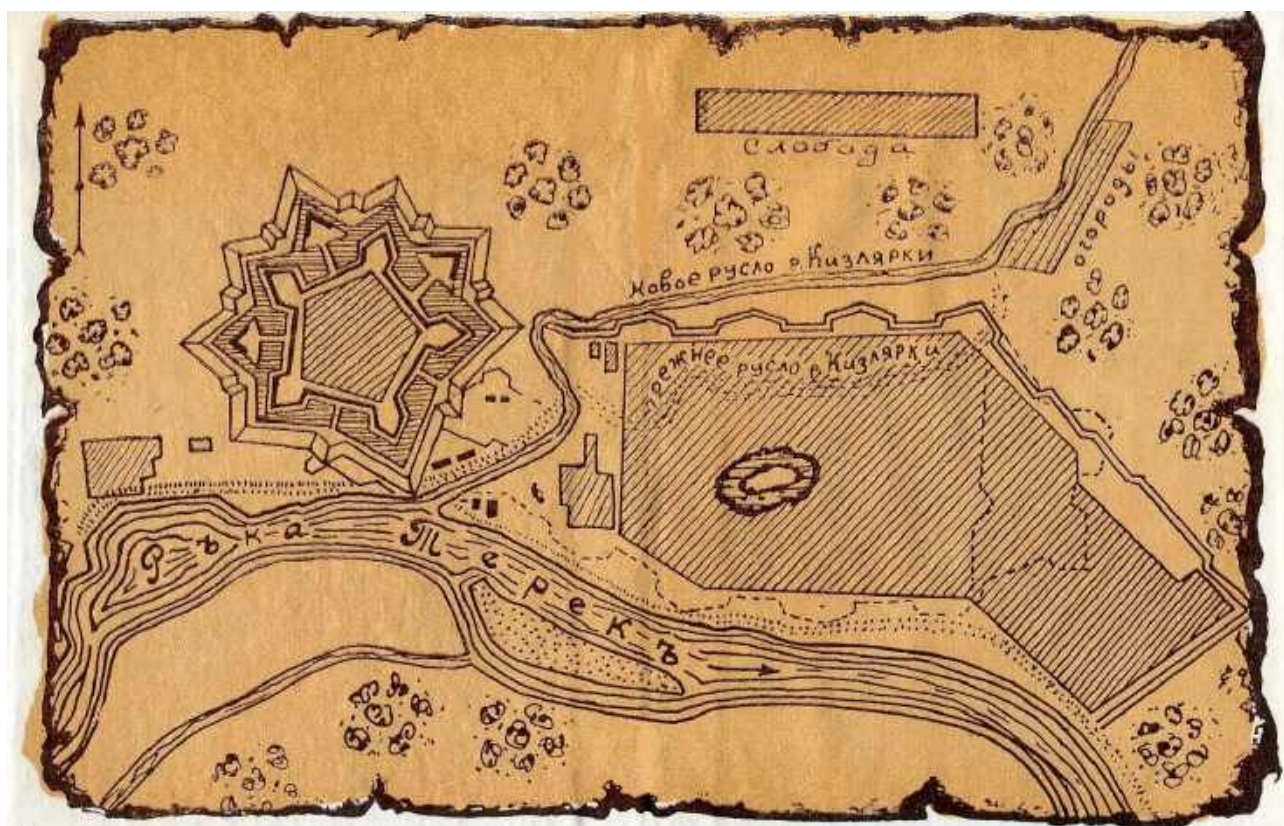


Рис. 3. Схема г. Кизляр с крепостью. XVIII в.

В окончательном виде крепость представляла собой грандиозное

<sup>12</sup> По материалам сайта [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кизлярская\\_крепость](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кизлярская_крепость) дата и время обращения 17.03.2025 11:27 МСК

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

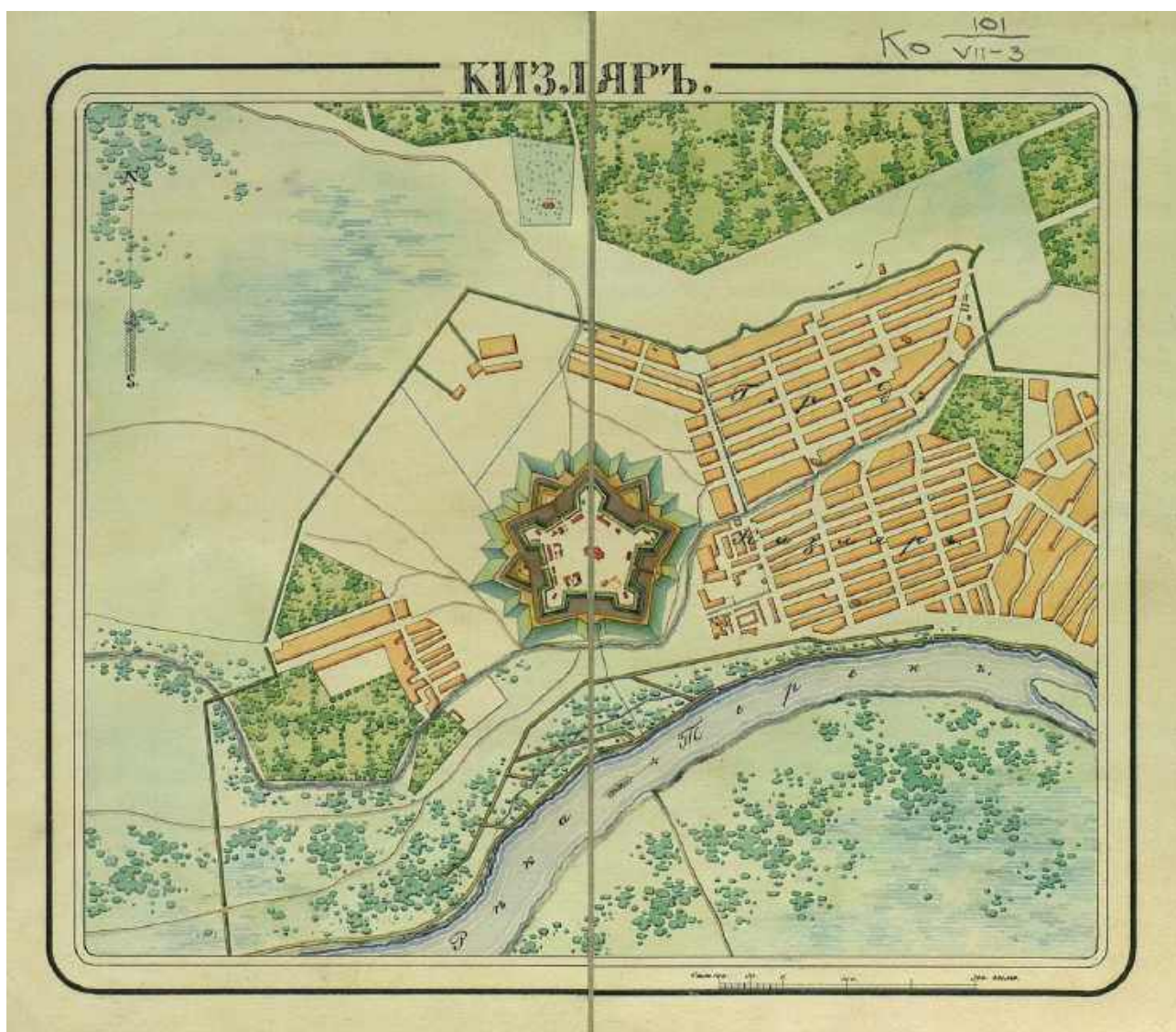


Рис. 4. План г. Кизляр с крепостью. 1830 г.

Кизлярская крепость играла значительную роль в обороне южных рубежей России, и была предназначена противостоять угрозам иноземных вторжений, по сути являлась важнейшим звеном в Кавказской линии. Она служила укрытием как для защитников, так и для определенной части местных жителей, во время нападений. В ней формировались воинские подразделения в период военных кампаний против Османской Турции и шахского Ирана, а также в отношении их союзников из числа враждебно настроенных горцев. С основанием Кизлярской крепости находившееся рядом поселение Кизляр сразу же получило статус города. Наличие крепости способствовало основанию в Кизляре в сер. XVIII века таможни. Товары, ввозимые или вывозимые, облагались пошлиной. Все лица, стремившиеся въехать на территорию России с юга, должны были в обязательном порядке проезжать через Кизляр, где можно было зарегистрироваться и получить право на въезд в пределы Российской империи. В крепости в качестве аманатов содержались родственники горских владельцев.

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

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

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

Каждый этнос вносил свои национальные и архитектурные особенности в строительство домов. Но они строились чаще всего по восточному образцу, с плоскими земляными крышами, с фасадами и окнами во двор. Каменные дома имелись только в крепости. Остальные были деревянные, саманные и плетневые, большинство огороженные высокими стенами с бойницами. В 1850 году в Кизляре было 2300 домов, 450 деревянных, турлучных - 1521, композиционных - 228. К началу XIX века в Кизляре отмечен рост строительства деревянных зданий. В 1809 году в городе насчитывалось 428

"домов партикулярных деревянных" и 250 небольших товарных лавок (тоже деревянных). Каменных домов в то время было очень мало — это или соборы, или какие-то казенные здания. В первой половине XIX века в Кизляре получают распространение деревянные конструкции. Город насчитывал в своем составе восемь кварталов, отделенных друг от друга земляным валом, но соединёнными центральной улицей города.

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

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

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

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

После войны Кизляр сохранил и укрепил братство народов, развил многоотраслевую перерабатывающую промышленность, машиностроение и

электротехническое производство. На мировую высоту было поднято винно-коньячное производство. Кизляр стал стабильным экономическим и общественно-политическим центром Северного региона Республики Дагестан. Единственный в республике город в 1980 г. был награжден орденом «Знак Почета».

Последние годы XX и начало XXI веков стали для Кизляра самым трудным и противоречивым периодом в истории города. Со сменой общественного строя, реформами, проявились острые кризисные моменты в духовной, политической, экономической сферах. Крайне отрицательными для города стали такие факторы, как близость Чечни, религиозный исламский экстремизм, возникновение и борьба за власть национальных движений и кланов. Обострились проблемы репрессированных народов, казачества. Но все эти годы Кизляр не только выдержал, он помогал укреплению стабильности в республике, активно развивал побратимские связи с городами и регионами России, что имело огромное значение для находившегося в транспортной и порой в экономической блокаде. С 1992 года Кизляром заключены договоры о дружбе и взаимопомощи с Буденновским, Железноводским районами, Ставропольского края, городами Одинцово - Московской области, Колпино – Санкт-Петербург, Анапа – Краснодарского края, Азовом - Ростовской области, дружеские связи установлены с далеким Приморским краем.

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

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

отражает историю города во второй половине XX и начале XXI веков. Музей размещен в старинном реконструированном здании, памятнике архитектуры.

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

Сегодня Кизляр живет и трудится, развивая связи с другими городами и регионами, стараясь перенять опыт исторических городов России, чтобы стать современнее и сохранить свой, самобытный исторический облик, свои традиции. В целях сохранения исторического и культурного наследия в городе выделены объекты, которые достойны того, чтобы войти в федеральную программу сохранения памятников архитектуры, стать объектами туризма. Это места и здания, связанные с именами Л.Н. Толстого, Н.И. Пирогова, генерала Ермолова и других великих людей. Одновременно перед городом стоят задачи его благоустройства, обеспечения экологической безопасности и сохранения уникальных уголков кизлярской природы. К участию в этой работе активно привлекаются промышленные предприятия города, общественные организации, научный потенциал ВУЗов Кизляра, постоянно ведется летопись города.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> По материалы обоснования Генерального плана муниципального образования «Город Кизляр» республики Дагестан.

## 2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия.



Фото 2. Фото Объекта на август 2019 года.

Объект представляет собой рядовой одноэтажный дом, традиционного для г. Кизляра типа. Исторический облик Объекта утрачен в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой.

Исторических сведений об Объекте в архиве Национального музея Республики Дагестан им. А. Тахо-Годи не обнаружено.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> См. Раздел 3 Прилагаемые документы – пункт 8.

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

В границы территории исследования включены городские кварталы, расположенные в границах ул. Толстого, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и пер. Рыбный.<sup>15</sup>

### 2.2.1. Историко-градостроительные исследования

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

Территория исследования настоящего проекта расположена с юго-восточной стороны от старой крепости, которая располагалась, предположительно на месте городского парка и на прилегающих к нему территориях. Город Кизляр имеет регулярную планировку городских кварталов с северо-восточной стороны ул. Багратиона. С юго-западной стороны от ул. Багратиона планировка имеет нерегулярную, хаотичную структуру, так как эта территория примыкала к крепостным стенам. Территория исследования включает в себя кварталы, организованные по регулярной структуре и кварталы, имеющие хаотичную структуру.



Рис. 5. Военно-топографическая пятиверстная карта Кавказского края 1877 года.

<sup>15</sup> Названия улиц приведены в соответствии с федеральной информационной адресной системой (дата и время обращения 20.03.2025 11:31 МСК) <https://fias.nalog.ru/>

Регулярные кварталы, с северо-востока от ул. Багратиона имеют узкую, прямоугольную форму. Кварталы ориентированы с северо-востока на юго-запад, такая ориентация кварталов обусловлена расположением их параллельно руслу р. Старый Терек. Планировка кварталов усадебная, рассчитанная на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала. Принцип застройки хаотичный, дома располагаются как по линии застройки, так и в глубине домовладения. Выявленная в процессе исследования историческая застройка данных кварталов, соответствует периметрально-разреженному морфотипу застройки. Расположенная на территории кварталов застройка преимущественно малоэтажная в один-два этажа со скатной кровлей. В 2000-х в квартале, ограниченном ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек, ул. Багратиона и ул. 200-летия имама Шамиля построена мечеть Имама Шамиля с минаретом, ставшая градостроительной доминантой территории исследования.

Кварталы с юго-запада от ул. Багратиона значительно крупнее северо-восточных. Застроены хаотично, разделены множеством внутриквартальных проездов, большинство из которых тупиковые. Линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму. Застройка кварталов неоднородна, отличительная особенность – укрупнение застройки вдоль пер. Рыбного, что обусловлено соседством с большим рынком и активным развитием торговли. В западной части территории исследования расположилась территория городской поликлиники, занимающая большую часть квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Пушкина, пер. Рыбным и ул. Кирова.



Рис. 6. Современный спутниковый снимок территории исследования. Красным обозначена территория исследования и Объект, желтым обозначена территория городской поликлиники, синим территория рынка.

Современный спутниковый снимок демонстрирует отсутствие цельной градостроительной среды.

#### Исследования ландшафтных особенностей исследуемой территории

Территория исследования с юго-восточной стороны ограничена руслом р. Старый Терек. Гидрографическая сеть города Кизляр представлена рекой Старый Терек, являющейся одним из рукавов реки Терек, берущего начало на нижнем склоне Главного Кавказского хребта из ледника у вершины Зигзага-Хох. В основном, Терек протекает среди низких, легко размываемых берегов. Русло извилистое, неустойчивое. Терек в своей дельтовой части многократно менял положение основного русла. В советские годы старое русло Терека было превращено в канал (как и большинство других стариц этой реки) и приняты меры по его обводнению (Каргалинский гидроузел). В настоящее время рукав Терека, на котором расположен г. Кизляр, полностью превращен в зарегулированный магистральный распределительный канал. Берег р. Старый Терек в границах исследования не имеет проезжей части и даже тротуара. Существует небольшая тропинка с грунтовым покрытием. Заборы домовладений придвинуты вплотную к берегу реки, проезжая часть отсутствует. Озеленённая рекреационная полоса вдоль реки не сформирована.

Река Старый Терек определена как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Природного ландшафта на территории исследования не выявлено.



Фото 3. Русло р. Старый Терек, вид с моста по ул. Багратиона.

### 2.2.2. Историко-архитектурные исследования.

В рамках историко-архитектурных исследований проведена оценка застройки территории исследования, с целью выявления объектов культурного наследия и подлежащей сохранению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия, диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде объектов существующей застройки.

Территория исследования расположена в центральной части г. Кизляра, в его историческом центре. Сохранившаяся на момент исследования историческая застройка представлена зданиями конца XIX – середины XX вв.

Объект расположен на пересечении ул. Багратиона и ул. Нижегородской, в регулярной части города. Фасады Объекта облицованы сайдингом и плиткой, в результате чего утрачен исторический облик Объекта.



Фото 4. Перекресток ул. Багратиона и ул. Нижегородской, вид на Объект.

В границах исследования располагаются объекты культурного наследия регионального значения:

- «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));

- «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);

- «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);

- «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);

- «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

Объекты культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома» расположены по одному адресу и представляют собой одно здание.



Фото 5. Объект культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома».

Объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3) утрачен в середине 2010-х, на момент исследования на месте объекта располагается озелененная клумба перед зданием Министерства здравоохранения РД ГБУ.



Фото 6. Местоположение утраченного объекта культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

Кварталы территории исследования северо-восточной ул. Багратиона наполнены малоэтажной усадебной застройкой. Часто встречается нейтральная историческая каменная и деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века.



Фото 7. Каменная застройка, существовавшая в первой половине XX века.



Фото 8. Деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века.

На момент исследования значительная часть застройки, существовавшей в первой половине XX века утратила исторический облик в следствии использования современных, контрастных отделочных материалов.



Фото 9. Застройка, существовавшая в первой половине XX века, облицованная современными контрастными материалами.

Современная застройка кварталов северо-восточней ул. Багратиона выполнена в нейтральных объемно-пространственных характеристиках, в один-два (два с мансардой), изредка три этажа. Фасады зачастую выполнены в технике открытого белого или красного кирпича, встречается отделка плиткой и сайдингом.



Фото 10. Современная застройка кварталов северо-восточней ул. Багратиона.

В квартале, ограниченном ул. 200-летия имама Шамиля, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и ул. Багратиона располагается градостроительная доминанта территории исследования – мечеть Имама Шамиля. Мечеть построена в 2000-х, восстановлена после пожара в 2015 г. Её архитектура сочетает восточные традиции с современными дизайнерскими решениями. Интерьер мечети оформлен по канонам исламского искусства.



Фото 11. Мечеть Имама Шамиля.

Застройка кварталов юго-западной ул. Багратиона отличается укрупнением масштабов. Малоэтажная усадебная застройка встречается реже, однако в кварталах также обнаружена нейтральная историческая каменная и деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века.



Фото 12. Застройка, существовавшая в первой половине XX века.

По линии застройки четной стороны ул. Багратиона располагаются два двухэтажных многоквартирных дома, постройки середины XX века. Здания отштукатурены под руст и минимально декорированы. Многоквартирные дома хорошо вписываются в сложившуюся градостроительную среду.



Фото 13-14. Двухэтажные многоквартирные дома по ул. Багратиона (четная сторона).

По ул. Багратиона (четная сторона), на пересечении с ул. Пушкина (нечетная сторона) располагается четырехэтажное здание городской поликлиники. Здание значительно выделяется плановыми и объемно-пространственными характеристиками на фоне сложившейся застройки.



Фото 15. Пересечение ул. Багратиона (четная сторона) и ул. Пушкина (нечетная сторона). Здание городской поликлиники.

Напротив здания поликлиники, на пересечении ул. Багратиона (четная сторона) и ул. Пушкина (четная сторона), выстроено современное здание под торгово-общественные функции. Здание выполнено с использованием современных контрастных материалов отделки – сплошного остекления и

навесных фасадных панелей.



Фото 16. Пересечение ул. Багратиона (четная сторона) и ул. Пушкина (четная сторона).

Территория исследования с юго-запада граничит с развитым торговым кварталом, в следствие чего в этой части развивается современная торговая застройка. В границах исследования, вдоль пер. Рыбного (четная сторона) застройка современная, преимущественно среднеэтажная, выполненная с использованием современных контрастных материалов отделки.



Фото 17. Современная застройка по четной стороне пер. Рыбного.

Ценной исторической либо диссонирующей застройки в границах исследования не выявлено.

## Анализ сложившейся цветовой гаммы






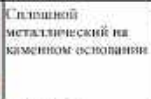





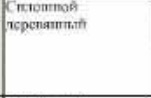

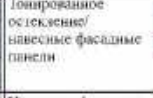



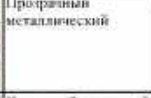




















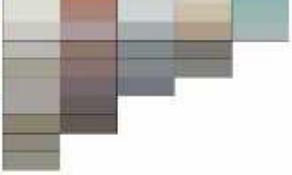

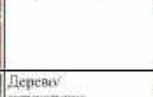


| Стены   |  |   | Кровля   |                 |   | Заборы  |  |   |
|---|--|---|--|-----------------|---|---|--|---|
| Фото  | Материал   | Цвет  | Фото   | Материал        | Цвет  | Фото  | Материал                                     | Цвет  |
|    | Сайдинг/плитка                                   |    |   | Шифер           |  |  | Сплошной металлический на каменном основании |  |
|    | Штукатурка                                       |    |   | Металлочерепица |  |  | Сплошной деревянный                          |  |
|    | Тонированное остекление/навесные фасадные панели |    |   | Металлочерепица |  |  | Прозрачный металлический                     |  |
|    | Навесные фасадные панели                         |    |   | Металлочерепица |  |  | Сплошной каменный                            |  |
|    | Дерево/штукатурка                                |    |   | Металлочерепица |  |  | Сплошной металлический                       |  |
|    | Штукатурка                                       |    |   | Шифер           |  |  | Сплошной каменный                            |  |
|   | Отделочный кирпич/плитка                         |   |  |                 |   |   |  |   |
|  | Открытый кирпич                                  |  |  |                 |   |   |  |   |
|  | Дерево/штукатурка                                |  |  |                 |   |   |  |   |

Рис. 7. Сложившаяся цветовая гамма

В процессе историко-архитектурных исследований была проанализирована застройка в границах исследования с целью выявления сложившейся цветовой гаммы.

В результате исследования выявлено разнообразие материалов отделки и цветовой схемы, близкой оттенкам бежевого, коричневого и серого.

Выявлены современные материалы отделки – навесные фасадные панели, металлические профилированные листы и сплошное тонированное остекление. Современные материалы отделки применяются как в цветах близких к сложившейся цветовой гамме натуральных материалов, так и в нехарактерных для исторической среды цветах. Однако насыщенность цветовых решений современных материалов значительно превышает сложившуюся, что может вызывать диссонанс с исторической застройкой.

### 2.2.3. Выводы по разделу.

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

- планировочная структура в границах исследования регулярная с северо-восточной стороны ул. Багратиона и нерегулярная, хаотичная с юго-западной стороны от ул. Багратиона, что обусловлено историческим развитием города;

- планировка регулярных кварталов усадебная, рассчитанная на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала, линии застройки сформированы;

- застройка нерегулярных кварталов хаотичная, линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму;

- выявленная в процессе исследования историческая застройка кварталов исследования, соответствует периметрально-разреженному морфотипу застройки;

- цельная градостроительная среда в границах исследования не сформирована. Расположенная на территории кварталов застройка XX века преимущественно малоэтажная в один-два этажа со скатной кровлей, застройка XXI века преимущественно среднеэтажная, выполненная с использованием современных контрастных материалов отделки;

- территория исследования с юго-восточной стороны ограничена руслом р. Старый Терек. Река Старый Терек определена как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Природного ландшафта на территории исследования не выявлено;

- территория исследования расположена в исторической части города, историческая застройка представлена пятью объектами культурного наследия регионального значения и множеством нейтральных исторических каменных и деревянных/смешанных зданий, существовавших в первой половине XX века;

- объекты культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома» расположены по одному адресу и представляют собой одно здание;

- объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3) утрачен в середине 2010-х, на момент исследования на месте объекта располагается озелененная клумба перед зданием Министерства здравоохранения РД ГБУ;

- на момент исследования значительная часть нейтральной исторической

застройки утратила первоначальный облик в следствии использования современных, контрастных отделочных материалов;

- в квартале, ограниченном ул. 200-летия имама Шамиля, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и ул. Багратиона, располагается градостроительная доминанта территории исследования – мечеть Имама Шамиля;

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

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

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

#### **2.2.4. Историко-культурный опорный план**

Результатом историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований на территории предполагаемого проектирования зон охраны Объекта стал историко-культурный опорный план (далее – ИКОП), содержащий сведения о недвижимых памятниках истории и культуры, их территориях, других градостроительных элементах и сооружениях, представляющих историко-культурную ценность. Этот чертеж является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55).

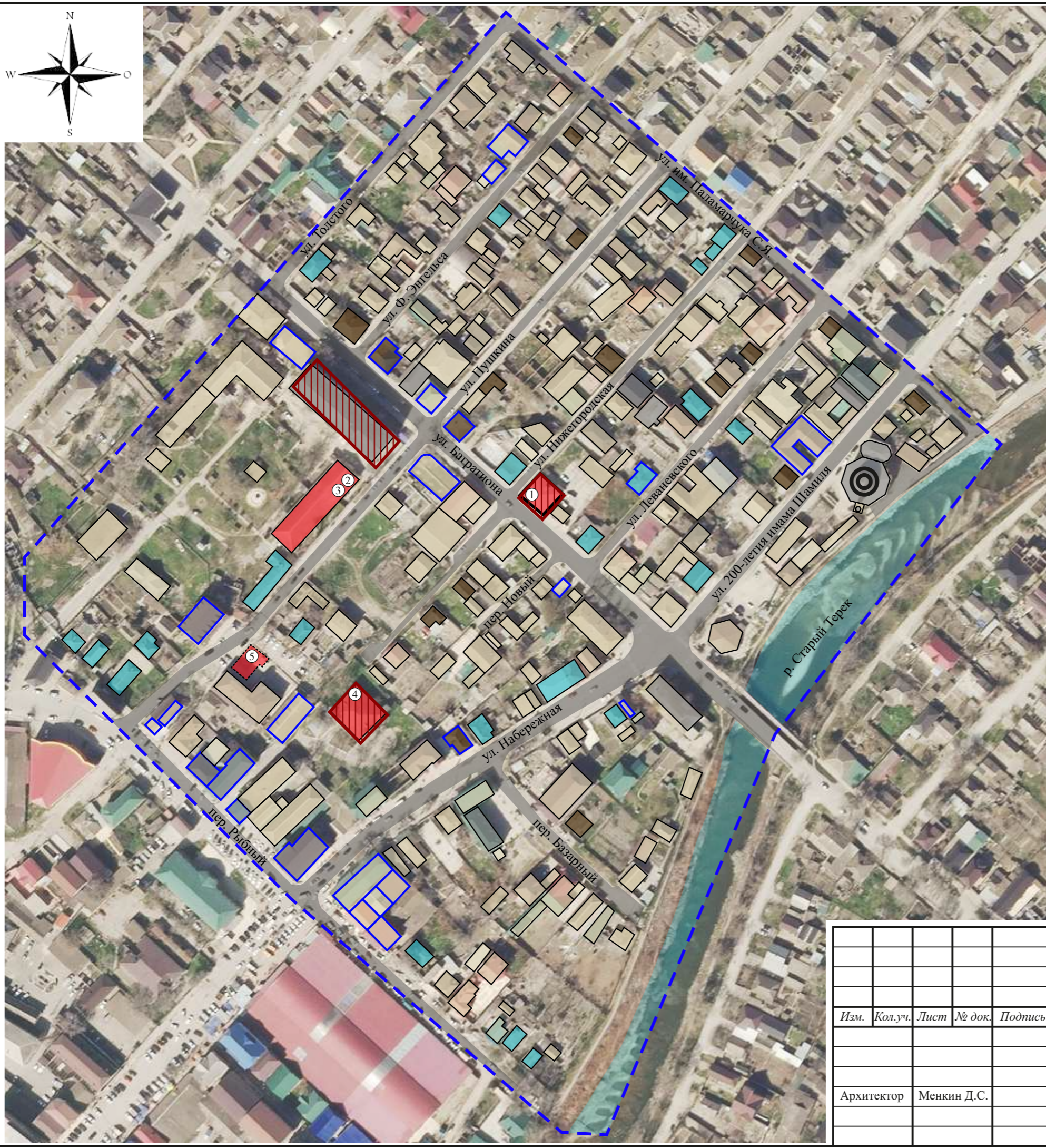
Историко-культурный опорный план характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, с показом зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия регионального значения. Нумерация на плане соответствует нумерации объектов в Таблице 1.

Отображена нейтральная застройка с градацией по этажности, в том числе малоэтажная каменная и деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века. Отображена современная градостроительная доминанта.

Историко-культурный опорный план демонстрирует утраченные градостроительные элементы территории исследования.

На листе 2.2.5 ИКОП показаны утвержденные границы территории объектов культурного наследия.

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



- Условные обозначения:**
- – объект проектирования
  - – объекты культурного наследия регионального значения
  - ▨ – утраченный объект культурного наследия регионального значения
  - (blue border) – здания с современной контрастной отделкой фасадов
  - (green) – озеленение
  - (dashed blue border) – границы исследования
  - ▨ (red hatched) – утвержденные границы территории
  - ⊙ – современная градостроительная доминанта Мечеть Имама Шамиля

- Нейтральная застройка**
- (yellow) – малоэтажная застройка (1-2 этажа)
  - (brown) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) деревянная/смешанная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (cyan) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) каменная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (grey) – застройка средней этажности (3-5 этажей)

- Объекты культурного наследия регионального значения:**
1. «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  2. «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);
  3. «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);
  4. «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);
  5. «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

|                |
|----------------|
| Взамен инв. №  |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл.   |

|  |         |      |        |   |       |
|--|---------|------|--------|---|-------|
| Договор:<br>№ 1/НИ-2025 от 13.02.2025  |         |      |        |   |       |
| Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения<br>«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,<br>ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) |         |      |        |   |       |
| Изм.   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись   | Дата  |
|  |         |      |        |   |       |
| Том 1. Раздел 2.<br>Историко-культурные исследования   |         |      |        | Стадия  | Лист  |
|  |         |      |        |   | 2.2.5 |
| Архитектор Менкин Д.С.   |         |      |        | Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план.<br>Масштаб 1:2000 |       |
|  |         |      |        |   |       |

### 2.3. Анализ действующей градостроительной документации

Новое капитальное строительство города Кизляр основывается на положениях «Генерального плана города Кизляр и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр»<sup>16</sup>.

#### Функциональные зоны исследуемой территории по положениям Генерального плана города Кизляр



Рис. 8. Фрагмент Генерального плана города Кизляр (Карта функциональных зон).

Объект располагается в функциональной зоне «жилая зона (Ж)». Территория исследования располагается в функциональных зонах: «жилая зона (Ж)», «общественно-деловая зона (О)».

Генпланом предусмотрена *модель восстановления и реставрации объектов истории и культуры:*

*1. Необходимо сохранение и совершенствование композиционно-пространственной целостности и общего архитектурного облика исторических городов в их развитии;*

<sup>16</sup> Решение собрания депутатов городского округа «город Кизляр» Республики Дагестан от 15.12.2014 № 256 «Об утверждении Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр»

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

Территориальные зоны исследуемой территории по положениям «правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр»»



Рис. 9. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории города Кизляр.

Объект расположен в территориальной зоне О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Территория исследования

располагается в территориальных зонах: Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами), О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), О2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения).

Территории, расположенные вблизи Объекта и попадающие в предполагаемую территорию проектирования, располагаются в территориальных зонах: Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

### **Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1):**

Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (аренду) для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

**Таблица 4 – Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков**

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

- размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 400м<sup>2</sup>;
- предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не менее 1 метра; хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы – 3 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы при наличии согласия владельцев смежного земельного участка и соблюдения Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;
- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; сарая для скота и

птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 4 м;

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 5 – Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки под объекты жилищного строительства**

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

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

– максимальная высота от уровня земли:

– до верха плоской кровли – не более 12 м;

– до конька скатной кровли – не более 16 м;

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

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

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

## **Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1):**

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

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

### **Вывод:**

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

Хозяйственное освоение земельных участков в границах территории исследования возможно с учетом обеспечения сохранности расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия. В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в историко-

градостроительной среде необходимо предусмотреть систему дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Объекту.

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

## **2.4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.**

Проекты зон охраны на Объект ранее не разрабатывались и не утверждались. На территорию исследования распространяется действие зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а, утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 18 июня 2024 № 80/24- ОД «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

В состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., входят: охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).



#### Условные обозначения:







- |   |  |
|---|--|
|  | Объект культурного наследия регионального значения «Здание кожевнидиспансера», кон. XIX в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес ул. Пушкина, 14а) |
|  | Утраченный объект культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3                       |
|  | ТOKH Утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожевнидиспансера», кон. XIX в. (г. Кизляр, ул. Пушкина, 3-а (современный адрес ул. Пушкина, 14а))        |
|  | ТOKH II Предлагаемая к утверждению граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание наркологического диспансера», (г. Кизляр, Пушкина, 3)                                    |
|  | O3 Охранная зона Объекта культурного наследия  |
|  | ZP3 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности  |

Рис. 10. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожевнидиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а.

**Охранная зона объекта культурного наследия (O3)** распространяется на внутриквартальные территории квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбным и ул. Пушкина. Границы O3 располагаются в границах исследования, с юго-запада от Объекта.

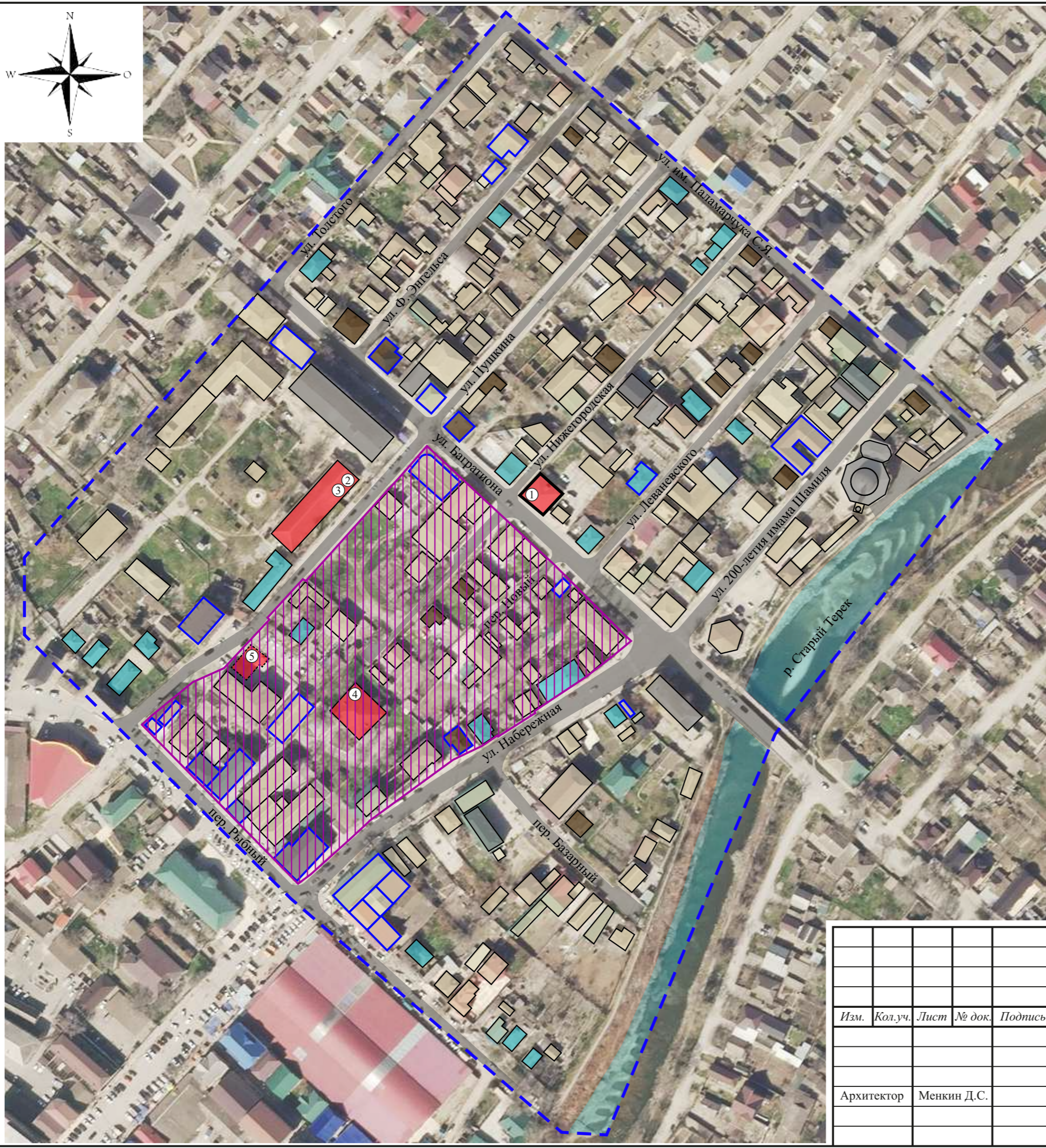
**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ZP3)** располагается в границах исследования и распространяется на территории

квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбным и ул. Пушкина. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предусматривают:

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

- максимальная высота зданий от планировочной отметки земли 10 м до верха венчающего карниза, 13 м до верха строительных конструкций.

**Вывод:** Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а, расположены в границах исследуемой территории. Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) расположены на значительном удалении от Объекта. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) расположены в непосредственной близости от Объекта. Градостроительные регламенты зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности требуют дополнительной проверки в ландшафтно-визуальном анализе для установления степени влияния на Объект.



- Условные обозначения:**
- объект проектирования
  - объекты культурного наследия регионального значения
  - утраченный объект культурного наследия регионального значения
  - озеленение
  - границы исследования

- Нейтральная застройка**
- малоэтажная застройка (1-2 этажа)
  - малоэтажная застройка (1-2 этажа) деревянная/смешанная, существовавшая в первой половине XX в.
  - малоэтажная застройка (1-2 этажа) каменная, существовавшая в первой половине XX в.
  - застройка средней этажности (3-5 этажей)

- Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения:**
- «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а

- Объекты культурного наследия регионального значения:**
1. «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  2. «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);
  3. «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);
  4. «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);
  5. «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |
|------------------------|---------|------|--------|---------|------|--|-------|--------|
|                        |         |      |        |         |      | Договор:<br>№ 1/НИ-2025 от 13.02.2025  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения<br>«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,<br>ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) |       |        |
| Изм.                   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Том 1. Раздел 2.<br>Историко-культурные исследования   |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Стадия   | Лист  | Листов |
|                        |         |      |        |         |      |  | 2.4.1 |        |
| Архитектор Менкин Д.С. |         |      |        |         |      | Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |

## **2.5. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения**

Ландшафтно-визуальный анализ Объекта, выполнен в целях выявления участков городской среды, обеспечивающих сохранность историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия, а также информационно-аналитического обоснования предложений по установлению режимов использования земель и градостроительных регламентов на территории исследования.

Высотные ограничения застройки на территории города Кизляр в границах проектирования устанавливаются в целях сохранения композиционной роли Объекта культурного наследия в структуре ценного исторического городского ландшафта: во избежание сокращения наиболее значимых секторов и зон обзора Объекта, трансформации фоновых характеристик Объекта, композиционно-масштабных искажений историко-градостроительной и природной среды Объекта культурного наследия.

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

Выводы и рекомендации визуально-ландшафтного анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения Объекта культурного наследия учитываются при разработке режимов использования земель и градостроительных регламентов, а затем, по утверждению в установленном порядке, вносятся в документацию по градостроительному зонированию.

### Цели визуально-ландшафтного анализа условий восприятия Объекта культурного наследия:

- обеспечение сохранности условий визуального восприятия Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;
- обеспечение преемственности композиционной роли Объекта культурного наследия в структуре исторического городского ландшафта;
- выявление значимых направлений и основных точек визуального восприятия, а также определение границ секторов обзора Объекта культурного

наследия;

- разработка обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения Объекта культурного наследия на значимых направлениях его визуального восприятия.

Задачи визуально-ландшафтного анализа условий восприятия Объекта культурного наследия:

- выявление композиционной роли Объекта культурного наследия в градостроительной системе;

- выявление и классификация направлений восприятия Объекта культурного наследия по степени значимости, определение их характерных признаков и формообразующих принципов;

- выявление и учет факторов, определяющих условия восприятия Объекта культурного наследия;

- определение условий сохранения, реабилитации и преемственного развития градостроительной среды, ценных панорам и видов городского ландшафта в системе ландшафтно-пространственной организации территории исследования;

- выявление диссонирующих объектов существующей застройки, оказывающих негативное влияние на визуальное восприятие Объекта культурного наследия;

- определение зон необходимого сохранения и ограничения высотных, силуэтных, стилистических и других параметров градостроительного окружения Объекта культурного наследия на значимых направлениях его визуального восприятия.

Объект исследования и предмет исследования

Объектом исследования данного визуально-ландшафтного анализа является Объект культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), в его композиционной и визуальной взаимосвязи с градостроительной средой.

Объект расположен на пересечении ул. Багратиона (нечетная сторона) и ул. Нижегородская (четная сторона) не является акцентом или доминантой и представляет традиционную застройку конца XIX – начала XX века.



Фото 18. Вид на Объект с перекрестка ул. Багратиона и ул. Нижегородская.

Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание прямоугольной формы в плане с вальмовой кровлей из шифера. Объект утратил исторический облик в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой. На момент проведения исследования декор Объекта отсутствует, либо скрыт за отделкой.

Фасад Объекта по ул. Багратиона выполнен в четыре световые оси, по крайней правой оси организован вход. Фасад по ул. Нижегородской выполнен в три световые оси. Вход на участок, на котором располагается Объект организован через калитку с ул. Нижегородской.

Высота Объекта до венчающего карниза 4,8 м.

Предметом исследования являются значимые направления и условия визуального восприятия Объекта, композиционные связи Объекта с градостроительной средой. Предмет охраны Объекта не утвержден, характеристики историко-градостроительной среды определяются исходя из наличия композиционно-видовой, градостроительной, архитектурной, исторической, природно-ландшафтной взаимосвязей такой среды с внешним обликом Объекта и его объемно-планировочными и конструктивными решениями.

### 2.5.1. Анализ зон восприятия Объекта. Фотофиксация

Для определения зоны охраняемых видовых раскрытий проведены натурное обследование и фотофиксация Объекта и окружающей его градостроительной ситуации с территориями общего пользования.

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

Зона наилучшего визуального восприятия Объекта расположена на территории общего пользования: по ул. Багратиона, на расстоянии не более 21 метра от фасада в западном направлении, 19 метров от фасада в юго-восточном направлении; по ул. Нижегородской, на расстоянии не более 15 метров от фасада в северном направлении, 28 метров от фасада в юго-западном направлении. Зона наилучшего восприятия включает в себя виды, позволяющие рассмотреть уличные фасады в крупных деталях. Свободный доступ на территорию Объекта закрыт – зона наилучшего визуального восприятия не распространяется на виды, направленные на дворовые фасады.

Основные точки визуального восприятия формируются в границах зоны наилучшего восприятия (фото 1, 2, 10, 11, 22, 32, 33). В пределах зоны наилучшего восприятия формируются главные ценные виды на Объект. На этих видах Объект виден в крупных детальном ракурсах.

Точки наилучшего визуального восприятия Объекта

№ точки

фото

1



Вид на Объект с юго-западного направления с перекрестка четной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской.

2



Вид на Объект с юго-западного направления с нечетной стороны ул. Нижегородской.

10



Вид на Объект с юго-западного направления с четной стороны ул. Багратиона.

11



Вид на Объект с южного направления с четной стороны ул. Багратиона.

22



Вид на Объект с западного направления с четной стороны ул. Багратиона.

32



Вид на Объект с северо-западного направления с нечетной стороны ул. Нижегородской.



Вид на Объект с северного направления с нечетной стороны ул. Нижегородской.

Бассейн видимости Объекта распространяется на участки ул. Багратиона и ул. Нижегородской. Бассейн видимости Объекта зафиксирован крайними точками его восприятия, с которых он виден фрагментарно и/или на значительном удалении. Бассейн видимости включает точки фотофиксации 3-9, 12-17, 23-30, 34-37. В пределах этих точек Объект виден фрагментарно либо на значительном удалении.

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

| Точки визуального восприятия Объекта |  |
|--------------------------------------|--|
| № точки                              | фото   |
| 3                                    |                 |
|                                      | <p>Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.<br/>Фрагментарная видимость.</p> |

4



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

5



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

6



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

7



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

8



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

9



Вид на Объект с юго-западного направления с ул. Нижегородской.  
Фрагментарная видимость.

12



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

13



Вид на Объект с юго-восточного направления с перекрестка четной стороны ул.  
Багратиона и ул. Леваневского. Фрагментарная видимость.

14



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

15



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная, сезонная видимость.

16



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная, сезонная видимость.

17



Вид на Объект с юго-восточного направления с перекрестка четной стороны ул.  
Багратиона и четной сторону ул. Набережная. Фрагментарная, сезонная  
видимость.

23



Вид на Объект с западного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

24



Вид на Объект с северо-западного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

25



Вид на Объект с северо-западного направления с перекрестка четной стороны ул. Багратиона и четной стороны ул. Пушкина. Фрагментарная видимость.

26



Вид на Объект с северо-западного направления с перекрестка четной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Пушкина. Фрагментарная видимость.

27



Вид на Объект с северо-западного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

28



Вид на Объект с северо-западного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Фрагментарная видимость.

29



Вид на Объект с северо-западного направления с перекрестка четной стороны ул. Багратиона и ул. Ф. Энгельса. Фрагментарная видимость.

30



Вид на Объект с северо-западного направления с четной стороны ул. Багратиона. Фрагментарная видимость.

34



Вид на Объект с северного направления с ул. Нижегородской. Фрагментарная видимость.

35



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

36



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

37



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

Точки фотофиксации № 18-21, 31, 38-41 располагаются на значительном удалении, за границами бассейна видимости Объекта и демонстрируют отсутствие видимости либо незначительную видимость.

| Точки фотофиксации, расположенные за границами бассейна видимости Объекта |  |
|---|--|
| № точки   | фото   |
| 18  |  <p>Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона. Объект не идентифицируется, скрыт растительностью и сливается с линией застройки.</p> |

19



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Объект не идентифицируется, скрыт растительностью и сливается с линией застройки.

20



Вид на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Багратиона.  
Объект не идентифицируется, скрыт растительностью и сливается с линией застройки.

21



Отсутствие видимости на Объект с юго-восточного направления с четной стороны ул. Набережной. Объект скрыт застройкой и растительностью.

31



Вид на Объект с северо-западного направления с четной стороны ул. Багратиона. Объект не идентифицируется и сливается с линией застройки.

38



Вид на Объект с северо-восточного направления с ул. Нижегородской. Объект не идентифицируется и сливается с линией застройки.

39



Вид на Объект с северо-восточного направления с ул. Нижегородской. Объект не идентифицируется и сливается с линией застройки.

40

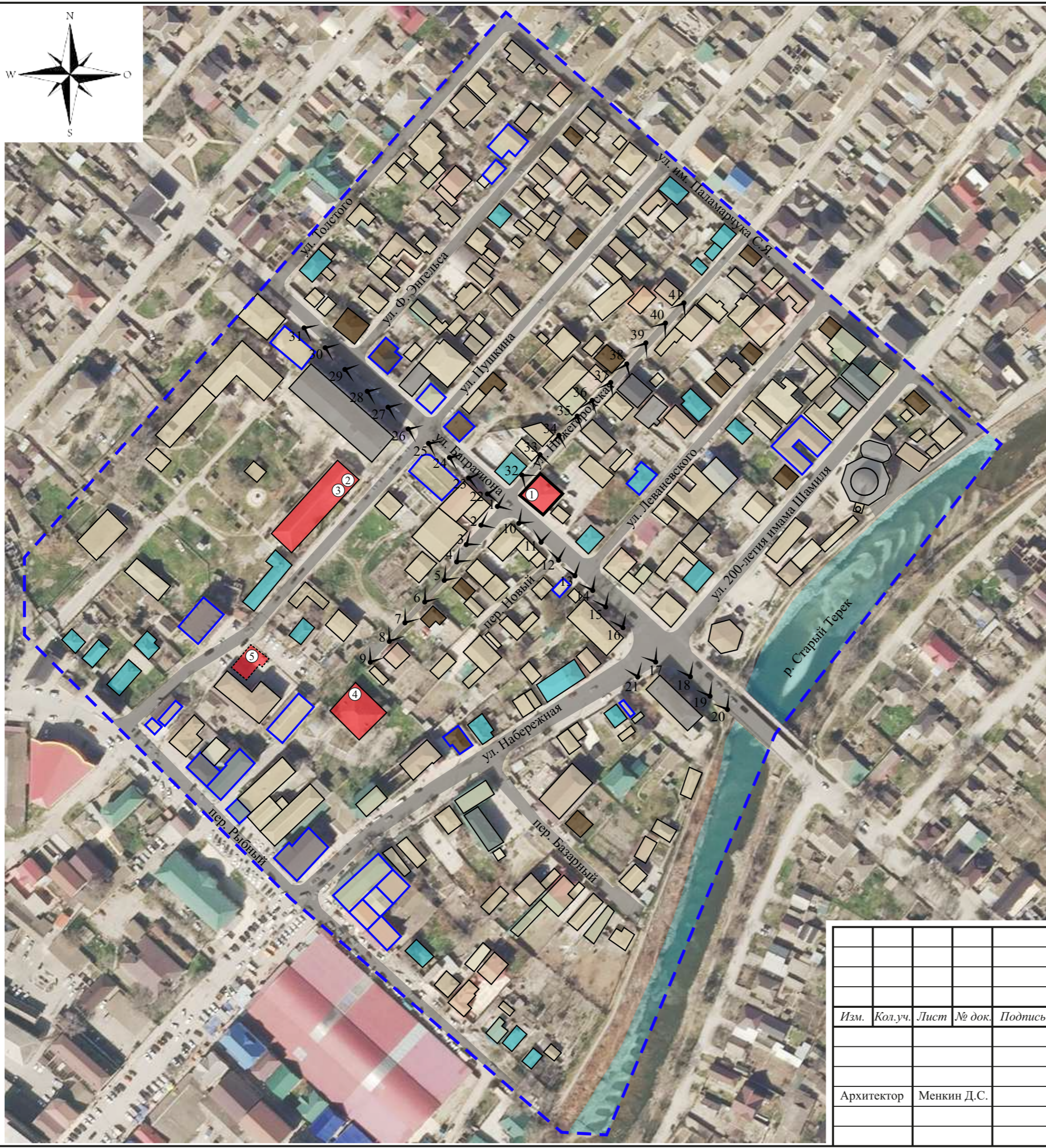


Вид на Объект с северо-восточного направления с ул. Нижегородской. Объект не идентифицируется и сливается с линией застройки.

41



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



- Условные обозначения:**
- – объект проектирования
  - – объекты культурного наследия регионального значения
  - (with red border) – утраченный объект культурного наследия регионального значения
  - (with blue border) – здания с современной контрастной отделкой фасадов
  - (green) – озеленение
  - (with blue dashed border) – границы исследования
- Нейтральная застройка**
- (light yellow) – малоэтажная застройка (1-2 этажа)
  - (brown) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) деревянная/смешанная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (light blue) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) каменная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (grey) – застройка средней этажности (3-5 этажей)
- ◀ – точки фотофиксации Объекта
- Объекты культурного наследия регионального значения:**
1. «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  2. «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);
  3. «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);
  4. «Здание кожнодиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);
  5. «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

|                |
|----------------|
| Взамен инв. №  |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл.   |

|  |         |      |        |                                       |       |
|--|---------|------|--------|---------------------------------------|-------|
| Договор:<br>№ 1/НИ-2025 от 13.02.2025  |         |      |        |                                       |       |
| Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения<br>«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,<br>ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) |         |      |        |                                       |       |
| Изм.   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись                               | Дата  |
|  |         |      |        |                                       |       |
| Том 1. Раздел 2.<br>Историко-культурные исследования   |         |      |        | Стадия                                | Лист  |
|  |         |      |        |                                       | 2.5.2 |
| Архитектор Менкин Д.С.   |         |      |        | Схема фотофиксации.<br>Масштаб 1:2000 |       |
|  |         |      |        |                                       |       |

### **2.5.3. Анализ композиционно-видовых связей Объекта культурного наследия**

Объект располагается в исторической части города, однако территория исследования не сохранила большую часть исторической застройки. В границах исследования, помимо Объекта располагается четыре объекта культурного наследия:

- «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);

- «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);

- «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);



- «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

Объекты культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома» расположены по одному адресу и представляют собой одно здание. Объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3) утрачен в середине 2010-х, на момент исследования на месте объекта располагается озелененная клумба перед зданием Министерства здравоохранения РД ГБУ.

Все объекты культурного наследия в границах исследования значительно удалены от Объекта и не образуют композиционно-видовые связи. Ценной исторической застройки в границах исследования не выявлено.

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

Так напротив Объекта на пересечении нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской располагается одноэтажный каменный дом, существовавший в первой половине XX века. Данный дом образует с объектом композиционно-видовую связь и просматривается на ценных видах.

| № вида | Фото  | Описание   |
|--------|---|--|
| 11     |   | <p>Вид на Объект с южного направления с четной стороны ул. Багратиона. Визуальная связь Объекта с исторической малоэтажной каменной застройкой, существовавшей в первой половине XX века.</p>    |
| 23     |  | <p>Вид на Объект с западного направления с четной стороны ул. Багратиона. Визуальная связь Объекта с исторической малоэтажной каменной застройкой, существовавшей в первой половине XX века.</p> |

Иные исторические здания значительно удалены от Объекта и не воспринимаются с ним совместно.

#### Анализ зон композиционного влияния.

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

Зона композиционного влияния Объекта распространяется на территории, прилегающие к Объекту в южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и напротив Объекта, в южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (данный участок зоны композиционного влияния разделен на два ул.

Нижегородской, которая заканчивается тупиком в центре квартала). В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено четыре участка зоны композиционного влияния.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона, распространяется на территорию – прилегающую к Объекту, являющуюся фоновой и фланкирующей для Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Данный участок обеспечивает сохранность ценных видов Объекта и композиционной роли Объекта в структуре квартала при восприятии с ул. Багратиона и ул. Нижегородской.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной и деревянной/смешанной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по нечетной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает формирующей коридор видимости Объекта.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по четной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.

### Анализ параметров допустимого высотного строительства




Проверка предлагаемых высотных параметров проектируемых объектов капитального строительства и определение их допустимых масштабных композиционных характеристик проводится в рамках визуально-ландшафтного анализа в целях успешной интеграции нового строительства в существующий историко-культурный ландшафт с условием сохранения ценных видов и панорам, а также обеспечения оптимальных условий экспонирования Объекта.

Для визуального представления о высотных характеристиках предполагаемого капитального строительства по линиям ул. Багратиона и ул. Нижегородской, рядом с Объектом, выполнены фотосхемы с отображением высотной регламентации нового строительства в соответствии ограничениями установленными правилами землепользования и застройки городского округа «город Кизляр» и утвержденными зонами охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а.

На фотосхеме 1 графически отображены максимально разрешенные высотные параметры зоны О1 и зоны Ж1 в зоне композиционного влияния Объекта.

## Фотосхема 1:

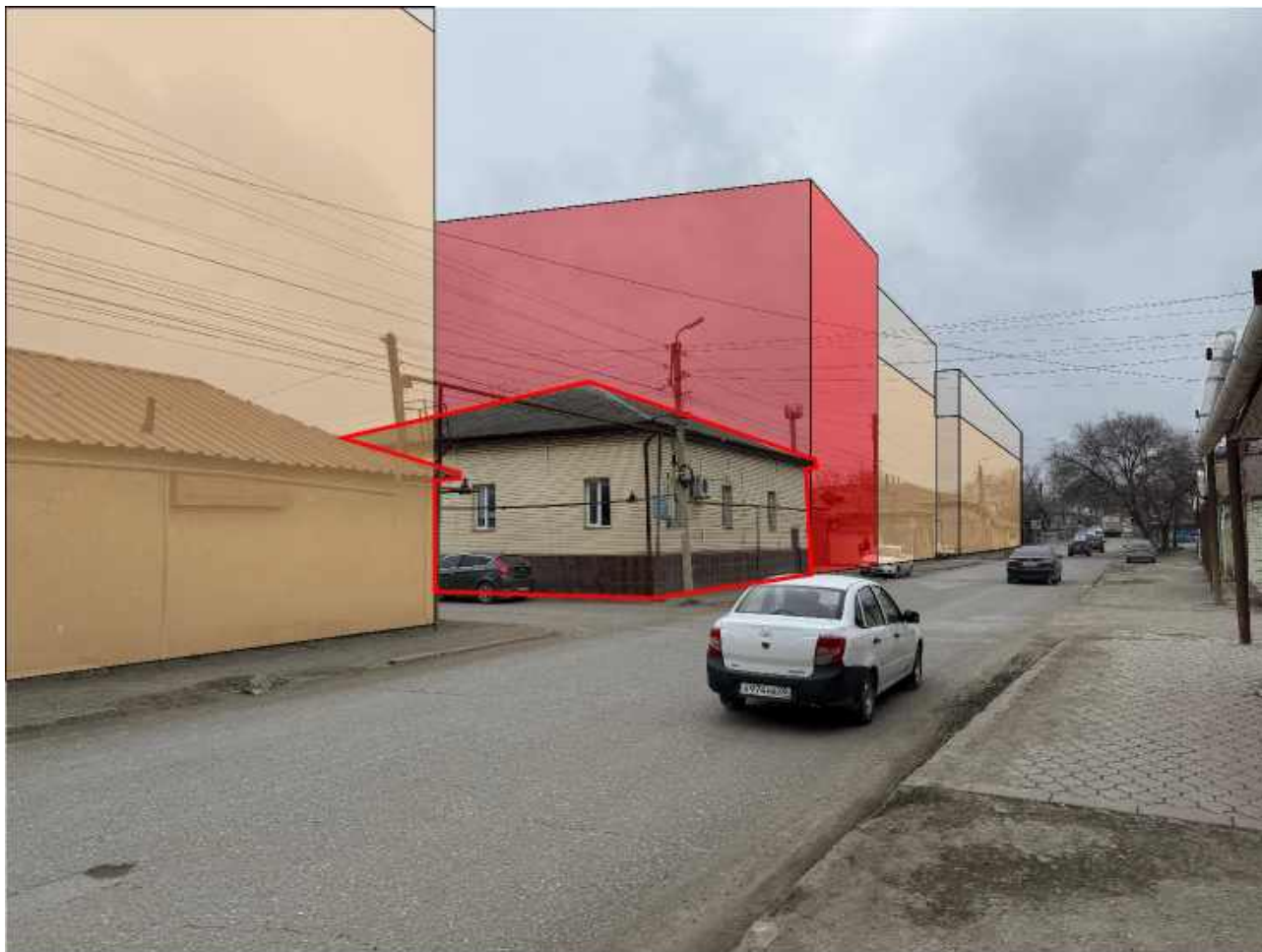





-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до верха плоской кровли – не более 12 м)
-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до конька скатной кровли – не более 16 м)
-  ограничения подзоны О1 - 5 этажей

Выполненная фотосхема демонстрирует, что ограничения, установленные зонами О1 и Ж1, значительно превышают характеристики Объекта и не обеспечивают сохранения его условий его визуального восприятия и композиционной роли. Обеспечение преемственности развития градостроительной среды и композиционной роли Объекта возможно при условии дополнительной регламентации нового строительства в зонах композиционного влияния с учетом высотных характеристик Объекта.

На фотосхеме 2 графически отображены максимально разрешенные высотные параметры зоны О1 и зоны Ж1 в зоне композиционного влияния Объекта.

## Фотосхема 2:

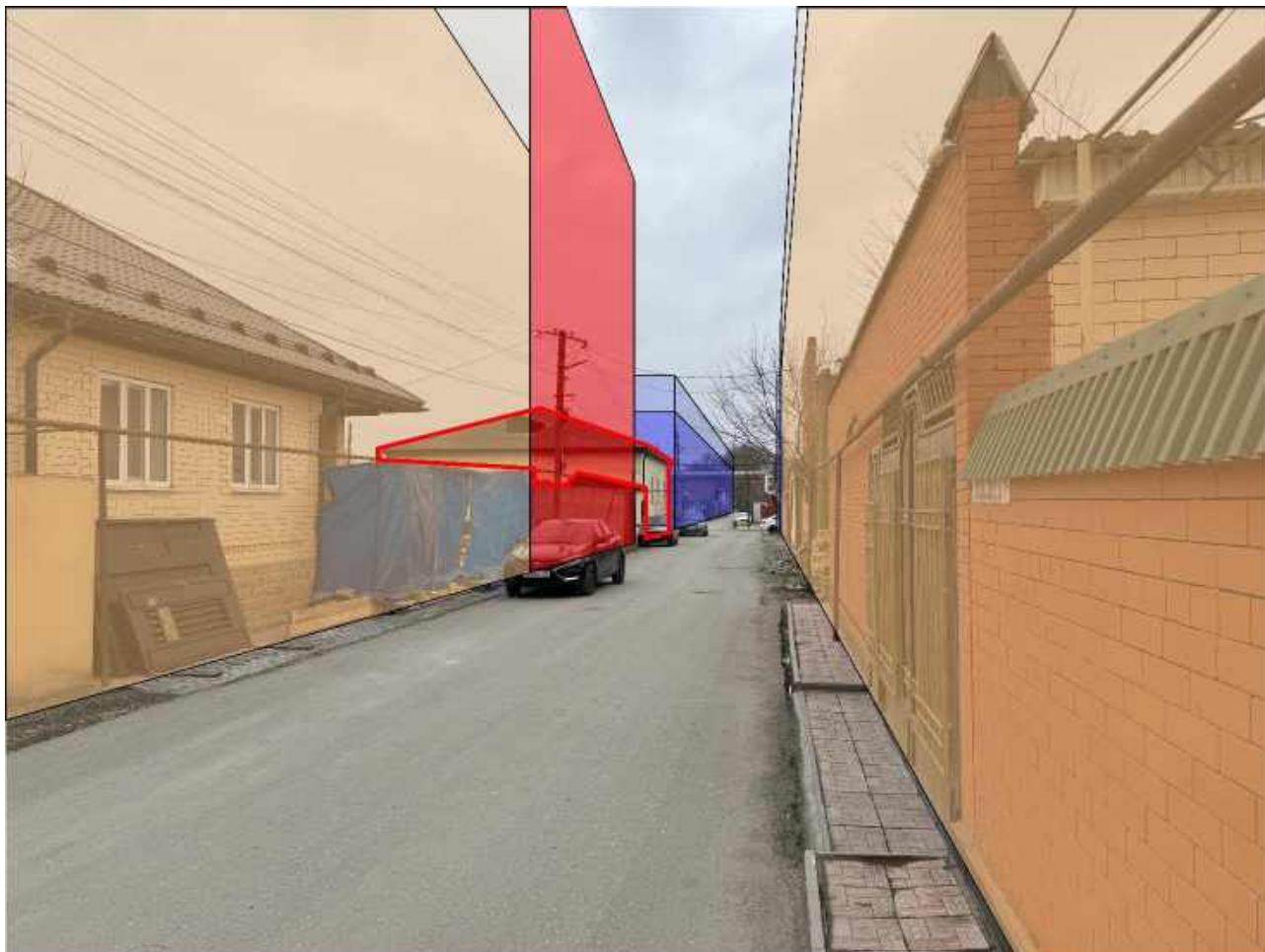







-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до верха плоской кровли – не более 12 м)
-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до конька скатной кровли – не более 16 м)
-  ограничения подзоны О1 - 5 этажей

Выполненная фотосхема демонстрирует, что ограничения, установленные зонами О1 и Ж1, значительно превышают характеристики Объекта и не обеспечивают сохранения его условий его визуального восприятия и композиционной роли. Обеспечение преемственности развития градостроительной среды и композиционной роли Объекта возможно при условии дополнительной регламентации нового строительства в зонах композиционного влияния с учетом высотных характеристик Объекта.

На фотосхеме 3 графически отображены максимально разрешенные высотные параметры зоны О1, зоны Ж1 и ЗРЗ в зоне композиционного влияния Объекта.

### Фотосхема 3:



-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до верха плоской кровли – не более 12 м)
-  ограничения подзоны Ж1 - 3 этажа (до конька скатной кровли – не более 16 м)
-  ограничения подзоны О1 - 5 этажей
-  ограничения ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 14-а - 10 м до верха венчающего карниза
-  ограничения ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Пушкина, 14-а - 13 м до верха строительных конструкций

Выполненная фотосхема демонстрирует, что ограничения, установленные зонами О1 и Ж1, значительно превышают характеристики Объекта и не обеспечивают сохранения условий его визуального восприятия и композиционной роли. Обеспечение преемственности развития градостроительной среды и композиционной роли Объекта возможно при условии дополнительной регламентации нового строительства в зонах композиционного влияния с учетом высотных характеристик Объекта.

## Анализ застройки кварталов в границах исследования на основе графоаналитического метода

Графоаналитический метод исследования дополняет данные полученные в результате визуального анализа видимости Объекта и анализа материалов фотофиксации, позволяет выявить недоступную непосредственному наблюдению пространственную структуру раскрытия Объекта. Графический анализ производился в горизонтальной и вертикальной плоскостях. По результатам графоаналитического исследования установлены объекты и территории, связанные с видовым раскрытием Объекта.

Разрезы 1-1, 2-2, 3-3 построены в вертикальной плоскости и проходят по лучу зрения, проходящему через Объект и точку наблюдения с высоты смотрящего в сторону Объекта. Луч проводится через верхнюю точку Объекта и все расположенные за ним и ниже сооружения будут находиться в "визуальной тени", а возвышение луча зрения над поверхностью земли будет характеризовать глубину "тени".

Разрезы 1-1, 2-2, 3-3 проведены для определения высоты фоновой застройки с условием сохранения визуального значения Объекта. Определение таких высот чрезвычайно важно для охраны видов на объект культурного наследия для регулирования фоновой застройки и сохранения визуальных характеристик Объекта.

Разрез 1 – 1 проведен по участку зоны композиционного влияния Объекта, расположенному на территории квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона.

На разрезе 1 – 1 обозначены максимальные высотные параметры для зон: О1 – до 5 этажей, Ж1 – до 3 этажей и 16 метров. По разрезу 1 – 1 видно, что новое строительство в соответствии с высотными параметрами зон, может повлиять на визуальные-фоновые характеристики Объекта и его историко-градостроительной среды, при строительстве рядом с Объектом. Высотные параметры зон О1 и Ж1 превышают высотные характеристики Объекта.

Разрез 2 – 2 проведен по участку зоны композиционного влияния Объекта, расположенному на территории квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и на кварталы юго-восточнее Объекта.

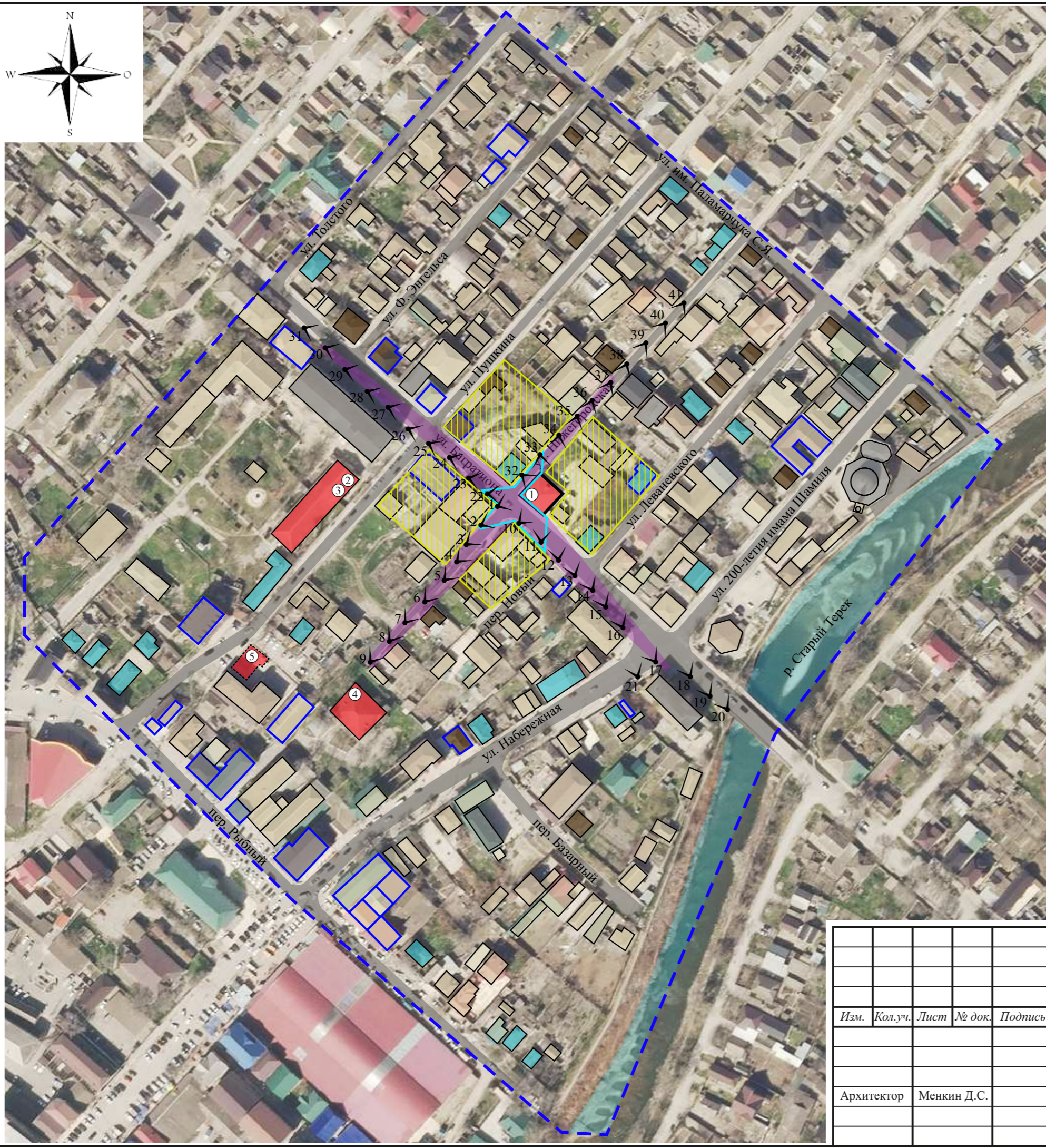
На разрезе 2 – 2 обозначены максимальные высотные параметры для зон: О1 – до 5 этажей, Ж1 – до 3 этажей и 16 метров. По разрезу 2 – 2 видно, что новое строительство в соответствии с высотными параметрами зон, может

повлиять на визуальные-фоновые характеристики Объекта и его историко-градостроительной среды, при строительстве рядом с Объектом. Высотные параметры зон О1 и Ж1 превышают высотные характеристики Объекта.

Разрез 3 – 3 проведен по участку зоны композиционного влияния Объекта, расположенному на территории квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина.

На разрезе 3 – 3 обозначены максимальные высотные параметры для зоны Ж1 – до 3 этажей и 16 метров и высотные параметры, установленные утвержденными зонами охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а. По разрезу 3 – 3 видно, что новое строительство в соответствии с высотными параметрами утвержденной зоны охраны, не повлияет на визуальные-фоновые характеристики Объекта и его историко-градостроительной среды. Проектирование предлагается без участков наложения.

На основе анализа зон восприятия и композиционно-видовых связей Объекта и построения разрезов 1-1, 2-2, 3-3 выявлены значимые направления и основные точки визуального восприятия Объекта, установлены границы секторов обзора Объекта, определены высотные характеристики градостроительного окружения Объекта, необходимые для обеспечения сохранности условий визуального восприятия Объекта в его историко-градостроительной среде.



- Условные обозначения:**
- – объект проектирования
  - – объекты культурного наследия регионального значения
  - (with red border) – утраченный объект культурного наследия регионального значения
  - (with blue border) – здания с современной контрастной отделкой фасадов
  - (with green border) – озеленение
  - (with blue dashed border) – границы исследования
- Нейтральная застройка**
- (tan) – малоэтажная застройка (1-2 этажа)
  - (brown) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) деревянная/смешанная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (cyan) – малоэтажная застройка (1-2 этажа) каменная, существовавшая в первой половине XX в.
  - (grey) – застройка средней этажности (3-5 этажей)
- (purple) – бассейн видимости Объекта
  - (with cyan border) – зона наилучшего восприятия Объекта
  - (with yellow hatching) – зона композиционно-видового влияния Объекта
  - ◀ – точки фотофиксации Объекта

- Объекты культурного наследия регионального значения:**
1. «Дом», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55));
  2. «Здание городской поликлиники», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, переулок Рыбный, 3);
  3. «Здание Кизлярского ревкома» (Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Рыбный пер., 3, ГБУ РД «Кизлярский межрайонный противотуберкулезный диспансер»);
  4. «Здание кожнодиспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а);
  5. «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3).

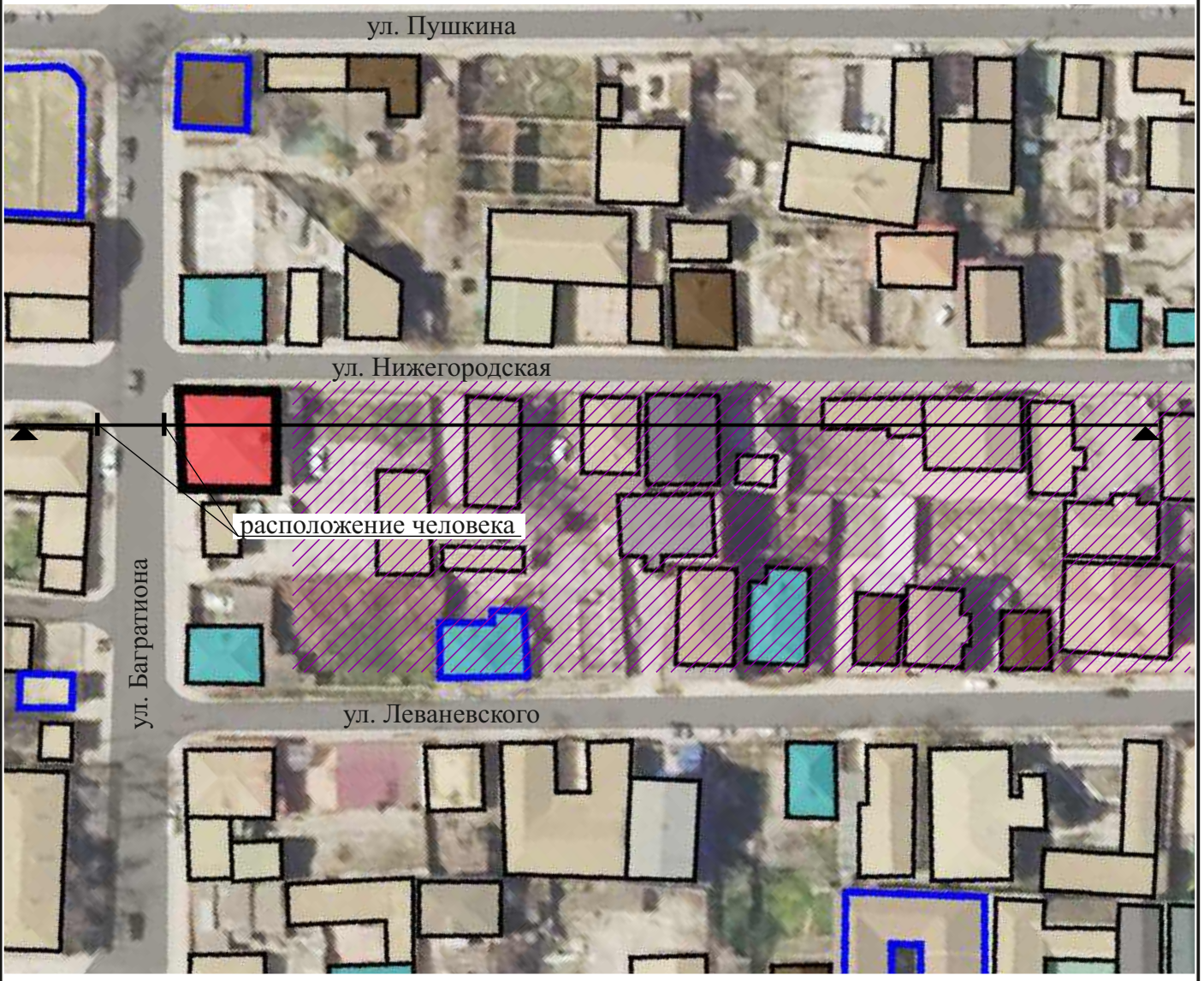
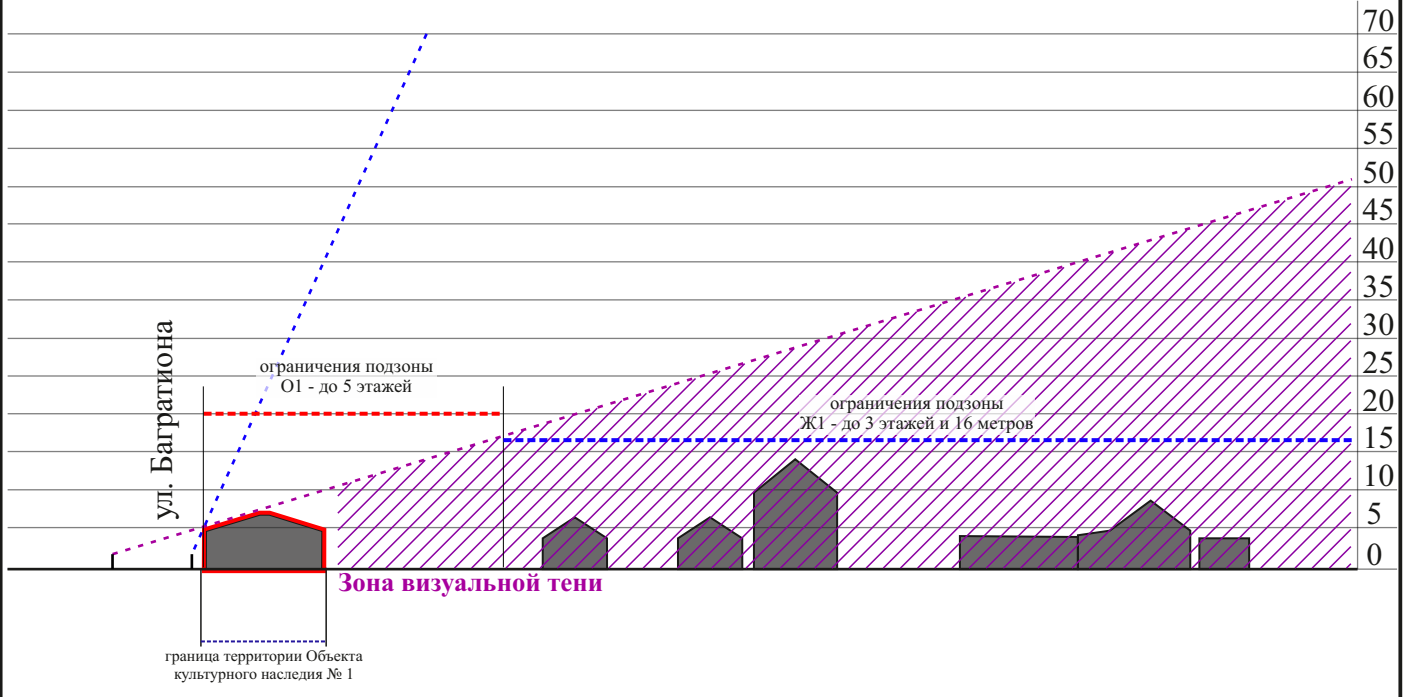
Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |
|------------------------|---------|------|--------|---------|------|--|-------|--------|
|                        |         |      |        |         |      | Договор:<br>№ 1/НИ-2025 от 13.02.2025  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения<br>«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,<br>ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) |       |        |
| Изм.                   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Том 1. Раздел 2.<br>Историко-культурные исследования   |       |        |
|                        |         |      |        |         |      | Стадия   | Лист  | Листов |
|                        |         |      |        |         |      |  | 2.5.4 |        |
| Архитектор Менкин Д.С. |         |      |        |         |      | Ландшафтно-визуальный анализ<br>композиционных связей Объекта культурного<br>наследия, окружающей застройки и<br>ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000  |       |        |
|                        |         |      |        |         |      |  |       |        |

Разрез 1-1 со схемой расположения разреза на плане.  
Масштаб 1:1000

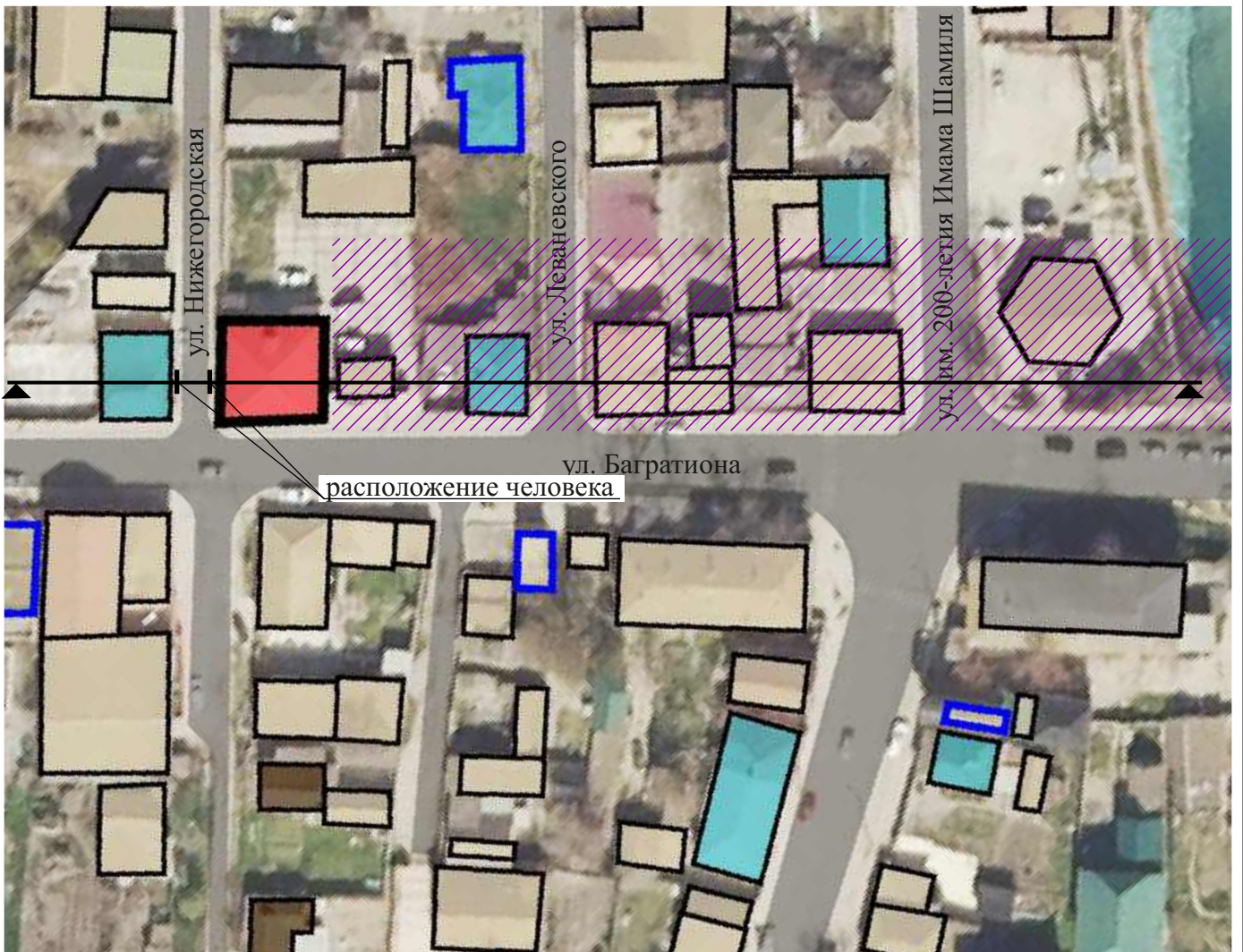
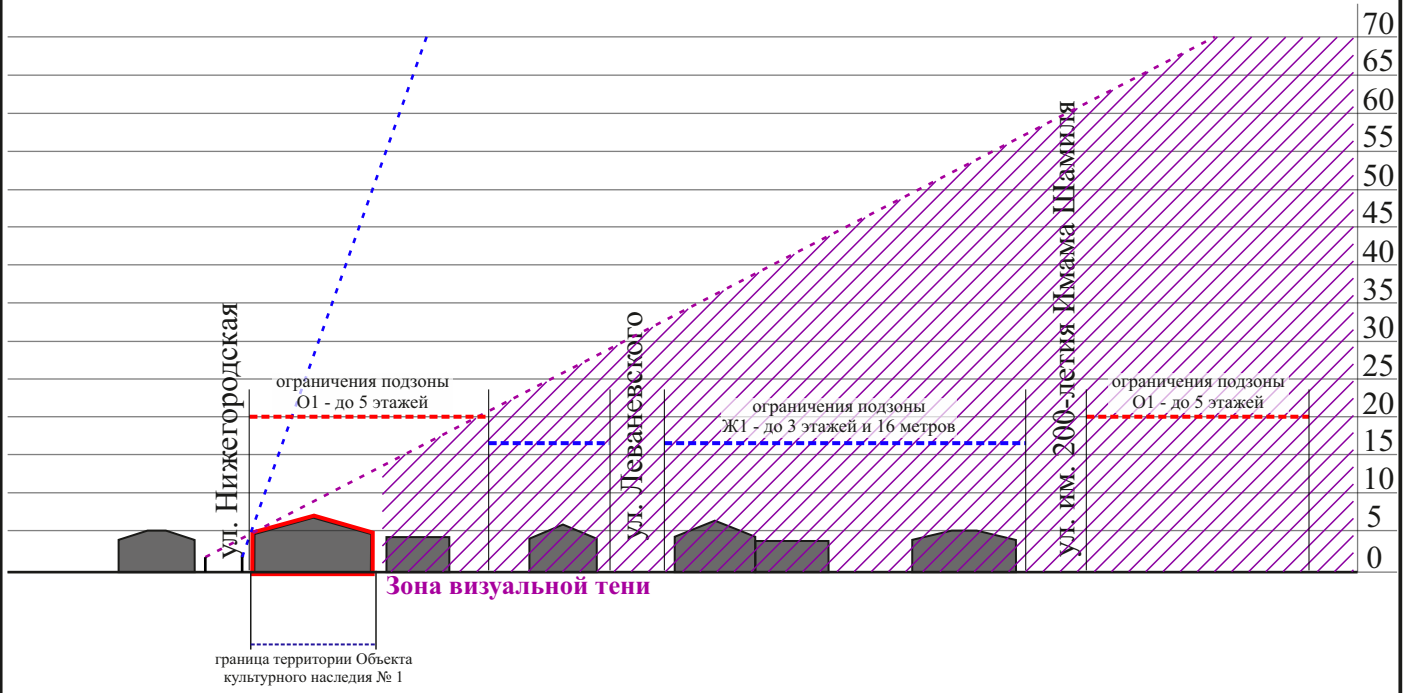


|              |                |               |
|--------------|----------------|---------------|
| Иив. № подл. | Подпись и дата | Взамен иив. № |
|              |                |               |

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|------|
|      |         |      |        |         |      |

Разрез 1-1 со схемой расположения на плане.  
Масштаб 1:1000

Разрез 2-2 со схемой расположения разреза на плане.  
Масштаб 1:1000

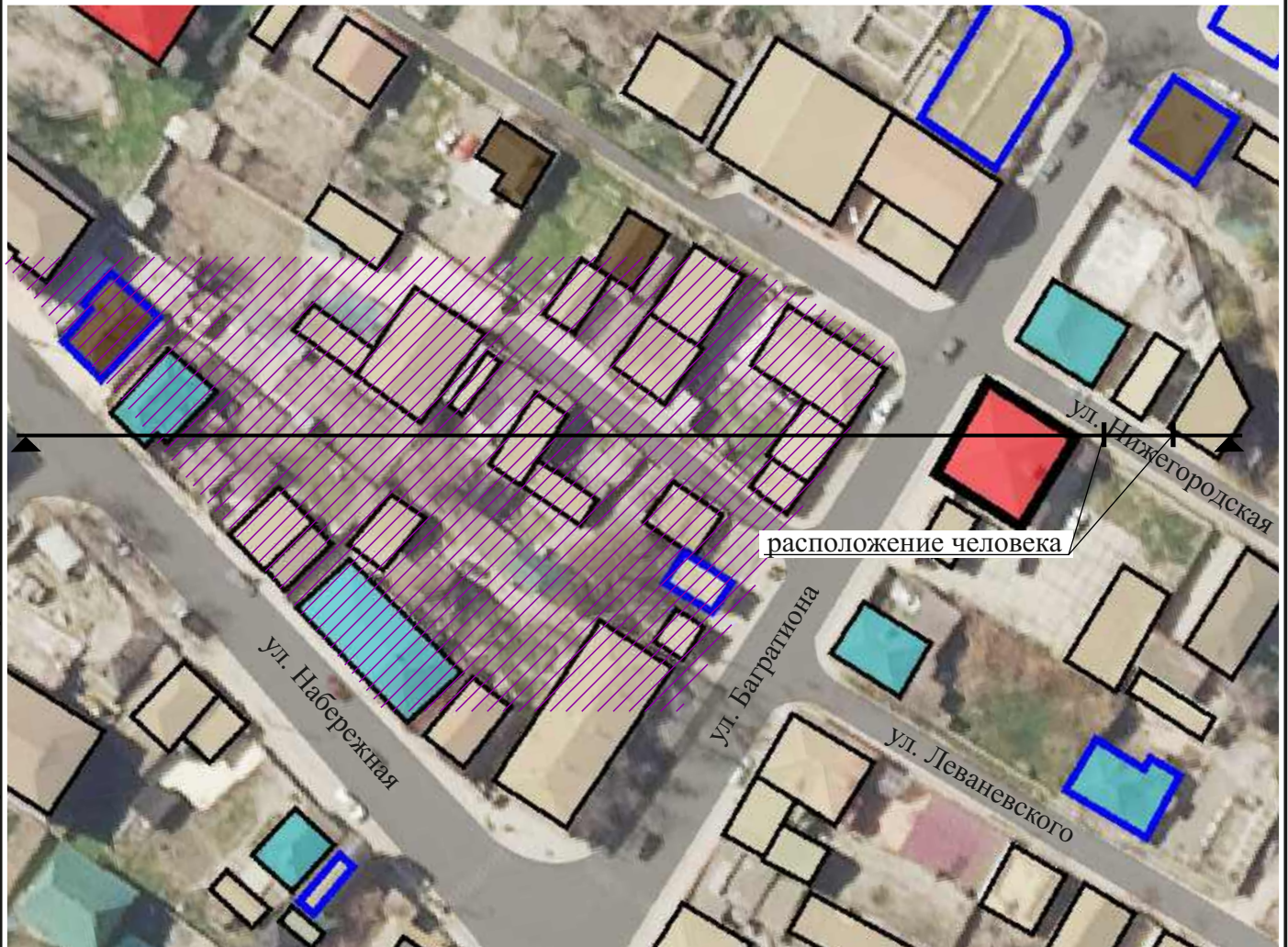
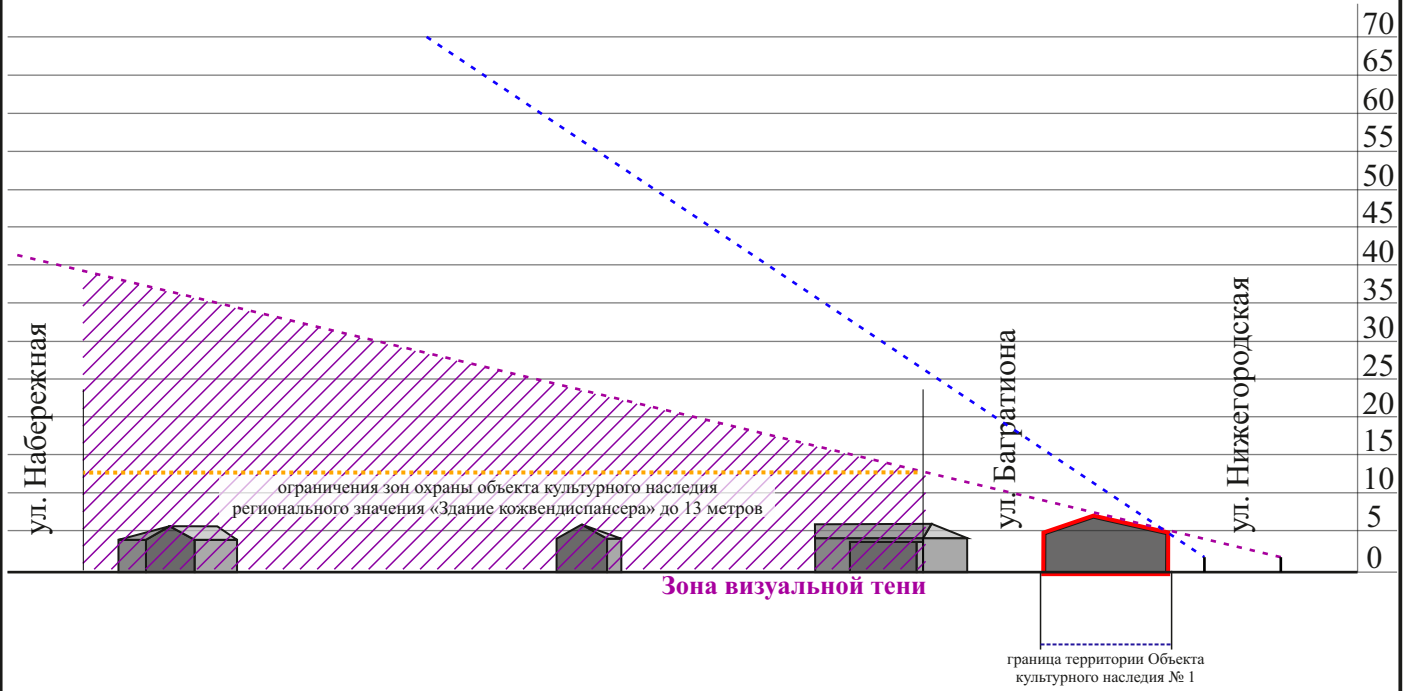


|              |                |               |
|--------------|----------------|---------------|
| Ивл. № подл. | Подпись и дата | Взамен ивл. № |
|              |                |               |

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|------|
|      |         |      |        |         |      |

Разрез 2-2 со схемой расположения на плане.  
Масштаб 1:1000

Разрез 3-3 со схемой расположения разреза на плане.  
Масштаб 1:1000



|              |                |               |
|--------------|----------------|---------------|
| Изм. № подл. | Подпись и дата | Взамен инв. № |
|              |                |               |

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|------|
|      |         |      |        |         |      |

Разрез 3-3 со схемой расположения на плане.  
Масштаб 1:1000

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

По результатам ландшафтно-визуального обследования можно сделать следующие выводы:

- Объект расположен на пересечении ул. Багратиона (нечетная сторона) и ул. Нижегородская (четная сторона) не является акцентом или доминантой и представляет традиционную застройку конца XIX – начала XX века;

- Объект утратил исторический облик в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой;

- зона наилучшего восприятия Объекта формируется по ул. Багратиона и ул. Нижегородской;

- Объект не образует композиционно-видовой связи с иными объектами культурного наследия;

- напротив Объекта на пересечении нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской располагается одноэтажный каменный дом, существовавший в первой половине XX века. Данный дом является единственным историческим зданием, образующим с объектом композиционно-видовую связь и просматривающимся на ценных видах;

- выявлена зона композиционного влияния, состоящая из четырех участков, распространяемая на территории южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и напротив Объекта, южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (данный участок зоны композиционного влияния разделен на два ул. Нижегородской, которая заканчивается тупиком в центре квартала);

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения зон ПЗЗ на территориях зоны композиционного влияния превышают высотные характеристики Объекта и не обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта и требуют установления дополнительных ограничений;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения, установленные утвержденными зонами охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей

Объекта. Проектирование предлагается без участков наложения;

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

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

## 2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения.

Согласно пункту 2 Положения о зонах охраны на сопряженной с объектом культурного наследия территории установлены охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Установление границ территорий зон охраны Объекта осуществлялось на основе выявленной зоны охраняемых видовых раскрытий с дальнейшей корректировкой в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. При этом учитывались выводы о градостроительной роли Объекта, о состоянии окружающей объект историко-культурной среды.

На основе проведенных историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований выявлено:

- планировочная структура в границах исследования регулярная с северо-восточной стороны ул. Багратиона и нерегулярная, хаотичная с юго-западной стороны от ул. Багратиона, что обусловлено историческим развитием города;

- планировка регулярных кварталов усадебная, рассчитанная на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала, линии застройки сформированы;

- застройка нерегулярных кварталов хаотичная, линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму;

- выявленная в процессе исследования историческая застройка кварталов исследования, соответствует периметрально-разреженному морфотипу застройки;

- цельная градостроительная среда в границах исследования не сформирована. Расположенная на территории кварталов застройка XX века преимущественно малоэтажная в один-два этажа со скатной кровлей, застройка XXI века преимущественно среднеэтажная, выполненная с использованием современных контрастных материалов отделки;

- территория исследования с юго-восточной стороны ограничена руслом р. Старый Терек. Река Старый Терек определена как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Природного ландшафта на территории исследования не выявлено;

- территория исследования расположена в исторической части города, историческая застройка представлена пятью объектами культурного наследия регионального значения и множеством нейтральных исторических каменных и деревянных/смешанных зданий, существовавших в первой половине XX века;

- объекты культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома» расположены по одному адресу и представляют собой одно здание;

- объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3) утрачен в середине 2010-х, на момент исследования на месте объекта располагается озелененная клумба перед зданием Министерства здравоохранения РД ГБУ;

- на момент исследования значительная часть нейтральной исторической застройки утратила первоначальный облик в следствии использования современных, контрастных отделочных материалов;

- в квартале, ограниченном ул. 200-летия имама Шамиля, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и ул. Багратиона, располагается градостроительная доминанта территории исследования – мечеть Имама Шамиля;

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

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

На основе проведенного ландшафтно-визуального выявлено:

- Объект расположен на пересечении ул. Багратиона (нечетная сторона) и ул. Нижегородская (четная сторона) не является акцентом или доминантой и представляет традиционную застройку конца XIX – начала XX века;

- Объект утратил исторический облик в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой;

- зона наилучшего восприятия Объекта формируется по ул. Багратиона и ул. Нижегородской;

- Объект не образует композиционно-видовой связи с иными объектами культурного наследия;

- напротив Объекта на пересечении нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской располагается одноэтажный каменный дом, существовавший в первой половине XX века. Данный дом является единственным историческим зданием, образующим с объектом композиционно-видовую связь и просматривающимся на ценных видах;

- выявлена зона композиционного влияния, состоящая из четырех участков, распространяемая на территории южной части квартала,

ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и напротив Объекта, южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (данный участок зоны композиционного влияния разделен на два ул. Нижегородской, которая заканчивается тупиком в центре квартала);

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения зон ПЗЗ на территориях зоны композиционного влияния превышают высотные характеристики Объекта и не обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта и требуют установления дополнительных ограничений;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения, установленные утвержденными зонами охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта. Проектирование предлагается без участков наложения;

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

Границы территории Объекта утверждены.

В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено четыре участка зоны композиционного влияния:

- участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона, распространяется на территорию – прилегающую к Объекту, являющуюся фоновой и фланкирующей для Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Данный участок обеспечивает сохранность ценных видов Объекта и композиционной роли Объекта в структуре квартала при восприятии с ул. Багратиона и ул. Нижегородской.

- участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части

квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной и деревянной/смешанной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.

- участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по нечетной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает формирующей коридор видимости Объекта.

- участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по четной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.

Территории, входящие в зону композиционного влияния наполнены малоэтажной застройкой в один-два этажа со скатной кровлей. В зоне композиционного влияния располагается три нейтральных исторических здания, представляющих каменную застройку, существовавшую в первой половине XX века и два здания, представляющих деревянную/смешанную застройку, существовавшую в первой половине XX века. В результате ландшафтно-визуального анализа установлено, что существующие на момент исследования характеристики градостроительной среды являются нейтральными и обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по нечетной стороне ул. Нижегородской) и участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по четной стороне ул. Нижегородской) располагаются в зоне регулирования

застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) утвержденных зон охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а. Параметры ЗРЗ установлены с целью сформировать на территории застройку не более трех этажей со скатной кровлей. Действующие параметры, регламентирующие новое строительство близки к существующим, обеспечивают преемственность развития территории, сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта, что подтверждается анализом застройки кварталов на основе графоаналитического метода. Проектирование предлагается без участков наложения.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона регламентируются ПЗЗ. Высотные параметры зон ПЗЗ, установленных на данные участки (зона О1 – до 5 этажей, зона Ж1 – до 3 этажей и 16 метров) превышают высотные характеристики Объекта (4,8 м до венчающего карниза) и сложившейся градостроительной среды (малоэтажная застройка в один-два этажа со скатной кровлей), не обеспечивают сохранения условий визуального восприятия Объекта и сохранения его композиционной роли. Проектом предлагается установление дополнительных ограничений для сохранения восприятия Объекта с территориями зоны наилучшего восприятия.

Границы проектирования определены по границе выявленной зоны композиционного влияния с учетом ранее разработанных проектов зон охраны, сложившейся градостроительной ситуации и накладываются на территории, формирующие градостроительную среду Объекта.

Проектом предлагается установить зоны охраны Объекта культурного наследия в составе:

- охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Проектные предложения по установлению особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах, предлагаемых к установлению охранной зоны ОКН (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и

Положением о зонах охраны.

Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны предложены с учетом общих принципов, обозначенных п. 13 Положения о зонах охраны.

При разработке проектных предложений учитывались исторические принципы формирования исследуемой территории, определенные на основе проведенных историко-культурных исследований, а также утвержденной актуальной градостроительной документации.

### **Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)**

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

Границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливаются на территории общего пользования и на территории квартала (кадастровый номер квартала 05:43:000102).

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) включены:

- территория общего пользования: отрезок ул. Багратиона от перекрестка с ул. Пушкина, до перекрестка с ул. Леваневского;
- территория общего пользования: отрезок ул. Нижегородская от перекрестка с ул. Багратиона до участка с кадастровым номером 05.43:000102:33.

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) не включена территория, расположенная в границах утвержденной территории Объекта.

В границах предлагаемой охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) предложены следующие особый режим и требования к градостроительным регламентам, включая ограничения использования земельных участков в соответствии с п. 9 Положения о зонах охраны:

а) запрет:

на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или)

восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

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

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

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

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

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

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

на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального

строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

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

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

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

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

Предложенные Проектом особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны Объекта ОЗ направлены на сохранение видового раскрытия Объекта и предусматривают:

- запрет на возведение новых объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;

- ограничения на размещение рекламы, временных построек и объектов; сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды;

- обеспечение визуального восприятия Объекта в его историко-градостроительной среде.

Все архитектурно-строительные работы в границах зоны должны производиться в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с целью обеспечения единства новых построек с исторической городской средой, для сохранения композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта при новом строительстве на фоновых к Объекту территория в зоне его композиционно-видового влияния, а также для формирования коридора видимости Объекта. На участках в пределах зон формирования видов на Объект высота, требования к облику окружающих архитектурных объектов, к площади фасадов и силуэтам новых зданий и сооружений регулируются в соответствии с установленными Проектом допустимыми значениями.

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

По результатам «Анализа действующей градостроительной документации» выявлено превышение допустимых высотных параметров зон О1 и Ж1, расположенных в зоне композиционного влияния, объемно-пространственных характеристик Объекта и исторической среды. Это может привести к возникновению объектов, превышающих высотные параметры, необходимые для обеспечения сохранности масштабно-композиционных характеристик Объекта. Режимы и регламенты зоны регулирования застройки и

хозяйственной деятельности ЗРЗ обеспечивают сохранность масштабных композиционных характеристик Объекта и предложены в целях успешной интеграции вновь строящихся зданий в городской ландшафт, нейтрализации диссонирующих объектов капитального строительства, при условии сохранения ценных видов и панорам, а также обеспечения оптимальных условий экспонирования Объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) разделена на два территориально удаленных участка (участок 1 ЗРЗ и участок 2 ЗРЗ), имеющих единый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам.

Границы участка 1 ЗРЗ устанавливаются на территорию с северо-запада от охранной зоны Объекта, распространяются на территории квартала с кадастровым номером 05:43:0000099, на застройку, расположенную по линии застройки четной стороны ул. Пушкина, нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской, а также на территории в глубине квартала.

Границы участка 2 ЗРЗ устанавливаются на территорию с северо-запада от охранной зоны Объекта, распространяются на территории квартала с кадастровым номером 05:43:0000102, на застройку, расположенную по линии застройки четной стороны ул. Нижегородской, нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Леваневского, а также на территории в глубине квартала.

В границах предлагаемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ предложены следующие режим и требования к градостроительным регламентам, включая ограничения использования земельных участков в соответствии с п. 10 Положения о зонах охраны:

а) запрет:

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

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

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

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

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

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

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

ЗРЗ устанавливается в целях:

- исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов

и нейтрализации диссонирующих характеристик существующей застройки, на территориях, определенных как фоновые, фланкирующие и формирующие коридор видимости по отношению к Объекту.

На территории в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) Проектом установлены режим использования земель и требования к градостроительным регламентам, предусматривающие ограничение высоты строящихся и реконструируемых объектов недвижимости: от планировочной отметки земли до верха венчающего карниза – 8 м, до верхней отметки конька кровли – 12 м.

Установленные Проектом высотные ограничения обеспечивают преемственное развитие архитектурно-градостроительного окружения Объекта и функционирование Объекта.

### **Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)**

В границах исследования располагается р. Старый Терек, определенная как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Река Старый Терек располагается на значительном удалении от Объекта и не образует с ним композиционно-видовых связей. Иные элементы природного и культурного ландшафта отсутствуют – зона охраняемого природного ландшафта не устанавливается.

### **Раздел 3. Прилагаемые документы.**



Направлено 14.02. в 13:13  
З. Ногмой

Пункт 1

ООО НПЦ «Приоритет», РФ, 410002, г. Саратов,  
ул. им. Мичурина И.В., д. 150/154, пом. 1-8,  
Тел. (8452) 39-79-58, E – mail: [npc-prioritet@mail.ru](mailto:npc-prioritet@mail.ru)  
ОКПО 69433043, ОГРН 1106450008323,  
ИНН / КПП 6452950168 / 645401001

Исх. от 14.02.2025 № 93

Руководителю Агентства по охране  
культурного наследия Республики  
Дагестан

**М.А. Мусаеву**

367031, Республика Дагестан, г.  
Махачкала, ул. Гусейнова 26  
E-mail: [dagnasledie@e-dag.ru](mailto:dagnasledie@e-dag.ru)

### Уважаемый Махач Абдулаевич!

В настоящее время нашей организацией выполняется договор от 13.02.2025 № 1/НИ-2025 по разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», расположенного по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (далее – Объект).

В соответствии с приказом Правительства республики Дагестан от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» Объект располагается по адресу: г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (Приложение 1). В соответствии с приложением к приказу агентства по охране культурного наследия республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 295 защитная зона Объекта распространяется от границ территории здания, расположенного на земельном участке с адресом: г. Кизляр, ул. Багратиона, 55 (Приложение 2).

В целях использования достоверной информации, прошу предоставить сведения об актуальном адресном ориентире Объекта, а также сведения, позволяющие однозначно идентифицировать Объект (фотоизображение).

В целях выполнения договора по разработке проекта зон охраны прошу Вас предоставить следующие материалы и информацию в отношении данного Объекта:

- документы первичного учета (паспорт объекта культурного наследия, учетная карта);
- документы о постановке на государственный учет;
- сведения о наличии утвержденной границы территории и предмета охраны объекта с приложением нормативного акта об утверждении;

- любые имеющиеся исторические сведения, материалы и документы, содержащие информацию об объекте;

- историческую фотофиксацию объекта.

Для оперативного проведения работ прошу Вас направить ответ по электронной почте в возможно короткие сроки.

**Генеральный директор**

**Б.В. Куликов**





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

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

тел.(8722) 69-21-10

e-mail: dagnasledie@e-dag.ru

«24» 02 2025 г.

№ 631/25

**ООО НПЦ  
«Приоритет»  
E-mail: npc-prioritet@mail.ru**

На №33 от 14.02.2025 г.

В соответствии с вашим обращением, Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан направляет запрашиваемые документы по объекту культурного наследия регионального значения «Дом», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41, за исключением паспорта объекта культурного наследия, так как в соответствии с п. 1 ст. 21 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, паспорт объекта культурного наследия, включенного в реестр, выдается собственнику или иному законному владельцу указанного объекта культурного наследия.

*Приложение: Копия Постановления – 2 л.*

*Копия приказа об установлении границ территорий ОКН - 5 л.*

*Копия Приказа об утверждении границы защитной зоны ОКН – 5 л.*

*Фотография ОКН – 1 шт.*

Заместитель руководителя

Х. Харбилов



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 марта 2000 г. № 45

г. МАХАЧКАЛА

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

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

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



Первый зам. Председателя  
Правительства Республики Дагестан

Б.Ахмедов



*Сейт-Мурат*  
(94 г.)  
24.03.2000 г.  
*Сейт*

35  
г. КИЗЛЯР

| Наименование памятника, дата сооружения, автор                        | Местонахождение памятника |                        |
|---|---------------------------|------------------------|
| 1   | 2                         |                        |
| <u>памятники истории</u>  |                           |                        |
| дети школы №3, в котором в 1941-1942 гг. размещался военный госпиталь | нач. XX в.                | ул. Октябрьская, 47    |
| Дом, в котором в 1918 году находился Кизлярский комитет ВКП(б)        | нач. XX в.                | ул. Тополка, 20        |
| <u>памятники архитектуры</u>  |                           |                        |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. Багратиона, 41     |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 10      |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 15      |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 20      |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 32      |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 7       |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. К. Маркса, 9       |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. Кирова, 15         |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. Кирова, 19         |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. Лалаянца, 20       |
| Дом   | кон. XIX в.               | ул. Лалаянца, 23       |
| Дом   | сер. XIX в.               | ул. Орджоникидзе, 1    |
| Дом   | конец XIX в.              | ул. Советская, 14      |
| Дом   | конец XIX в.              | ул. Советская, 20      |
| Дом   | сер. XIX в.               | ул. Советская, 28      |
| <u>памятники искусства</u>  |                           |                        |
| Памятник Ленинскому полку   | 1970 г.                   | г. Кизляр              |
| Памятник А.Ф. Хорошему  | 1973 г.                   | г. Кизляр              |
| Памятник защитникам Родины  | 1980 г.                   | Пионерский парк        |
| Памятник И.Х. Лалаянцу  | 1970 г.                   | сквер по ул. Советской |



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

**ПРИКАЗ**

№ 294

«23» 07 2018г.

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

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, Республика Дагестан, г.Кизляр, ул. Багратиона, 41. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710956470005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

**З.Кахриманов**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:


Северная граница на поворотной точке 1, северо-восточная граница от поворотной точки 1 до поворотной точки 2 идет в юго-восточном направлении, протяженность границы - 14,71 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница на поворотной точке 2, юго-восточная граница от поворотной точки 2 до поворотной точки 3 идет в юго-западном направлении, протяженность границы - 14,74 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница на поворотной точке 3, юго-западная граница от поворотной точки 3 до поворотной точки 4 идет в северо-западном направлении, протяженность границы - 14,71 м. от поворотной точки 3 до поворотной точки 4.

Западная граница на поворотной точке 4, северо-западная граница от поворотной точки 4 до поворотной точки 1 идет в северо-восточном направлении, замыкая контур, протяженность границы - 14,74 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1.

**Условные обозначения:**

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

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

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |            |
|--|---|------------|
|  | X   | Y          |
| 1  | 314 548,29  | 286 007,44 |
| 2  | 314 538,43  | 286 018,36 |
| 3  | 314 527,49  | 286 008,48 |
| 4  | 314 537,35  | 285 997,56 |

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом», кон. XIX в.**

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;

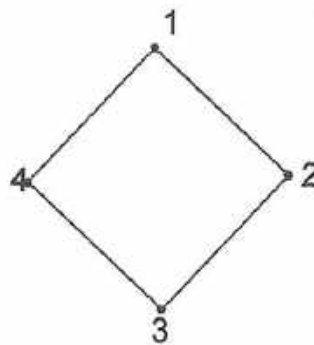
3) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;

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.

Карта (схема) границы территории объекта культурного  
наследия Дом, ул. Багратиона



| Каталог координат          |            |            |                 |                   |
|----------------------------|------------|------------|-----------------|-------------------|
| Номер точки                | Координаты |            | Длина линии (м) | Дирекционный угол |
|                            | X (м)      | Y (м)      |                 |                   |
| 1                          | 314 548,29 | 286 007,44 | 14,71           | 132°05'           |
| 2                          | 314 538,43 | 286 018,36 |                 |                   |
| 3                          | 314 527,49 | 286 008,48 | 14,74           | 222°05'           |
| 4                          | 314 537,35 | 285 997,56 | 14,71           | 312°04'           |
| 1                          | 314 548,29 | 286 007,44 | 14,74           | 42°05'            |
| Общий периметр: 58,91 м    |            |            |                 |                   |
| Общая площадь: 216,86 кв.м |            |            |                 |                   |



\_\_\_\_\_ - граница объекта

Руководитель Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан

3. Кахриманов



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

**ПРИКАЗ**

№ 285

«23» 07 2018г.

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

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Кизляр, ул.Багратиона, 41.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIXв.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

**З.Кахриманов**

**Описание границы защитной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом», кон. XIX в.,**

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 на поворотной точке 1, северо-восточная граница от поворотной точки 1 до поворотной точки 2 идет в юго-восточном направлении, протяженность границы - 14,71 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница на поворотной точке 2, юго-восточная граница от поворотной точки 2 до поворотной точки 3 идет в юго-западном направлении, протяженность границы - 14,74 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница на поворотной точке 3, юго-западная граница от поворотной точки 3 до поворотной точки 4 идет в северо-западном направлении, протяженность границы - 14,71 м. от поворотной точки 3 до поворотной точки 4.

Западная граница на поворотной точке 4, северо-западная граница от поворотной точки 4 до поворотной точки 1 идет в северо-восточном направлении, замыкая контур, протяженность границы - 14,74 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 1.

**Условные обозначения:**

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

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

| Обозначения<br>характерных<br>(поворотных) точек | Координаты характерных (поворотных) точек в<br>местной системе координат (МСК-05) |            |
|--|---|------------|
|  | X   | Y          |
| 1  | 314 548,29  | 286 007,44 |
| 2  | 314 538,43  | 286 018,36 |
| 3  | 314 527,49  | 286 008,48 |
| 4  | 314 537,35  | 285 997,56 |

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в.**

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.

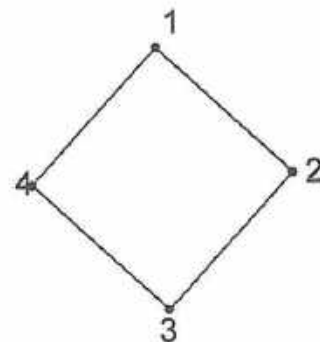
Карта (схема) границы территории объекта культурного  
наследия Дом , ул. Багратиона



Каталог координат

| Номер точки | Координаты |            | Длина линии (м) | Дирекционный угол |
|-------------|------------|------------|-----------------|-------------------|
|             | X (м)      | Y (м)      |                 |                   |
| 1           | 314 548,29 | 286 007,44 | 14,71           | 132°05'           |
| 2           | 314 538,43 | 286 018,36 |                 |                   |
| 3           | 314 527,49 | 286 008,48 | 14,74           | 222°05'           |
| 4           | 314 537,35 | 285 997,56 | 14,71           | 312°04'           |
| 1           | 314 548,29 | 286 007,44 | 14,74           | 42°05'            |

Общий периметр: 58,91 м  
Общая площадь: 216,86 кв.м



\_\_\_\_\_ - граница объекта

Руководитель Агентства по охране  
культурного наследия Республики Дагестан

3. Кахриманов





**РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КИЗЛЯР»**  
**ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Первомайская ул., 17, г. Кизляр, РД, 368830    тел./факс +7 (87239) 2-35-11    E-mail: architect@mo-kizlyar.ru

« 26 » 02 2025 г.

№ 32

Исх. № 28 от 04.02.2025

Вх. № 58-627/25 от 04.02.2025

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

410002, г. Саратов, ул. им. Мичурина И.В.,  
д. 150/154 пом. 1-8

На Ваше письмо сообщаем, что актуальный адрес объекта культурного наследия регионального значения «Дом» - РД, г. Кизляр, ул. Багратиона, 55.

Дополнительно сообщаем, что вышеуказанный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 05:43:000102:32.

Начальник отдела

Голубицкая О.Г.

Пункт 8

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

367000, г. Махачкала, ул. Даниялова, д.31,  
телефон 8 988 292 90 12, e-mail: [takho-godi@dagmuzey.ru](mailto:takho-godi@dagmuzey.ru)  
<https://www.dagmuzey.ru/>  
ОГРН 1020502632391, ИНН/КПП 0562050754/057201001

---

Исх. № 72 от 21.02.2025  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

**Уважаемый Борис Васильевич!**

В ответ на Ваш запрос № 35 и № 36 от 14.02.2025 года направляем ответ Кизлярского историко-краеведческого музея им. П.И. Багратиона – филиала ГБУ РД «Национальный музей Республики Дагестан им. А. Тахо-Годи».

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

И.о. генерального директора



И.В. Олейник

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

*Кизлярский филиал музей им. П.И.Багратиона*

368830 г.Кизляр, ул.Горького, д.1

тел 2-21-58

«19» 12 2015 г.

№ 1

Генеральному директору ГБУ  
«Национального музея РД им. А.Тахо-Годи»  
Магомедову П.О.

Ответ на письмо по объектам культурного наследия.

В имеющихся в наличии копиях «Списка памятников истории, культуры и архитектуры г. Кизляра РД» отмечено здание школы №3, находящееся и поныне по ул. Октябрьской, 47, где в 1941-1942 годах размещался эвако-госпиталь №3243. Известно, что школа была построена в 1939 году под номером 16. Но дети здесь не учились и во время войны здесь размещался главный корпус военного эвако-госпиталя (в Кизляре четыре здания школ были определены для раненых в госпиталях). Уполномоченным по организации в Кизляре госпиталя был назначен Суровикин Порфирий Николаевич. В мирные послевоенные годы он стал директором винно-коньячного завода. А начальником госпиталя был подполковник медицинской службы Поликарский. Эти и другие сведения имеются в музее, но карт и планов объекта и местности, к сожалению, нет.

Что касается объекта «Дом» по ул. Багратиона, 41, то в наших списках памятников истории такой не значится. Вероятно, имеется в виду двухэтажный большой дом постройки начала XX века за сквером и памятником Багратиону. Там жил садовладелец Халилов. Однако, этот объект не имеет особого культурного, а также исторического значения.

Возможно, в Управлении культуры Кизлярской городской администрации имеются планы и карты местности и другие сведения об этих объектах. Музей такими сведениями не обладают.

Зав. филиала



Мстиславская Л.А.